



aktiv.

Ladeveien 21, 7066 TRONDHEIM

**Moderne og innbydende 3-roms  
fra 2018 | Overbyggd balkong |  
Flotte fellesområder | Sentralt,  
attraktiv og barnevennlig**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

**E-post** marius.kvalvik@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 970 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 11 356,-  
**Omkostn.:** Kr 100 760,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 082 116,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 206,- pr mnd.  
**Selger:** Magnus Fürstenberg  
Henrik Fürstenberg

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 52/57 kvm  
**Tomtstr.:** 1117.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 415, bnr. 222  
Gnr. 415, bnr. 41  
Gnr. 415, bnr. 248

**Snr.** 11  
**Oppdragsnr.:** 1710240119

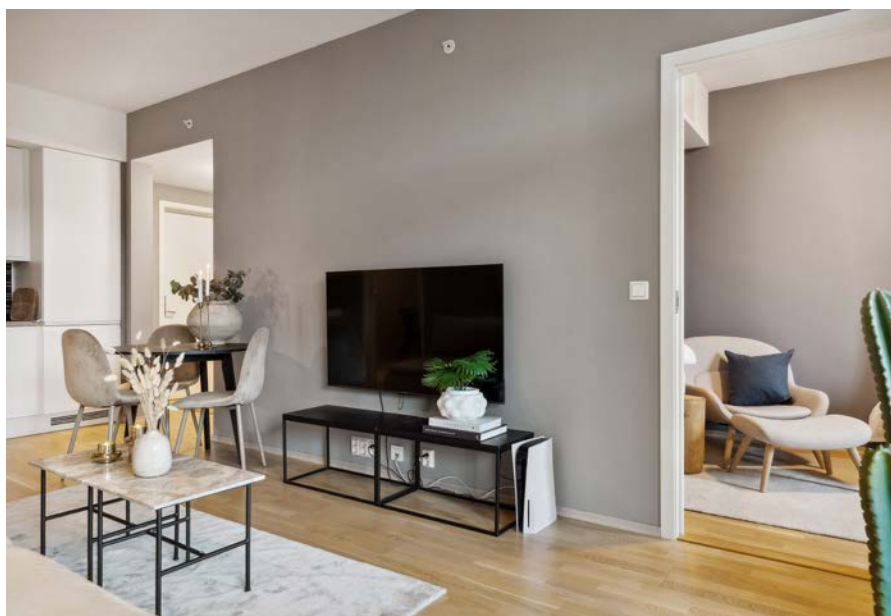
# Velkommen til Ladeveien 21!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Ladeveien 21 - en luftig og moderne 3-roms leilighet fra 2018. Beliggenheten er sentral, barnevennlig og attraktiv, med umiddelbar nærhet til Maskinparken, matbutikker, busstopp og treningssenter, og med gangavstand til togstasjon, skoler, barnehager, lekeland og populære turområder.

Verdt å merke seg:

- Innbydende leilighet fra 2018 i 2. etasje
- Fleksible møbleringsmuligheter
- Grønne, velstelte og sosiale fellesområder
- Overbygd, lun balkong på ca. 12 kvm
- Entré med stor skyvedørsgarderobe
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Arealeffektivt, pent og velutstyrt kjøkken
- Helfliset, delikat bad/wc/vaskerom
- 2 gode soverom, ett med garderobe
- Lagring i innebod og i en disponibel kjellerbod

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	29
Egenerklæring .....	32
Plantegning .....	37
Energiattest .....	53
Husordensregler .....	54
Vedtekter - Maskinparken 1 .....	57
Vedtekter - Nye Lilleby Fellesareal .....	68
Regnskap .....	72
Byggetegninger .....	77
Seksjoneringstegning .....	82
Midlertidig brukstillatelse .....	83
Situasjonskart .....	89
Reguleringskart .....	90
Reguleringsbestemmelser .....	93
Budskjema .....	132

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 52 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 57 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> - Kjellerbod.

2. etasje:

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> - Entré, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje:

12 m<sup>2</sup> - Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1117.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger barnevennlig og særdeles attraktivt til. Rett utenfor døra ligger Maskinparken, matbutikker, busstopp og treningssenter, og det er gangavstand til togstasjon, spisesteder, skoler, barnehager og lekeland. Fellestomten er meget pent opparbeidet med store plenarealer, frodige prydbusker og asfalterte internveier, og på tunet mellom bygningene er det lekeapparater og sittebenker til felles anvendelse.

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 12 kvm. Her er det fin plass til sittegruppe, og overbygget sørger for brukstid selv i litt ruskevær. Det er lagt terrassebord i tre over balkongens betongdekke, og rekkverket i stål har store

glassflater. Balkongen er videre utstyrt med utebelysning og dobbel utestikk.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et meget attraktivt og sentralt boligområde på Lilleby i Trondheim kommune. Stedet har nærhet til alt du trenger i hverdagen og mye mer. Rett utenfor døra ligger Maskinparken, matbutikker, busstopp og treningssenter, og det er gangavstand til togstasjon, spisesteder, skoler, barnehager og lekeland.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra leiligheten er det kort gangavstand til Lilleby barneskole, Lade barne- og ungdomsskole og Rosenborg ungdomsskole. Området har også et godt utvalg både private og kommunale barnehager, hvor Stabburet og Voldsminde barnehage ligger nærmest. Nærmeste videregående skoler er Bybroen og Lukas videregående skole.

Ved Lade idrettsanlegg finner du fem store gressbaner, en stor kunstgressbane, samt to store og én liten grusbane. Idrettsanlegget er byens største arena for fotballaktivitet. Autronicahallen og flere treningssentre ligger like i nærheten, så alt er godt tilrettelagt for et aktivt liv. Fra leiligheten er det kort avstand til en av Trondheims mest populære turstier - Ladestien.

Stien går forbi populære badeplasser, ballplasser, lekeplasser og to kafeer - Sponhuset og Ladekaia. Du kan følge stien til Grilstadfjæra eller mot Ladehammerkaia. Noen av byens beste strender som Ringvebukta, Smedstua og Fagerheimsbukta ligger langs Ladestien og innbyr til fiske, bading, soling og båtliv.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området har tog og gode bussforbindelser med hyppige avganger, slik at turen til sentrum er gjort på få minutter. Nærmeste holdeplass er Ladeveien, som ligger ca. 50 meter unna. Videre er det ca. 500 meter til Lilleby stasjon, og herfra bruker toget ca. 30 min til Trondheim lufthavn. Med bil fra eiendommen tar det ca. 7 min til Solsiden og 10 min til Midtbyen.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Blokk oppført i 8. etasjer over kjeller. Grunnmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, utvendig

kledd med trepanel. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

## **Innhold**

### **ENTRÉ**

Leiligheten ligger i andre etasje, og har adkomst via felles oppgang med heis. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré på ca. 4 kvm med malte vegger og parkettgulv. Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i en stor, plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter.

### **KJØKKEN**

Kjøkkenet har et moderne, pent og arealeffektivt design med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, glatte fronter, takhøye skap og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.

Veggen over benken er kledd med sorte plater i flisimitasjon, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator og flere benkestikk.

### **STUE**

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et langstrakt, innbydende allrom på ca. 19 kvm. Her kan det innredes med sofa, lenestol og tv-/mediastasjon, og i nærheten av kjøkkenet er det plass til spisebord.

Veggene i allrommet er malt i en delikat farge, og det er lagt trestavs parkett på gulvet. Den gode takhøyden sørger for luftig atmosfære, og dagslyset strømmer inn via store, nordvestvendte vinduer. Fra stuesonen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 12 kvm.

### **BAD/WC/VASKEROM**

Badet, som er på ca. 4,5 kvm, fremstår som velholdt og pent, og har direkte adkomst fra entreen. Veggene på badet er kledd med hvite fliser, og det er downlights i himlingen og grå fliser på gulvet. Baderomsinnredningen har hvite fronter, og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et stort speil. Videre har badet et vegghengt toalett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

### **SOVEROM & GARDEROBE**

Leiligheten har to pene soverom med store, nordvestvendte vinduer. Veggene på soverommene er malt opp i tidsmessige farger som står godt til parkettgulvene, og det er plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det er garderobeløsning på ett av soverommene, og leiligheten har for øvrig lagringsplass i en innebod og i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

**Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Ingen

Forhold som har fått TG3:

- Ingen

**Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har inngått kollektiv avtale for TV & Internett.

**Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

**Polisenummer**

6655035

**Diverse**

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer

til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilkoblet fjernvarmeanlegg.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Grønn

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 970 000

### Kommunale avgifter

Kr 15 228

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.



Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten kommer sammen med de kommunale avgiftene og betales på samme faktura.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 925 095

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 515 361

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

51/3261

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Fjernvarme kr 420,-
- Kontingent utomhus kr 300,-
- Felleskostnader kr 962,-
- Elektroniske fellesavtaler kr 524,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Diverse drift og vedlikehold
- Strøm i fellesareal
- Felles bygningsforsikring
- Avsetning til framtidig vedlikehold
- Elektroniske tjenester

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 206

**Andel Fellesgjeld**

Kr 11 356

**Andel fellesgjeld år**

2023

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Maskinparken 1

**Organisasjonsnummer**

920657958

**Om sameiet**

Sameiets navn er Sameiet Maskinparken 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.06.17.

**Forkjøpsrett**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

Økonomisk status for Sameiet Maskinparken 1 2023:

- Årsresultat: kr -4 339
- Egenkapital: kr 725 606

Regnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Styregodkjennelse**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.  
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 415, bruksnummer 222, seksjonsnummer 11 i Trondheim kommune.

Gårdsnummer 415, bruksnummer 41 i Trondheim kommune.

Gårdsnummer 415, bruksnummer 248 i Trondheim kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

08.03.2017 - Dokumentnr: 208475 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjensidig rettighet

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:415 Bnr:222

Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2017 - Dokumentnr: 208475 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjensidig rett til å vedlikeholde bygninger/tak/tekniske anlegg og felles anlegg mm

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:415 Bnr:222

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2017 - Dokumentnr: 683416 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 51/3261

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse den 27.03.2018

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er avsatt til framtidig boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel 2012-2024.

Eiendommen er underlagt følgende reguleringsplan:

- r20130010

Plannavn: Lillebyområdet B1 - B2

Vedtaksdato: 25.09.2014.

Formål med regulering: Boligbebyggelse, frisikt og gangveg/gangareal/gågate.

Relaterte planer:

- R20130012

Plannavn: Lillebyområdet B6-2

Vedtaksdato: 26.02.2015.

Formål med regulering: Bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og hensynssoner.

- R20130048

Plannavn: Jarlevegen/Ladeveien, del av Lilleby

Vedtaksdato: 25.08.2016.

Formål med regulering: Kombinasjon av bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse.

- r20090017

Plannavn: Lillebyområdet

Vedtaksdato: 26.09.2013.

Formål med regulering: Bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk

infrastruktur, grønnstruktur og hensynssoner.

Igang satt planarbeid som inkluderer/berører eiendommen:

- r20220025

Plannavn: Fridheimveien 1 og 3 og Jarleveien 12.

Formål med regulering: Jarlheimsletta skal bli et bymessig og attraktivt bolig- og sentrumsområde. Det planlegges ny kvartalsbebyggelse med boliger samt innslag av forretning og tjenesteyting.

SWECO har utarbeidet et miljøprogram for detaljreguleringsplan for felt B1 og B2 på Lillebyområdet.

