PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

LADEVEIEN 8B

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Planskisse og byggetegninger

Seksjonstegning

Byggesaker

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Byggesaker

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251180

Selger 1 navn
Nora Othilie Ringdal

Gateadresse
Ladeveien 8B

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 88320983

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: To fliser med sprekk på baderom (ved inngangsdør og baderomsskap).

Document reference: 164251180

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	En aktiv avtrekksvifte er installert av ufaglært person under tidligere eier. Faglært har installert stikkontakt på bad.

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	Tett kloakkrør forårsaket vannlekkasjer i A-oppgangen i desember 2024. Ingen tilknytning til selgers leilighet eller bod i B-oppgangen.
Arbeid utført av	BELFOR

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Et tett kloakkrør i A-oppgangen medførte drypp ned til kjelleren i desember 2024. Skadefirma utførte nødvendig arbeid knyttet til byggtekniske skader. Ingen tilknytning til selgers leilighet eller bod i B-oppgangen.

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

Beskrivelse	Det er identifisert mursprekker i fjerde og første etasje. Saken følges opp av styret.

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	To vifter er montert i kjelleren for å sikre god ventilasjon.
Arbeid utført av	Økovent

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

Document reference: 164251180

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Soneparkering innføres rundt bygården fra 01.12.2025.

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: 164251180

Tilleggskommentar

- Det forekommer tidvis kondens ved toalettet samt pipelyd ved nedtrekk. - Varmekablene fungerer, men temperaturen er konstant da regulatoren er defekt.

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: 164251180

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nora Othilie Ringdal	95a70ee67e69a6c1e7a69 33d32c5c08d86a54ee5	23.11.2025 18:07:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251180

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Ladeveien 8 B

7066 TRONDHEIM

5001/415/8/38/0/0

Rapportdato

24.11.2025

TG 0	0
TG 1	0
TG 2	7
TG 3	0
TG IU	1

LADEVEIEN 8 B - 5001/415/8/38/0/0

Befaring utført den 20.11.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

LADEVEIEN 8 B - 5001/415/8/38/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

LADEVEIEN 8 B - 5001/415/8/38/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

LADEVEIEN 8 B - 5001/415/8/38/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Ladeveien 8 B , 7066, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/415/8/38/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1912

Tomt: 927 m^2

Hjemmelshaver(e): Nora Othilie Ringdal

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten er oppført over 1 plan og er etablert i 2.etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og murkonstruksjon. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og tre, og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er utvendig tekket med betongstein og skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det bemerkes at badets tettesjikt har oppnådd forventet levetid og videre bruk av badet slik det står i dag forutsetter dusjing i lukket dusjkabinett.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Det er ukjent om hvor vidt boligen er oppgradert, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at boligen er renovert etter byggeår.

Øvrig informasjon om oppdraget

LADEVEIEN 8 B - 5001/415/8/38/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

LADEVEIEN 8 B - 5001/415/8/38/0/0

2 Etasje			
Primærrom 50 m^2	**Sekundærrom** 2 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 52 m^2	**BTA** 56 m^2
Beskrivelse primærrom Soverom, Bad, Kjøkken, Stue og Entre.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

2 Etasje			
BRA-i 52 m^2	**BRA-e** 4 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Soverom, Bad, Kjøkken, Stue og Entre samt bod.	**Beskrivelse av BRA-e** 1 kjellerbod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 56 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Oppsummert

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

7 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: TG 2:TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette er sameiets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

Bad - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider og på grunn av ukjent alder samt sprekk i 2 flis av mindre karakter.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Grunnet alder på tettesjikt forutsetter videre bruk av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det observeres at toalett bruker lang til på og fylle sisterne etter opptrekk, samt at den lager ulyd.

Etasjeskiller/gulv på grunn: TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Merkbare ned- bøyninger/skjevheter, spesielt i gang/entre. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Kjøkkeninnredning er av eldre årgang og av ukjent alder.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

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

Når ble egenerklæringen signert?
23.11.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 21.03.1988 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt bruksattest datert 12.06.1955

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

3 Vinduer / dører

TG 2

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 1990

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Enkelte vinduer fremstår som punktert.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
TG 2:TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette er sameiets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

4 Bad

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det ble bemerket noen mindre hakk/skader i flis uten vesentlig karakter.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider og på grunn av ukjent alder samt sprekk i 2 flis av mindre karakter.

Levetid:

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

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

LADEVEIEN 8 B - 5001/415/8/38/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.
Det har blitt opplyst om at det trolig er det gamle gulvbelegget som er blitt brukt som tettesjikt.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.
Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Grunnet alder på tettesjikt forutsetter videre bruk av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

---

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Det observeres at toalett bruker lang til på og fylle sisterne etter opptrekk, samt at den lager ulyd.

Levetid:

- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Videre bruk av badet forutsetter bruk av lukket dusjkabinett som et sikkerhetstiltak.
Renovering av badet må påregnes i tiden som kommer.
Det anbefales å sjekke toalett grunnet ulyd.

5 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 2

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

Type:
Tre/bjelkelag

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

Kommentar:
Det er gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk menbjelkelaget er fra byggeår og har ikke større avvik enn man kan forvente alder tatt i betraktning.
Det er bemerket stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Merkbare ned- bøyninger/skjevheter, spesielt i gang/entre.
Lokalt avvik 10 til 20 mm.
Totalt avvik 15 til 30 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

LADEVEIEN 8 B - 5001/415/8/38/0/0

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

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

Kommentar:
Det observeres noe svellinger på front under vaskeskap samt på benkeplate ved oppvaskmaskin.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.
Kjøkkeninnredning er av eldre årgang og av ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Det bemerkes at det mangler en varme/fuktstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Dette anbefales etablert for at benkeplate ikke skal svelle eller sprekke opp i samme område.
Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.
Renovering av kjøkken kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Levetid:

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

LADEVEIEN 8 B - 5001/415/8/38/0/0

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

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ved renovering av bad og kjøkken anbefales det bytte av vann og avløpsrør.

LADEVEIEN 8 B - 5001/415/8/38/0/0

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

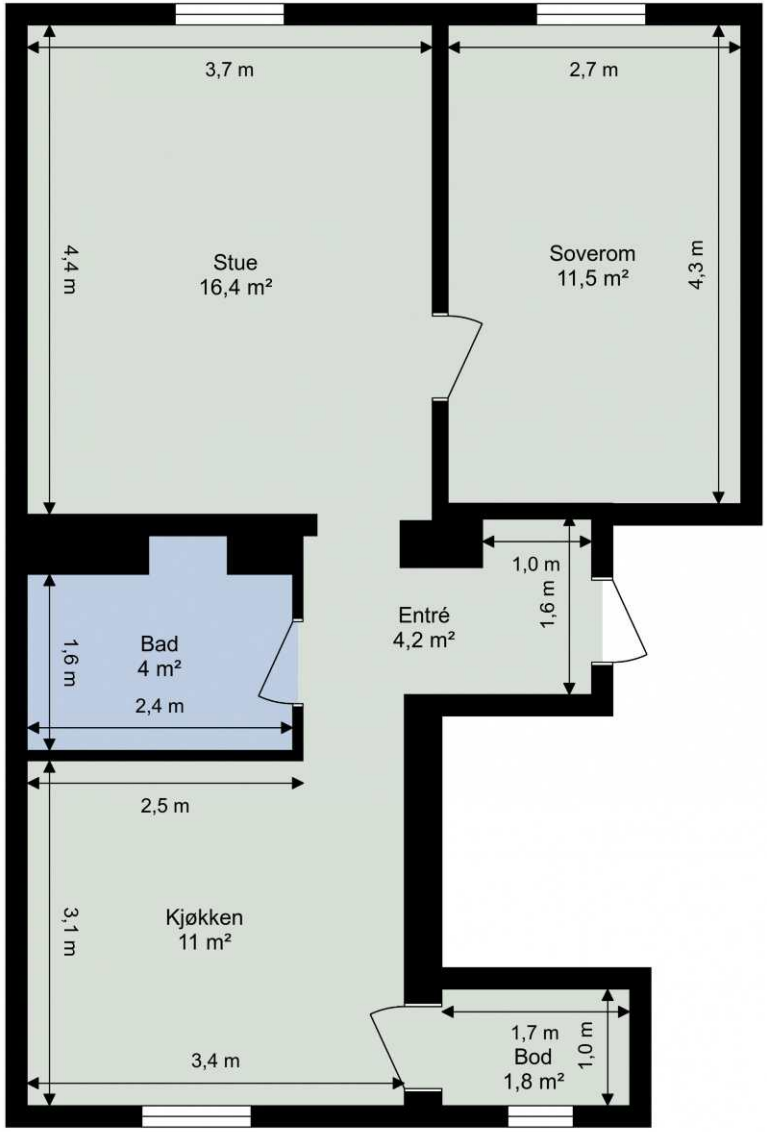
LADEVEIEN 8 B - 5001/415/8/38/0/0

Bilde



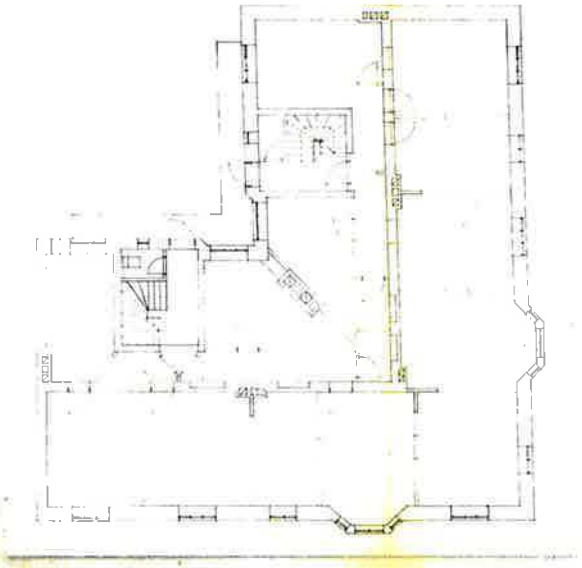
Ladeveien 8B

2. Etasje

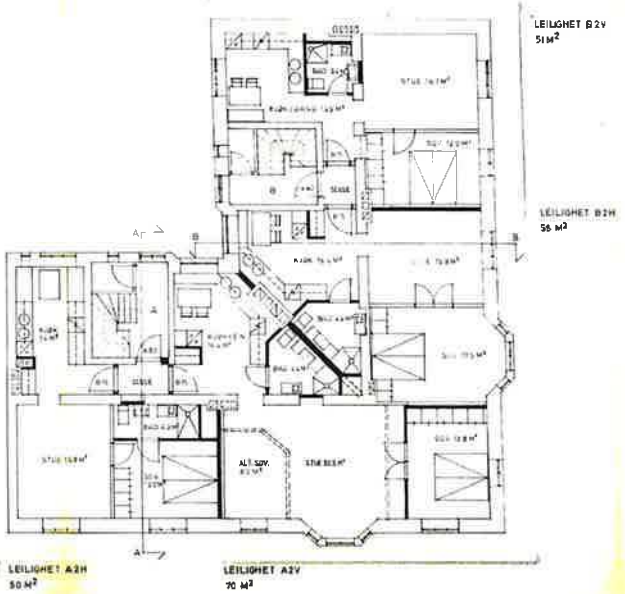


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

EKSISTERENDE



NY



0074 8/88

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
21 MARS 1988

KORREKSJONER	DATO	INDEX	SIGN

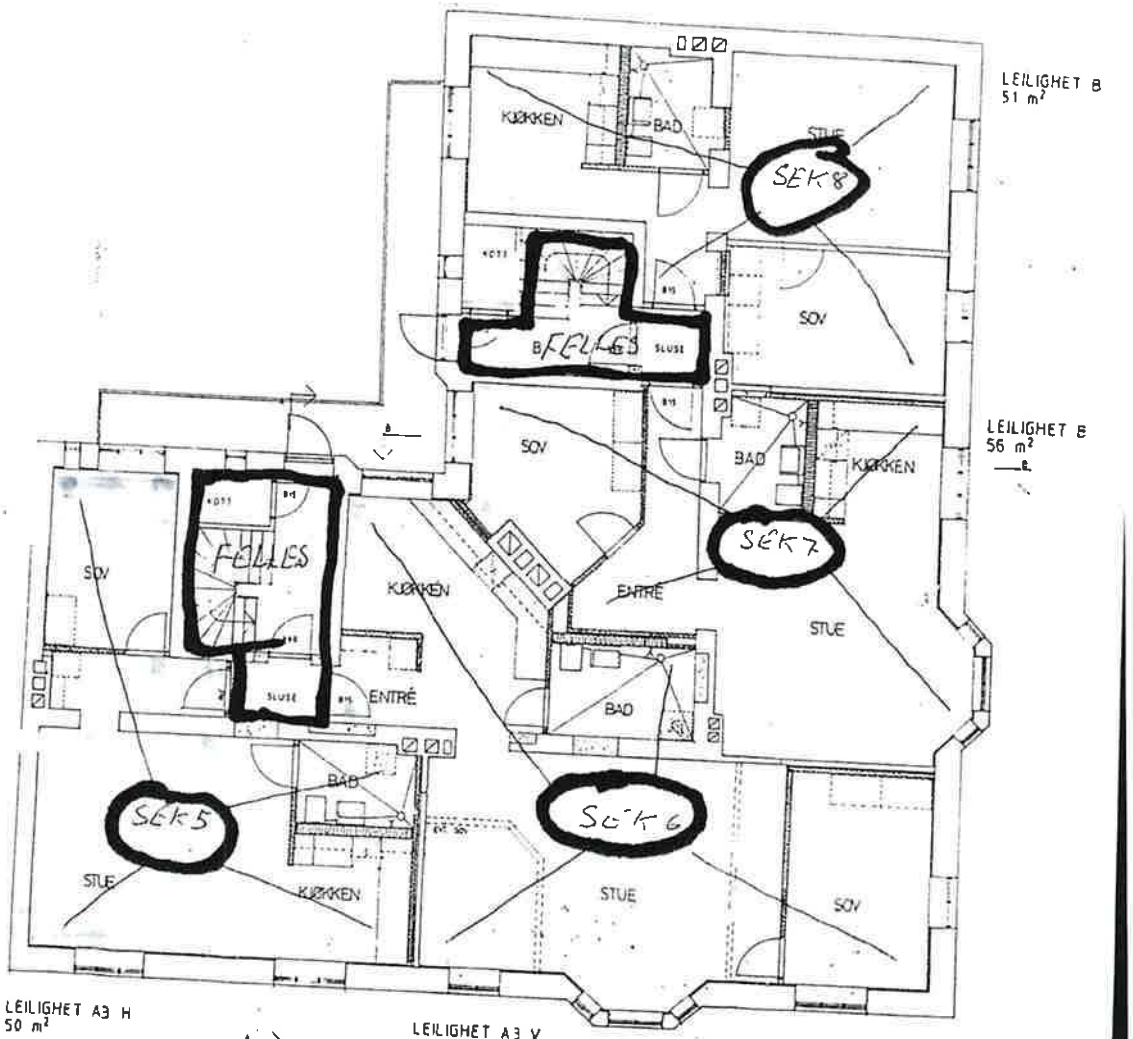
BYGGHERRE
TRONDHEIM BYFORNYELSE
— tradisjon og nyskaping

ADRESSE
LADEVEIEN 8

2. ETG.

NARUD STOKKE WIIG
TRONDHEIM A/S

MAL:	DATO	SIGN	SAK NR	DEL	TEGN NR	INDEX

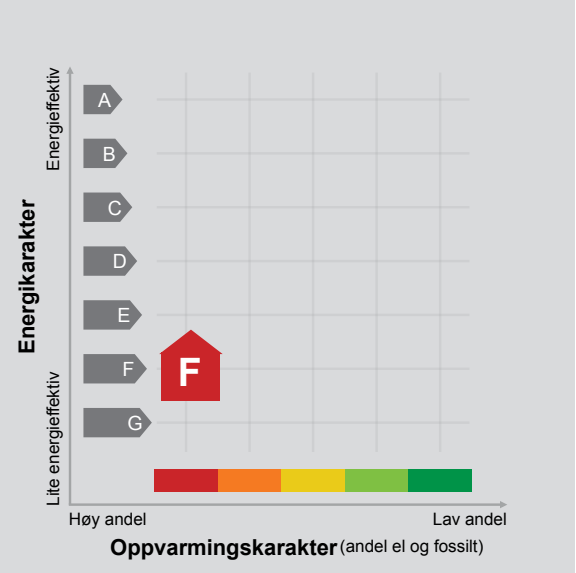


LADEVN. 8

2 etj.

ENERGIATTEST

Adresse	Ladeveien 8B
Postnummer	7066
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	415
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10517974
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-192728
Dato	24.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1912
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

18.11.2025

INFORMASJON VED SALG AV EIERSEKSJON

MEGLER: **Benum & Johansen AS**
Referanse: 164251180

SAMEIE: **Sameiet Ladeveien 8**

SEKSJON: **8**

EIER(E): **Ringdal, Nora Othilie**

LEIL.ADRESSE: Ladeveien 8 B, 7066 TRONDHEIM

INFORMASJON SEKSJON:

Månedlige felleskostnader for seksjonen utgjør kr. 2 849,86
Beløpet fordeler seg som følger:

Felleskostnader brøkfordelt	2 213,18
Oppbygging likviditet	117,08
Kabel-TV og internett	519,60

Selgers utestående felleskostnader utgjør pt kr 0,00

Kontroll av betalte felleskostnader må sjekkes før overtakelse.
Eventuell avregning av felleskostnader tas direkte mellom selger og kjøper.

Ligningsopplysninger pr. 31.12.2024:
Andel formue: kr. 43 163 **Andel gjeld: kr. 0**

NB: Vi gjør oppmerksom på at ligningsmessig gjeld ikke er det samme som fellesgjeld.
Dersom sameiet har felles lån, fremkommer den enkeltes andel av felles lån i årsregnskapets noter.

18.11.2025

INFORMASJON SAMEIET:
Sameiet Ladeveien 8
Org.nr. 991293736
Gnr. 415, bnr. 38 i Trondheim Kommune.

Sameiet består av 20 boligseksjoner i Ladeveien 8. Eid grunn.

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Det er ikke fjernvarmeanlegg i dette bygget, men det står 4 store tanker i kjelleren som fordeler varmtvann til eierne. Strømkostnadene ifm oppvarming av vannet fordeles mellom eierne ihht eierbrøk og er inkludert i driftskostnadene.

Fellesgjeld:
Sameiet har tidligere gitt muligheten for individuell nedbetaling av fellesgjeld (engangsinnbetaling). Derfor har enkelte seksjoner andel felleslån, mens hos andre seksjoner er dette innfridd.

Sameiet har følgende lån:

Bank: Nordea Bank Norge ASA
Restsaldo siste avdrag: Lån 1: 36 716,00

Restsaldo på lån for denne seksjonen er:

Restsaldo siste avdrag: Lån 1: 0,00

Forsikring:
Sameiet har sin fullverdi bygningsforsikring i:
Gjensidige, forsikringsnummer 88320983.

Diverse:
Sameiet har tegnet kollektiv avtale på kabel TV og bredbånd med Telia.

Dyrehold er tillatt, men ikke til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes, ihht ordensreglene.

Styregodkjenning:
Sameiets vedtekter inneholder ingen bestemmelser om styregodkjenning av nye seksjonseiere.

KONTAKTINFO:
Styrets leder er:
Raine Cato Nilsen
Kontaktinformasjon: rainenilsen@gmail.com / ladeveien8@styremail.no / ladeveien8@gmail.com

18.11.2025

Forretningsfører er:
Kjeldsberg Boligforvaltning AS, Postboks 4284, 7436 Trondheim.
Kontaktinformasjon: boligforvaltning@kjeldsberg.no
Telefon sentralbord: 45859000

INFORMASJON EIERSKIFTE:
Gebyrer til forretningsfører i forbindelse med salg av seksjonen utgjør fra 01.01.2025:

Kr 4.148,- inkl. mva for megleropplysninger
Kr 6.570,- inkl. mva i eierskiftegebyr

Vi gjør oppmerksom på at ved bestilling av megleropplysninger etter 01.01.2026 gjelder nytt gebyr 4.338,- inkl. mva, og for eierskifter med overtakelse fra og med 01.01.2026 gjelder nytt eierskiftegebyr 6.725,- inkl. mva.

Ovennevnte gebyrer faktureres og oversendes via EHF etter at eierskiftet er utført i vårt register. Vennligst oppgi organisasjonsnummer. Dersom vi skal sende faktura per e-post, oppgi e-post for fakturamottak.

Sameiets vedtatte og gjeldende dokumenter følger vedlagt.

Vi ber om beskjed når seksjonen er solgt med følgende opplysninger:
Kjøper: navn, fødsels- og personnummer, adresse, telefonnummer og e-postadresse.
Selger: ny adresse.

Vi ber om at selger opplyses om at de ikke leverer sine felleskostnadsfakturaer til kjøper ved overtakelse. Dette da hver reskontro er personlig og evt. innbetaling blir da registrert på feil part. Nye fakturaer sendes ny eier etter vi mottar eierskiftemelding fra megler.

Vi gjør oppmerksom på at de fleste sameiene vedtar nytt budsjett i perioden oktober/november. Ved innhenting av opplysninger i denne perioden med salg/markedsføring noe senere bør megler innhente oppdatert informasjon om fellesutgifter for påfølgende år ved markedsføringstidspunkt.

Eiendomsmegler er selv ansvarlig for å holde seg oppdatert om eventuelle endringer og planer om endringer i fellesutgifter etc. Utsendt informasjon inneholder kun informasjon forretningsfører besitter i dag. Eventuelle tilleggsopplysninger som kommer til forretningsfører/styret etter dagens dato vil ikke bli ettersendt.

NB! Informasjonen er gyldig i 6 mnd fra dagens dato 18.11.2025. Ved salg senere enn 6 mnd fra dagens dato må nytt infobrev med vedlegg innhentes.

Lykke til med salget.

Trondheim, 18.11.2025

Med vennlig hilsen
Kjeldsberg Boligforvaltning AS

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET LADEVEIEN 8

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Første gang vedtatt	15.12.2009
Sist revidert:	16.03.2022

§1 NAVN OG FORRETNINGSKONTOR

Sameiets navn er Sameiet Ladeveien 8, heretter kalt sameiet.

§2 HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 415, bnr. 38 i Trondheim kommune. Den enkelte seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrenset del. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon basert på den enkelte seksjons hoveddels areal iht. tegning. Tilleggsdel gjelder bod i kjeller.

§3 FORMÅL

Seksjonene skal brukes til boligformål. Bruksenheten kan ikke anvendes til næringsformål uten årsmøtets samtykke. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§4 FYSISK BRUK AV EIERSEKSJONENE

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. §3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

§5 JURIDISKE DISPOSISJONER

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny eier/leietaker.

Seksjonseiere har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av årsmøtet. Beslutning om oppløsning krever enighet fra alle seksjonseiere. Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

§6 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.
Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§7 ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig via e-post til medlemmene med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saksliste skal medfølge innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent e-postadresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøtet skal:

a) velge møteleder
b) godkjenne innkalling og dagsorden
c) registrere fremmøte
d) velge en til å føre protokoll
e) velge stemmetellere
f) velge minst en seksjonseier skal signere protokollen

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

a) Eventuelt styrets årsmelding
b) Styrets regnskap for foregående kalenderår
c) Eventuelle valg av styremedlemmer

§8 AVSTEMMINGSREGLER

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

g) endring av vedtektene
h) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
i) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
j) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
k) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
l) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser 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.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter og 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 seksjonseierne

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §14

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§9 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Et husstandsmedlem, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§10 STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av 1 styreleder og 3 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styreleder velges for 1-2 år av gangen. Styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år.
Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som lederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§11 STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§12 ORDENSREGLER

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av årsmøtet.

§13 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
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
j) balkong og terrasse ol. som inngår i seksjonens hoveddel

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Den enkelte seksjonseier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke fasademaling, utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og balkonger/terrasser ol.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Den enkelte seksjonseier skal holde egen seksjon fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseier å varsle styret umiddelbart.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan komme i erstatningsansvar overfor tap påført sameiet og seksjonseiere. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt kan komme erstatningsansvar overfor skade som er påført på bruksenhetene.

§14 VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesareal skal holdes forsvarlig ved like.
Styret skal gjennomføre pålegget gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§15 FELLESKOSTNADER

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som felleskostnader ansees blant annet:

a) eiendomsforsikring, jfr. 17
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
c) lys, oppvarming av fellesarealer samt varmtvann

§16 BETALING AV FELLESKOSTNADER

På grunnlag av årsbudsjettet fastsatt av styret skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av felleskostnader. Felleskostnadene forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver måned. Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløpene som nevnt i §14.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§17 ANSVAR UTAD

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte seksjonseier hefter ikke for en annen seksjonseiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte seksjonseier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige seksjonseierne.

§18 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen.

Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Seksjonseiers ansvar inkluderer leietaker og/eller besøkende.

§19 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt avslutte engasjementet.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§20 SKADER PÅ EIENDOMMEN

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir seksjonseierne sameiere i et evt. erstatningsbeløp iht. til den enhver tid gjeldende forsikringsavtales vilkår

§21 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§22 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen

kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §39.