Miljøprogrammet viderefører hovedlinjene for miljøarbeidet i områdeplanen for Lillebyområdet, og miljøprogrammet som fulgte med områdeplanen. Det er konkretisert miljøambisjoner for detaljreguleringen og foreslått tiltak for hva prosjektet skal fokusere på i planleggingsfasen, byggefasen og driftsfasen. Konferer med megler for videre spørsmål om dette og for å få tilsendt fullstendig rapport.

Det gjøres oppmerksom på at Lillebyområdet er under transformering fra tidligere industriområde til i all hovedsak boligformål. Flere områder er/ skal detaljreguleres.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut, men styret skal underrettes ved utleie av seksjonen.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 970 000 Prisantydning

---

11 356 Andel av fellesgjeld

---

3 981 356 Pris inkl. fellesgjeld

---

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

99 520 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

100 760 Omkostninger totalt

111 160 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 960 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 082 116 Totalpris. inkl. omkostninger

4 092 516 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 095 316 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 100 760

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 32 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14950, oppgjørsgjebyr kr 4 950, og visninger kr 1 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.



**Oppdragsansvarlig**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
marius.kvalvik@aktiv.no  
Tlf: 463 00 046

**Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
marius.kvalvik@aktiv.no  
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

**Salgsoppgavedato**

30.09.2024



Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Ladeveien 21 – en luftig, moderne 3-roms leilighet.



Leiligheten har en praktisk innebod på ca. 4,5 kvm med flere bruksmuligheter.



Stuen og kjøkkenet danner et innbydende allrom på ca. 19 kvm med plass til blant annet spisebord.



Den stilrene farge- og materialkombinasjonen kan passe de aller fleste.



Fra stuesonen er det utgang til en overbygd, nordvestvendt balkong.



Det er lagt terrassebord i tre over balkongens betongdekke.



Balkongen er utstyrt med både utebelysning og dobbel utestikk.



Balkongen er på ca. 12 kvm, og byr på fin plass til en hyggelig sittegruppe.



Kjøkkenet er stilfullt og arealeffektivt, med god skap- og benkeplass.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp.



Det er god plass til yttertøy, sko og utstyr i en stor skyvedørsagarderope i entreen.



Entreen er på ca. 4 kvm, og har blant annet adgang til leilighetens bad.



Det er to pene soverom i leiligheten, og på det største rommet er det skyvedørgarderobe.



Det største soverommet er på ca. 8,5 kvm, og har store, nordvestvendte vindusflater.





Soverom 2 er på ca. 8 kvm, og har et stort, nordvestvendt vindu.



Soverommene er holdt i en stilren kombinasjon med blåmalte vegger mot parkettgulv.



Badet i leiligheten er på ca. 4,5 kvm, og det helflisede rommet har downlights i himlingen.



Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

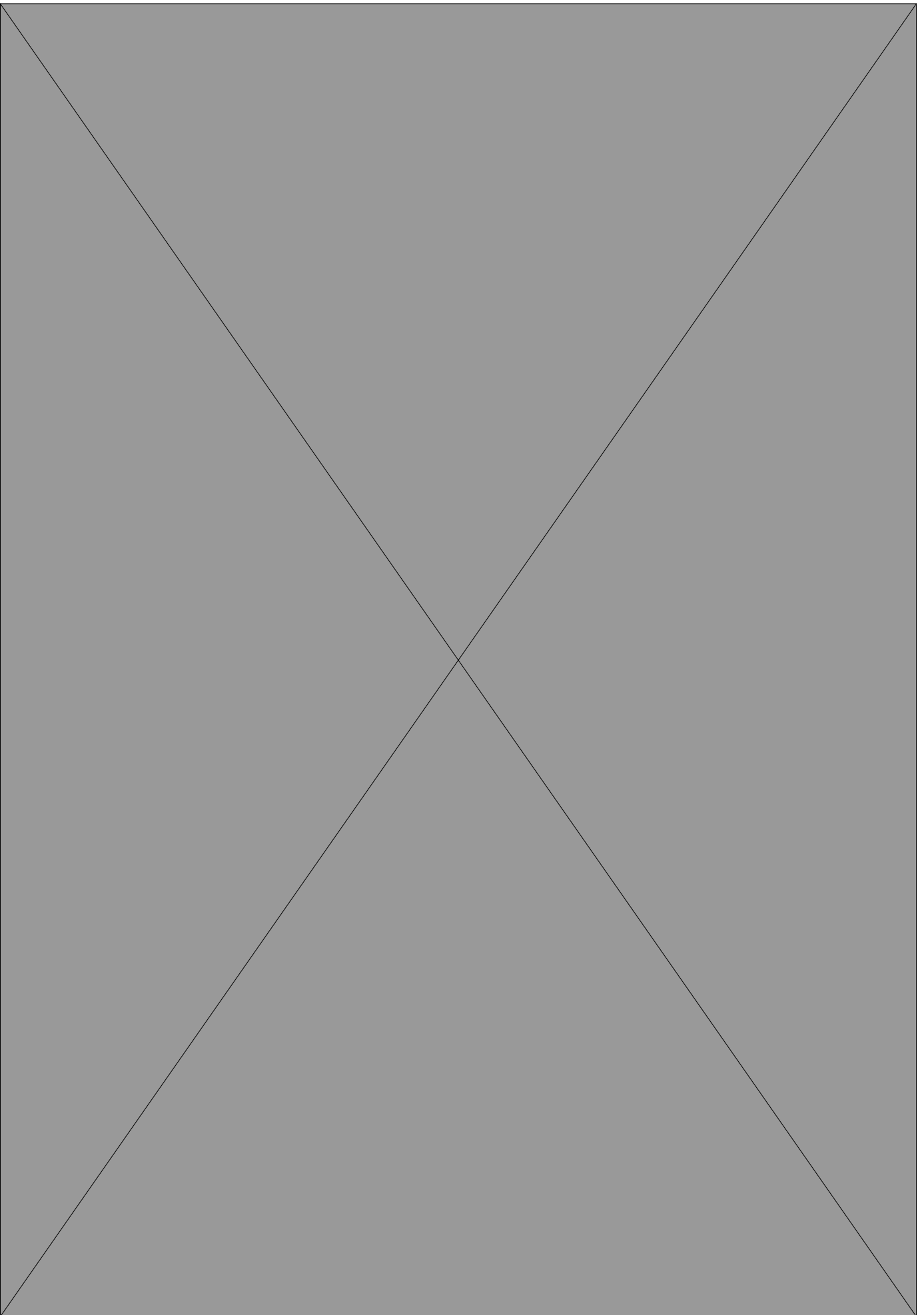


Inneboden på ca. 4,5 kvm kan for eksempel bli et lunt og hyggelig hjemmekontor.

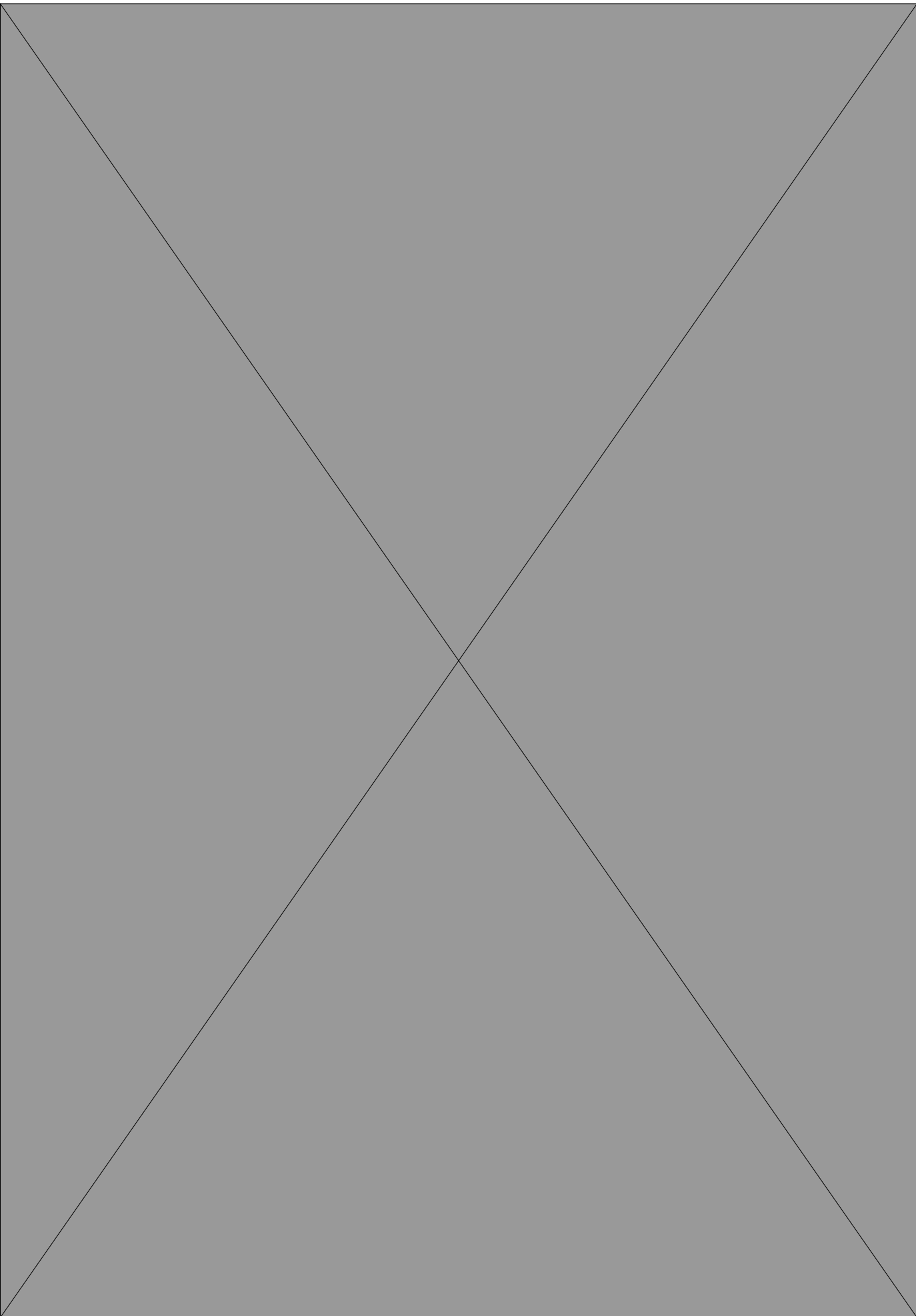


Leiligheten ligger i 2. etasje i et moderne bygg fra 2018.

# Vedlegg







# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710240119	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Henrik Fürstenberg	Magnus Fürstenberg
<b>Gateadresse</b>	
Ladeveien 21	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TRONDHEIM	7066
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240119

## 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

Initialer selger: HF, MF

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

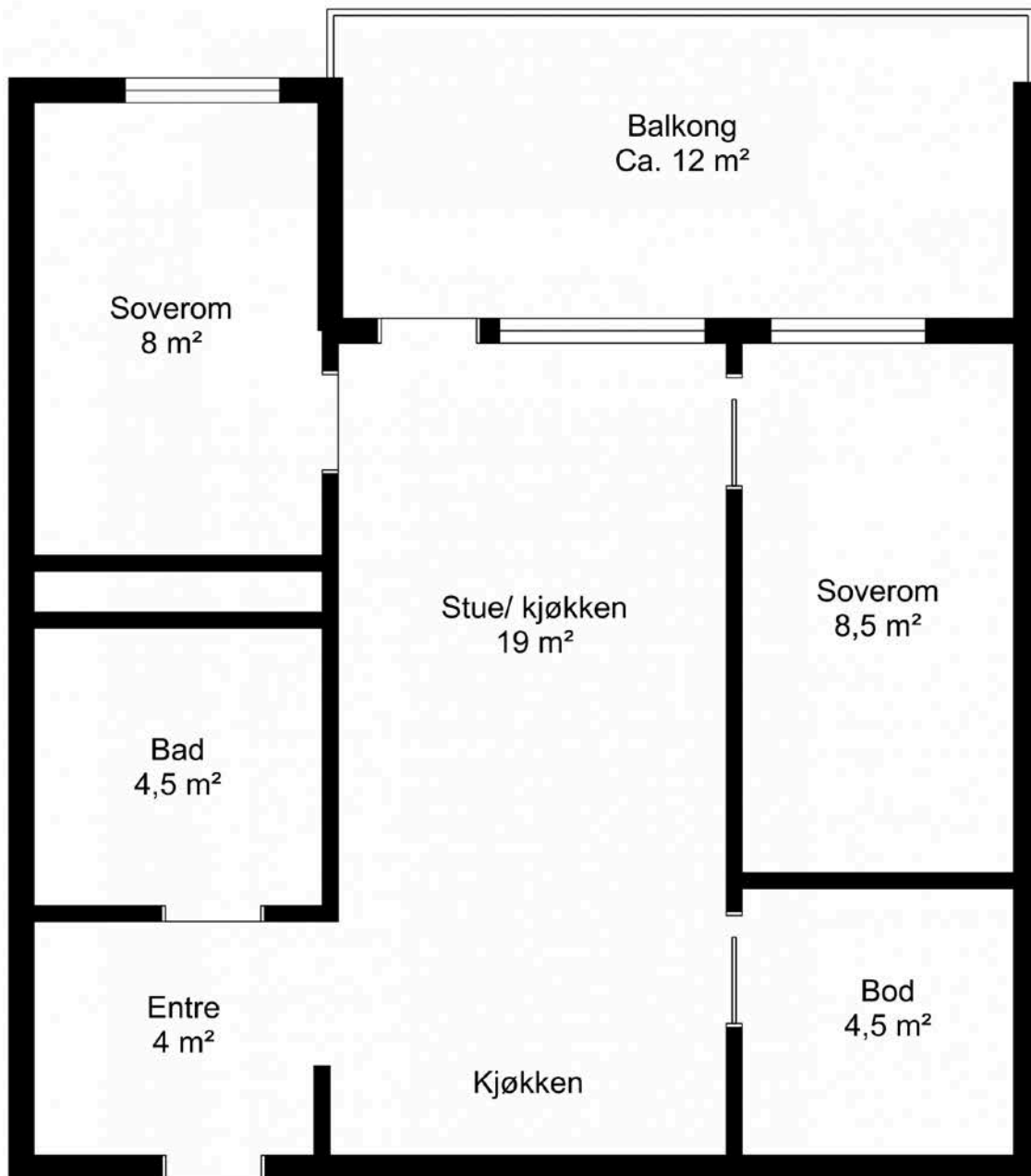
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Fürstenberg	2945cf4c72286072aef630f b51484998a9646442	04.09.2024 11:55:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Fürstenberg	6814961a32eaa15ba4eb286 480d135b8ece386af	04.09.2024 11:56:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240119

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

Ladeveien 21, Snr 11  
2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# Ladeveien 21 7066 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2018

BRA: 52 m<sup>2</sup>

BRA-i: 52 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



2

TG-1



13

TG-2



0

TG-3



0

TG-IU



0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22405>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



## 3. Rapportsammendrag

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

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
12.9.2024

Rapportdato  
1.10.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Magnus Fürstenberg

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Henrik Fürstenberg

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Rune Normannseth

Telefon: 47380371

Firma: Takst-Forum Trøndelag

Epost: rune@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygnings sakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Ladeveien 21, 7066 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 415

Bruksnr: 222

Festenr:

Seksjonsnr: 11

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2018

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Blokk oppført i 8. etasjer over kjeller. Grunnmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, utvendig kledd med trepanel. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	52	52	0	0	12
Kjellerbod	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>57</b>	<b>52</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. Etasje	52	52	0	0	12
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. Etasje	52	47	5	Entre, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.	Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>52</b>	<b>47</b>	<b>5</b>		

## Bygning: Kjellerbod

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Balkong oppført i betong. Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Innredningen fra byggeåret fremstår uten skader.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse er datert 27.03.2018.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	
TG-1	
Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.	
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

**Oppsummering av vannledninger****TG-1**

Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt.

**6.8 Elektrisk**

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

**Oppsummering av elektrisk****TG-0**

El-anlegget er fra byggeåret og dokumentasjon fra utførende elektriker er framlagt.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

**6.9 Vannbåren varme**

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>
Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme. Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvækkelser blir registrert.	

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Aggregatet ble ikke påvist i leiligheten og er trolig felles for bygget.	
Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.	

## 6.11 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

#### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

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

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

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

## 6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

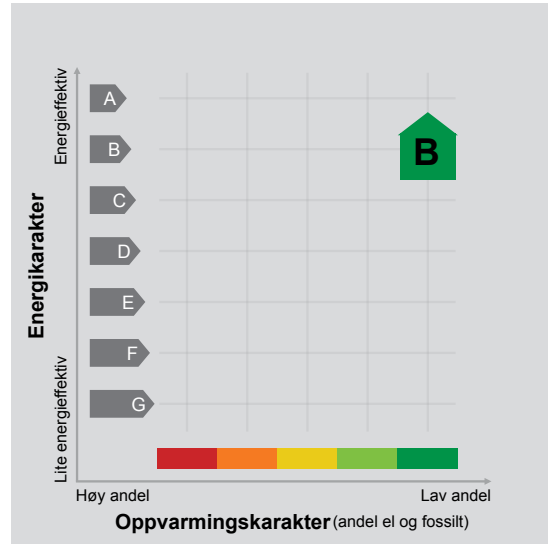
## 6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST

Adresse	Ladeveien 21
Postnummer	7066
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	415
Bruksnummer	222
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300579461
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-24285
Dato	13.09.2024



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

**HUSORDENSREGLER**  
**for**  
**Sameiet Maskinparken 1**  
**Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 11.06.2018**

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

**§1. Hensikt**

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, og rydder opp i disputer seg i mellom. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

**§ 2. Hensynet til øvrige beboere**

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00. På fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved selskap og større sammenkomster er det ønskelig at naboer i oppgangen varsles i god tid. Verten ved sammenkomsten (festen) plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (f.eks. tomgods) i fellesarealer senest dagen etter arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

**§ 3. Orden i fellesområdene**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker, møbler og lignende skal ikke settes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen, og er pliktig til å varsle styre omgående dersom skader oppstår. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

**§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong**

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

## **§ 5. Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Ingen uvedkommende gjenstander skal kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Avfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke settes igjen avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

## **§ 6. Arbeider som krever autorisert personell**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

## **§ 7. Fasadeendringer**

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av solskjerming, parabol, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Tillatt utvendig solskjerming er screens med aluminiumskonstruksjon og duk med svart farge. Leverandøren Fasadeprodukter AS gir rabatt til sameiets beboere.

## **§ 8. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

## **§ 9. Bruk av grill**

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

## **§ 10. Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

#### **§11. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold skal rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Dersom dette ikke fører frem, kan klage på nabo rettes til styret. Klager skal være skriftlige og begrunnet.

#### **§ 12. Særskilt om utleie av eiendom**

Sameier har rett til å utleie av egen eiendom på ubestemt tid. Videre er sameier pliktig til å gjøre leietakerne kjent med sameiets husordensregler, og at leietaker følger disse.

#### **§ 13. Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



## VEDTEKTER

for

### Sameiet Maskinparken 1

org. nr. 920 657 958

*Vedtektene er sist vedtatt på ordinært årsmøte 7.05.2024. Før det endret på ekstraordinært årsmøte 11.06.18 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65. Opprinnelige vedtekter vedtatt 03.04.18.*

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Maskinparken 1. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.06.17.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 49 boligseksjoner på eiendommen gnr. 415, bnr. 222 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

##### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA ut fra tegning. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

##### 1-4 Sameiet Nye Lilleby Fellesareal

Samtlige seksjoner vil eie en ideell andel i felles utomhusområder, gnr. 415 bnr. 41 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette organiseres ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel er tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Det blir utarbeidet egne vedtekter for realsameiet for fellesarealer (Sameiet Nye Lilleby Fellesareal) som regulerer forholdet mellom eierne.

### **1-5 Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 2**

Parkeringskjeller under området utgjør en egen eiendom (anleggseiendom), gnr. 415 bnr. 248, med egne vedtekter, og inngår ikke i sameiet. Seksjoner med p-plass vil inneha ideell eierandel i parkeringskjeller knyttet til p-plass. Parkeringskjelleren omfatter også bodarealer. De seksjoner som har bod i parkeringskjelleren vil eie ideell andel knyttet til disse bodene. Seksjonseiere må derfor dekke sine forholdsmessige del av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendommen.

Eierandel til både parkering og bod vil bli tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon.

Det blir utarbeidet egne vedtekter for realsameiet parkeringskjeller (Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller) som regulerer forholdet mellom eierne.

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Korttidsleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Seksjonseiere i første etasje har disposisjonsrett med tilhørende vedlikeholdsplikt for avgrensede utomhusareal i tilknytning til boligen. Dette arealet kan ikke benyttes på en slik måte av øvrige seksjonseiere at det er til sjenanse for seksjonseiere i 1. etasje. Sameiet kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Seksjonseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med "Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 2".

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

#### **4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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

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

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

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

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

## **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

### **Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon**

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv, samt felleskostnader til realsameiene fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

### **Følgende kostnader fordeles etter forbruk**

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **5-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **5-3 Panterrett for seksjonseiernes forpliktelse**

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

#### **5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

### **6. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

#### **6-1 Mislighold**

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

#### **6-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

#### **6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

### **7. Styret og dets vedtak**

#### **7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratredes før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelsen må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **7-2 Styremøter**

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **7-3 Styrets oppgaver**

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

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **7-5 Inhabilitet**

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

### **7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**



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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

### **8-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

### **8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

#### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

#### **8-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

### **9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

#### **9-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

#### **9-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.  
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **9-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **10. Diverse opplysninger**

### **10-1 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **10-2 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

### **10-3 Prosjektet Lilleby**

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 1100 boliger.

Selger/utbygger fastsetter egne vedtekter for sameiene for felles utomhus- og parkeringseiendom. Sameiet Maskinparken 1 vil være forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendom og opparbeidede utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiet andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 5.

Inntil utbyggingsprosjektet «Nye Lilleby» er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Seksjonseierne må påregne at det kan bli rokeringer av tildelte parkeringsplasser på grunn av bygningsmessig arbeid i parkeringskjeller.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

# Vedtekter

## for

### Sameiet Nye Lilleby Fellesareal

Vedtatt på sameiermøte den 19.06.17, revidert 17.03.2021

#### § 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Sameiet Nye Lilleby Fellesareal.

#### § 2 Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, forvalte felles uteoppholdsareal, lekeområder, sykkelparkering, adkomstarealer, felles utomhus belysning og andre fellesfunksjoner for hele eiendommen gnr. 415 bnr. 41 i Trondheim kommune.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene og parkeringssameiene i prosjektet Nye Lilleby, i saker av felles interesse.