§23 DIVERSE BESTEMMELSER

Sameiet benytter kun elektronisk kommunikasjon. Seksjonseierne plikter til å holde styret og forretningsfører oppdatert om korrekt e-postadresse til enhver tid.

§24 LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

HUSORDENSREGLER for SAMEIET LADEVEIEN 8

Vedtatt av sameiet i årsmøte *21.03.2017*
Revidert i årsmøte *21.03.2018*

1. Generelt

1.1. Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

1.2. Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte. Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1.3. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

1.4. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 38 i Lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65og § 20 i Vedtekter for Sameiet Ladeveien 8 (Mislighold og fravikelser).

1.5. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 39.

2. Overdragelse og utleie av leilighet

2.1. I følge vedtektenes § 5 skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med nødvendig kontaktinformasjon.

2.2. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. Søppel

3.1. Søppelstasjon er kun til bruk for husholdningsavfall.

3.2. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer. Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen.

3.3. Det er forbudt å sette fra seg søppel, avfall eller ting som ikke er i bruk på fellesarealer; bakgård, forgård, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, balkonger og felles kjeller. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

HUSORDENSREGLER for SAMEIET LADEVEIEN 8

4. Bygningsmessige forandringer

4.1. Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer. Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, antenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol(er) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Det som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

5. Dyrehold

5.1. Dyrehold er tillatt, men ikke til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

6. Bruk av leiligheten

6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin, musikkanlegg o.l. i dette tidsrommet. Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne. Varsel henges opp på tavler i oppgang og/eller publiseres på sameiets interne digitale gruppe.

6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

6.3. Grilling på balkongen/terrassen/bakgård/forgård skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er ikke tillatt med engangsgrill, kun gassgrill, kullgrill eller elektrisk grill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil yttervegg på balkongen/terrassen når det grilles. Sørg for å ha riktig slokkemiddel innen rekkevidde når det grilles. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i bod/kjeller/svalganger.

6.4. Røyking på balkongen/terrassen/bakgård/forgård skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere, ikke i nærheten av åpne vinduer eller dører. Fellesområder skal ikke forsøples med sneiper og andre rester.

6.5. Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.

6.6. Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. Se skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.

6.7. Risting eller banking av tepper og lignende må foretas fra vinduer, balkonger/terrasser eller svalganger slik at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

6.8. Seksjonseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor seksjonen. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer,

samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

6.9. Vinduer og dører i oppgang må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu eller dør plikter personen å påse at dette blir lukket, samt blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Bruk krok/hasp.

6.10. Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskadet.

7. Peis, ildsted og gasspeiser

7.1. Sameiere/beboere som har installert peis, ildsted eller gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre årlig kontroll iht. gjeldende regelverk. Kostnaden belastes den enkelte sameier.

8. Fellesarealer

8.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer (bakgård, forgård, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, balkonger og felles kjeller) på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

8.2. All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

8.3. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

8.4. For å øke sikkerheten, skal hovedport og alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

8.5. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

8.6. Fellesganger (bakgård, trappeløp, portrom, balkonger og svalganger) er rømningsveier og må ikke blokkeres av møbler, tørkestativ, utstyr, sykler, etc. Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

8.7. Sykler og motoriserte kjøretøy skal parkeres i bakgården på angitt sted. Motoriserte kjøretøy skal fortrinnsvis rulles inn og ut av bakgården. Motor bør først startes når man er ute på gata, til minst mulig sjenanse for beboerne.

HUSORDENSREGLER for SAMEIET LADEVEIEN 8

9. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

9.1. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig varsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

9.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

Sameiet kan alltid kontaktes på epost ladeveien8@gmail.com eller via sameiets digitale kanal for spredning av informasjon til beboerne. Styret opplyser om hvilken kanal som benyttes.

HUSORDENSREGLER for SAMEIET LADEVEIEN 8

BRANNINSTRUKS

Alle leilighetseiere og beboere må sette seg inn i denne informasjonen.



Hvis det brenner;

- VARSLE - Ring brannvesenet på tlf. 110.
- REDDE - Sørg for at alle kommer ut.
- SLOKKE - Prøv å slokke med håndslukkerapparat, husbrannslange eller kvel flamme med et teppe.

Ved brannalarm;

- Brannalarmen skal alltid respekteres
- Lukk alle dører og vinduer.
- Gå straks ut av bygningen til angitt samlingsplass.
- Ikke gå inn igjen før beskjed er gitt.

Rekkefølgen av de ovennevnte punktene må du avgjøre selv ut fra situasjonen, du må alltid sørge for å tilkalle hjelp. Lukk alle dører og vinduer slik at røyk og flammer sprer seg minst mulig.

Samlingsplass ved evakuering

Mellom parkeringsplass og Lilleby skole (se sort sirkel på kart).



Redusere risiko og vær forberedt!

- Hold deg og dine orientert om rømningsveiene.
- Hold deg orientert om slokkeutstyrets plassering og virkemåte.
- Vær sikkerhetsbevisst og ta opp brannfarlige forhold.

Rømningsveier

Rømningsveiene skal til enhver tid være ryddige og fri for hindringer. Brukerne har ansvar for å holde rømningsveiene ryddige, og ikke hindre framkommelighet for brannvesenet eller andre redningsbiler.

Kontrollrutiner

Leilighetseiere og beboere er til enhver tid ansvarlig for at røykvarslere og brannslukkeutstyr er i orden. Gi beskjed om dette ikke er tilfelle!

kjeldsberg

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ladeveien 8

Tid: **20.03.2025 kl. 20:00**
Sted: **Møterommet i kjelleren**

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Registrering fremmøte
Valg av møteleder og referent
Valg av én seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder
Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsregnskap 2024

Godkjenning av årsregnskap
Disponering av resultat
Årsregnskap følger vedlagt

3. Godkjenning av styrets honorar for perioden 2024-2025

Det er avsatt 17.000,- til styrehonorar for perioden 2024-2025

4. Valg

Sameiet skal ha et styre bestående av 1 styreleder og 3 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Verv	Navn	Periode	
Styreleder for 2 år	Raine Cato Nilsen	2024-2026	1 år igjen
Styremedlem for 2 år	Kjersti Eggen Dahl	2023-2025	På valg
Styremedlem for 2 år	Marthin M. C. Okeke	2023-2025	På valg
Styremedlem for 2 år	Ole-Einar Fjeldheim	2024-2026	1 år igjen

Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i denne innkallingen. Hvis alle seksjonseierne 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.

Bare seksjonseiere eller personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett i årsmøtet. Dersom samboer/ektefelle ikke er registrert som medeier må det medbringes fullmakt fra eier. Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

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.

Valgene foregår ved håndsopprekking hvis ikke årsmøte ved de enkelte valg bestemmer skriftlig avstemming.

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Ladeveien 8

FULLMAKT

Dersom du/dere ikke kan være til stede på årsmøtet kan fullmektig møte med skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Til å møte og stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte for
Sameiet Ladeveien 8

_____ _____

Sted/Dato Eiers underskrift

BankID Signing
Raine Cato Nilsen
2025-02-10

BankID Signing
Ole-Einar Fjeldheim
2025-02-13

BankID Signing
Marthin Maximus Cheidu Okeke
2025-02-17

BankID Signing
Kjersti Eggen Dahl
2025-02-17

Sameiet Ladeveien 8

2024

kjeldsberg
BOLIGFORVALTNING

Resultatregnskap

Sameiet Ladeveien 8
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse driftsinntekter	2	13 291	180	0	0
Felleskostnader		533 772	552 264	533 777	567 097
Renter felleslån		4 632	17 922	4 630	5 400
Avdrag felleslån	3	2 291	6 486	10 082	12 140
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		119 856	106 104	119 850	124 700
Oppbygging av likviditet		30 000	20 004	30 000	30 000
Sum inntekter		**703 842**	**702 961**	**698 339**	**739 337**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	4	0	19 397	19 397	19 397
Forretningsførerhonorar		57 404	55 515	57 400	60 000
Andre honorarer og kontingenter		2 000	0	0	0
Kommunale avgifter og renovasjon		4 085	3 590	6 000	6 000
Administrasjons- og møteutgifter		1 481	7 359	4 500	8 600
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg		216	370	0	0
Vakthold/ alarm/ internkontroll		9 525	48 842	16 250	19 000
Renhold/ matteservice		41 119	38 215	40 730	43 000
Vedlikehold/ drift	5	129 667	96 077	163 000	166 600
Energikostnader		58 372	56 286	61 000	66 100
Fellesavtale TV og bredbånd		118 747	113 297	119 850	124 700
Forsikring		98 850	95 701	99 000	111 900
Avsetning framtidig vedlikehold	6, 7	66 586	52 738	60 000	60 000
Gebyr og bankomkostninger		6 457	8 245	6 500	6 500
Sum driftskostnader		**594 509**	**595 631**	**653 627**	**691 797**
Driftsresultat		**109 334**	**107 330**	**44 712**	**47 540**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		22 031	13 202	0	0
Annen finansinntekt		9 007	8 265	0	0
Rentekostnader	3	6 124	15 757	4 630	5 400
Avdrag lån		0	0	10 082	12 140
Finansresultat		**25 087**	**5 710**	**-14 712**	**-17 540**
Resultat		**134 420**	**113 039**	**30 000**	**30 000**
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	8	134 420	113 039	30 000	30 000
Sum overføringer		**134 420**	**113 039**	**30 000**	**30 000**

Balanse pr 31. desember

Sameiet Ladeveien 8
Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2024	Pr. 31.12.2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Langsiktig fordring sameiere	3	42 861	50 650
Sum anleggsmidler		**42 861**	**50 650**
Omløpsmidler			
Andre fordringer		30 458	29 687
Sum fordringer		**30 458**	**29 687**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 7	859 669	630 059
Sum omløpsmidler	**9**	**890 128**	**659 746**
Sum eiendeler		**932 989**	**710 396**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	541 070	406 649
Sum opptjent egenkapital		**541 070**	**406 649**
Sum egenkapital		**541 070**	**406 649**
Gjeld			
Vedlikeholdsfond	6, 7	211 082	144 496
Sum avsetninger til vedlikeholdsfond		**211 082**	**144 496**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	42 861	50 650
Sum annen langsiktig gjeld		**42 861**	**50 650**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 962	75 330
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 336	7 660
Annen kortsiktig gjeld		82 678	25 610
Sum kortsiktig gjeld	**9**	**137 976**	**108 601**
Sum gjeld		**391 919**	**303 746**
Sum egenkapital og gjeld		**932 989**	**710 396**

TRONDHEIM,
Styret for Sameiet Ladeveien 8

Raine Cato Nilsen
Styrets leder

Kjersti Eggen Dahl
Styremedlem

Marthin Maximus Cheidu Okeke
Styremedlem

Ole-Einar Fjeldheim
Styremedlem

Sameiet Ladeveien 8
Noter til regnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer
Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende
Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter
Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader
Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note 2 Diverse inntekter

Sameiet fikk kreditert Brannvernkontroll og service slukkeutstyr for perioden 2022/2023 fra Anticimex AS.

Note 3 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Opprinnelig lånebeløp	Restgjeld	Betalte avdrag 2024	Gjeld med forfall ut over 5 år
Nordea	2 500 000	42 861	7 789	-
Sum	2 500 000	42 861	7 789	-

Lånet ble refinansiert hos Nordea i 2008, og økt til kr 2 500 000. Lånet har en flytende rente på 10,15 % pr. 31.12.24 og tilbakebetales etter annuitetsprinsippet over 20 år. Lånet utløper 30.12.28.

Sameiet har tatt opp nevnte lån på vegne av sameierne, slik at hver enkelt av disse slapp å ta opp individuelle lån ifbm rehabilitering av tak og balkonger.

Lånet betjenes ved at sameierne innbetaler sin relative andel av rente og avdrag som en del av felleskostnadene. Sameiet har derfor krav på den enkelte sameier som tilsvarer den til enhver tid gjenværende gjeld som sameiet har til banken. Dette vises som langsiktig fordring i balansen. I tillegg vises de betalte avdragene som en reduksjon av driftsinntektene, dette fordi avdragene, som nevnt, ligger inne som en del av felleskostnadene.

Andelene har lik prosentvis fordeling av felleslån i forhold til areal.
I oktober 2015 innfridde eierne av seksjoner 2, 6, 7, 10 og 13-20 sine andeler av lånet på totalt kr 1 250 449. I 2023 var det ytterlige 7 seksjoner som innfridd sine andeler på samlet kr 327 869.

Note 4 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjons-kostnader	Andre godtgj.
Styret	17 000	-	-

Lønnskostnad	**2024**	**2023**
Lønn	17 000	17 000
Arbeidsgiveravgift	2 397	2 397
Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. inneværende år	-19 397	
Sum	**0**	**19 397**

Styrehonorar for 2024 blir utbetalt i 2025 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling. Positivt avvik mot budsjett skyldes at vi ikke avsetter styrehonorar lengre, men kostnadsfører det når det blir utbetalt. 2024 blir derfor et brudd år, mens årene fremover vil da gi korrekt kostnad mot budsjett.

Note 5 Vedlikehold/drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på sameiets eiendom.
Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Service port telefon	2 315
Feiemaskin, utstyr til dugnad og diverse driftsmateriell	6 527
Befaring tak og fasade	2 000
Elektriske installasjoner avdragsnota 1	37 500
Avsetning kostnad elektriske arbeider Bravida	80 000
Beplantning	1 325
Sum	**129 667**

Note 6 Andre avsetninger for forpliktelser

	2024	**2023**
Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1	144 496	91 758
Årets avsetning til vedlikehold	66 586	52 738
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	**211 082**	**144 496**

Sameiet har i årsmøte vedtatt å foreta en periodisk avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bundet bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning av vedlikeholdsfondet i regnskapet. Benyttelse av midlene krever vedtak av sameiets styre.

Note 7 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 211 082 og bundne skattetrekks midler med kr 1 380.

Note 8 Egenkapital

EK 1.1	406 649
Årets resultat	134 420
EK 31.12	**541 070**

Note 9 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	551 145
Årets resultat	134 420
Endring vedlikeholdsfond	66 586
Årets endring i disponible midler	201 007
Disponible midler 31.12.	**752 152**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Budsjett 2025

Sameiet Ladeveien 8

Alle beløp i NOK

	Budsjett			Virkelig	
	2025	**2024**	**%**	**Regnskap pr august**	**Regnskap 2023**
Diverse driftsinntekter	0	0	0,0	13 291	180
Felleskostnader	567 097	533 777	6,2	355 848	552 264
Renter felleslån	5 400	4 630	16,6	3 088	17 922
Avdrag felleslån	12 140	10 082	20,4	1 848	6 486
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	124 700	119 850	4,0	79 904	106 104
Oppbygging likviditet	30 000	30 000	0,0	20 000	20 004
Sum inntekter	**739 337**	**698 339**	**5,9**	**473 979**	**702 961**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	19 397	19 397	0,0	0	19 397
Forretningsførerhonorar	60 000	57 400	4,5	43 053	55 515
Kommunale avgifter og renovasjon	6 000	6 000	0,0	4 085	3 590
Administrasjons- og møteutgifter	8 600	4 500	91,1	1 070	7 359
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	0	0	0,0	175	370
Vakthold/ alarm/ internkontroll	19 000	16 250	16,9	9 525	48 842
Renhold/ matteservice	43 000	40 730	5,6	27 402	38 215
Vedlikehold/ drift	166 600	163 000	2,2	9 001	96 077
Energikostnader	66 100	61 000	8,4	42 216	56 286
Fellesavtale TV og bredbånd	124 700	119 850	4,0	118 747	113 297
Forsikring	111 900	99 000	13,0	66 106	95 701
Avsetning framtidig vedlikehold	60 000	60 000	0,0	43 376	52 738
Gebyr og bankomkostninger	6 500	6 500	0,0	3 417	8 245
Sum driftskostnader	**691 797**	**653 627**	**5,8**	**368 172**	**595 631**
Driftsresultat	**47 540**	**44 712**	**6,3**	**105 807**	**107 330**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter	0	0	0,0	3 515	13 202
Rentekostnader	5 400	4 630	16,6	3 749	15 757
Avdrag lån	12 140	10 082	20,4	0	0
Finansresultat	**-17 540**	**-14 712**	**19,2**	**-234**	**-2 555**
Resultat	**30 000**	**30 000**	**0,0**	**105 574**	**104 774**
Overføringer					
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0,0	0	113 039
Sum overføringer	**0**	**0**	**0,0**	**0**	**113 039**

BankID Signing
Raine Cato Nilsen
2025-03-25
BankID Signing
Marius Hoston-Tvinnereim
2025-03-25

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Ladeveien 8

Tid: **20.03.2025 kl. 20.00**
Sted: **Møterommet/tankrommet i kjelleren (byttet møterom grunnet rot)**
Tilstede: **7 seksjoner - 2 (x2), 5, 6, 9, 14, 18, og 19.**

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Det møtte 8 seksjonseiere, 0 ved fullmakt, totalt 7 stemmer til stede.
Som møteleder ble valgt: Styreleder, Seksjon 18, Raine Cato Nilsen
Som referent ble valgt: Styreleder, Seksjon 18, Raine Cato Nilsen
Til å signere protokollen ble valgt: Seksjon 2 ved Marius Hoston-Tvinnereim.

Innkallingen og dagsordenen ble godkjent. Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsregnskap 2024

Årsregnskapet ble godkjent.

3. Godkjenning av styrets honorar 2024-2025

Årsmøtet vedtar at styrehonorar for perioden 2024-2025 på kr 17.000,- utbetales.

4. Valg

Verv	Navn	Periode	
Styreleder for 2 år	Raine Cato Nilsen	2024-2026	1 år igjen
Styremedlem for 2 år	Kjersti Eggen Dahl	2023-2025	På valg
Styremedlem for 2 år	Marthin M. C. Okeke	2023-2025	På valg
Styremedlem for 2 år	Ole-Einar Fjeldheim	2024-2026	1 år igjen

Kjersti Eggen Dahl og Marthin M. C. Okeke ble gjenvalgt for ny periode, 2025-2027.

Årsmøtet heves 20:30. Protokoll signeres digitalt.

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 KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 1260/17

Romerike Svakstrøm AS
Postboks 6411 Etterstad

N-0605 OSLO

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Marianne Laanke Losen	17/14260 oppgis ved alle henvendelser	Ketil Ellefsen	24.04.2017

Ladeveien 8, godkjenning - installasjon av brannanlegg

Gnr./Bnr.:	**415/38**
Ansvarlig søker:	**Romerike Svakstrøm AS**
Tiltakshaver/byggherre:	**Sameiet Ladeveien 8**

Søknaden gjelder installasjon av nytt felles sentralisert og automatisk brannvarslingsanlegg i et større boligbygg.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Marianne Laanke Losen
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Sameiet Ladeveien 8, Ladeveien 8, 7066 TRONDHEIM

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 19.04.2017. Dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende sentrumsformål – bevaring kulturmiljø.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R343 *Jarlevegen, Stjørdalsvegen, Ladevegn og jernbanen*, trådt i kraft 07.03.1991. Eiendommen er regulert til bolig.

Byggeprosjektet

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om etablering av nytt felles sentralisert og automatisk brannvarslingsanlegg i hele bygningsmassen i et større boligbygg.

Foretak med ansvarsrett

Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken. Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

2. 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.

Kontroll

Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

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.

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/bygging/ferdigattest.

3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

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

Innholdet i klagen
Du/dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting 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
Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IR 3254/06

Øystein Thommesen AS
Kjøpmannsgata 17

N-7013 TRONDHEIM

RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	06/39103/ oppgis ved alle henvendelser		13.12.2006

Ladeveien 8, søknad om rammetillatelse for rehabilitering av balkonger i 2., 3. og 4. etasje

Byggested: **Ladeveien 8** Gnr.: **415** Bnr.: **38**
Ansvarlig søker: **Øystein Thommesen AS**
Tiltakshaver: **Sameiet Ladeveien 8**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt byggesakskontoret 31.10.2006.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder nybygg/rehabilitering av balkong/svalgang.

Forhåndskonferanse er avholdt 16.01.03.

Det er tidligere gitt tillatelse til samme tiltak i tillegg til heis i delegasjonssak nr. FBR IR 1200/03. Da ovennevnte tillatelse er utgått på dato søkes det på nytt.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004, sist endret 25.08.2005. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes av R 343, "Reguleringsplan for et område begrenset av Jarleveien, stjørdalsveien, Ladeveien og Jernbanen." Planen er stadfestet 07.03.91. Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplanen gir ingen retningslinjer i forhold til tiltaket.

Vurdering/begrunnelse
Tiltaket er tidligere, i forbindelse med byggesaken i 2003, forelagt byantikvaren. Byantikvaren hadde i sin uttalelse, datert 25.03.03 ingen innvendinger til tiltaket.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Øystein Thommesen AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	06/39103	13.12.2006

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Kopi:
Sameiet Ladeveien 8, Ladeveien 8, 7041 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IP 206/07

KOPI

Øystein Thommesen AS
Kjøpmannsgata 17

N-7013 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	06/39103/ oppgis ved alle henvendelser		24.01.2007

Ladeveien 8, søknad om igangsettingstillatelse for rehabilitering av balkonger i 2., 3. og 4. etasje

Byggested: **Ladeveien 8** Gnr.: **415** Bnr.: **38**
Ansvarlig søker: **Øystein Thommesen AS**
Tiltakshaver: **Sameiet Ladeveien 8**

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

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 16.01.07.

Dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av arbeider i forbindelse med rehabilitering av balkonger.
Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 13.12.06 i delegasjonssak nr. FBR IR 3254/06.

Vurdering/begrunnelse
Byggesakskontoret har ingen innvendinger til det omsøkte tiltaket.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Profil-Fasade AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Sivilingeniørene Harboe og Leganger for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	06/39103	24.01.2007

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Kopi:
Sameiet Ladeveien 8, Ladeveien 8, 7041 TRONDHEIM

E-4

ALLE MÅL ER CA. - MÅL.
MÅL MÅ TAES PÅ STEDET FØR PRODUKSJON.
TEGNINGEN ER BASERT PÅ TEGNING FRA BYGGESAKSARKIV.

ANTATT EIENDOMSGRENSE
(MÅ STIKKES UT MER NØYAKTIG VED BEHOV)

ANTATT MIDTLINJE MELLOM EIENDOMMER

LADEVEIEN 6 | LADEVEIEN 8

EKSIST. BALKONG

SOV

BAD

KJØKKEN

KJØKKEN

A

B

600
950
1450
500
200+150+350
700
500
500
1000
150
200+250
100
200+200
1450
200
500
1500
800
650
450
800
1000
200+200+200
1700
100
100
100+250+250
1400
150
400
100
2150
500
300

REV.	A: 09.10.06	B:	C:	D:	E:	F:	G:	H:

Sameiet Ladeveien 8
Ladeveien 8

ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM TLF. 73 50 00 80, FAX. 73 50 00 81

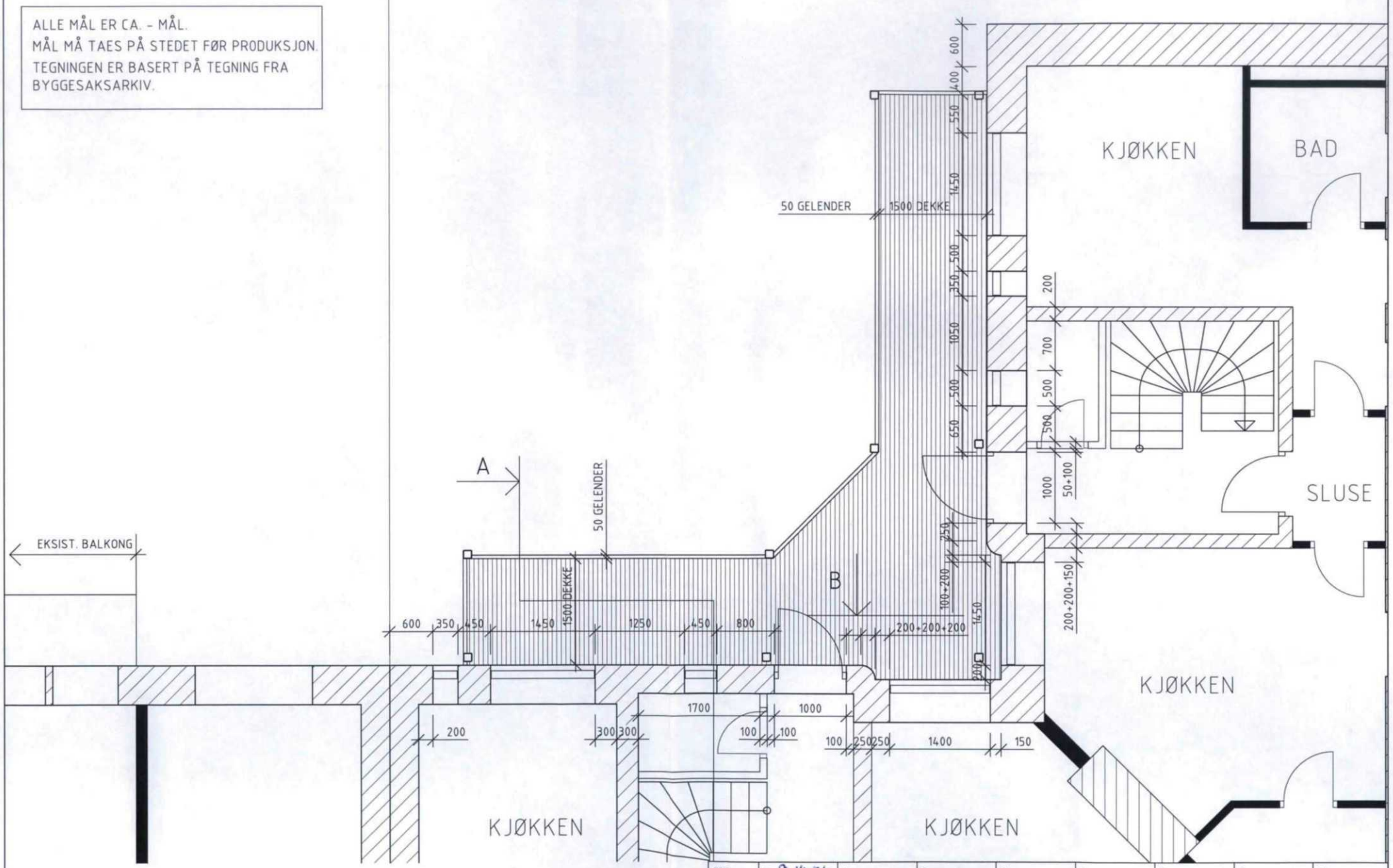
Planløsning 1. etg.
Nye balkonger

TEGN.NR.:
Plantegning balkong_heis
FILNAVN:
1101–A

DATO: 13.12.02 | MÅL: 1 : 50 | PROSJ.NR.: 0228

E·5

ALLE MÅL ER CA. - MÅL.
MÅL MÅ TAES PÅ STEDET FØR PRODUKSJON.
TEGNINGEN ER BASERT PÅ TEGNING FRA BYGGESAKSARKIV.