#### § 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Sameiet Nye Lilleby Fellesareal sin eiendom. Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel per eierseksjon i følgende boligsameier:

	Gnr./Bnr.	Sameierbrøk
Sameiet Konsul Lorcks Hage	415/194	25/469
Sameiet Konsul Lorcks Hage 2	415/249	15/469
Sameiet Ladebekken 9	415/211	67/469
Sameiet Ladebekken 7	415/221	60/469
Sameiet Maskinparken 1	415/222	49/469
Sameiet Maskinparken 2	415/246	31/469
Sameiet Maskinparken tre	415/247	47/469
Sameiet Fabrikkløkka	415/250	97/469
Sameiet Maskinveita	415/260	46/469
Sameiet Lillehjørnet	415/268	32/469

3.2 Sameiets eiendom er gnr 415 bnr 41 i Trondheim Kommune. Sameiets område er definert jf vedlagte kart - se eget vedlegg 1. Uteoppholdsarealet omfatter felles areal for lek, ferdsel, opphold vei, adkomst, benker, sitteplasser, lekeapparater, m.m.

#### **§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å bruke felles uteoppholdsarealet til det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lek, opphold, gang- og adkomst.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. §10.

#### **§ 5 Rettslige disposisjoner**

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

#### **§ 6 Betaling av felles utgifter**

6.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet så skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2 Som kostnader på sameiets område anses blant annet:

- Kostnader til drift og vedlikehold, jf § 2.1
- Vedlikehold av felles veier, snøbrøyting, sandstrøing, gatebelysning m.m
- Forsikring, f. eks. ansvar for felles lekeplasser
- Eiendomsskatt og kommunale avg
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og eventuelle styrehonorar

#### **§ 7 Ordinært sameiermøte**

7.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for

medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 8 Ekstraordinært sameiermøte**

8.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

## **§ 9 Sameiets styre**

9.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-9 styremedlemmer og inntil 10 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger tilhørende til eiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

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

9.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.

- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

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

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

9.6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

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

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

## **§ 10 Ordensregler**

10.1 Årsmøte kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

## **§ 11 Diverse bestemmelser**

11.1 Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Sameiet Fellessameie plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

## **§ 12 Oppløsning.**

12.1 Sameiet kan ikke oppløses.

oOOo

**SAMEIET MASKINPARKEN 1**  
**ORG.NR. 920 657 958, KUNDENR. 7651**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 262 396	1 198 567	1 237 000	1 549 000
Andre inntekter	3	35	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 262 431</b>	<b>1 198 567</b>	<b>1 237 000</b>	<b>1 549 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-8 523	-12 493	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-80 098	-77 008	-80 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-5 866	-10 773	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-135 048	-192 540	-157 224	-179 000
Forsikringer		-89 711	-81 082	-87 000	-99 000
Kommunale avgifter	9	-1 119	-1 044	-1 000	-1 000
Kostnader sameie		0	0	0	-176 400
Energi/fyring	10	-422 531	-363 440	-422 000	-422 000
TV-anlegg/bredbånd		-305 175	-260 078	-274 400	-310 000
Andre driftskostnader	11	-155 005	-145 598	-149 200	-160 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 282 944</b>	<b>-1 223 925</b>	<b>-1 266 194</b>	<b>-1 533 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-20 513</b>	<b>-25 358</b>	<b>-29 194</b>	<b>15 600</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	16 174	5 162	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>16 174</b>	<b>5 162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-4 339</b>	<b>-20 197</b>	<b>-29 194</b>	<b>15 600</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-4 339	-20 197		



**SAMEIET MASKINPARKEN 1**  
**ORG.NR. 920 657 958, KUNDENR. 7651**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 233	3 337
Forskuddsbetalte kostnader		87 332	75 519
Driftskonto OBOS-banken		274 006	269 106
Sparekonto OBOS-banken		558 924	544 211
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>922 495</b>	<b>892 174</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>922 495</b>	<b>892 174</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		725 606	729 945
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>725 606</b>	<b>729 945</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 395	63 907
Leverandørgjeld		161 494	98 321
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>196 889</b>	<b>162 228</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>922 495</b>	<b>892 174</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, \_\_. \_\_. 2024  
 Styret i Sameiet Maskinparken 1

Håvard Dalheim /s/

Gøril Aune /s/

Randi  
 Glørstad /s/

Jan Ove Valø /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	638 004
Fjernvarme	322 380
TV/bredbånd	302 012
Kontingent utomhus	158 760
Overføring kontingent utomhus, SE Nye Lillebyen Fellesareal	-158 760
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 262 396</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>35</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
--------------------	--------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>
------------------------------	---------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 523.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 866
---	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 866</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-41 714
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 691
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-23 594
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 825
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 224
---------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-135 048</b>
---------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 119
-----------------------	--------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 119</b>
-------------------------------	---------------

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-91 106
------------------	---------

Fjernvarme	-331 425
------------	----------

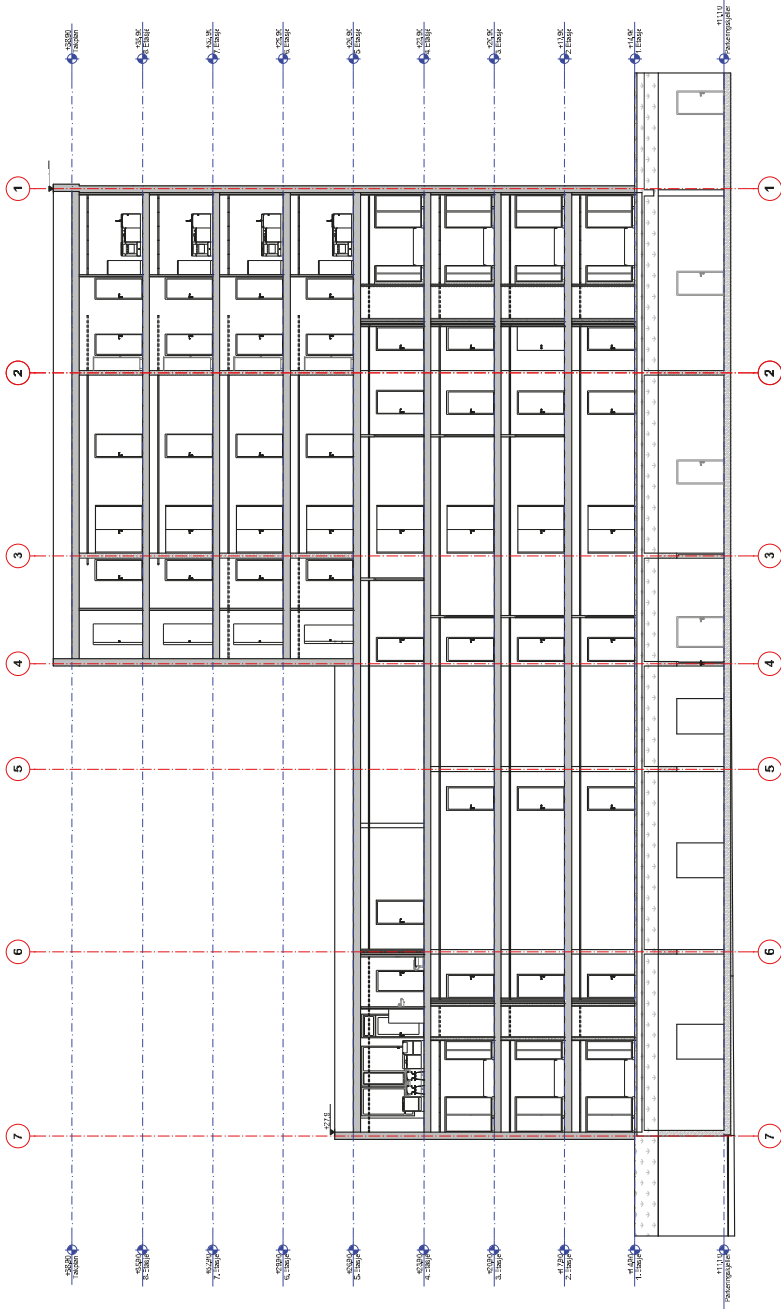
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-422 531</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-50
Vaktmestertjenester	-55 965
Vakthold	-5 513
Renhold ved firmaer	-89 434
Andre fremmede tjenester	-822
Andre kontorkostnader	-167
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-3 036
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-155 005</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 248
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 713
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	213
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>16 174</b>



HUS arkitekter AS  
 NORDBREIT, 14, 0511 Trondheim  
 TLF: 73 10 50 00 | email: hus@hus.no

INDEX

TEGN: MD  
 KONTR: XX

DATO: 18.05.2016

MÅL: 1:200

TYPE/TEGNING: Snitt B\_B

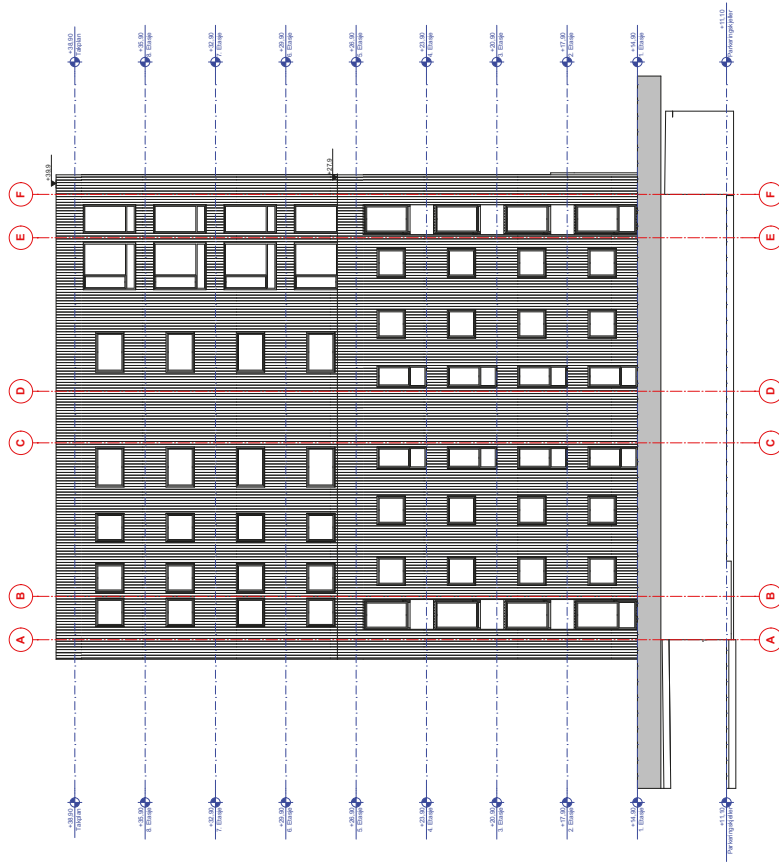
TEGN.NR: MP1.20.102

FASE: Rammesøknad

PROSJEKT: Maskinparken 1

OPPDRAGSNR: 15043

BYGGHERR: Lillevy Eiendom AS



BYGGHERR:  
Lilleby Eiendom AS

OPPDRAGSNR:  
15043

PROSJEKT:  
Maskinparken 1

FASE:  
Rammesøknad

TEGN. NR:  
MP1.23.201

TYPE TEGNING:  
Fasade mot nord

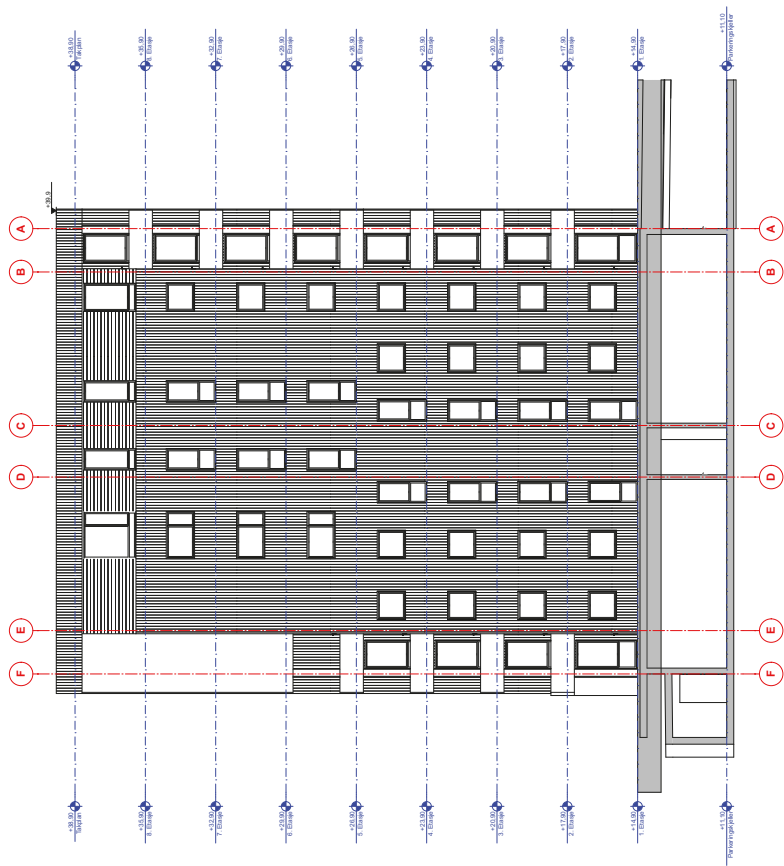
MÅL:  
1:200

DATE:  
18.05.2016

TEGN:  
MD  
KONTR:  
XX

INDEX:

HUS arkitekter AS  
NORDRE GT. 10, 7011 Trondheim  
TLF 73 10 99 e-post: firmapost@husark.no



BYGGHERR:  
Lilleby Eiendom AS

OPPDRAGSNR:  
15043

PROSJEKT:  
Maskinparken 1

FASE:  
Rammesøknad

TEGN NR:  
MP1.23.202

TYPE TEGNING:  
Fasade mot sør

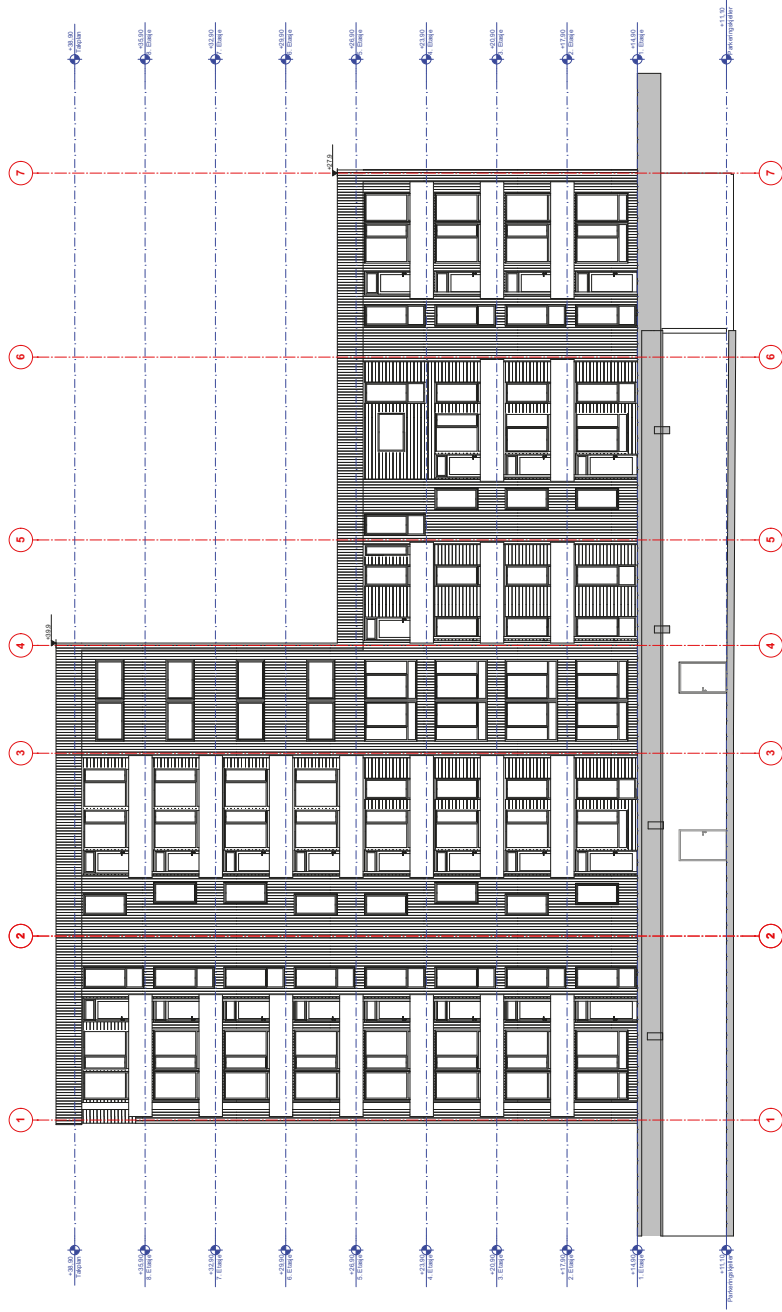
MÅL:  
1:200

DATE:  
18.05.2016

TEGN:  
MD  
KONTR:  
XX

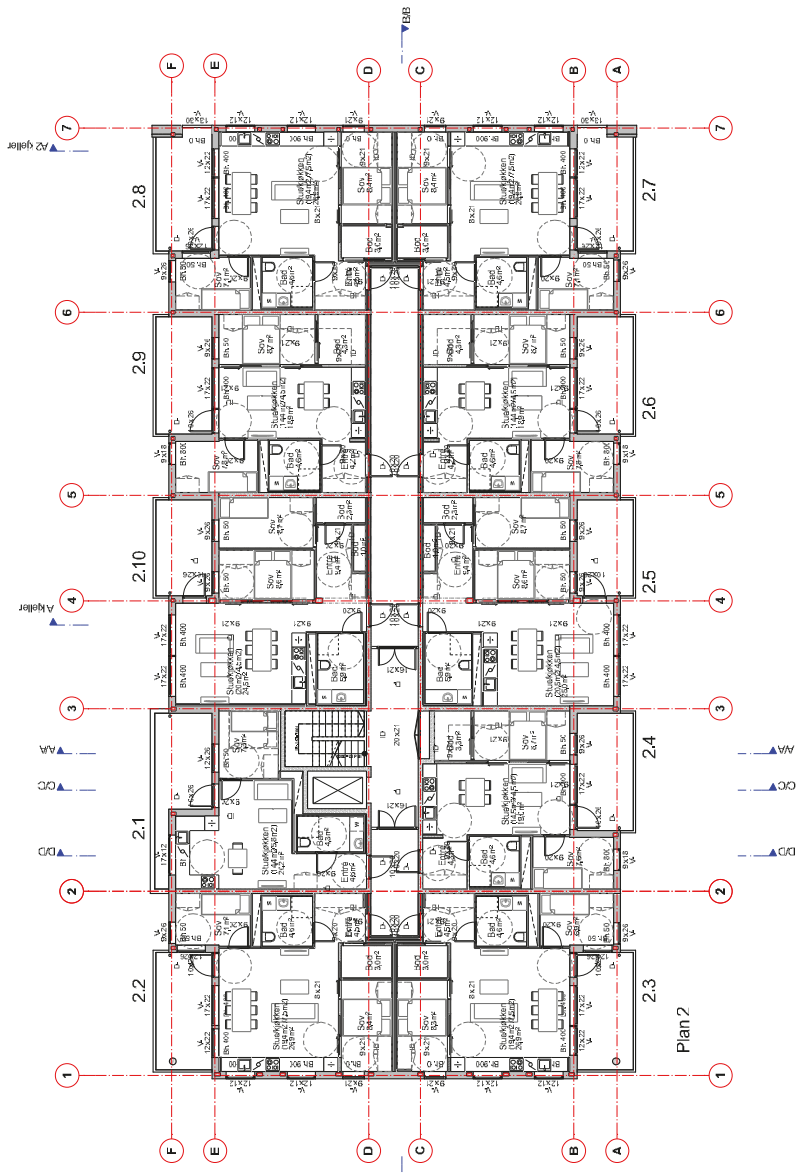
INDEX:

HUS arkitekter AS  
NORDBRE GT. 10, 7011 Trondheim  
TLF 73 10 99 e-post: hus@husark.no



BYGGHERR: Lilleby Eiendom AS	OPPDRAGSNR: 15043	PROSJEKT: Maskinparken 1	FASE: Rammesøknad	TEGN. NR: MP1.23.203	TYPE TEGNING: Fasade mot øst	MÅL: 1:200	DATE: 18.05.2016	TEGN: MD	INDEX:	HUS arkitekter AS NORDBRE GT. 10, 7011 Trondheim TLF 73 10 90 e-post: hus@husark.no
---------------------------------	----------------------	-----------------------------	----------------------	-------------------------	---------------------------------	---------------	---------------------	-------------	--------	---