REV.	A: 9.10.06	B:	C:	D:	E:	F:	G:	H:

Sameiet Ladeveien 8
Ladeveien 8

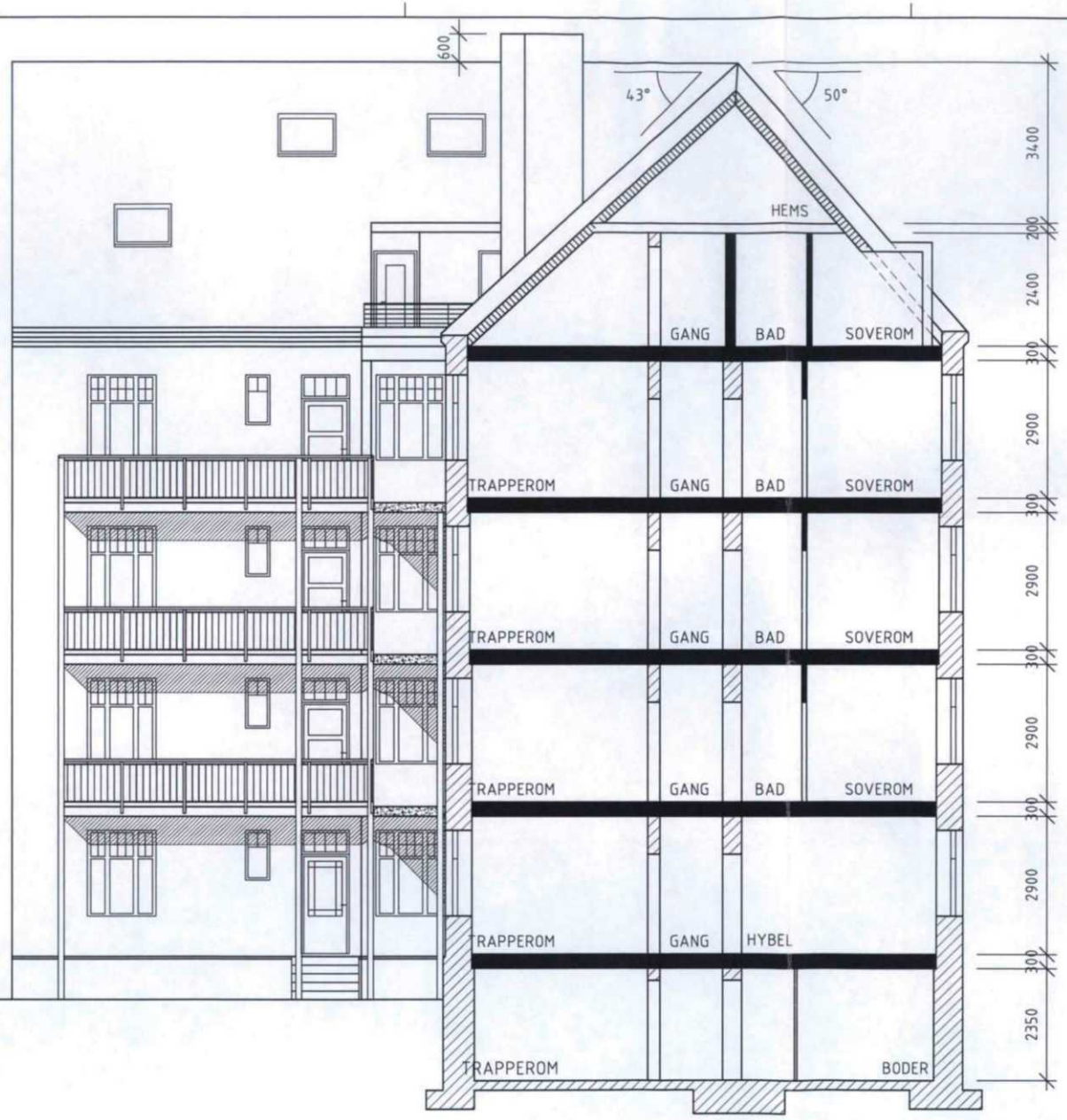
ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM TLF. 73 50 00 80, FAX. 73 50 00 81

Planløsning 2. – 4. etg.
Nye balkonger

FILNAVN: Plantegning balkong_heis
FILNAVN: 1102–A

DATO: 13.12.02 | MÅL: 1 : 50 | PROSJ.NR.: 0228

E-6



REV.	A: 09.10.06	B:	C:	D:	E:	F:	G:	H:

Sameiet Ladeveien 8
Ladeveien 8

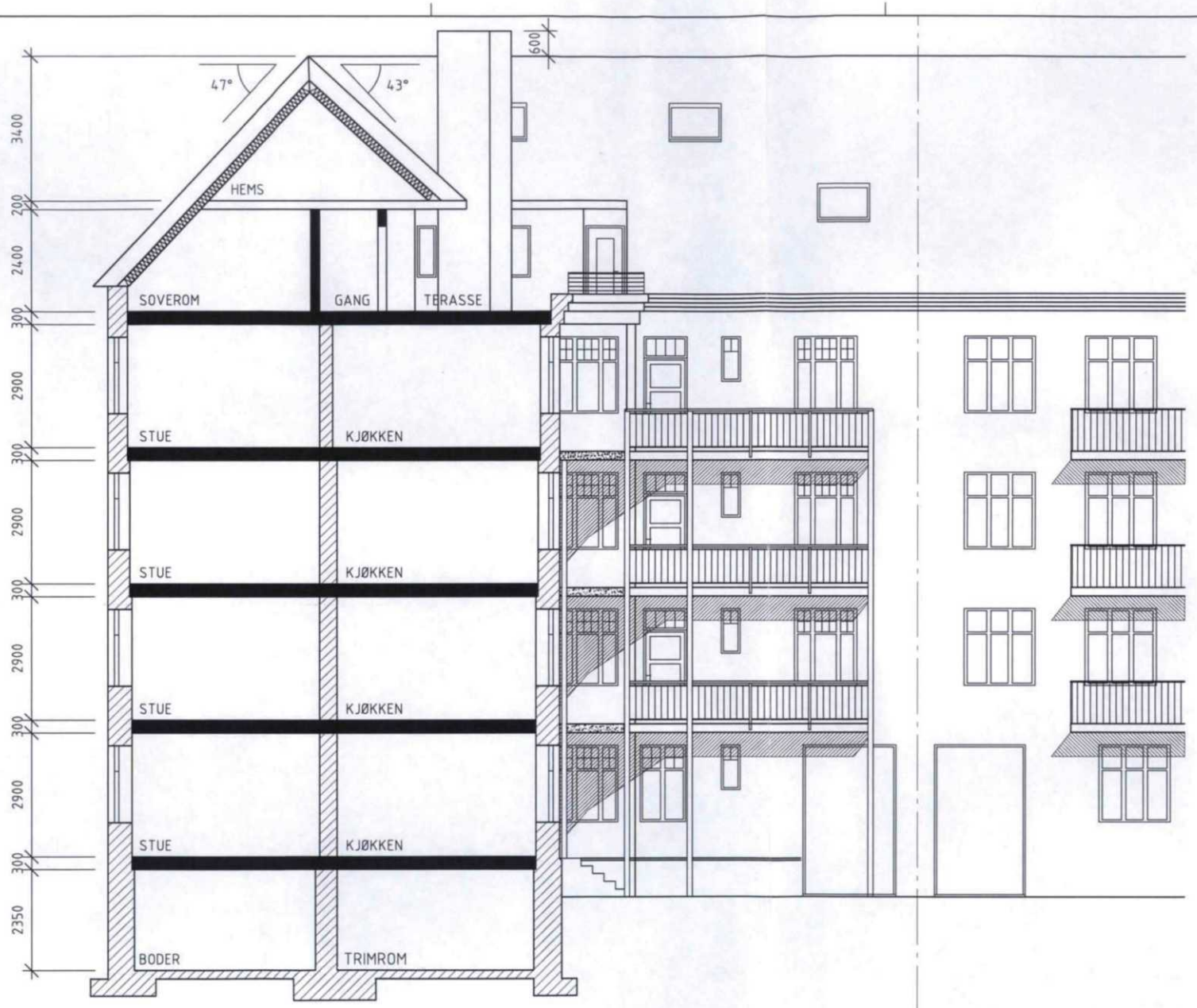
ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM · TLF. 73 50 00 80, FAX. 73 50 00 81

Fasade/Snitt A–A
Nye balkonger

FILNAVN: Plantegning balkong_heis
TEGN.NR.: 1261–A

DATO: 13.12.02 | MÅL: 1 : 100 | PROSJ.NR.: 0228

E-7



REV.	A: 09.10.06	B:	C:	D:	E:	F:	G:	H:

Sameiet Ladeveien 8
Ladeveien 8

ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM TLF. 73 50 00 80, FAX. 73 50 00 81

Fasade/Snitt B–B
Nye balkonger

FILNAVN: Plantegning balkong_heis
TEGN.NR.: 1262–A

DATO: 13.12.02 | MÅL: 1 : 100 | PROSJ.NR.: 0228

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
SENTRALBORD (07) 54 60 11

ml

Sak nr.:
DB 0245/90

Sak nr.:
DB 0245/90

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
20.03.90	T/01072/90	Kåre J. Rypdal

G.nr. 00415 Br.nr. 0038 Byggested: LADEVEIEN 8

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING/OMBYGGING, REV. PLANER.
BYGGHERRE: Heko Entreprenør A/S
ANMELDER : Sivilarkitekt Odd Thommesen A/S

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og 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.

Saken er mottatt 05.03.90.

Søknad om byggetillatelse for rehabilitering av større leiegård på Ladeveien 8 er tidligere godkjent i sak DB 1457/88 pr. 04.10.88, anmeldt av Narud-Stokke-Wiig A/S Arkitekter MNAL, for byggherre Trondheim Byfornyelse A/S.

Eiendommen er overdratt til Heko Entreprenør A/S.

Endringer i forhold til de tidligere godkjente planer byggemeldes nå av Sivilarkitekt Odd Thommesen A/S for dette firma.

Endringene er:

- mot Stiklestadveien oppføres 2 nye kobbhus, mot tidligere planlagt 1.
- eksisterende altanganger mot bakgård beholdes (tidligere planlagt revet).
- inngang fra Stiklestadveien stenges, men det innsettes balkongdør med tilsvarende utforming som eksisterende dør.
- det rives to stk. piper, slik at 4 stk. piper gjenstår.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

A1 De statiske forhold for altanganger skal godtgjøres av bygningsingeniør i form av rapport til Byggesakskontoret.

A2 Som vilkår for godkjennelsen forøvrig vises til vedtak i sak DB 1457/88 med Trondheim Brannsjefkontors vilkår for godkjennelse.

A3 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsettelse.

A4 Før bygningen tas i bruk skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.



20.03.90 00245

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
05 MARS 1990
Reg.nr.
Ref.nr.

HEKO ENTREPRENØR
LADEVN. 8

REV. FASADE MOT STIKLESTADVN.

m=1:100

NORSKE ARKITEKTERS LANDSFORBUND
ODD THOMMESEN
Arkitekt MNAL NPA

2/3-02

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

Sak nr.:
DB 1457/88

Sak nr.:
DB 1457/88

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Journalnr.:	Saksbehandler:
4.10.88	00748/88	KR bl

G.nr. 415 Br.nr. 38 Byggested: LADEVEIEN 8

SAKEN GJELDER: Søknad om rehabiliteringsarbeider.

BYGGHERRE: Trondheim Byfornyelse A/S

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11 - 1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknad om byggetillatelse mottatt 21.03.88 fra Narud-Stokke-Wiig A/S, Arkitekter MNAL, på vegne av Trondheim Byfornyelse A/S for rehabilitering av større leiegård.

Bygningen med grunnareal 307 m2 har yttervegger av pusset tegl og etasjeskillere av tre.
Den er en hjørnegård i 4 boligetasjer + delvis innredet loft og full kjeller.

Bygningen har to adskilte trapperom utført i mur og med trappeløp i stål.
Begge trapper er gjennomgående fra kjeller til loft.

Gjennomgående portrom ligger mot Ladeveien.

Kjeller inneholder boder og størhus. I tillegg til boder innredes et større oppholds/trimrom og en avdeling med badstu, dusjer og w.c.
Trapperom brannsikres med branndører og sluser.

1. etasje inneholder 3 leiligheter både før og etter rehabilitering.

2.-4. etasje er identiske, og eksisterende planløsning er tilrettelagt for 4 leiligheter.
Etter rehabilitering vil hver av disse etasjene få identisk planløsning med 4 leiligheter.

Loft (5. etasje) er innredet med boligrom mot Ladeveien, forøvrig som råloft.
På 5. etasjeplan innredes 4 leiligheter. Dessuten etableres en større felles takterrasse innfelt i taket i vinkelen mellom bygingens 2 fløyer, orientert mot indre karré.

Over loftsleilighetene etableres hems, med åpne forbindelser til stuer. Dessuten innredet et sentralt ventilasjonsrom.

Bygningen vil etter rehabilitering inneholde 19 leiligheter.

Leilighetene har idag adgang fra midtkorridor tilknyttet trapperommene. Ved ombygging fjernes korridoren og arealet innlemmes i leilighetene.

Eksisterende brannbalkonger i 2., 3. og 4. etasje mot indre karré fjernes, da disse oppgis å være i svært dårlig forfatning. Dører til brannbalkongene erstattes med vindu.
Flere overlysvinduer innsettes i takflater.
Mot Stiklestadveien etableres et nytt kobbhus til loftsleiligheten.
Planløsning er utført i samråd med brannsjefkontoret. Krav om adgang til to uavhengige trapperom er tillatt fraveket under gitte forutsetninger som fremgår av uttalelse fra Trondheim brannsjefkontor til byggesakskontoret av 14.04.88.

Av fasadetegninger fremgår at vinduenes særmerkte Jugend-inndeling beholdes.
Byggesakskontoret vil forøvrig understreke at bygningens særpreg gjennom tidstypisk detaljering må søkes opprettholdt.

VEDTAK:

Søknaden godkjennes på forutsetninger og betingelser i brannsjefkontorets uttalelse av 14.04.88, som følger som saksvedlegg.

Forøvrig godkjennes planene på betingelse av at arbeidet tilpasses gjeldende forskrifter og utføres i henhold "Branntekniske regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg og trebygg i Trondheim kommune", bl.a. må:

- samtlige våte rom ventileres forskriftsmessig.
- pipe med ildsteder ha lovlige avstander til treverk.
- samtlige oppholdsrom få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav.
- bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter tilfredsstille byggeforskriftenes krav til brann- og lydisolasjon.
- røykvarslere av godkjent type monteres i samsvar med forskriftenes krav.

Takterrasse må få avløp og tetning i henhold til NBIs anbefalinger. Brystning må ha høyde min. 90 cm med utforming som ikke tilrettelegger for klatring.

Nytt kobbhus må være utført i pusset mur eller det må være beslått med metallplater.

Synlig treverk og beslag rundt takterrasse og takvinduer må males i takfargen.

Nye vinduer må få ekte sprossedeling med rammefaste sprosser med glasset innsatt i kittfals.

Badstu må isoleres og ventileres i henhold i NBIs anbefalinger.

Ventilasjonsanlegg for gården må anmeldes særskilt.

Asbestholdige eller andre helsefarlige stoffer/materialer skal håndteres i overenstemmelse med Arbeidstilsynets til enhver tid gjeldende forskrifter og merkes i overenstemmelse med disse.

Rivingsmasser skal kjøres til kommunens fyllplass på Heggstadmoen.

Før byggetillatelse blir gitt, må tilknytningsavgift for tillagte arealer på loft og i kjeller være innbetalt til Trondheim kommune etter gjeldende satser.

Før arbeidet igangsettes skal det være innhentet formell bygge-tillatelse - og ansvarshavende skal ha innhentet ansvarsrett for de omsøkte og godkjente arbeider/ulike fag.

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
18 APR. 1988
SAK NR.

Byggesakskontr. j.nr. 748/88
Vårt j.nr. 305/88/EN/AL

LADEVEIEN 8 - TRONDHEIM BYFORNYELSE - REHABILITERING -
EKSPEDISJON BYGGESAKSKONTORET AV 11.4.88.

Sendes Byggesakskontoret.

Søknaden gjelder rehabilitering av en eldre bygård i 5 etasjer + kjeller.
Bygningen er oppført i murkonstruksjoner med etasjeskillere av tre. Trapperommene er oppført i mur og trappeløpet er utført i stål.

Rehabiliteringen utføres generelt i h.h.t. Branntekniske regler for ombygging og rehabilitering av eldre tre- og murbygg i Trondheim kommune, pkt. 2 Murbygg i 3 eller flere etasjer.

Kravet til adgang til to trapperom fra branncelle fravikes da trapperommet utføres branntrygt dvs. med A 60S dør i murvegg mellom trapperom og sluse og med B 15 dør inn til leilighetene (jfr. b.f. 1987 pkt. 31.3.). Trappene føres ned til kjeller, men her settes inn A 60 S dør i murvegg og B 30 S dør mot kjellerrom. Loftsetasje får adgang til begge trapperommene via terassen.

Brannvesenet anbefaler planene på følgende betingelser:

1. Alle boenheter skal ha røykvarslere.

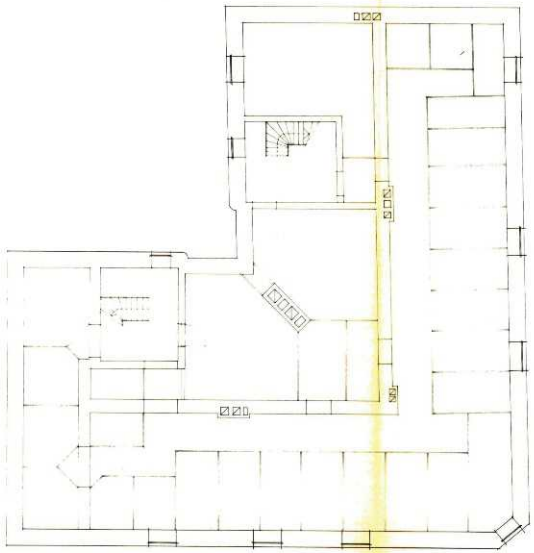
2. Skillende konstruksjoner utføres i h.h.t. rehabiliteringsreglene.

3. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.

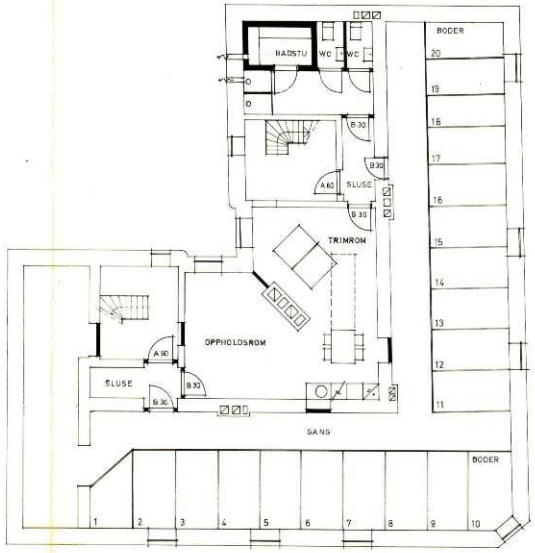
TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR 14.4.1988

E. Nyberg.
Einar Nyberg
overingeniør

EKSISTERENDE



NY



00748/88

BRANN-FEIERVESENET MOTTATT
13 APR. 1988
JNR. 325/88

BYGGESAKSKONTORET MOTTATT
21 MARS 1988
SAK NR.

BYGGEMELDINGSTEGNING KORREKSJONER		DATO 15.03.88	INDEX	SIGN

BYGGHERRE
TRONDHEIM BYFORNYELSE A/S
— tradisjon og nyskaping

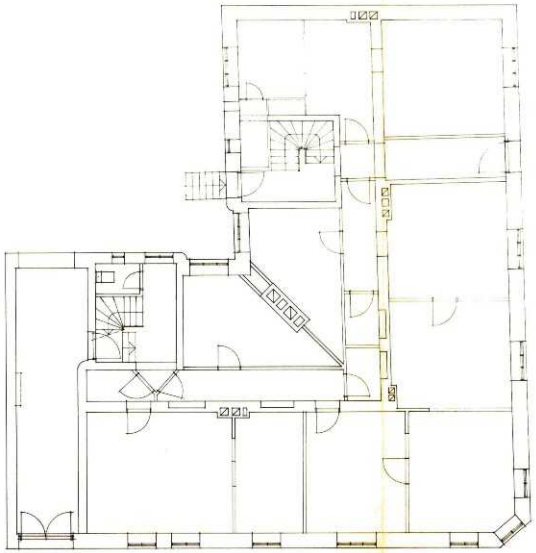
ADRESSE
LADEVEIEN 8

KJELLER

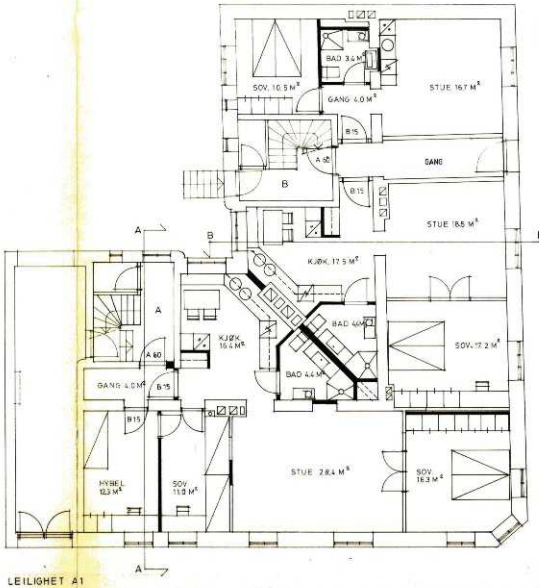
NARUD·STOKKE·WIIG
TRONDHEIM A/S
Arkitekter MNAL/NFR
Postveien 28, 7056 Tiller
Telefon (07) 52 39 51 Telefax (07) 52 36 92

MAL	DATO	SIGN	SAK. NR.	DEL	TEGN. NR.	INDEX

EKSISTERENDE



NY



DELEGASJONSVEDTAK
04.12.89 01457
BYGGESAKSKONTORET

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
21 MARS 1988
SAK NR.

BYGGEMELDINGSTEGNING	15.03.88		
KORREKSJONER	DATO	INDEX	SIGN.