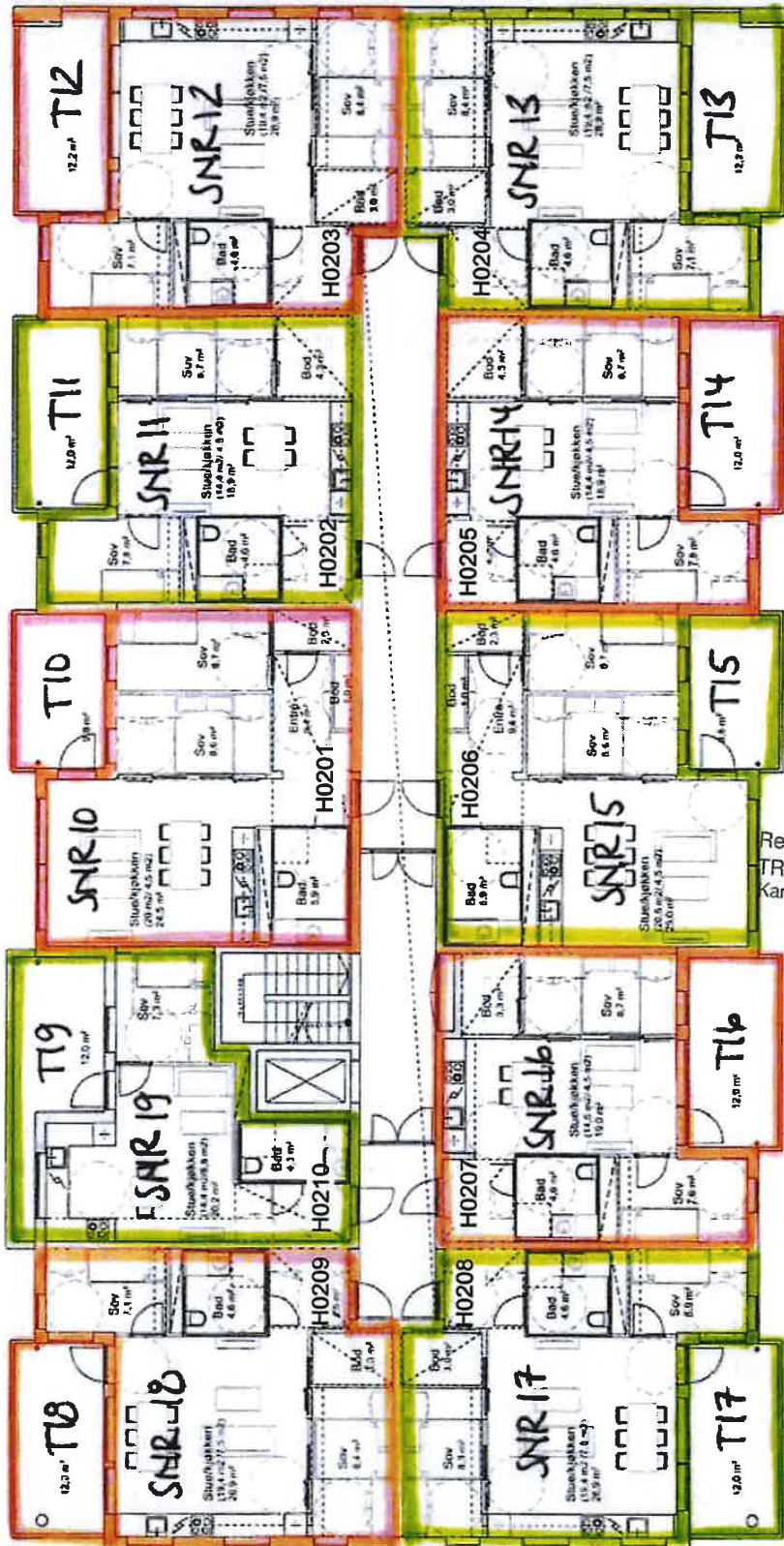



Plan 2

BYGGHERRE: Lilley Eiendom AS	OPPDRAGSNR: 15043	PROSJEKT: Maskinparken 1	FASE: Rammesøknad	TEGN.NR: MP1.20.002	TYPE/TEGNING: Plan 2. etg	MÅL: 1:200	DATE: 18.05.2016	TEGN: MD KONTR: XX	INDEX:
---------------------------------	----------------------	-----------------------------	----------------------	------------------------	------------------------------	---------------	---------------------	-----------------------------	--------

HUS arkitekter AS  
 NORDBREIT. 14, 0511 Torshov  
 TLF: 73 10 55 60 ext: 11 mpa@husark.no

Bygningsnr 300579461  
Ladeveien 21



  
Eierseksjonering  
i Trondheim kommune  
Gnr: 415 Bnr: 222  
Saksnr.: 201720882  
Dato: 21.06.2017  
Side 3 / 9

Retts utskrift/kopi bekreftes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret  
2/6-17

Plan 2  
SNR = seksjonsnummer  
T = tilleggsareal bygg seksjon



**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Byggesakskontoret

Ugradert

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen  
0214 OSLO

Vår saksbehandler Vera Gravråkmo	Saksnummer BYGG-17/81262 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Petter Mordal	Dato 27.03.2018
-------------------------------------	---	--------------------------------	--------------------

**Ladeveien 21, midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon for renovasjonsløsning**

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 415 / 222 / 0 / 0 300579461

**VEDTAK**

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10. Vi gir midlertidig dispensasjon fra r20130010 § 4.7 etter plan- og bygningsloven § 19-3.

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen  
bygningssjef

Vera Gravråkmo  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: VEIDEKKE EIENDOM AS

---

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
---	---	--------------------------	---

Dokumentnr.: BYGG-17/81262-8

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

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 05.03.2018. Søknaden er komplettert 23.03.2018.

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

Rekkefølgekravene i reguleringsplanen er knyttet til ferdigattest. Søker beskriver at: «... Omfang av rekkefølgekrav som er knyttet til B1-2, og avhengigheter til utbyggingstakt for området, medfører at det tar tid før alt er ivaretatt. Det er antatt at dette skal være ferdigstilt ultimo 2022. ...» Søker har vedlagt en oversikt over planlagte og antatte datoer for ferdigstillelse. Vi legger denne til grunn for vår vurdering. Samtidig legger vi til grunn at det i Ladebekken 7 A, B og C (sak 17/80689) hvor det er samme tiltakshaver, ble opplyst at avtale om fordeling av rekkefølgekrav mellom grunneiere innenfor områdeplanen mest sannsynlig vil bli omforent snarlig. Vi legger dermed til grunn at det er stor sannsynlighet for at området blir ferdigstilt i henhold til gjeldende planer før det gis ferdigattest.

### Midlertidig dispensasjon

For at Byggesakskontoret kan gi midlertidig brukstillatelse i saken kreves det midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens § 4.7 Renovasjonsløsning.

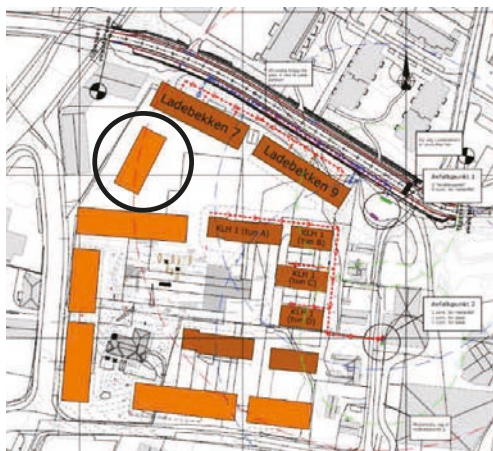
#### § 4.7

*«Ny boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg (o\_RA1). Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningenes utgangsdør. Planlegging av avfallsug skal gjøres i samråd med, og godkjenens av, Trondheim kommune.*

*Bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal i avfallsuget skal etableres innenfor felt o\_RA2 og. For andre bruksformål enn bolig skal det etableres avfallsrom innenfor bygningsmassen. Det tillates ikke plassert permanente avfallscontainere og lignende utendørs.»*

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Figuren under viser Ladeveien 21 markert. Det midlertidige avfallsområdet er lagt helt øst i området.



Søkers argumentasjon:

**Søknad om midlertidig dispensasjon for renovasjonsløsning**

I medhold av Plan- og bygningsloven § 19-3 søkes det om midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.7 Renovasjonsløsning.

I henhold til reguleringsbestemmelsens paragraf skal boliger i tiltaket tilknyttes avfallssuganlegg. Rom for avfallssugterminal, samt interne rørtraseer og avfallsnedkast i området, er ferdigstilt. Selve avfallssuganlegget som skal etableres i terminalen er en offentlig anskaffelse, og håndteres gjennom en felles utbyggingsavtale mellom aktører i området. Prosessen for denne anskaffelsen er forsinket, og anlegget vil derfor ikke være på plass innen planlagt innflytting i boligene. Dette medfører at det må etableres en midlertidig løsning for avfallshåndtering i tidsrommet fram til permanent renovasjonsløsning blir satt i drift.

Plassering av midlertidig avfallsløsning er godkjent av Trondheim Renholdsverk og Trondheim Kommune v/ Kommunalteknikk. Se godkjennelse og skisse som viser plassering i vedlegg Q-7.

Permanent renovasjonsløsning er planlagt ferdigstilt innen 15.08.2018. Det søkes på bakgrunn av dette om midlertidig dispensasjon fra § 4.7 med varighet fram til denne dato. Det anmodes om parallell behandling av denne søknaden og søknad om midlertidig brukstillatelse.

*Byggesakskontorets vurdering*

Så lenge det kun er snakk om midlertidig dispensasjon vurderer vi ikke hensynet bak bestemmelsen til å bli vesentlig tilsidesatt. Intensjonen i planen må være at dette er på plass før ferdigattest gis. I tillegg skal den midlertidige løsningen være akseptabel. Byggesakskontoret legger til grunn at det har vært dialog med Trondheim renholdsverk (TRV) og Kommunalteknikk som har vurdert midlertidig løsning. Det er ikke en optimal løsning, men akseptabelt i en tidsbegrenset periode.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret midlertidig dispensasjon fra § 4.7 fram til 01.09.2018.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for hele søknaden.

Følgende arbeid gjenstår, rekkefølgekrav ferdigstilles i tråd med søkers redegjørelse i parantes:

Relatert til ferdigattest for felt B1-2 (r20130010, §§ 9.2, 9.3, 9.5, 9.7, 9.8 og 9.9)

- o\_KV1 (høst 2018)
- o\_KV4
- o\_AK1 (knyttet til ferdigattest for avfallssuganlegget i o\_RA1) (august 2018)
- ~~f\_AK2~~ (ferdigstilt)
- ~~f\_AK3~~ (ferdigstilt)
- o\_AK4 (april 2018)
- f\_GA1 (2021)
- f\_PA (forholdsmessig antall p-plasser i parkeringsanlegg skal være opparbeidet)
- f\_G1 (mai 2019)
- f\_Park (er delvis opparbeidet allerede, ferdigstilles i sammenheng med tilgrensede byggetrinn)
- Nødvendige tekniske anlegg (VA, avfallsug, nettstasjon, avfallsstasjon, fjernvarme) (høst 2018)
- Trygg skolevei og atkomst til friområder (forutsatt ivaretatt som vist i illustrasjon, men

- forbedres i takt med offentlige samferdselsområder)
- Uterom (redegjort for i søknaden; nærmest bygg ferdigstilles til midlertidig brukstillatelse, mens øvrig areal i bestemmelsesområde #10 ferdigstilles innen 15.05.2018)
  - Støytiltak (ferdigstilt)

Relatert til ferdigattest for boenheter etter de første 100 ferdigattester i områdeplanen (r20130010, §§ 9.2, 9.3 og 9.4)

- o\_KV11
- o\_GS7
- o\_GS12
- o\_SV1-o\_SV2
- o\_GV1-o\_GV2
- o\_AVG
- o\_G1
- o\_G2
- o\_FRI2 (høst 2018)
- o\_FRI3
- o\_FRI1
- Vannspeil innenfor bestemmelsesområde #7

Relatert til ferdigattest for siste boenhet i B1 og B2 i områdeplanen (r20130010, §§ 9.2, 9.3 og 9.4)

- f\_PA (ferdigstilt i sin helhet)
- o\_KV5 (vår 2018)
- o\_KV9
- o\_KV10
- o\_KV13
- o\_GS10 samt arealer innenfor ## 9 og 8

**Dere må utføre arbeidet som gjenstår i henhold til tider gitt over, og alle rekkefølgekrav innen 01.01.2021.**

#### **Krav til dokumentasjon**

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Redegjørelse for alle relevante rekkefølgekrav til ferdigattest. Det kan ikke påregnes dispensasjoner fra rekkefølgekrav i forbindelse med ferdigattest.