BYGGHERRE
TRONDHEIM BYFORNYELSE A/S
— tradisjon og nyskaping

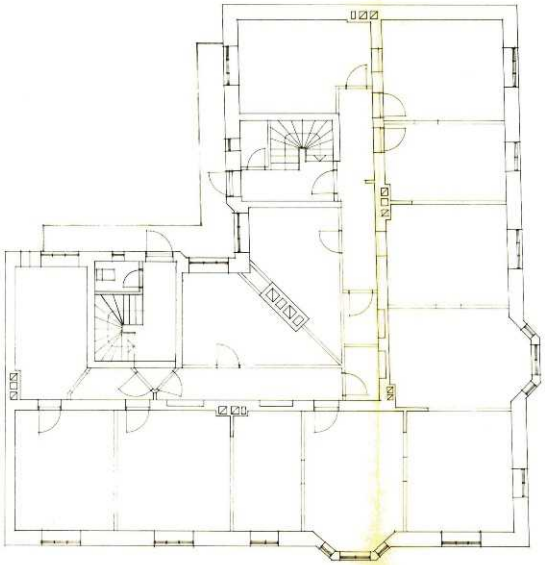
ADRESSE
LADEVEIEN 8

1. ETG.

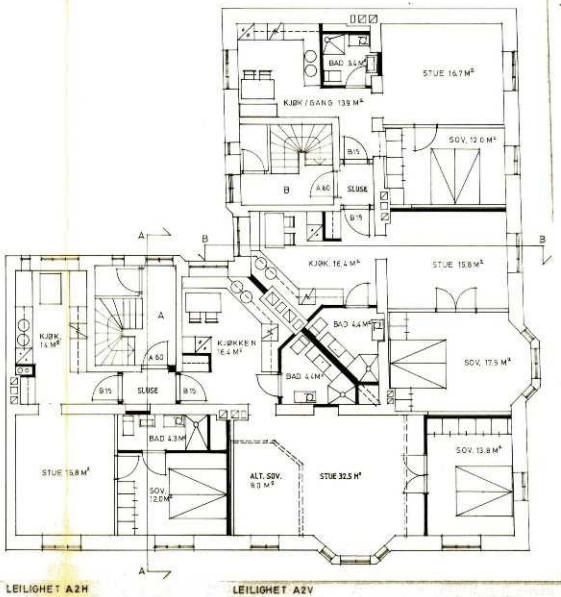
NARUD·STOKKE·WIIG
TRONDHEIM A/S
Arkitekter MNAL, NIPA
Prinsensgt. 28, 7010 Trondheim
Telefon (075) 51 39 51 Telefax (075) 51 36 02

MAL.	DATO	SIGN.	SAK. NR.	DEL	TEGN. NR.	INDEX

EKSISTERENDE



NY



00748/88

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
21 MARS 1988
SAK NR.

KORREKSJONER	DATO	INDEX	SIGN.
BYGGEMELDINGSTEGNING	15.03.88		

BYGGHERRE

TRONDHEIM BYFORNYELSE A/S
— tradisjon og nyskaping

ADRESSE

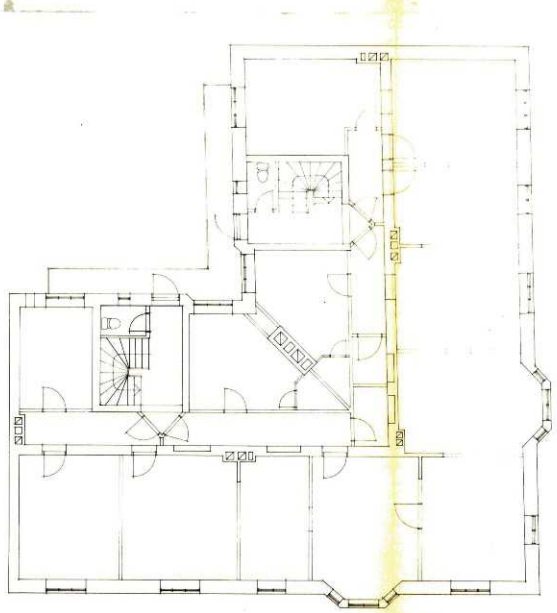
LADEVEIEN 8

2. ETG.

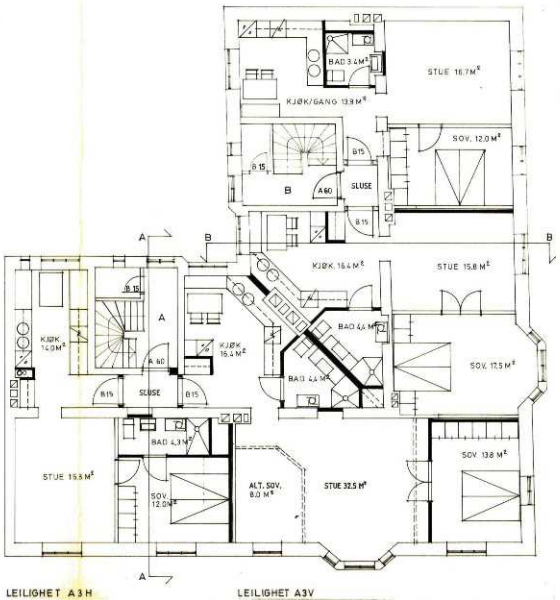
NARUD·STOKKE·WIIG
TRONDHEIM A/S

MAL.	DATO	SIGN.	SAK. NR.	DEL	TEGN. NR.	INDEX

EKSISTERENDE



NY



00748/88

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
21 MARS 1988
SAK. NR.

KONREKSJONER	DATO	INDEX	SIGN.
BYGGEMELDINGSTEGNING	15.03.88		

BYGGHERRE
TRONDHEIM BYFORNYELSE
— tradisjon og nyskaping

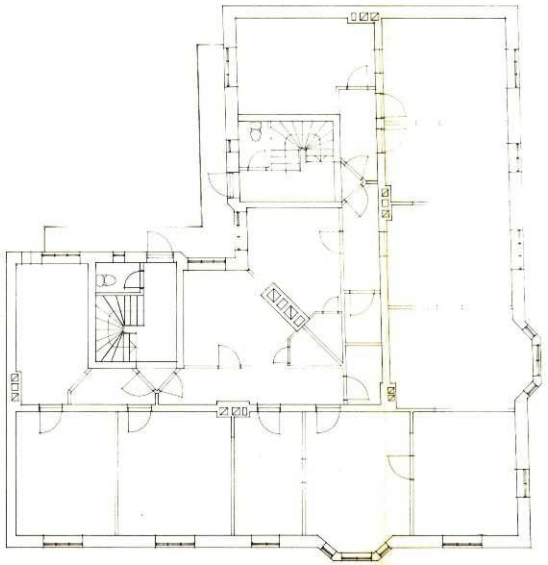
ADRESSE
LADEVEIEN 8

3. ETG.

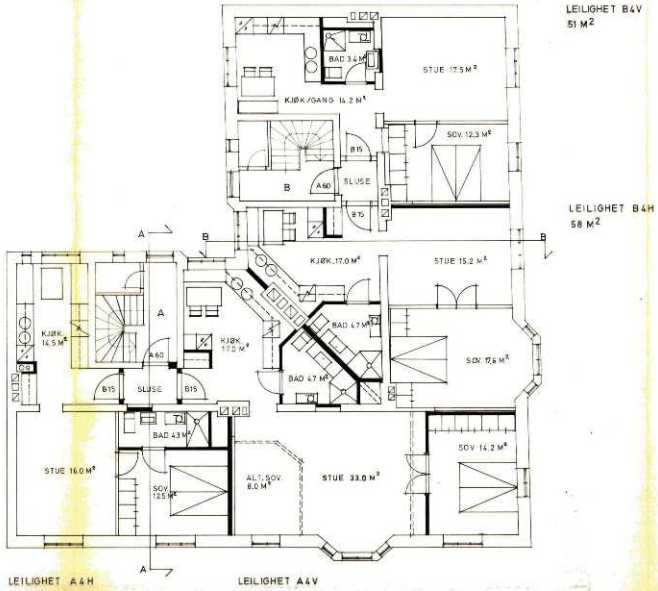
NARUD·STOKKE·WIIG
TRONDHEIM A/S

MAL.	DATO	SIGN.	SAK. NR.	DEL	TEGN. NR.	INDEX

EKSISTERENDE



NY



00743/88

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
21 MARS 1988
SAK NR.

KORREKSJONER	DATO	INDEX	SIGN.
BYGGEMELDINGSTEGNING	15.03.88		

BYGGHERRE

TRONDHEIM BYFORNYELSE A/S
— tradisjon og nyskaping

ADRESSE

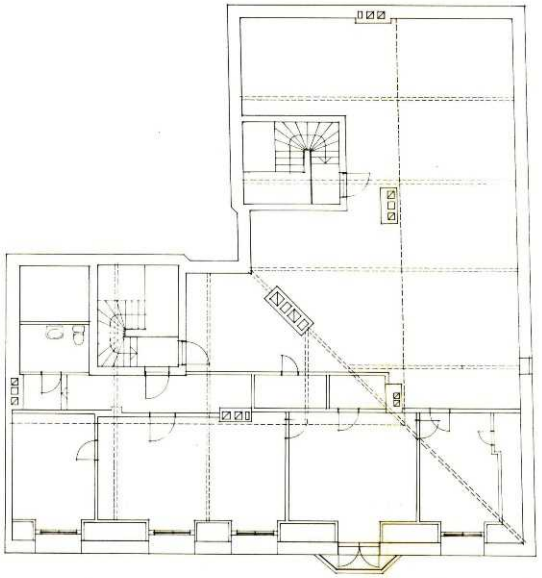
LADEVEIEN 8

4. ETG.

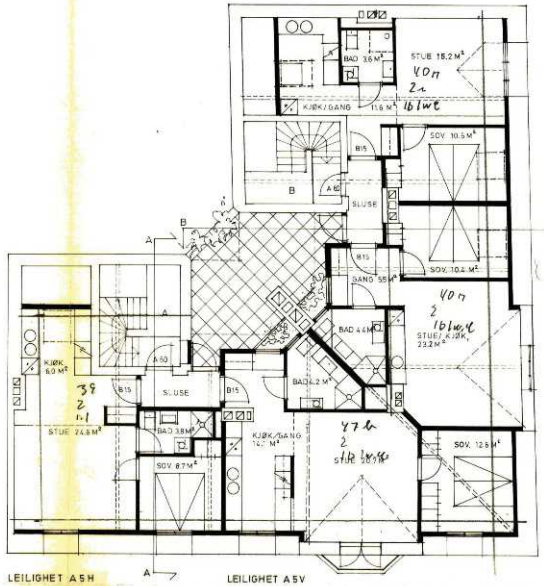
NARUD-STOKKE-WIIG
TRONDHEIM A/S

MAL.	DATO	SIGN.	SAK. NR.	DEL	TEGN. NR.	INDEX

EKSISTERENDE



NY



00748/88

DELEGASJONSVEDTAK
04.11.88 01437

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
21 MARS 1988

KORREKSJONER	DATO	INDEX	SIGN.
BYGGEMELDINGSTEGNING	15.03.88		

BYGGHERRE
TRONDHEIM BYFORNYELSE A/S
— tradisjon og nyskaping

ADRESSE
LADEVEIEN 8

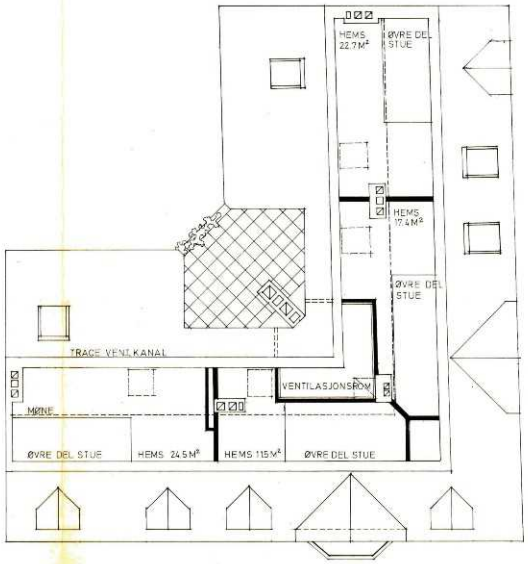
LOFT

NARUD·STOKKE·WIIG
TRONDHEIM A/S
Arkitekter MNAL/NFA
Parkveien 29, 7016 Trondheim
Telefon (07) 51 39 51 Telefax (07) 51 36 92

MAL.	DATO	SIGN.	SAK. NR.	DEL	TEGN. NR.	INDEX

EKSISTERENDE

NY



00748/88

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
21 MARS 1988
SAK NR.

BYGGEMELDINGSTEGNING KORREKSJONER	DATO	INDEX	SIGN
	15.03.88		

BYGGHERRE
TRONDHEIM BYFORNYELSE A/S
— tradisjon og nyskaping

ADRESSE
LADEVEIEN 8

HEMS

NARUD-STOKKE-WIIG
TRONDHEIM A/S
Arkitekter MNAL MFA
Postboks 28, 7016 Trondheim
Telefon (07) 51 39 51 Telefax (07) 51 36 92

MÅL	DATO	SIGN	SAK. NR.	DEL	TEGN. NR.	INDEX

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf.: 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Referansenr.: BS/00748/88
Sak nr.: DB 1457/88

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E

Trondheim Byfornyelse A/S
Kjøpmannsgt. 17

7013 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 10.00 - 15.30.

Trondheim 09.10.90

BYGGESTED : LADEVEIEN 8 G.nr. 00415 B.nr. 0038

BYGGHERRE : Trondheim Byfornyelse A/S

ARBEIDETS ART : REHABILITERING

BYGGETS ART : REHABILITERING

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

BYGGESAKSKONTORET

Ragnar Tessem
.....
byggekontrollør

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

39

HFT

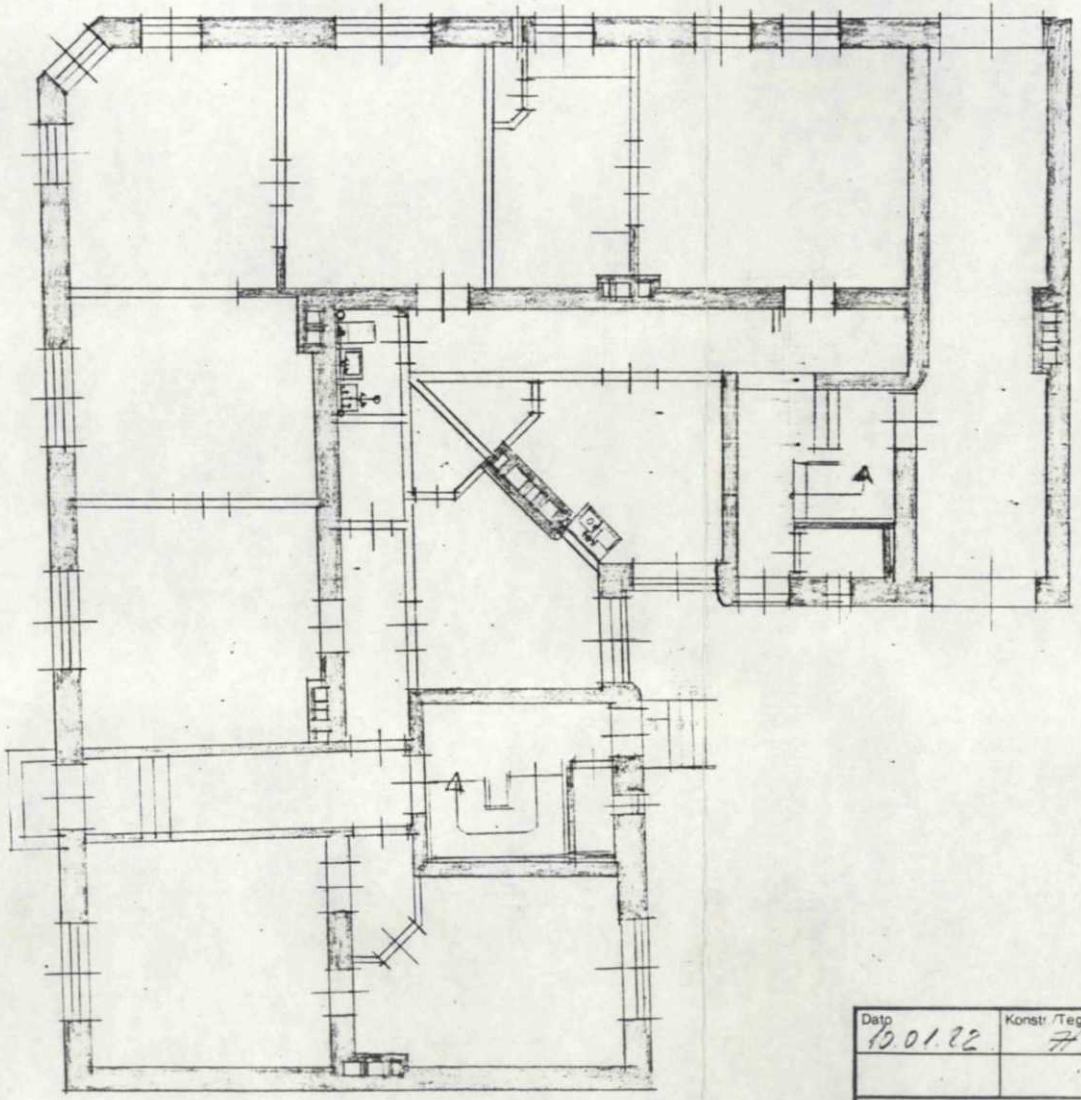
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Ladeveien 8		den 01.03.1983	Sak nr. B 228/83

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding av 05.05.1982 fra Asmund H. Hernes på innredning av dusj og w.c.rom i tidligere boder i 1., 2., 3. og 4. etasje.

Vedtak:

Innredningene godkjennes som omsøkt.
De nye toalettrom må ventileres forskriftsmessig.



TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
7 MAI 1932
J.NR.
ARK. NR.

Datp	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
10.01.22	#		1:100

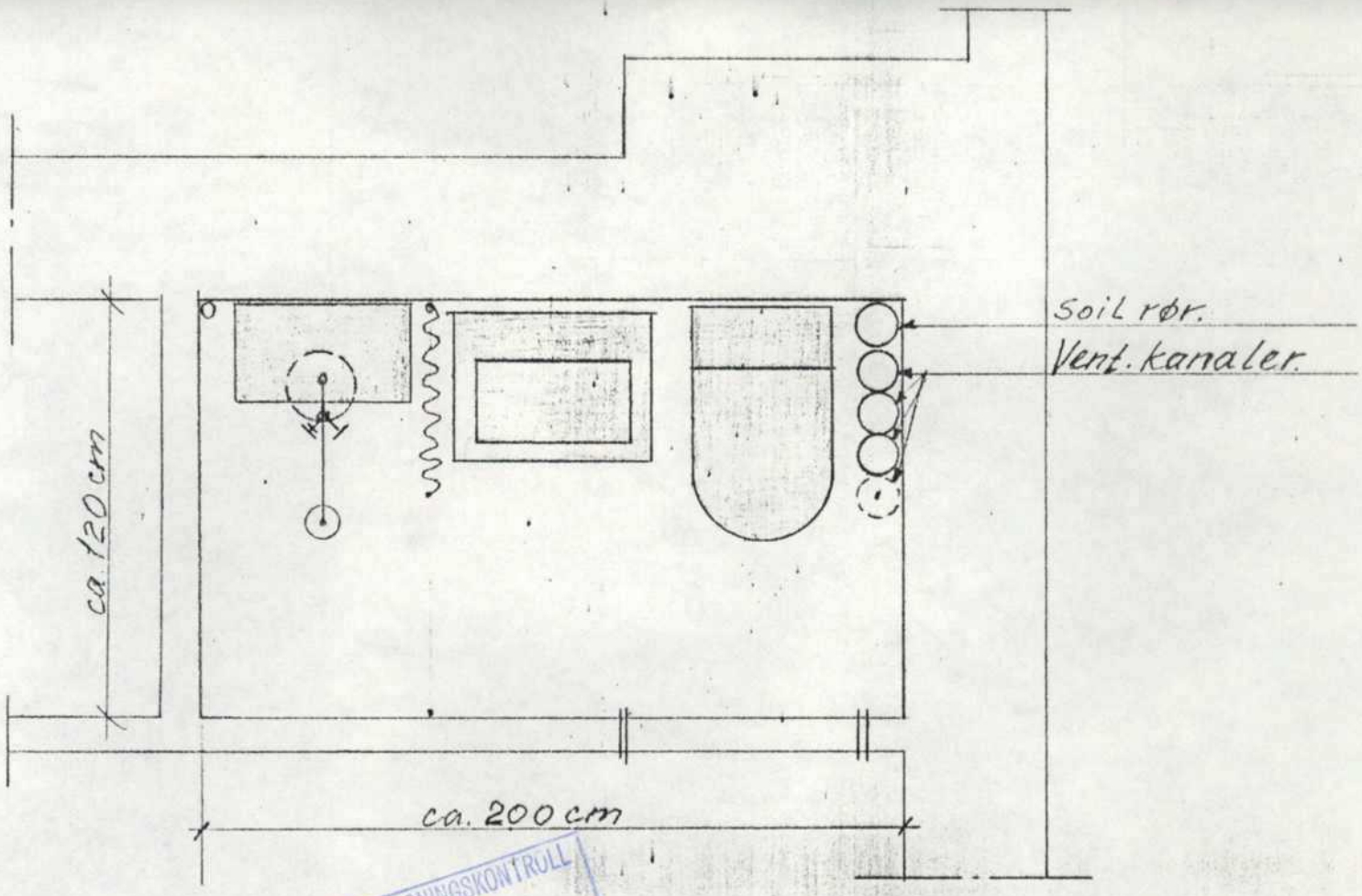
Asmund H Hernes

Ladeveien 8.

Etasjeplan - 1-2-3. og 4. etasje

Henvisning	Beregning

Erstatning for:	Erstattet av:



TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
7 MAI 1982
J.NR.
ARK. NR.

Asmund H. Hermes.	Tegnet AH	Målestokk 1:20	Revidert
Ladeveien 8	Dato 13.01.82	Tegn. nr.	
Forslag til bad/W.C.			

HORGMO VVS TEKNISK OG ØKONOMISK VVS = SERVICE

Attest Nr. 535

Bygn.kom. J.-Nr. 60/12

Tegning Nr. 4781

Til Sundhedskommissionens Formand.

I Henhold til Bygningslovens § 33—10 udbeder man sig herved Deres Erklæring angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-No. 6 nemlig: Radmoen

Fr. Lingaas

Dtt Lachow & Sønner har

hvilket Eieren

begjæret Tilladelse til at tage i Brug.

Trondhjems Stadskonduktørkontor 14/1 1913

Jamisen

Attest Nr. 535

Fra Sundhedskom.s Formand. Byg.kom. J.-Nr. 60/12

Til Trondhjems Stadskonduktør. Tegning Nr. 4781

Angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-Nr. 6 Radmoen

meddeles, at Bygningen er i saadan Stand, at den antagelig kan tages i Brug til Beboelse uden Fare for Helbredet. - Det maa paasees, at Brønden ogsaa bli tat i Forskriftsmæssig Stand.

Trondhjems Overbetjentkontor d. 15/1 1913

M. Wolkman

Ladeveien no. 6

Vand- og avløpsledninger m. m. er besiktiget og funndet at være i orden. Rendesten i gaardsplassen mangler.

Trondhjems stadsingeniørkontor 17/1-13

Thomas Dahl

Schema Nr. 1

Byggeanmeldelse

Bygningskommissionen har under 18. Juli 1906 for Anmeldelse angaaende Nybygning, Til- og Paabygning vedtat dette Schema (Nr. 1), som av Anmelderen nøiagtig skal utfyldes for hver Post og indleveres med Bilag i 2 Exemplarer tillikemed Anmeldelsesgebyr. For de Poster, som ikke vedkommer det anmeldte Arbeide, anføres dette utrykkelig. Alle Maal, som er nødvendige for at prøve Bygverkets Lovmedholdighet, skal være indskrevet i Tegningerne og angit i Texten. I Planerne maa det anvendte Materiale for Vægge være betegnet paa kjendelig Maate, f. Ex. særskilt for Murverk, Bindingsverk, Træ, Rabitz, Monier, Beton osv. I Façadetegning og Snit angives det bestemte Plan for Gaardsplads, Fortoug og likeledes Dybde for Kjeldergulv, Lysgrave og Fundamenter, alt tydelig med indskrevne Maal, særlig Dybden ved alle Nabogrænser, endvidere Bygningens og Etagernes Høider m. V. Tegningerne skal være utførte paa stærkt Papir eller Lærred og daterte samt signerte.

Anmeldelsen indsendes gjennem Stadskonduktøren.

J.Nr. 60/1912

Til

Bygningskommissionen

I Henhold til Bygningslovens § 31 anmeldes herved, at efternævnte Byggearbeider agtes utført paa **Matr.-Nr.** 6 Ladeveien.

§ 31, Passus 1. Opførelse av en 4 etg. leiegaard.

Passus 2, Litr. a. Fortegnelse over vedlagte Tegninger og Bilag. 5 Planer, 1 snit, 2 fasader, 1:100 Alle in duplo. 1 Banketberegning.

Passus 2, Litr. b. Forklaring over Arbeidet og Beskrivelse over Grundens Beskaffenhet samt Beregning over Belastningen paa Grunden. Belasten. på grunden = 1 kg/cm².

Litr. c. Situationsplan med Angivelse av Byggelinie og Avstand fra Reguleringslinie og Nabo (cfr. § 38) samt Nordlinie. Avsatt på 1ste etg. plan.

Litr. d. Stabilitetsberegning for Konstruktioner og Materialier (cfr. § 63).

§ 20. Gatens Oparbeidelse eller Adkomst til Tomten godkjendt av Magistrat og Formandskap.

§ 47. Kloakledning og Kummer.

§ 48. Passus 1, 2 og 5. Uoverdækket Gaardsrums Størrelse, Bebyggelsens Areal (cfr. § 100).

Bebygget areal = 277,95 m²
Gaardsrum = 181,05 "
Sum = 459,00 m².

§ 49. Passus 1. Fundamentets Dybde, Dimensioner Beskaffenhet og Utførelse.

Passus 4. Isolation.

§ 50. Etagehøider, Rummenes Gulvflate og Lysareal. Beskyttelse mot Kulde for Lofts- og Portrumsværelser. Ventilation og Overlys.

Fri etagehöide = 2.80 m.

§ 51. Kjælderrum til varigt Ophold for Mennesker (cfr. § 49, Passus 7).

§ 52. Passus 3 og 4. Hovedindgang og Indkjørsel.

§ 53. Lysgaarde, Heiseanlæg.

§ 54. Indvendige Trapper. Bredde, Stigningsforhold, Hovedtrappens Bredde mellem Vangerne. Fritrapper.

2 Trapper br.: 1.00 mell. vangerne.
Stigning 18/23.

§ 55. Utvendige Trapper, Fremspring og Høide. Kjeldernedgange. Lys- og Luftgrave.

§ 56. Takvinkler og Takformer. Utladning av Hovedgesims. Tækning.

90° sadeltak m/ röd falstegl.

§ 59. Balkoner, Karnapper, Portaler. 1 balkon i 2. 3. 4. etg. br. = 1.0 m.

§ 64. Bygning med større Antal Mennesker. Rum bestemte til ildelugtende Stoffe.

§ 65. Lokumer. Stald, Fjøs og Grisehus. 2 vandklosetter i 1. 2. 3. 4. etg.

§§ 67 — 68 — 69. Indhegning, Rækverk og Avvisere.

§ 71. Skorstenspiper, Antal, Dimensioner. 2 stk 14"/14" røkpiper.
1 " 9"/14" dampspipe.

§ 72. Lodpiper, Antal, Dimensioner. 8 stk 9"/9" røkpiper.
2 " 9"/9" dampspiper.

§ 74. Fabrikpiper, Tversnit, Dimensioner, Fundamentering.

§ 76. Opvarmningsapparater, (cfr. § 96 og § 80).

§ 77. Bakerovne og lign.,(cfr. § 96).

§ 79. Dampkjedler, Størrelse, Hestekræfter, (cfr. § 96).

§ 81. Trukne Røkrør. 2 i hver etg. Længde = 1,5 m.

§ 82. Ildsfarlige Anlæg bilagt med Beskrivelse.

§ 84. Industrielle Anlæg med Beskrivelse.

§ 90. Fyld i Vægge og Stubbeloft.

§ 93. Isolation av Jernkonstruktioner.

Dette Byggearbeide er, overensstemmende med Paabud i Lov av 27. Mai 1887 angaaende Naboeiendomsforhold dens § 3, anmeldt for vedkommende Naboer.

Trondhjem den 18. 3. 1912.

Eier: H. Pachow. P. Jensen

Adresse: Lilleby

Anmelder og Ansvarshavende: H. Pachow. P. Jensen

Adresse: Lilleby

Approberet af Bygningskommissionen den 20-3-1912
Jon Christensen

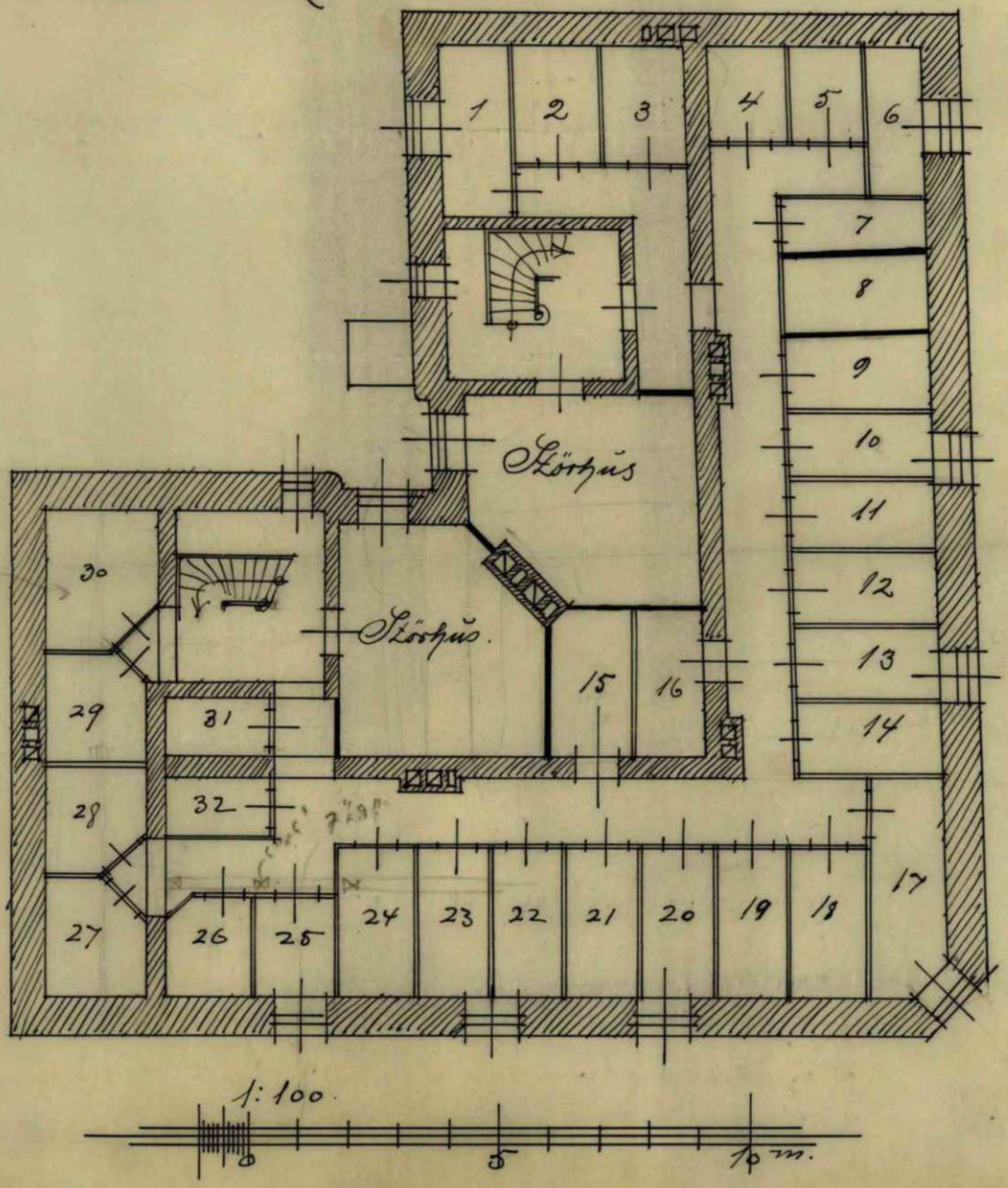
Fremlagt i Bygningskommissionens Møde den 17 juni 1912
Jon Christensen

Dispensation av 3/7 innvilget for gavlen.

CHR. SCHIØTT'S BOKTRYKKERI

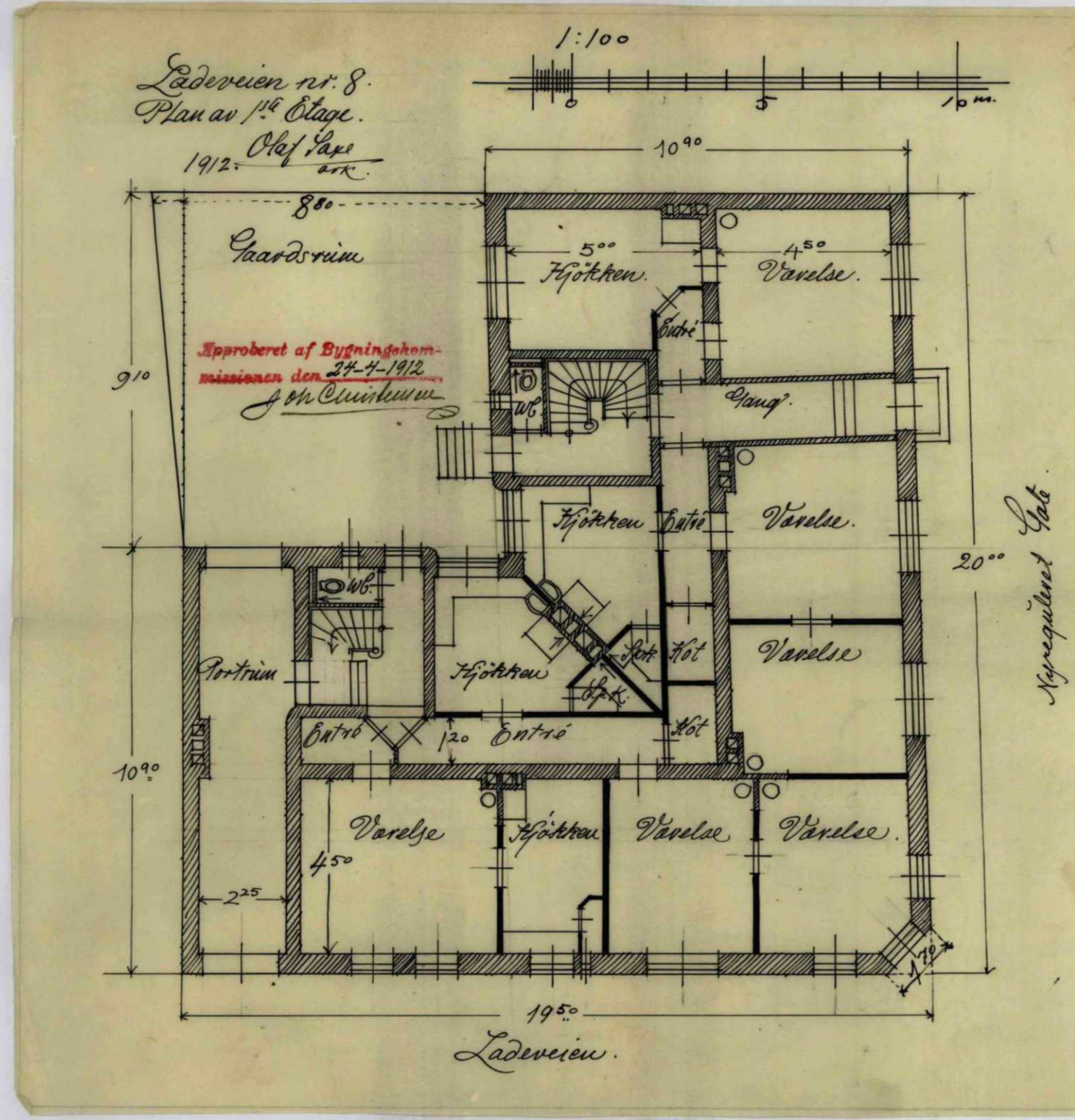
Ladeveien nr. 8.
Plan av Kjelder.
1912 Olaf Laxe ark

Approberet af Bygningskommissionen den 24-4-1912
Jon Christensen



1:100

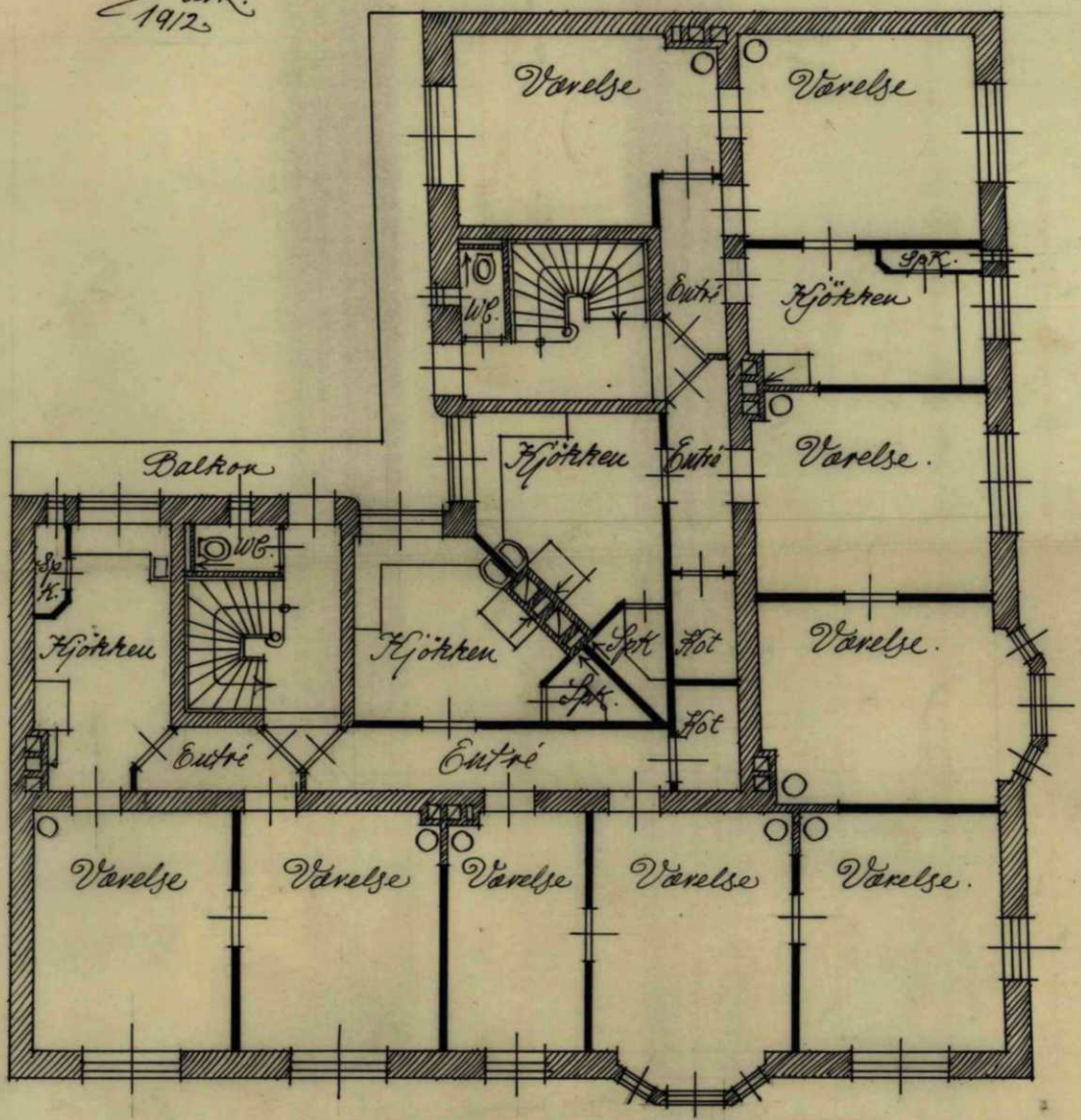
0 5 10 m.


Ladeveien nr. 8.
Plan av 1ste Etage.
1912. Olaf Lapp ark.
1:100
0
5
10 m.
10.90
8.80
Gaardsrum
5.00
Kjökken.
4.50
Værelse.
Entré
9.10
Approberet af Bygningskommissionen den 27-4-1912
John Christensen
10
W.C.
Gang.
Kjökken
Entré
Værelse.
20.00
W.C.
Portrum
Kjökken
Skt
Hot
Skt.
Værelse
Entré
1.20
Entré
Hot
10.90
Værelse
Kjökken
Værelse
Værelse.
4.50
2.25
19.50
Ladeveien.
Nyregulert Gate.

Ladeveien nr. 8.
Plan av 2den Etage.

Olaf Laye
ark.
1912

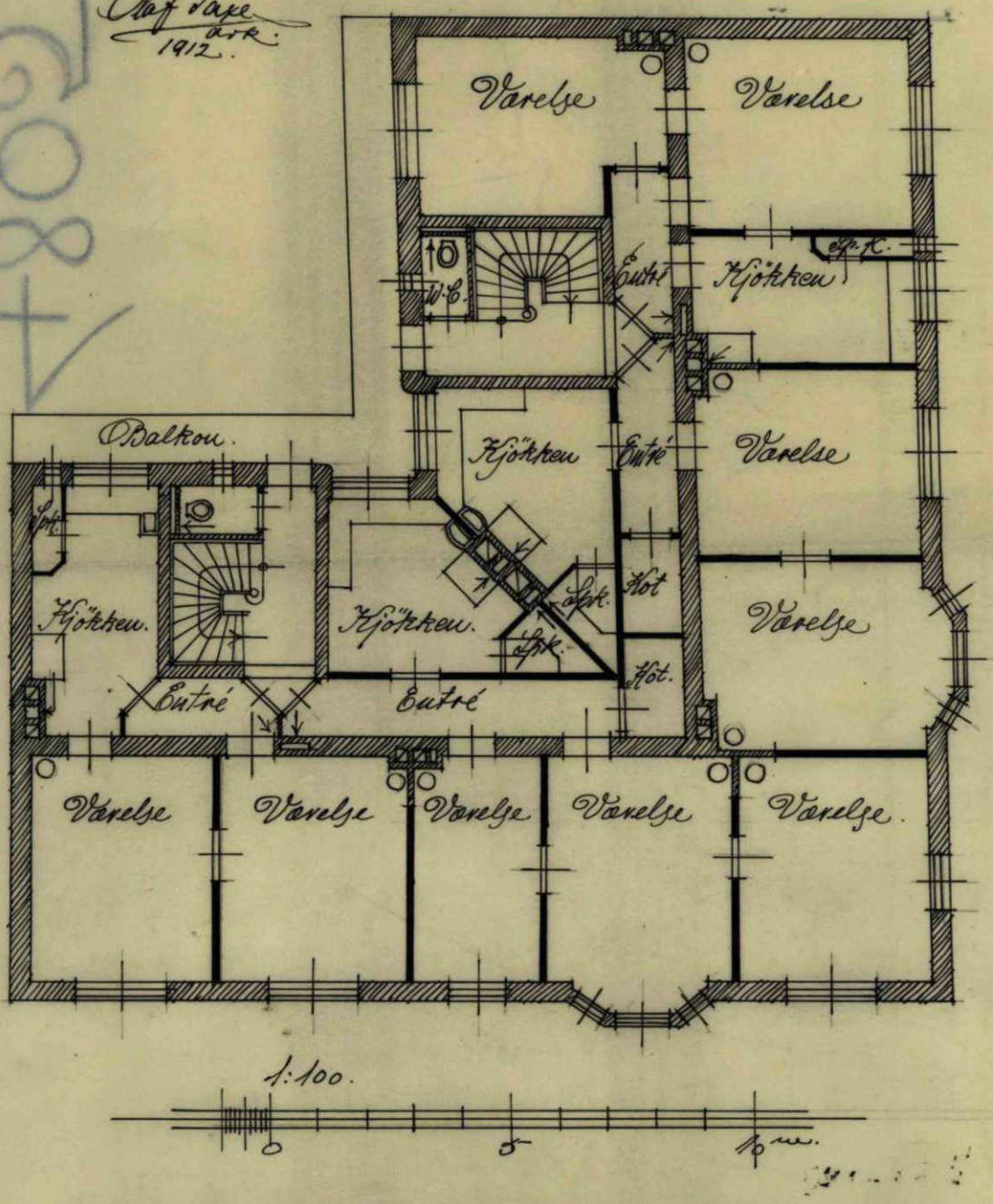
Approberet af Bygningskommissionen den 24-4-1912
Joh. Christensen.



Ladeveien nr. 8.
Plan av 3die Etage.

Olaf Lage
1912.

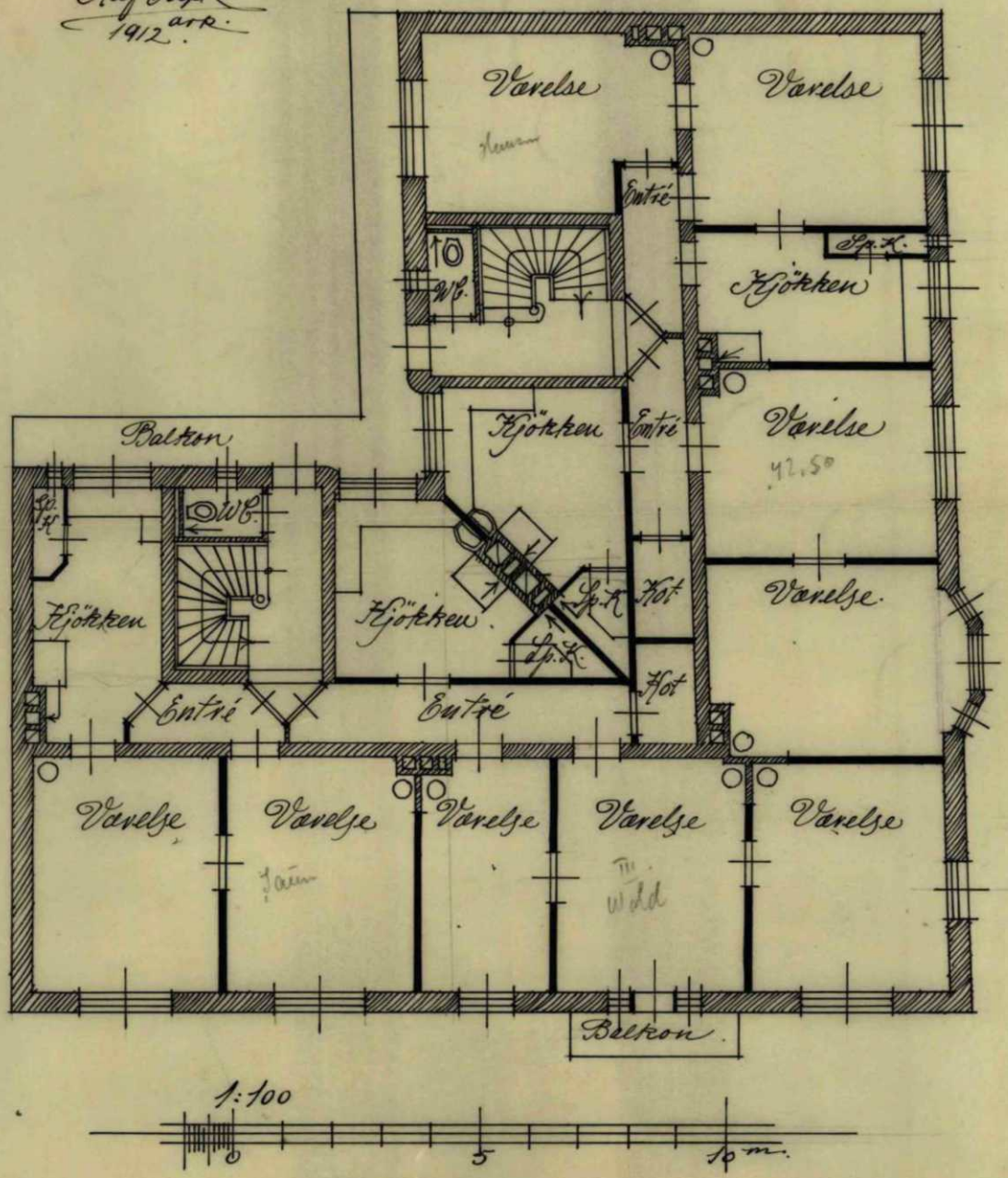
Approberet af Bygningskommissionen den 24-4-1912.
John Christensen



Ladeveien nr. 8.
Plan av 4de Etage.