#### **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.

##### **Rekkefølgekrav**

Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

### **Bygg- og anleggsavfall**

Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

### **Ildsted**

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

### **Tilsyn**

Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

### **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/ferdigattest-og-brukstillatelse](http://www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse).

## **ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**

### **Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

### **Hvem kan dere klage til?**

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

### **Klagefrist**

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

### **Retten til å kreve begrunnelse**

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

### **Innholdet i klagen**

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**

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

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

**Kostnader ved klagesaken**

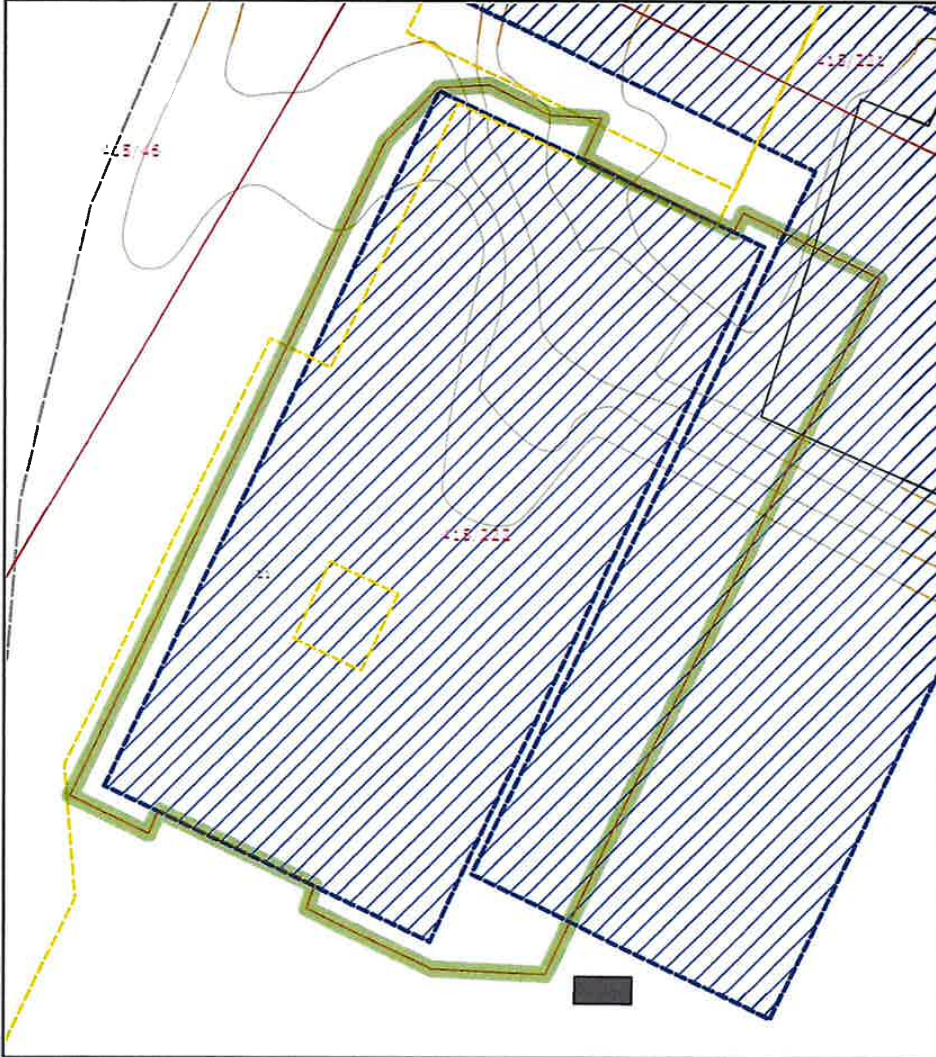
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik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



21.6.2017

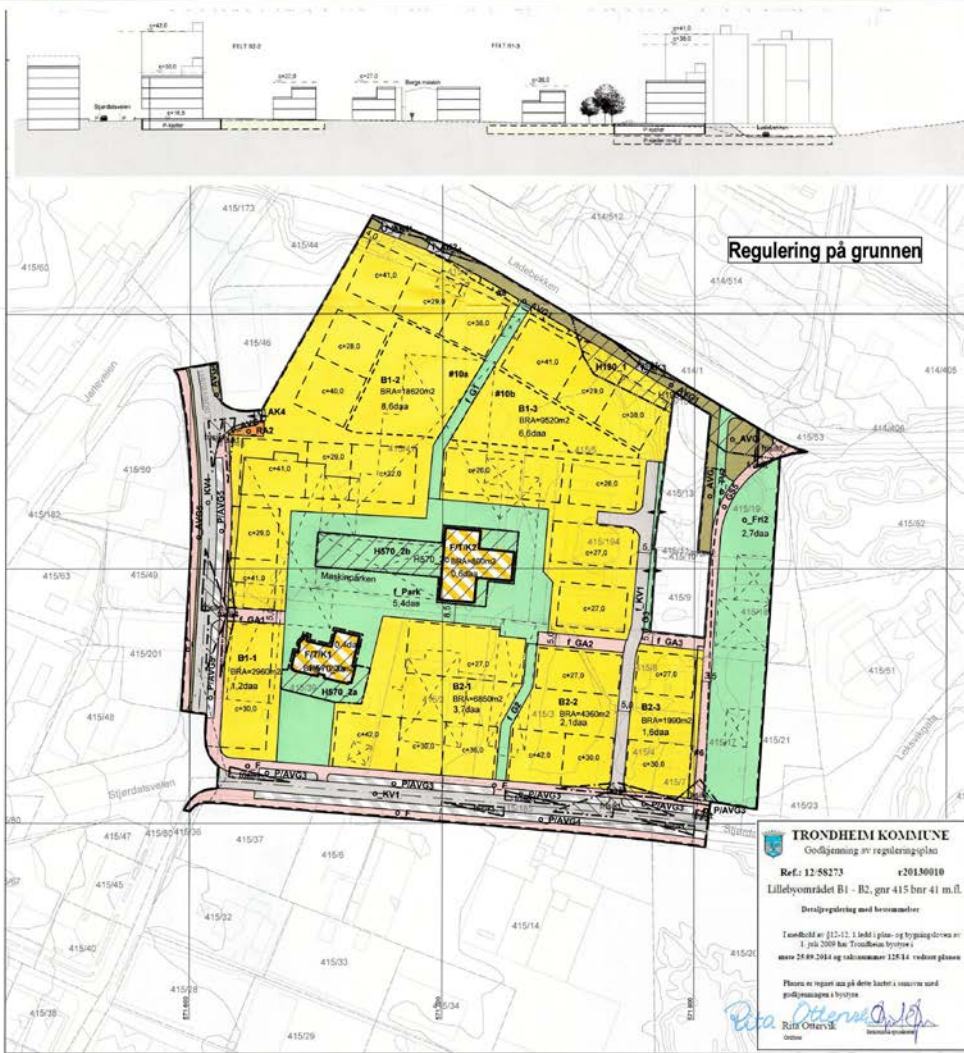
Utskrift

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 222	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Ladeveien 21, 7066 TRONDHEIM				
Hj.haver/Fester:	Veidekke Eiendom AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO					
<b>TRONDHEIM</b>	Dato: 21/6-2017 Sign: seksjonert eiendom markert med grønn strek		side 1/9		Målestokk 1:300	



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

Rett utskrift/kopi bekreftet  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 Kart- og oppmålingskontoret  
*21/6-17*



**TEGNFORKLARING**  
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

**§ 12-5 AREALFORMÅL**

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Boligbebyggelse (1110)
  - Renovasjonsanlegg (1550)
  - Kombineret bebyggelse og anleggsformål (1800)

**2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- Kjørveg (2012)
- Fortau (2012)
- Gang-lykkeløp (2015)
- Gangareal (2016)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kombineret formål for samferdselsanlegg (2800)
- Parkering/Annen veggrunn-grøntareal

**3. GRØNNSTRUKTUR**

- Grønnstruktur (3001)
- Turveg (3031)
- Frisområde (3040)
- Park (3050)

**JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER**

- Plan grense
- Regulert høyde
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert sentralriis
- Friløype
- Grense for angitt hensynsone
- Bygg, kolumner, mm som skal bevares
- Grense for bestemmelssområde
- Grense for skiltingoner
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Bygg som skal bevares
- Aukjersel

Kartblan 035 Eufreid - UTM32 Karttrekk pr dato: juni 2014  
 Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekkelårsstørrelse: 2m 0 5 10 15 20 25  
 Målestokk 1:1000 (A2)

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Detaljregulering av  
 Lillebyområdet felt B1-B2, gnr 415 bnr 41 m.fl.  
 Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Godkjøring av reguleringsplan  
 Ref: 12/58273 r20130010  
 Lillebyområdet B1 - B2, gnr 415 bnr 41 m.fl.  
 Bredtjalling med bevaringsmerke  
 Innholdet av §12-12, 1 i del 1 i plan- og byggingeloven er i juli 2009 ble Trondheims bystyre i møte 25.09.2014 og saknummer 128/14 vedtatt på denne måten.  
 Flere er registrert inn på dette bakteksten med godkjenning av bystyre  
 Rolf Ottensli  
 ordfører

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Planlagt utarbeidning	18.09.2014				
Til offentlig uttalelse	24.06.2014	Bm/FS			
Revidert uttalelse	30.06.2014	Bm/FS			

SAMBEHANDLING I FELDT PLAN- OG BYGGINGELOVEN	DATE	SIGN.
Tilleggsing vedtatt av andre reguleringsinstanser	05.02.2015	
Behandlet i Reguleringskomiteen	27.12.2014	
Behandlet i Plan- og byggingeloven	07.01.2015-20.02.2014	
Behandlet i SRP	23.01.2014	
Behandlet i Reguleringskomiteen	27.08.2014	
Behandlet i utvalg for byutviklingsplanlegging	14.08.2014	
Behandlet i Bystyret	28.08.2014	
Godkjent i bystyre	29.08.2014	

Plan er fremmet av: Vedekle Eldemors AS	Planen er utarbeidet av: LIND NAGEN ANSHEDTER	Reguleringsnummer: r20130010 Kommunes saknr: 12/58273
Dato: 26.11.2013		