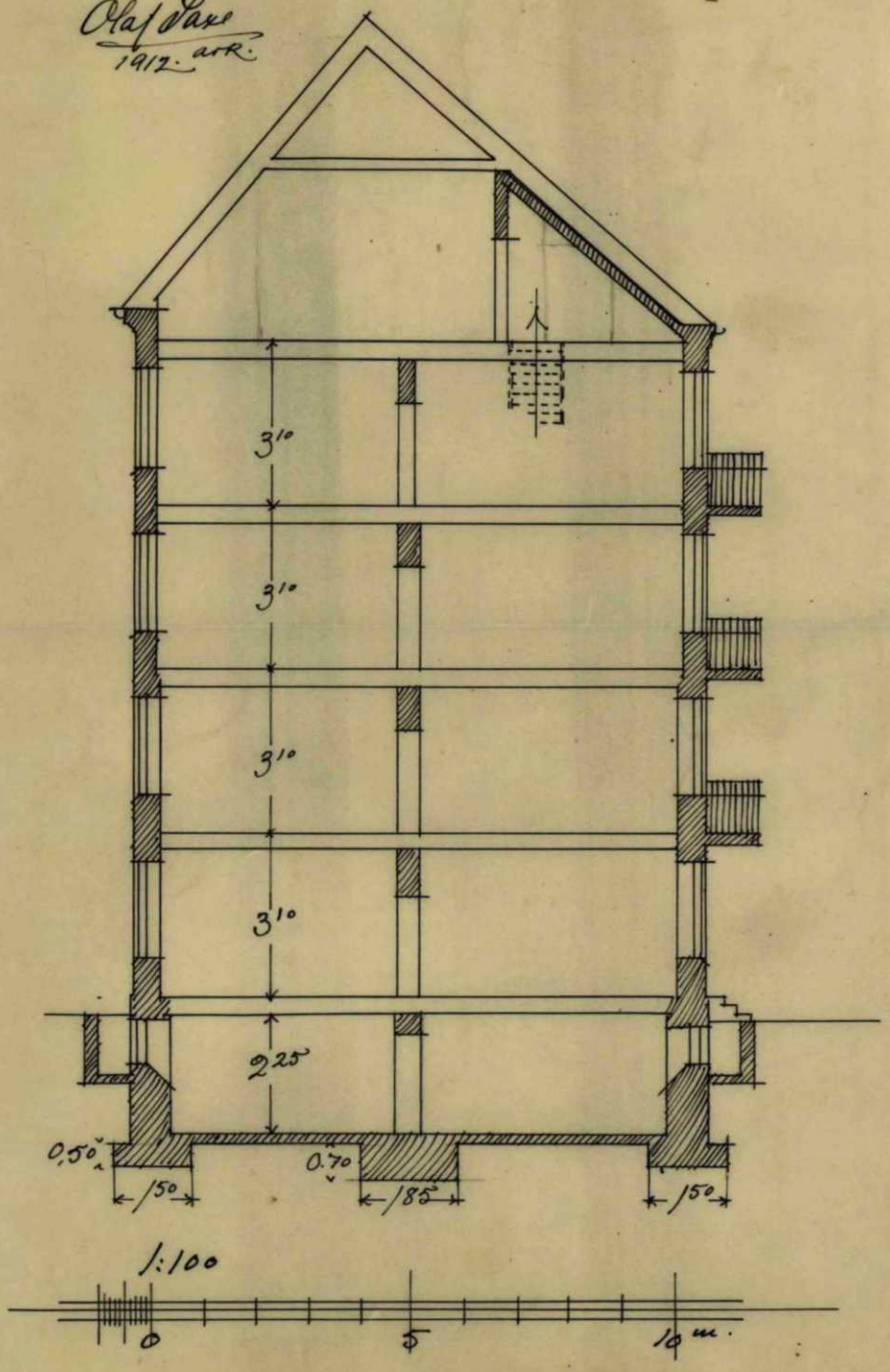
Approberet af Bygningskommissionen den 24-4-1912
Jon Christensen

Olaf Lapp
1912 arr.



Ladeveien 8.
Tversnit
Olaf Laxe
1912. ark.

Approberet af Bygningskommissionen den 24-4-1912



Ladeveien nr. 8.

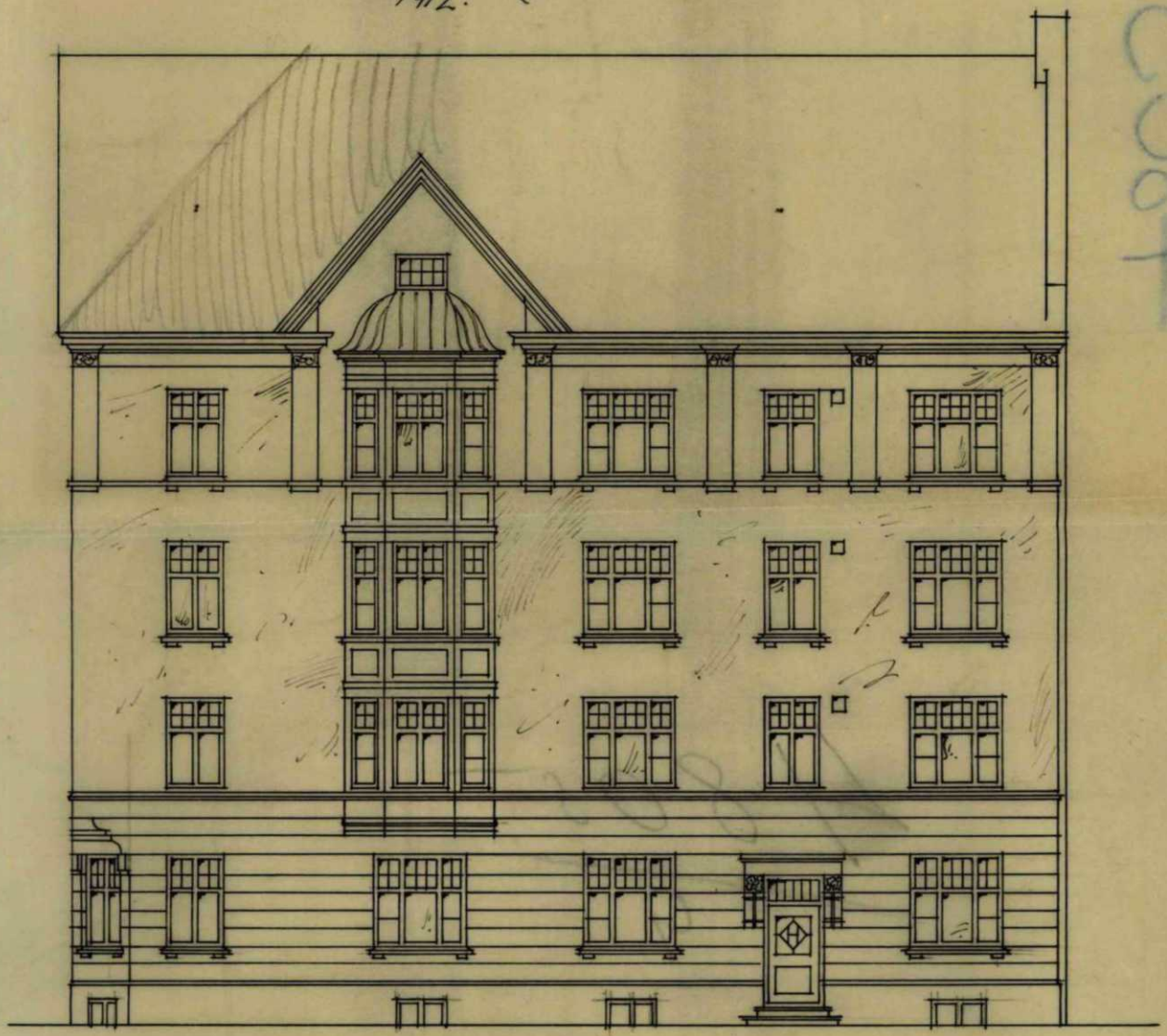
Facade mot nyregulert gate. 1:100.

Olaf Saxe.

1912. ark.

Approberet af Bygningskommissionen den 24-4-1912

Jon Christensen



Ladeveien nr. 8.
Façade mot Ladeveien. 1:100.
Olaf Pave
1912. a.r.c.

Approberet af Bygningskommissionen den 24-4-1912
Joh Christensen



Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 38	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Ladeveien 8B 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

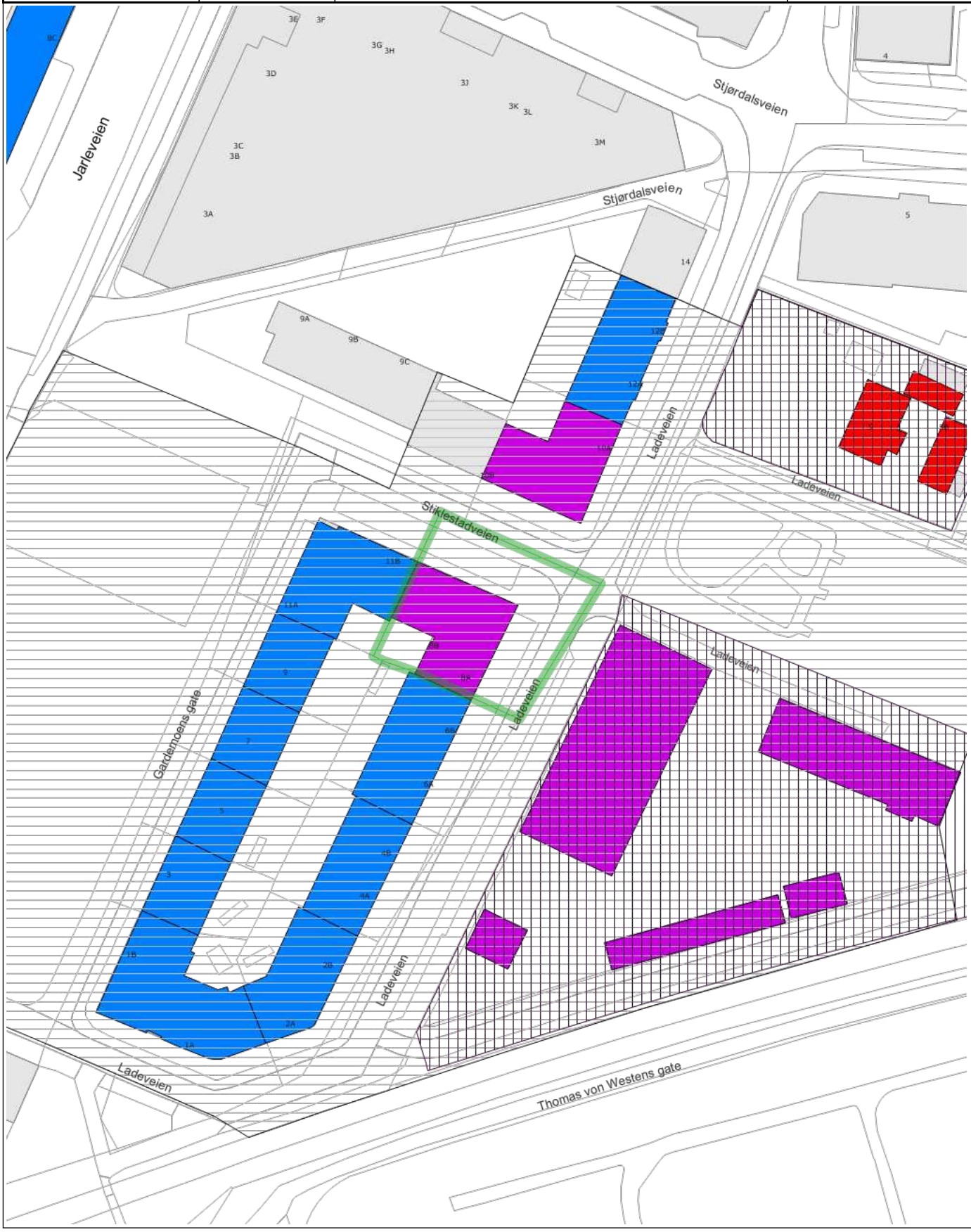
- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og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

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 38	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Ladeveien 8B 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Jernbane
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Om kulturminnekartet

De ulike kategoriene i kulturminnekartet
Eksempel på kartutsnitt



Tegnforklaring

- Freda bygning
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi
- Bevaringsområde i reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel

I tillegg vises følgende fra Riksantikvarens karttjeneste (wms):

- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Områder som vises oransje, gul eller grå: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

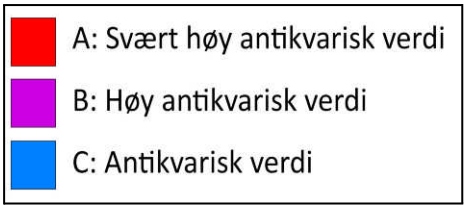
Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Freda kulturminner og sikringssoner
- Kommunens vurdering av antikvarisk verdifull bebyggelse -klasse A, B og C.
- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

Informasjonen nedenfor er hentet fra nettsiden “Kulturminnekartet”: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

A, B og C - Antikvarisk klassifisering

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning/anlegg

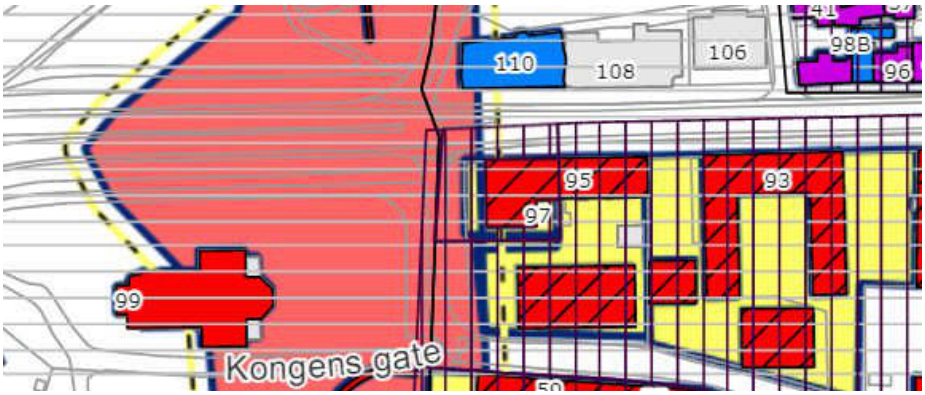




Eksempel på freda bygning: rød med svart skråskravur er Kriminalasylet fra 1830.

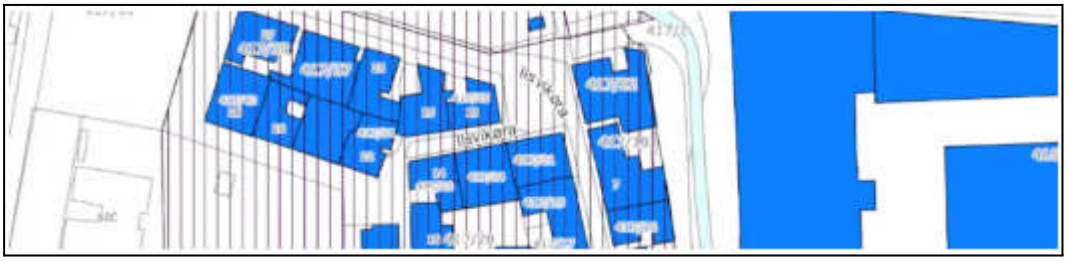
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør. På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

Freda områder og arkeologiske kulturminner



- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder. Freda bygninger vises røde med svart skråskravur.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Områder som vises oransje, gul eller grå: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Bevaringsområde i reguleringsplan



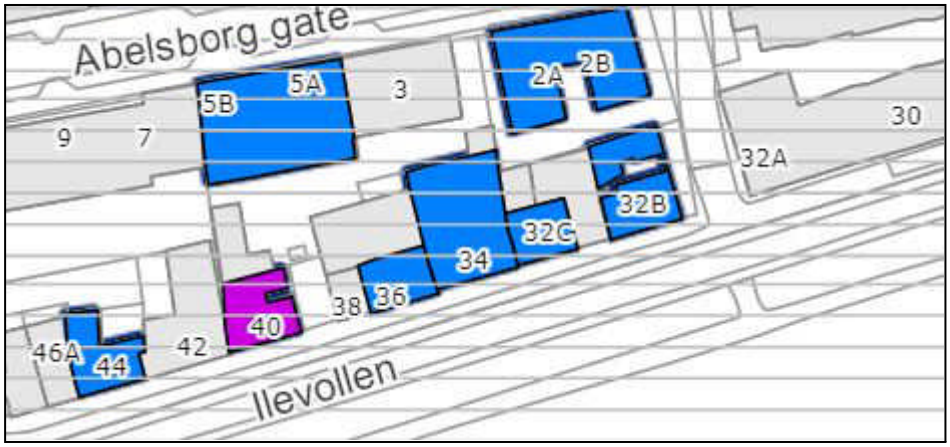
Områdene har svart vertikal skravur.

Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Sjekk reguleringsplan: plankart med bestemmelser for aktuell bygning/område. Finn reguleringsplan i temakart "Reguleringsplaner"; se brukerveiledning til kulturminnekartet: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartveiledning

Fra 2009 ble områder markert på plankart som hensynssone: "særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø". For eldre planer gjelder begrepet "spesialregulert med formål bevaring" ofte kalt "spesialområde bevaring".

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel





Hensynssoner kulturmiljø har horisontal skravur.

Retningslinjer, bestemmelser og beskrivelser vedrørende hensynssoner er tilgjengelig på nettsida: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

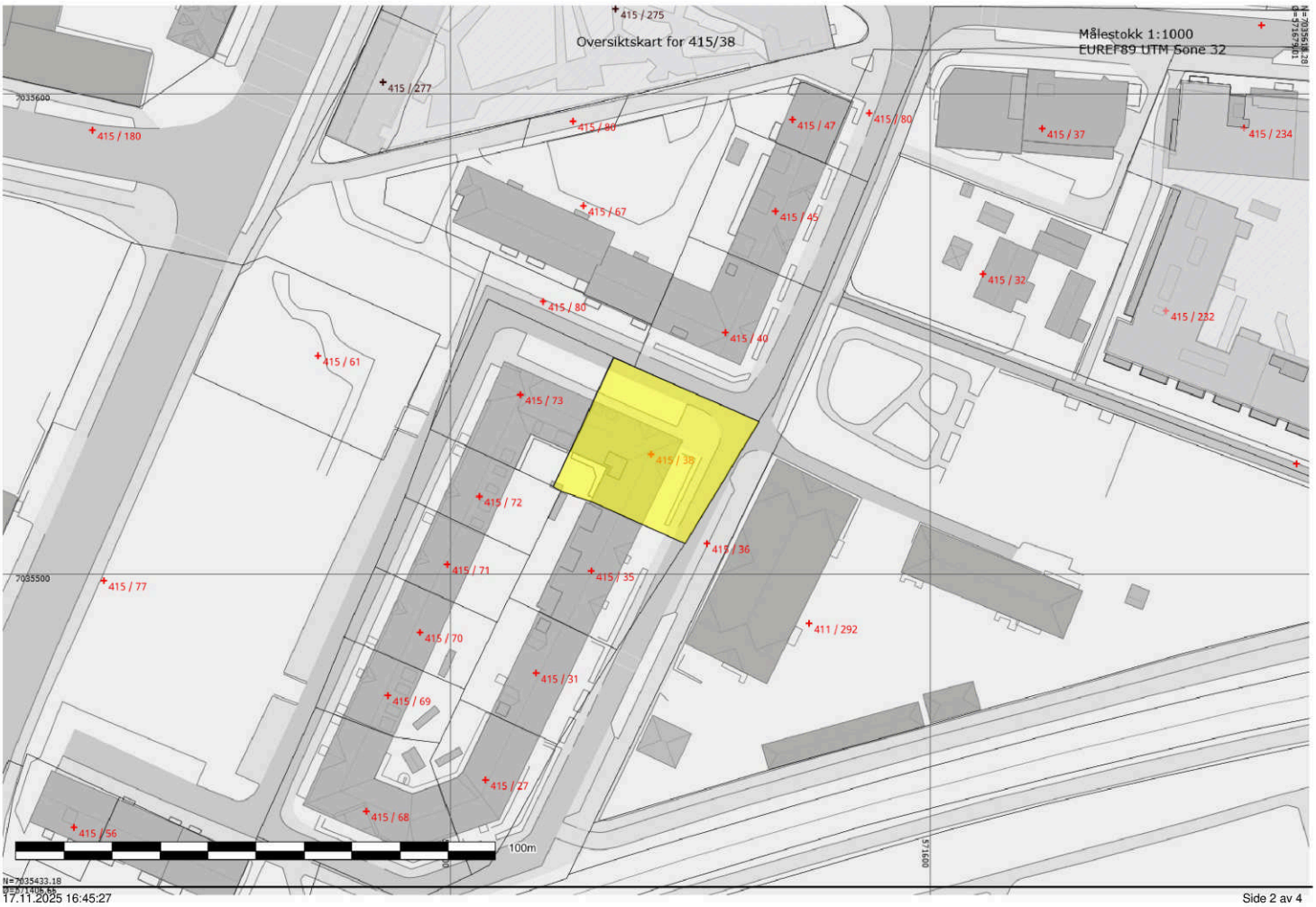
Trondheim

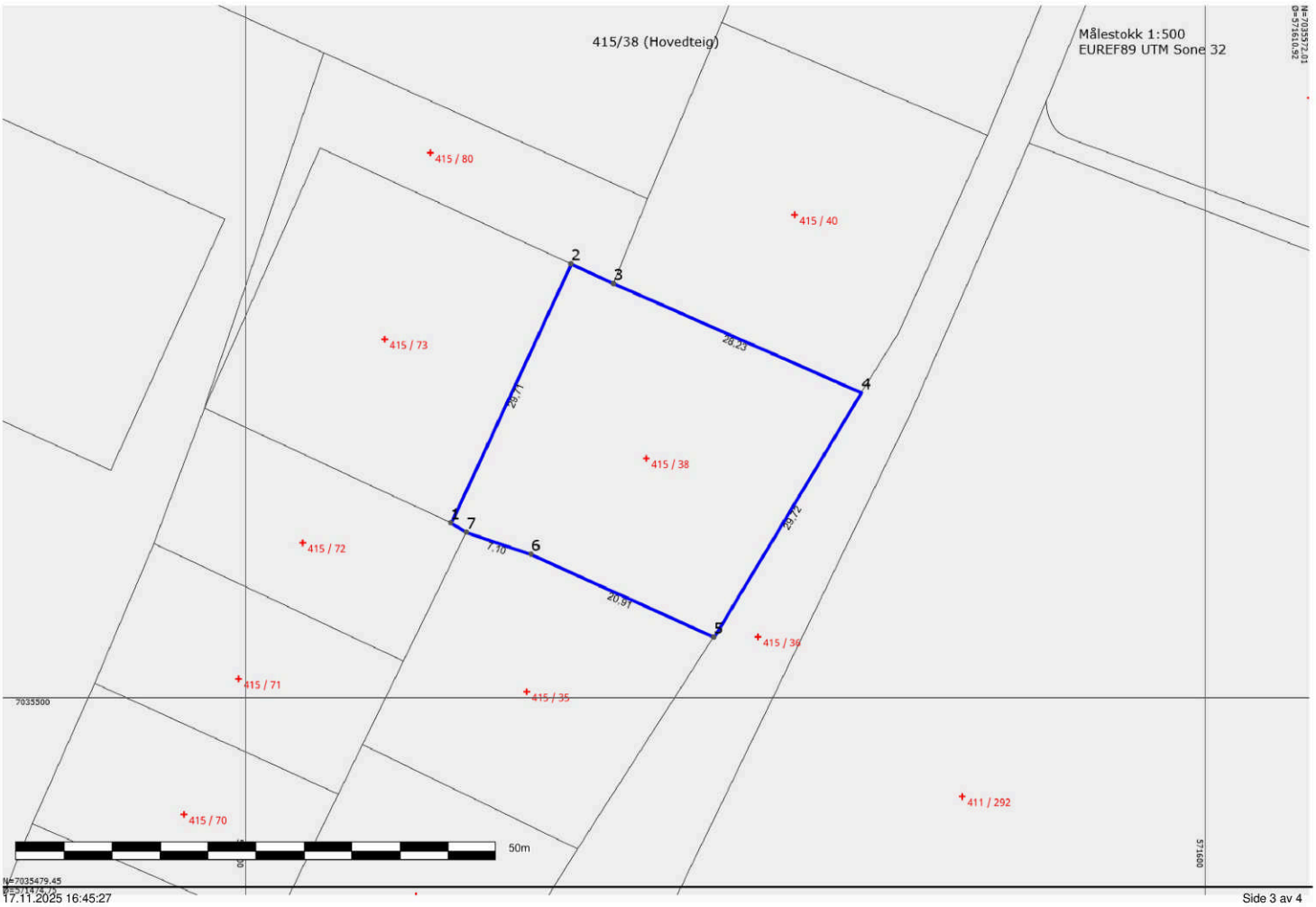
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**415**	**38**	**0**	**8**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 415/38
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
415 / 275
415 / 277
415 / 180
415 / 80
415 / 47
415 / 80
415 / 37
415 / 234
415 / 67
415 / 45
415 / 32
415 / 80
415 / 232
415 / 40
415 / 61
415 / 73
415 / 38
415 / 72
415 / 36
415 / 71
415 / 35
415 / 77
411 / 292
415 / 70
415 / 31
415 / 69
415 / 27
415 / 68
415 / 56
100m
7035600
7035500
N=7035433.18
E=571460.33


415/38 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
415 / 80
415 / 40
415 / 73
415 / 38
415 / 72
415 / 71
415 / 35
415 / 39
415 / 70
411 / 292
1
2
3
4
5
6
7
28.23
28.71
29.14
20.91
7.10
7035500
571600
50m

Areal og koordinater

Areal: 927,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035524,88 Øst: 571541,84

Ytre avgrensning

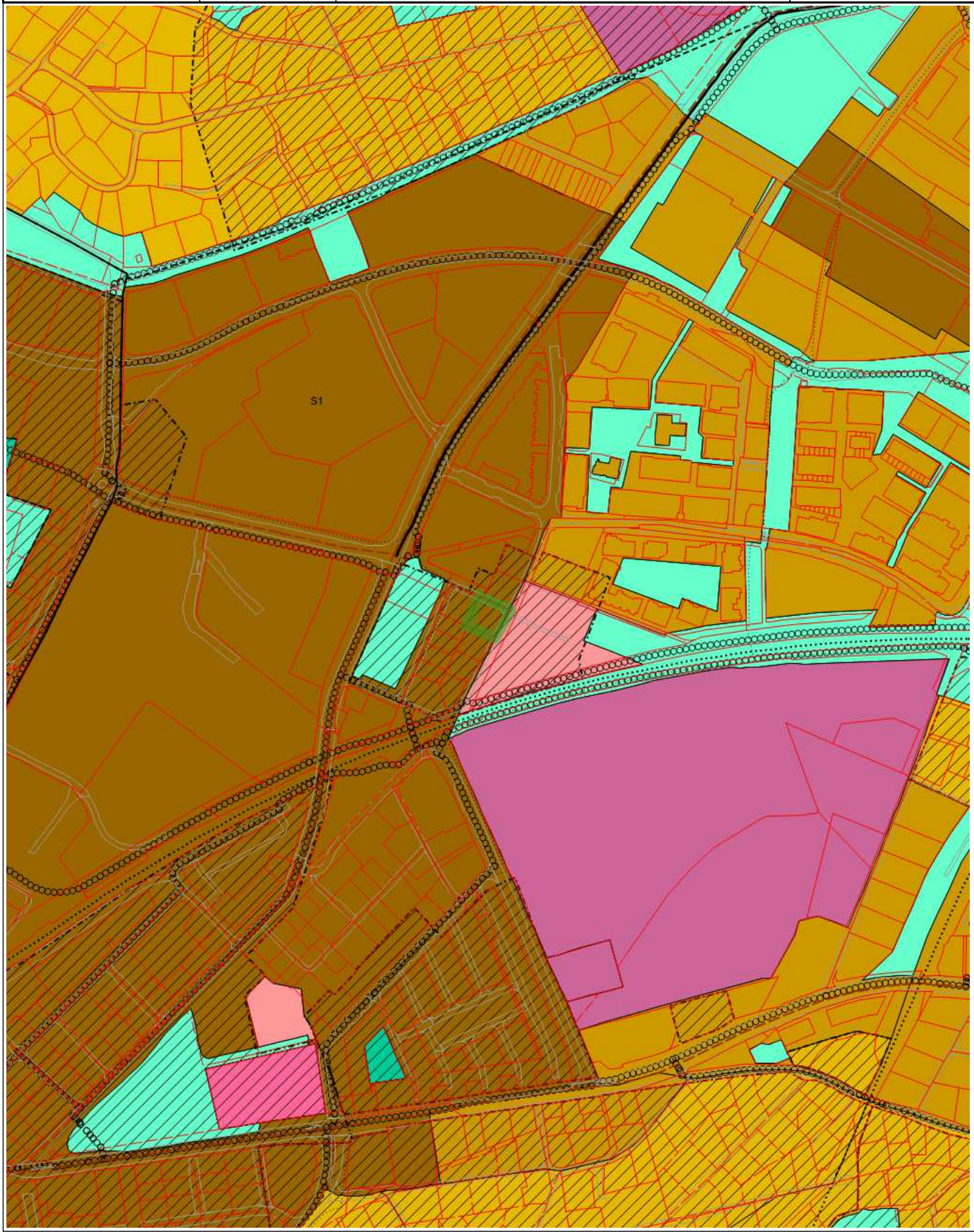
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035518,20	571521,43	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			29,71	Ikke hjelpelinje		50	
2	7035545,14	571533,96	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			4,89	Ikke hjelpelinje		50	
3	7035543,10	571538,40	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			28,23	Ikke hjelpelinje		50	
4	7035531,74	571564,24	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			29,72	Ikke hjelpelinje		50	
5	7035506,32	571548,85	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			20,91	Ikke hjelpelinje		50	
6	7035514,94	571529,80	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			7,10	Ikke hjelpelinje		50	
7	7035517,23	571523,08	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			1,91	Ikke hjelpelinje		50	

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

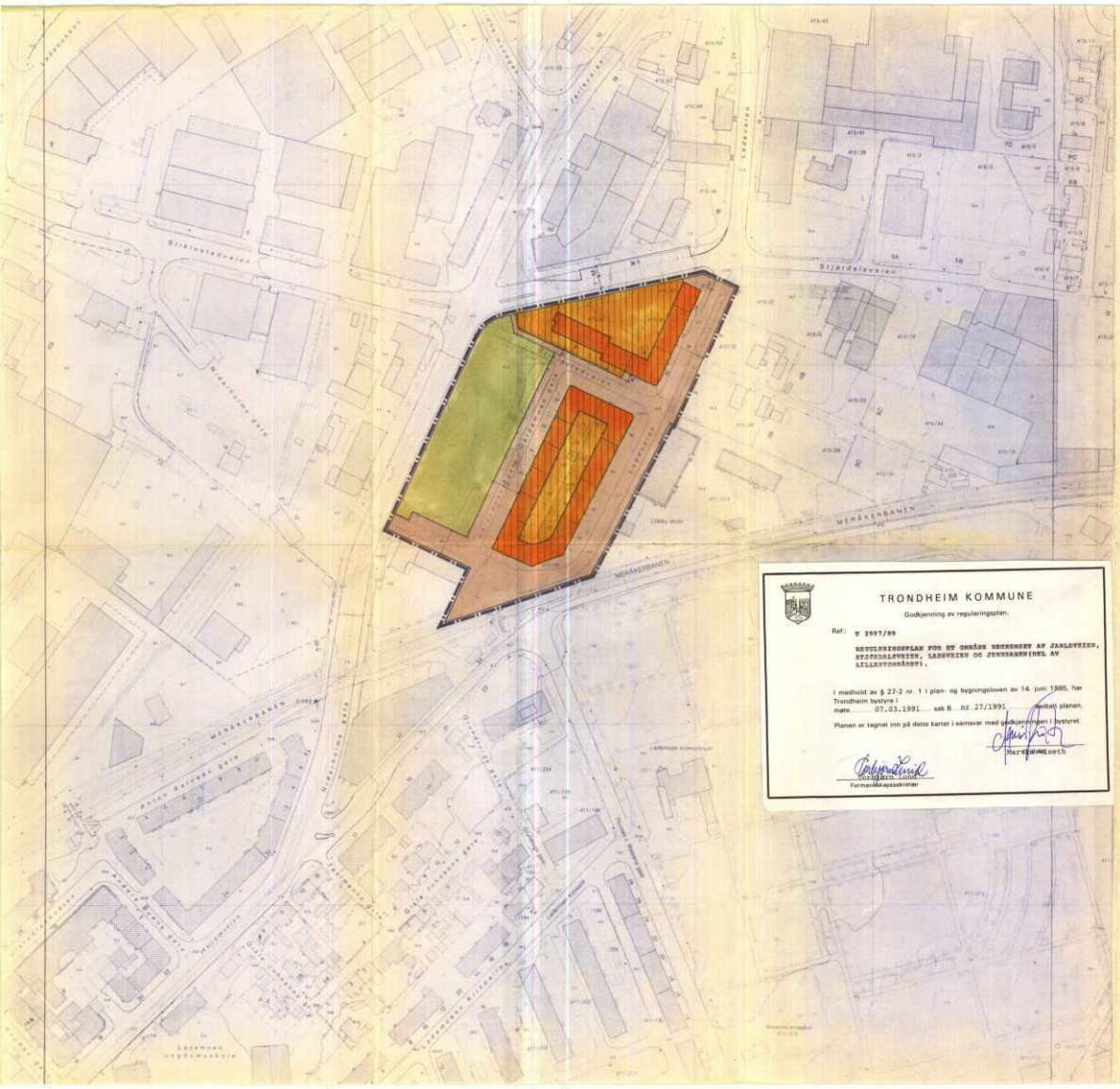
Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 38	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Ladeveien 8B 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia
- Bestemmelseområde #12 Bynaturpark
- Hensyn bevaring 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



TEGNFORKLARING

JFR. PLAN – OG BYGNINGSLOVENS § 25

1. BYGGEOMRÅDER

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

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

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

7. FELLESOMRÅDER

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

8. FORNYELSESOMRÅDER

- TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET

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

STREKSYMBOLER

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

Tillatt etasjetall angis med tall på planen

N

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVD. PLANKONTORET
10. mars 1992

SAKSBEHANDLING:

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

ENDRET:

Nr.	DATO	Sign.

0 10 20 30 40 50 M
ENHOLDSTANGE 1M

MÅLESTOKK: 1 : 1000

REGULERINGSPLAN nr. 343

TEGNING

Endring nr.

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan.

Ref.: T 2097/89

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

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

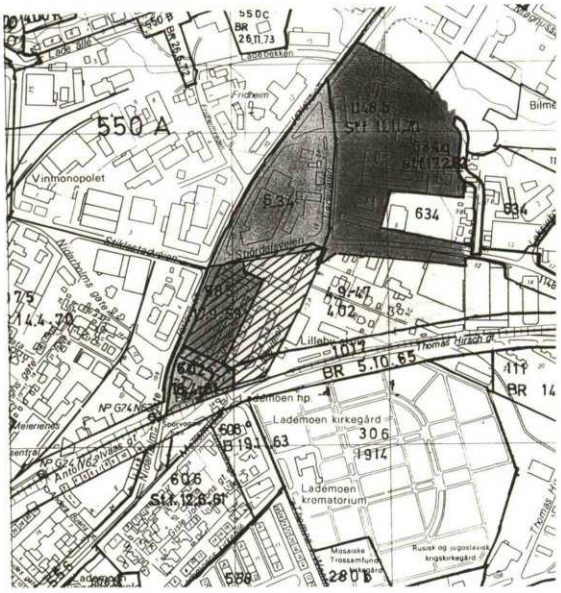
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Marit Arnstad
Ordfører

Torbjørn Lund
Formannskapssekretær

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1:5000

0 50 100 150 200 250 M



TRONDHEIM KOMMUNE R343

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

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

R 343, bystyret 07.03.91 R343

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

Dato på plankartet: 10.05.90

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for bystyrets vedtak: 07.03.91

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

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

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

3. Å anvise løsning på parkeringsproblemet i området.

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

Området reguleres til følgende formål:

- Offentlige trafikkområder
- Friområde
- Fornyelsesområde

1. Offentlige trafikkområder.

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

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

R343 V

2. Friområde:

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

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

3. Fornyelsesområde.

3.1 Eksisterende boligbebyggelse.

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

3.2. Fornyelsesformål.

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

3.3. Ny bebyggelse etter brann/riving.

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

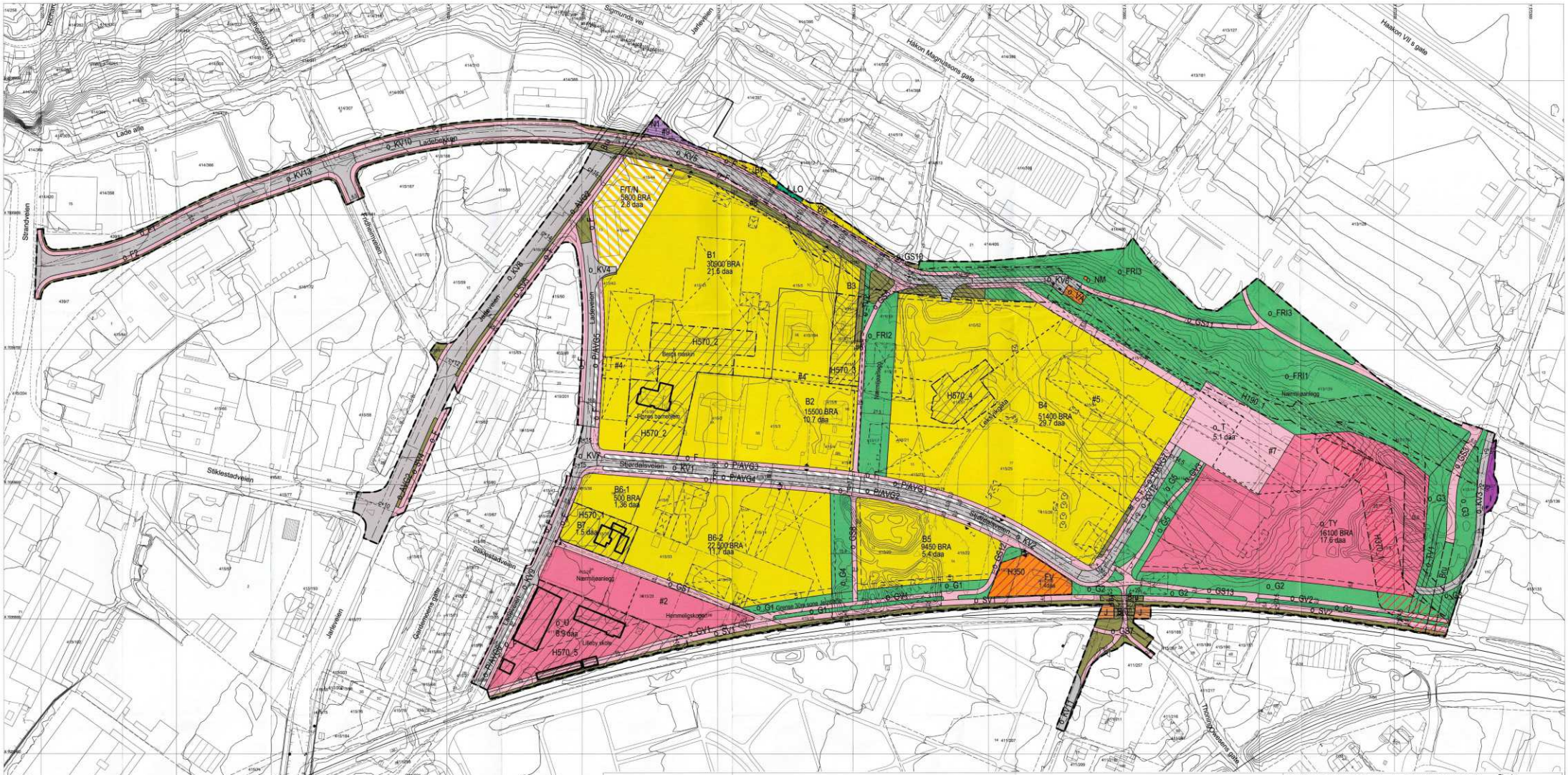
Takvinkel skal være som på eksisterende bygniger. Fasadekledning og- karakter skal være plan og tilpasset eksisterende bygningers pussende vegger. Material- bruk og utforming av fasade, samt farger, skal harmonere med gjenværende bygninger.

Ny bebyggelse skal utformes som sammenhengende i samsvar med plankartet.

4. Fellesbestemmelser.

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

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



TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (1110)
- Offentlig tjenesteyting (1160)
- Undervisning (1162)
- Kontor (1310)
- Industri (1340
- Fjernvarmeanlegg (1520)
- Vann- og avløpsanlegg (1540)
- Andre anlegg (1590) Nedbørsmåler
- Leke- og oppholdsanlegg (1690)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800 Bolig/forretning/tjenesteyting/næring Forretning/tjenesteyting/næring

2.Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Gangveg (2016)
- Sykkelveg (2017)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Trasé for jernbane (2021)
- Kombinerte formål (2800) Parkering/annen veggrunn - grøntareal

3. Grønnstruktur
- Grønnstruktur (3001)
- Turvei (3031)
- Friområde (3040)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 11-8a jf §12-6
a.1) Sikringssone
- Andre sikringssoner (190)

a.3) Faresoner
- Brann-/eksplosjonsfare (350)
- Høyspenningsanlegg (370) (inkl. høyspentkabler)

§ 11-8c jf §12-6
Sone med angitte særlige hensyn
- Bevaring kulturmiljø (570)

§ 12-7, BESTEMMELSER
- Bestemmelsesområde
- Bestemmelseområde Midlertidig anleggsområde; #8, #9

Juridiske linjer og symboler
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje veg
- Frisiktlinje i vegkryss
- Regulert støyskjerm
- Linje for regulert høyde
- Grense hensynssoner
- Grense bestemmelser

Koordinatsystem UTM sone32 euref 89 — Kartuttrekk pr. dato: september 2013
Høydereferanse: NN2000 — Kilde: Trondheim kommune
Ekv. 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Områderegulering for
Lillebyområdet

MÅLESTOKK: 1:1000 (A0)

REVISJONER	DATO	SIGN
Klargjøring før 1.gangsbehandling	19.06.2012	bm/Tk
Til sluttbehandling	24.06.2013	bm/Tk
Revidert ihht. Bystyrets vedtak 26.09.2013	26.09.2013	bm/Tk

REVISJONER	DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandling i bygningsrådet	31.07.2012	
Behandling i bygningsrådet	06.08.2013	
Offentlig ettersyn	07.08.2013 - 20.09.2013	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	15.08.2013	
Behandlet i bystyret utsatt	29.08.2013	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	12.09.2013	
Godkjent bystyret	26.09.2013	

Planen er fremmet av: Trondheim kommune og Lilleby Eiendom AS
Planen er utarbeidet av: LUND HAGEM ARKITEKTER
Reguleringsplan nr: R20090017
Kommunens saksnr: 11/47892
DATO: 12.04.2012

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref.: 11/4789 r20090017

Lillebyområdet

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1 juli 2009 har Trondheim bystyre i **møte 26.09.2013 og saksnr. 114/13 vedtatt planen**

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

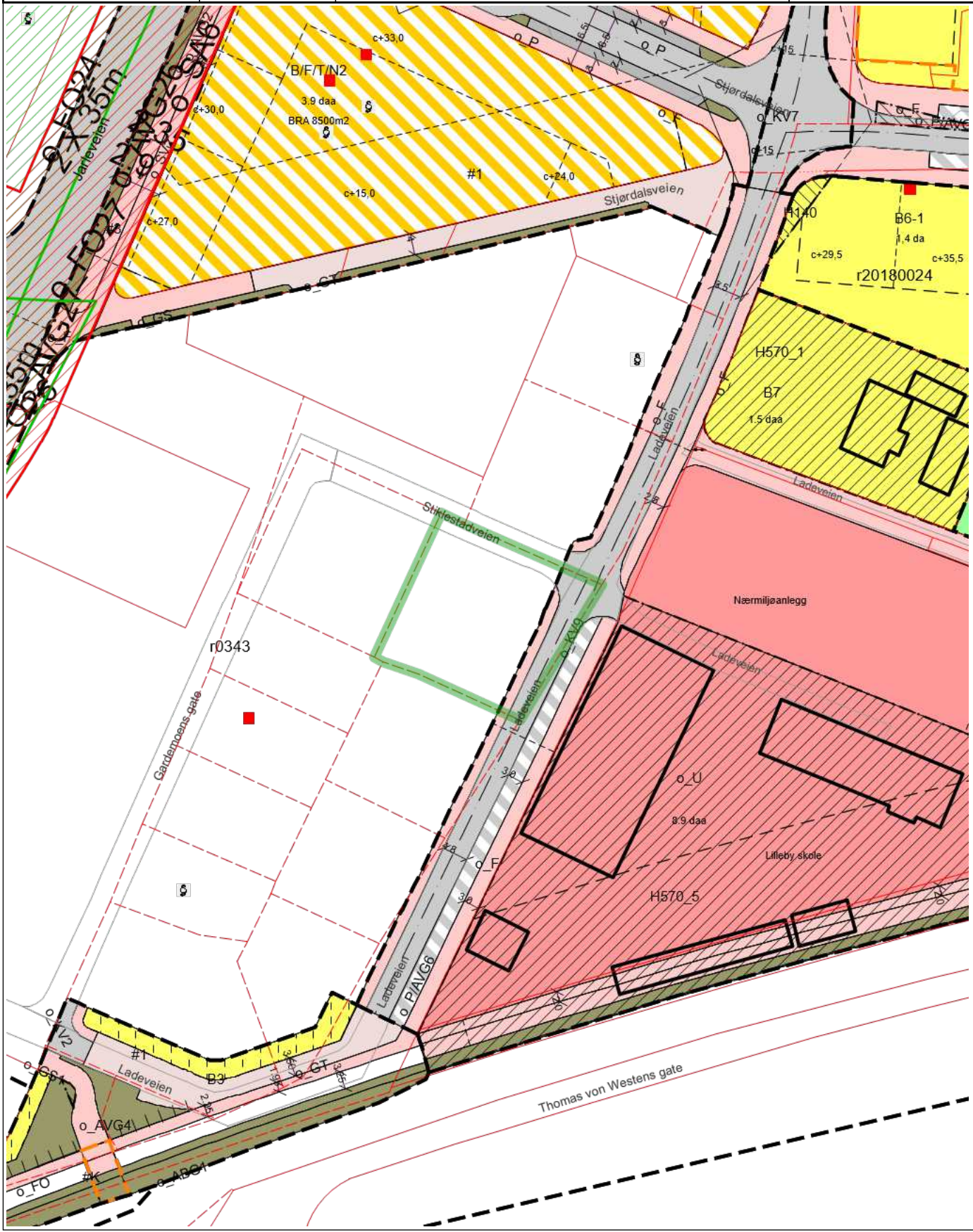
Rita Ottervik, Ordfører — Rannveig Kvile, Bystyresekretær

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 38	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Ladeveien 8B 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde igangsatt

RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Eiendomsgrense fiktiv

Veg

Riksveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Midlertidig bygge- og anleggsområde

Plan dispensasjon punkt

Avslag dispensasjon

RpFormålGrense

RpAngittHensynGrense

RpGrense

RpSikringGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Bygg, kulturminner, mm som skal bevares

Byggegrense

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Regulert støyskjerm

Regulert støttemur

Tunnel

Måle- og avstandslinje

RpRegulertHøyde

Midlertidig bygg- og anleggsområde

RpBestemmelseOmråde

Bevaring kulturmiljø

Frisikt

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Undervisning

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Veg

Kjøreveg

Fortau

Gatetun

Gang-/sykkelveg

Gangveg/gangareal/gågate

Sykkelveg/-felt

Annen veggrunn - grøntareal

Annen banegrunn - grøntanlegg

Parkeringsplasser

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Turveg

RpFormålGrense

RpGrense

Byggegrense

Gang-/sykkelveg

Parkeringshus/-anlegg

10. 01. 91

TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
GGBOKNR. 580

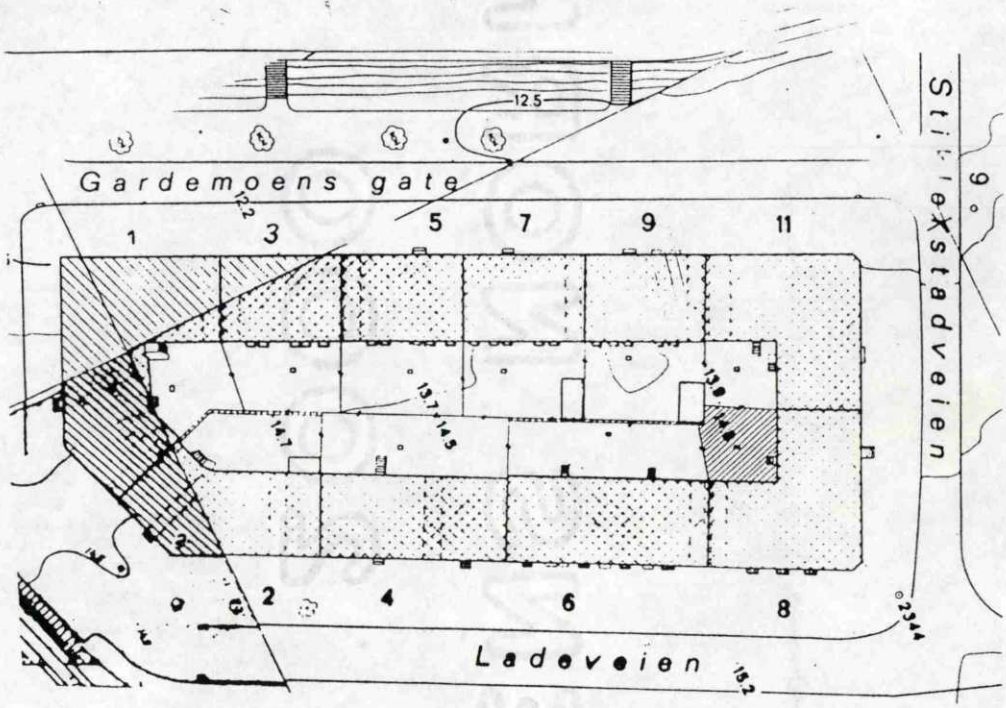
E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av Ladeveien 8, gnr. 415, bnr. 38, erklære følgende:

1. Beboere i kvartalet bestående av følgende eiendommer:

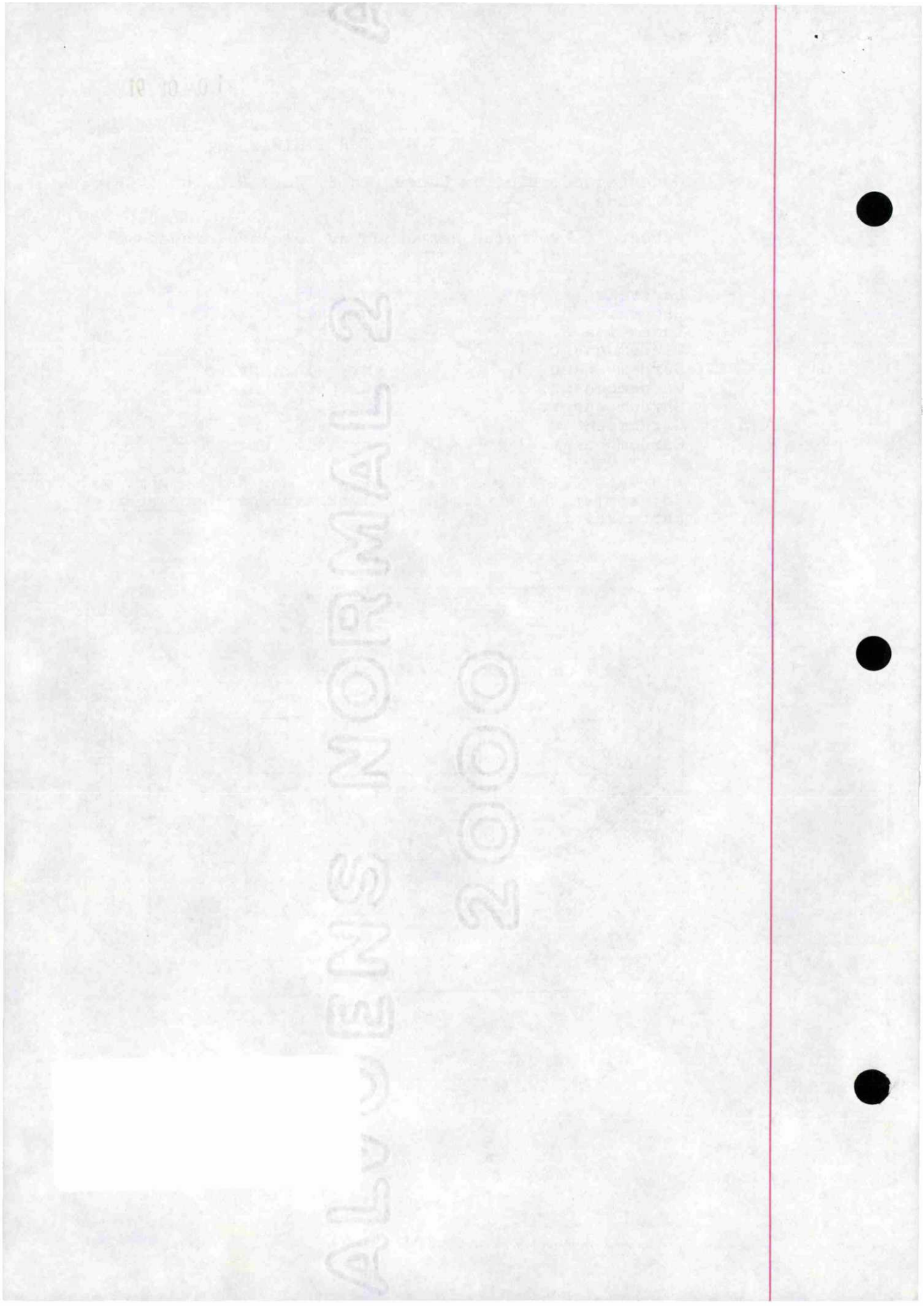
Ladeveien 2,	gnr. 415, bnr. 27
Ladeveien 4,	gnr. 415, bnr. 31
Ladeveien 6,	gnr. 415, bnr. 35
Ladeveien 8,	gnr. 415, bnr. 38
Gardemoensgt. 1,	gnr. 415, bnr. 68
Gardemoensgt. 3,	gnr. 415, bnr. 69
Gardemoensgt. 5,	gnr. 415, bnr. 70
Gardemoensgt. 7,	gnr. 415, bnr. 71
Gardemoensgt. 9,	gnr. 415, bnr. 72
Gardemoensgt. 11,	gnr. 415, bnr. 73

gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 415, bnr. 38, som er skravert med enkel skravur på inntegnede kartutsnitt.



Doknr: 580 Tinglyst: 10.01.1991 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GA0T827/TXTPBOB2


ALV ENS NORMAL 2
2000

2. Eierne av de øvrige eiendommer i kvartalet bestående av følgende eiendommer:

Ladeveien 2,	gnr. 415, bnr. 27
Ladeveien 4,	gnr. 415, bnr. 31
Ladeveien 6,	gnr. 415, bnr. 35
Gardemoensgt. 1,	gnr. 415, bnr. 68
Gardemoensgt. 3,	gnr. 415, bnr. 69
Gardemoensgt. 5,	gnr. 415, bnr. 70
Gardemoensgt. 7,	gnr. 415, bnr. 71
Gardemoensgt. 9,	gnr. 415, bnr. 72
Gardemoensgt. 11,	gnr. 415, bnr. 73

gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellig slag over Ladeveien 8, gnr. 415, bnr. 38, i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Den del av gårdsrommet som skal utbedres på Ladeveien 8, gnr. 415, bnr. 38, tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

4. Eieren av Ladeveien 8, gnr. 415, bnr. 38, godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartalet.

   Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på Ladeveien 8, gnr. 415, bnr. 38, og kan bare slettes av Trondheim kommune/Plankontorets bolig- og byfornyelsesseksjon.

Ivar Strand
.....
Som eier av ideell 50/1089-part av Ladev. 8, gnr. 415, bnr. 38, (underskrift)

IVAR STRAND
Eiers navn med store bokst.
Personnr:
Adresse: Ladev. 8

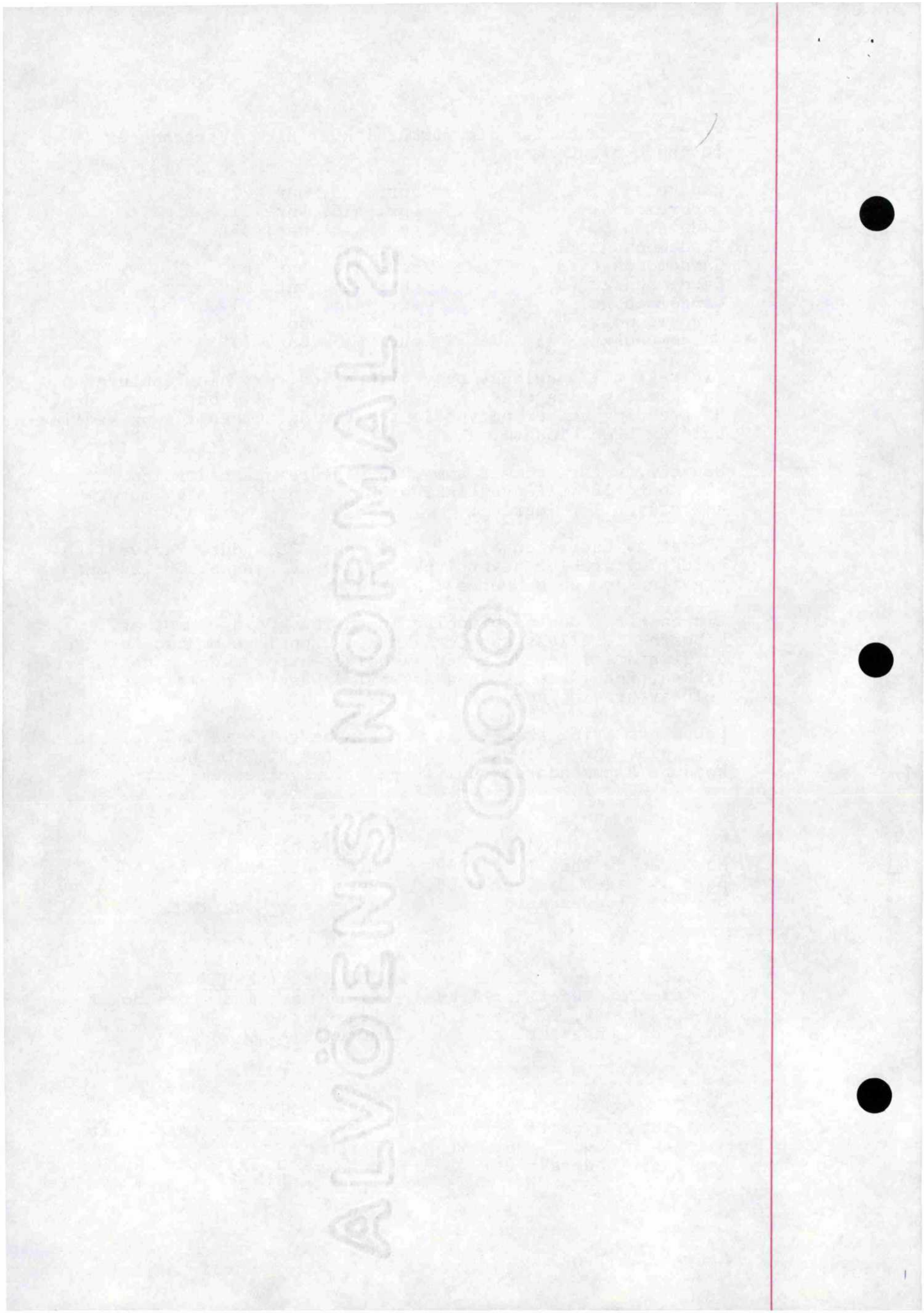
Jorun Elvebakken
.....
Som eier av ideell 51/1089-part av Ladev. 8, gnr. 415, bnr. 38, (underskrift)

JORUN ELVEBAKKEN
Eiers navn med store bokst.
Personnr:
Adresse: Ladev. 8

Karen Lohmann
.....
Som eier av ideell 50/1089-part av Ladev. 8, gnr. 415, bnr. 38, (underskrift)

KAREN LOHMANN
Eiers navn med store bokst.
Personnr:
Adresse: Ladev. 8

GA0T827/TXTPBOB2


ÅLVÅGENS NORMAL 2
2000

Edgar Frønes, Bergljot Frønes
.....
Som eier av ideell 50/1089-part av Ladev. 8, gnr. 415, bnr. 38, (underskrift)

EDGARD FRØNES/BERGLJOT FRØNES
Eiers navn med store bokst.
Personnr:
Adresse: 7170 ÅFJORD

.....
Som eier av ideell 47/1089-part av Ladev. 8, gnr. 415, bnr. 38, (underskrift)

TORBJØRN HUMSTAD
Eiers navn med store bokst.
Personnr:
Adresse: Ladevn. 8

Anne Berit Fagernes
.....
Som eier av ideell 47/1089-part av Ladev. 8, gnr. 415, bnr. 38, (underskrift)

ANNE BERIT FAGERNES
Eiers navn med store bokst.
Personnr:
Adresse: Ladevn. 8

.....
Som eier av ideell 45/1089-part av Ladev. 8, gnr. 415, bnr. 38, (underskrift)

PER OLAV KOTENG
Eiers navn med store bokst.
Personnr:
Adresse: Ladevn. 8

Sissel D. Gulbrandsen
.....
Som eier av ideell 749/1089-part av Ladev. 8, gnr. 415, bnr. 38, (underskrift)

ANS ATTE
Eiers navn med store bokst.
Foretaksnr. 5584479
Adresse: Kjøpmannsgt. 51
c/o Heko Entreprenør A/S

Trondheim, den 17/12 1990

Jeg/Vi som er myndig og bosatt i Norge, bekrefter at de underskrivende eiere, som er over 18 år, har underskrevet/-vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.
(Bekreftelse av to myndige personer eller advokat m.fl. i hht. tinglysingsforskr. § 3, jfr. tinglysingsloven § 17).

Gunnar Torud ..... Rune Pettersen .....
(underskrift) (underskrift)

GUNNAR TORUD ..... RUNE PETTERSEN .....
(store bokstaver) (store bokstaver)

Trondheim, den 18/12 1990

GA0T827/TXTPBOB2

AVSENSNORMAL 2000

630,-

10/1-91 Ans Atte c/o Heco Entreprenør, Kjøpmannsgt 5,

BYGGHERRE

TRONDHEIM BYFORNYELSE A

ADRESSE

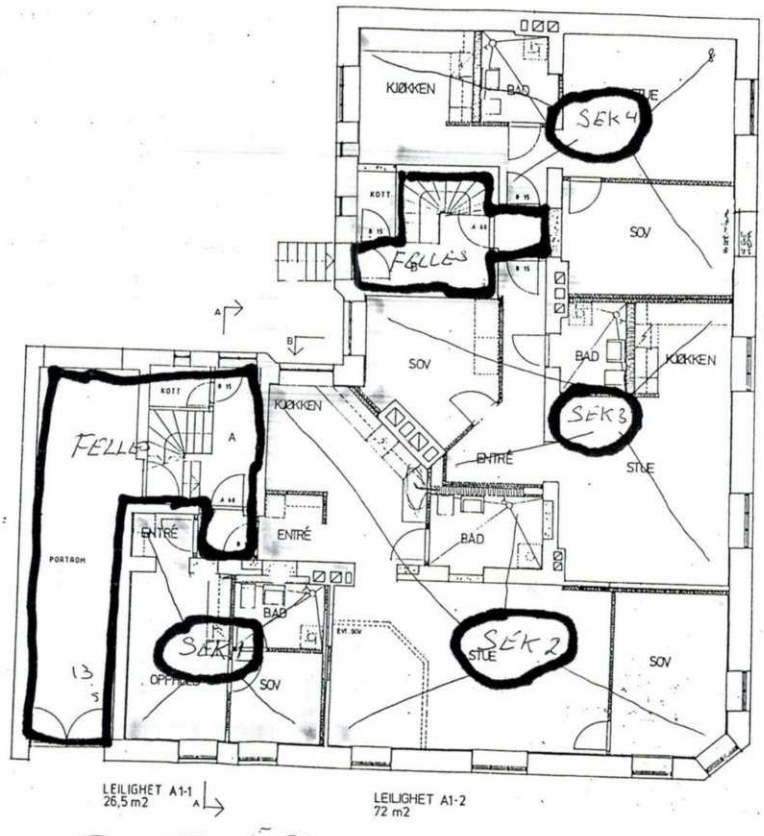
LADEVEIEN 8

Sit.plan

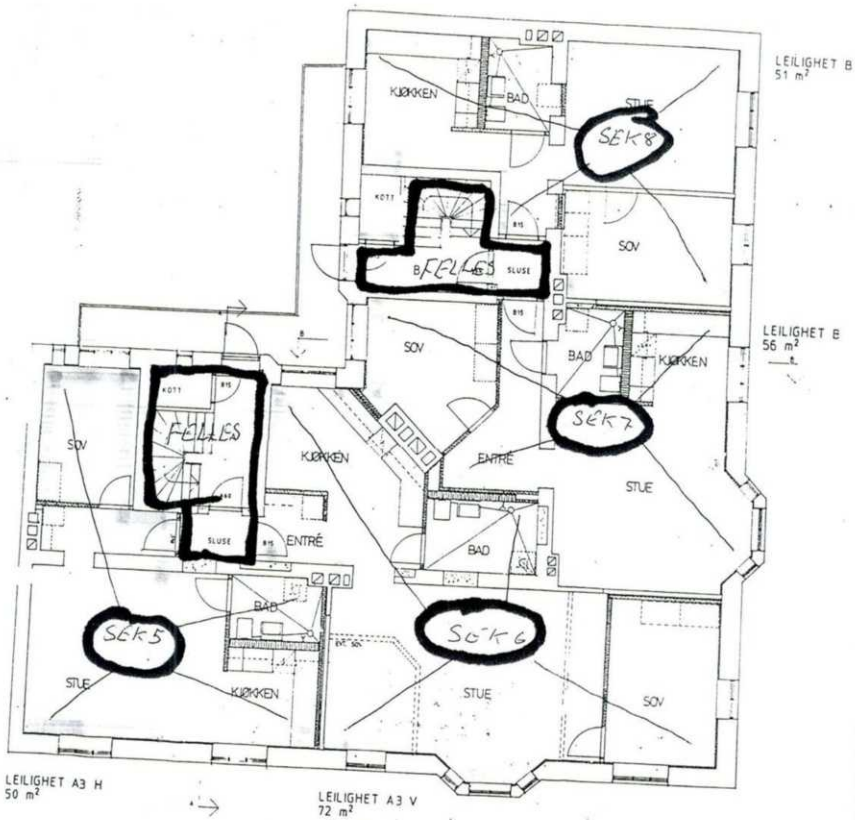
MÅL	DATO	SIGN	SAK NR	DEL
1:500	03.05.88		8801	

i 07 0 0 / 30243048 Geomatikk

416/38/0/0 Kart/Tegninger

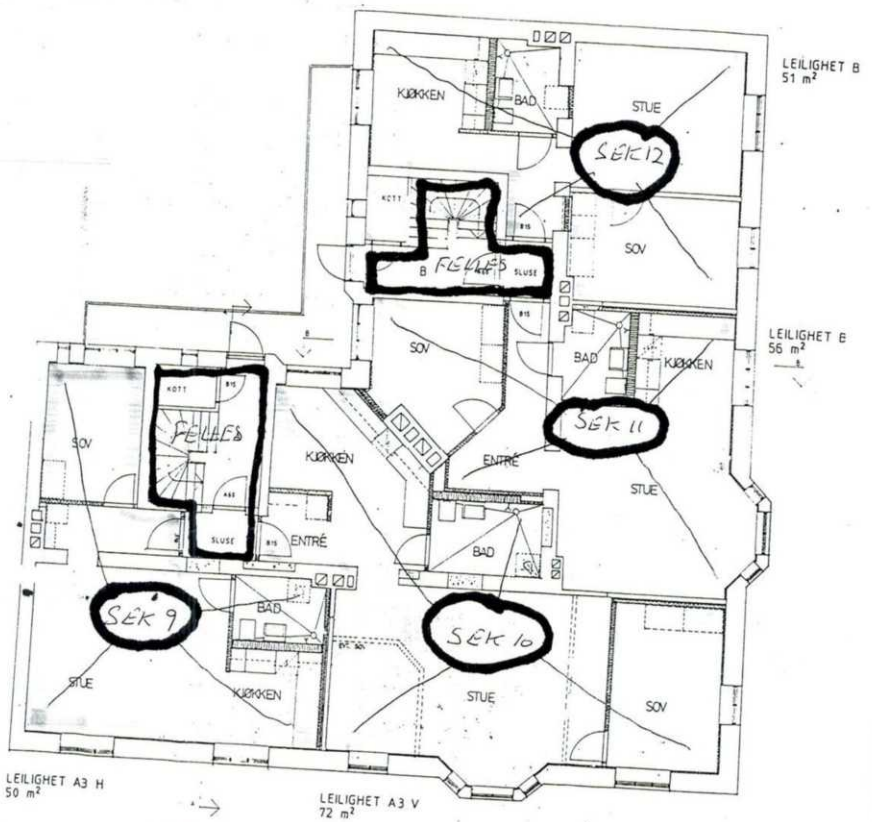


LADEVN. 8	1:50
PLAN 1. ETG	01
HEKO ENTREPRENØR A/S	



LADEVN. 8 —— FELLES

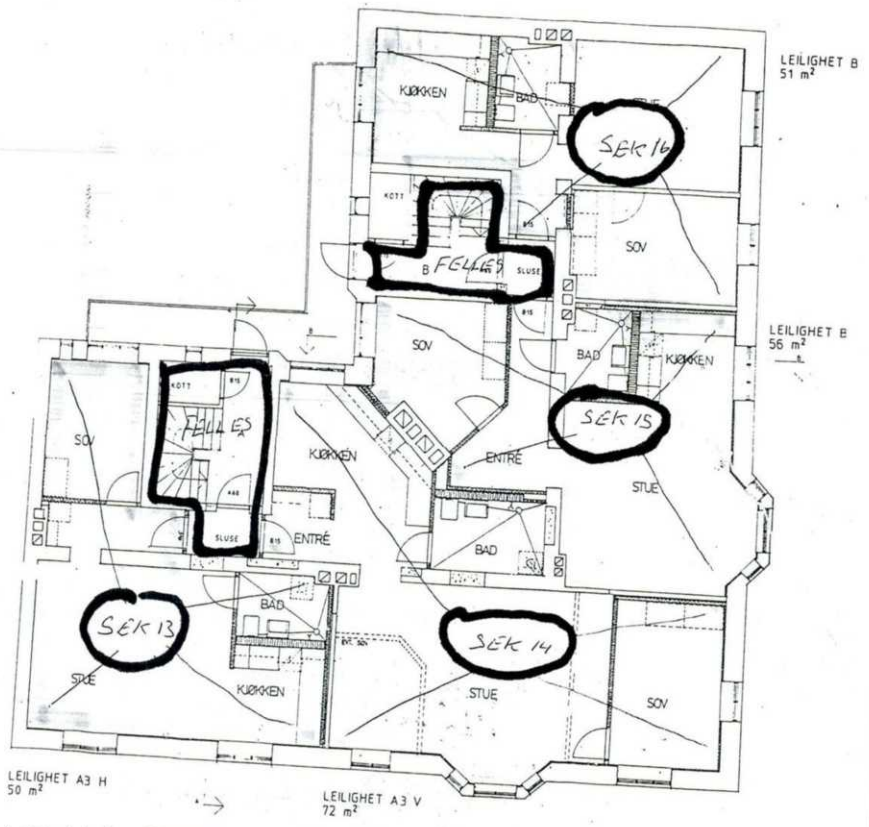
2 etj.



LADEVN. 8

3 etg.

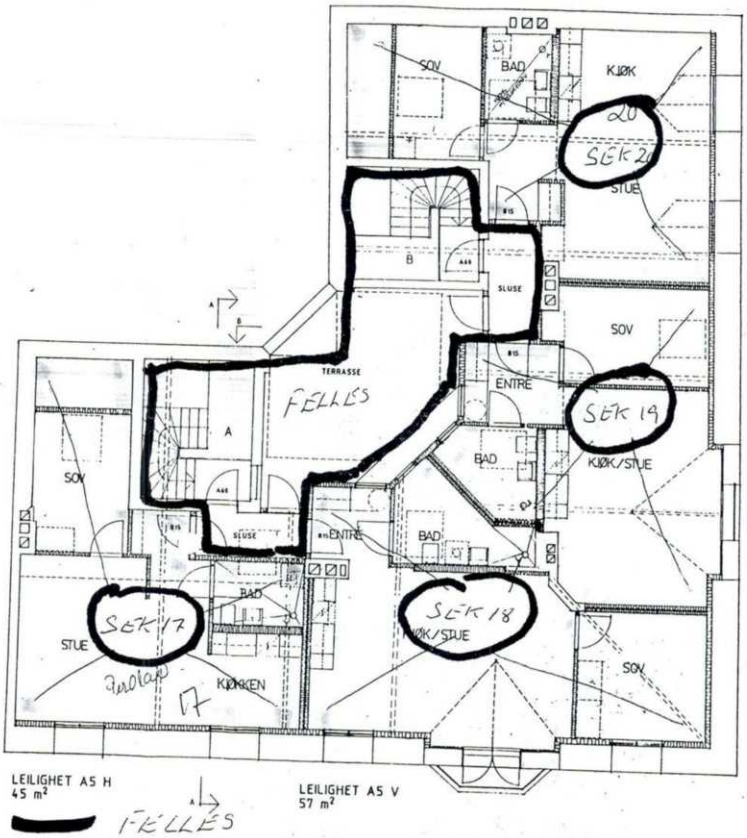
= FELLES



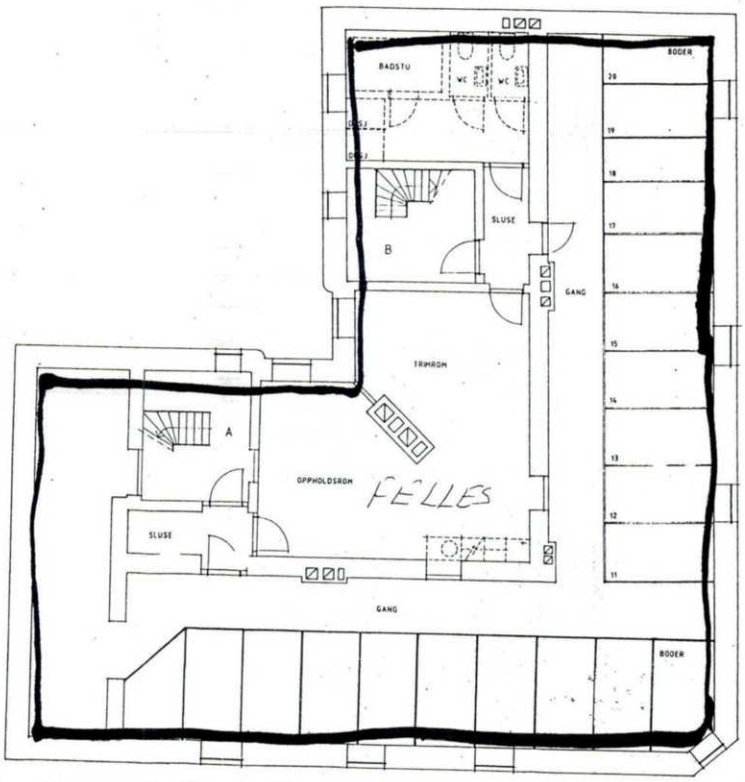
~~LAD~~VN.8

4 etj.

Felles



LADEVN. 8	1:50
PLAN 5. ETG	03
HEKO ENTREPRENØR A/S	


BADSTU
WC
WC
BODER
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
SLUSE
B
GANG
TRIMROM
A
OPPHOLDSROM
FELLES
SLUSE
GANG
BODER
FELLES

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **24.11.2025**

ORDRENR: 8863415

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**415**	**Bnr:**	**38**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**8**
Adresse:	Ladeveien 8B, 7066 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1 032,- i oktober 2025

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.
Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Lenke for nærmere beskrivelse:
https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ladeveien 8B, 7066 Trondheim
Gnr. 415, Bnr. 38, Snr. 8, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251180

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Peder Benum

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 72 596

E-post: peder.benum@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.