Trondheim

# Reguleringsplaner

Eiendom: Gnr: 415 Bnr: 222 Fnr: 0 Snr: 11

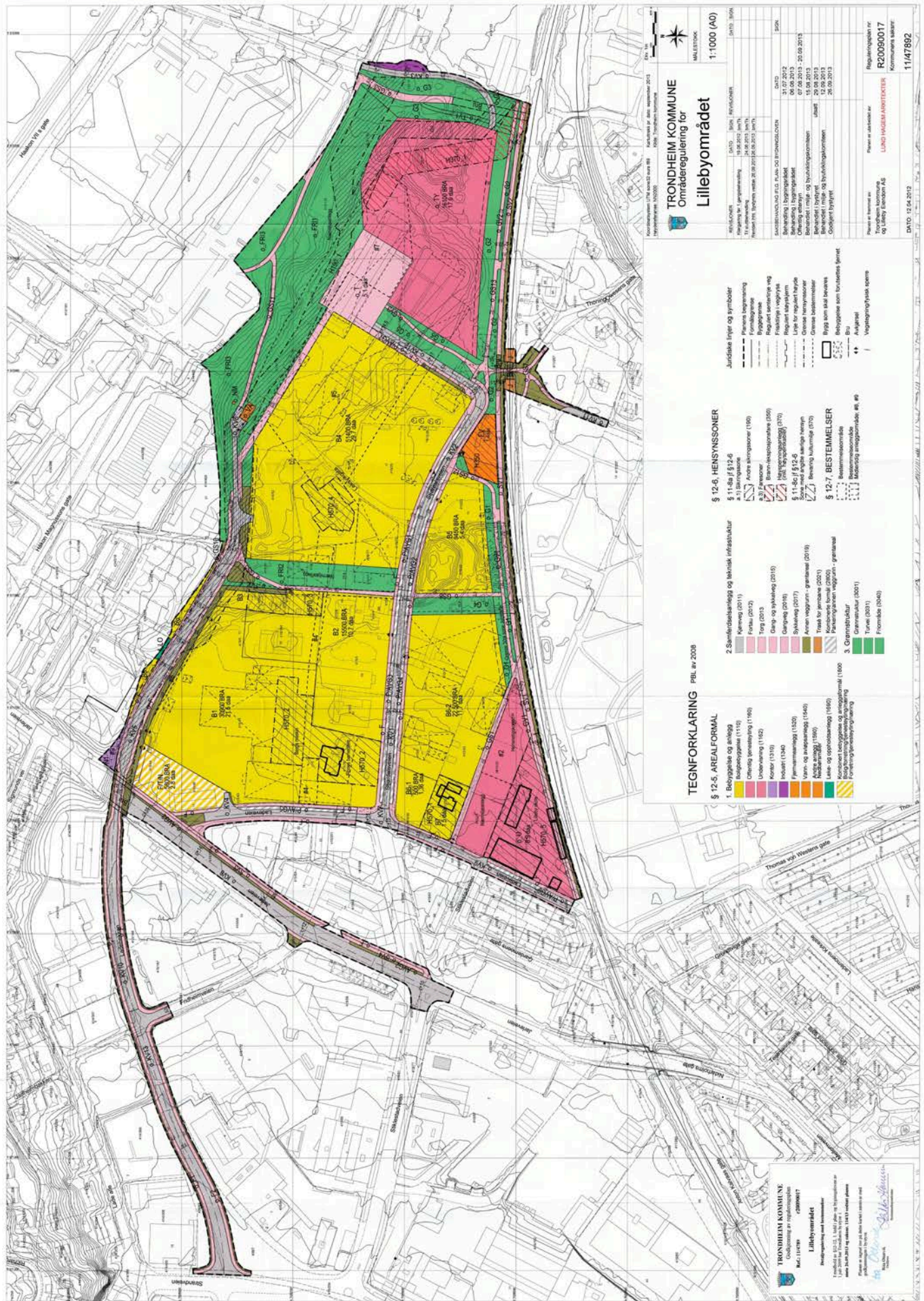
Adresse: Ladeveien 21  
7066 TRONDHEIM

Annen info:



Målestokk  
1:1000





**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Områderegulering for  
**Lillebyområdet**

1:1000 (A0)

12.04.2012

Prosjektleder: LIND HAGEN ANSTIKTER

Reguleringsplan nr: R20090017

Kommunale saker: 11/47892

- TEGNFORKLARING PBL nr 2008**
- § 12-5. AREALFORMAL**
- 1. Betydning og innlegg
  - 2. Samfunnsplanlegg og teknisk infrastruktur
- § 12-6. HENSSONER**
- 1) Skilteplater
  - 2) Andre skilteplater
  - 3) Ferskvann
  - 4) Brann- og vannledningsnett
  - 5) Høytrykkledning
  - 6) Høytrykkledning
  - 7) Høytrykkledning
  - 8) Høytrykkledning
  - 9) Høytrykkledning
  - 10) Høytrykkledning
  - 11) Høytrykkledning
  - 12) Høytrykkledning
  - 13) Høytrykkledning
  - 14) Høytrykkledning
  - 15) Høytrykkledning
  - 16) Høytrykkledning
  - 17) Høytrykkledning
  - 18) Høytrykkledning
  - 19) Høytrykkledning
  - 20) Høytrykkledning
  - 21) Høytrykkledning
  - 22) Høytrykkledning
  - 23) Høytrykkledning
  - 24) Høytrykkledning
  - 25) Høytrykkledning
  - 26) Høytrykkledning
  - 27) Høytrykkledning
  - 28) Høytrykkledning
  - 29) Høytrykkledning
  - 30) Høytrykkledning
  - 31) Høytrykkledning
  - 32) Høytrykkledning
  - 33) Høytrykkledning
  - 34) Høytrykkledning
  - 35) Høytrykkledning
  - 36) Høytrykkledning
  - 37) Høytrykkledning
  - 38) Høytrykkledning
  - 39) Høytrykkledning
  - 40) Høytrykkledning
  - 41) Høytrykkledning
  - 42) Høytrykkledning
  - 43) Høytrykkledning
  - 44) Høytrykkledning
  - 45) Høytrykkledning
  - 46) Høytrykkledning
  - 47) Høytrykkledning
  - 48) Høytrykkledning
  - 49) Høytrykkledning
  - 50) Høytrykkledning
  - 51) Høytrykkledning
  - 52) Høytrykkledning
  - 53) Høytrykkledning
  - 54) Høytrykkledning
  - 55) Høytrykkledning
  - 56) Høytrykkledning
  - 57) Høytrykkledning
  - 58) Høytrykkledning
  - 59) Høytrykkledning
  - 60) Høytrykkledning
  - 61) Høytrykkledning
  - 62) Høytrykkledning
  - 63) Høytrykkledning
  - 64) Høytrykkledning
  - 65) Høytrykkledning
  - 66) Høytrykkledning
  - 67) Høytrykkledning
  - 68) Høytrykkledning
  - 69) Høytrykkledning
  - 70) Høytrykkledning
  - 71) Høytrykkledning
  - 72) Høytrykkledning
  - 73) Høytrykkledning
  - 74) Høytrykkledning
  - 75) Høytrykkledning
  - 76) Høytrykkledning
  - 77) Høytrykkledning
  - 78) Høytrykkledning
  - 79) Høytrykkledning
  - 80) Høytrykkledning
  - 81) Høytrykkledning
  - 82) Høytrykkledning
  - 83) Høytrykkledning
  - 84) Høytrykkledning
  - 85) Høytrykkledning
  - 86) Høytrykkledning
  - 87) Høytrykkledning
  - 88) Høytrykkledning
  - 89) Høytrykkledning
  - 90) Høytrykkledning
  - 91) Høytrykkledning
  - 92) Høytrykkledning
  - 93) Høytrykkledning
  - 94) Høytrykkledning
  - 95) Høytrykkledning
  - 96) Høytrykkledning
  - 97) Høytrykkledning
  - 98) Høytrykkledning
  - 99) Høytrykkledning
  - 100) Høytrykkledning
- § 12-7. BESTEMMELSER**
- 1. Bestemmelse
  - 2. Bestemmelse
  - 3. Grenseforhold
  - 4. Grenseforhold
  - 5. Grenseforhold
  - 6. Grenseforhold
  - 7. Grenseforhold
  - 8. Grenseforhold
  - 9. Grenseforhold
  - 10. Grenseforhold
  - 11. Grenseforhold
  - 12. Grenseforhold
  - 13. Grenseforhold
  - 14. Grenseforhold
  - 15. Grenseforhold
  - 16. Grenseforhold
  - 17. Grenseforhold
  - 18. Grenseforhold
  - 19. Grenseforhold
  - 20. Grenseforhold
  - 21. Grenseforhold
  - 22. Grenseforhold
  - 23. Grenseforhold
  - 24. Grenseforhold
  - 25. Grenseforhold
  - 26. Grenseforhold
  - 27. Grenseforhold
  - 28. Grenseforhold
  - 29. Grenseforhold
  - 30. Grenseforhold
  - 31. Grenseforhold
  - 32. Grenseforhold
  - 33. Grenseforhold
  - 34. Grenseforhold
  - 35. Grenseforhold
  - 36. Grenseforhold
  - 37. Grenseforhold
  - 38. Grenseforhold
  - 39. Grenseforhold
  - 40. Grenseforhold
  - 41. Grenseforhold
  - 42. Grenseforhold
  - 43. Grenseforhold
  - 44. Grenseforhold
  - 45. Grenseforhold
  - 46. Grenseforhold
  - 47. Grenseforhold
  - 48. Grenseforhold
  - 49. Grenseforhold
  - 50. Grenseforhold
  - 51. Grenseforhold
  - 52. Grenseforhold
  - 53. Grenseforhold
  - 54. Grenseforhold
  - 55. Grenseforhold
  - 56. Grenseforhold
  - 57. Grenseforhold
  - 58. Grenseforhold
  - 59. Grenseforhold
  - 60. Grenseforhold
  - 61. Grenseforhold
  - 62. Grenseforhold
  - 63. Grenseforhold
  - 64. Grenseforhold
  - 65. Grenseforhold
  - 66. Grenseforhold
  - 67. Grenseforhold
  - 68. Grenseforhold
  - 69. Grenseforhold
  - 70. Grenseforhold
  - 71. Grenseforhold
  - 72. Grenseforhold
  - 73. Grenseforhold
  - 74. Grenseforhold
  - 75. Grenseforhold
  - 76. Grenseforhold
  - 77. Grenseforhold
  - 78. Grenseforhold
  - 79. Grenseforhold
  - 80. Grenseforhold
  - 81. Grenseforhold
  - 82. Grenseforhold
  - 83. Grenseforhold
  - 84. Grenseforhold
  - 85. Grenseforhold
  - 86. Grenseforhold
  - 87. Grenseforhold
  - 88. Grenseforhold
  - 89. Grenseforhold
  - 90. Grenseforhold
  - 91. Grenseforhold
  - 92. Grenseforhold
  - 93. Grenseforhold
  - 94. Grenseforhold
  - 95. Grenseforhold
  - 96. Grenseforhold
  - 97. Grenseforhold
  - 98. Grenseforhold
  - 99. Grenseforhold
  - 100. Grenseforhold

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Områderegulering for Lillebyområdet

12.04.2012

Prosjektleder: LIND HAGEN ANSTIKTER

Reguleringsplan nr: R20090017

Kommunale saker: 11/47892



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20130010

Arkivsak: 12/58273

## Detaljregulering av Lillebyområdet B1 – B2 Vedtatte reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.09.2014  
Dato for godkjenning av bystyret : 25.09.2014

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Lund Hagem Arkitekter AS, sist endret 30.06.14.

### § 2 AREALFORMÅL

#### Regulering under grunnen:

Bebyggelse og anlegg

- Energianlegg (o\_EA)
- Renovasjonsanlegg (o\_RA1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Parkeringsanlegg (f\_PA)
- Avkjørsel (o\_AK1)

#### Regulering på grunnen:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål  
Forretning, tjenesteyting, kontor (F/T/K1, F/T/K2)
- Renovasjonsanlegg (o\_RA2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, Avkjørsel (o\_KV1, o\_KV4, f\_KV1 og o\_AK1, f\_AK2, f\_AK3 og o\_AK4)
- Fortau (o\_F)
- Gangareal (f\_GA1 - f\_GA3)
- Gang- og sykkelveg (o\_GS5)
- Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG, o\_AVG1, o\_AVG4)
- Kombinert formål for samferdselsanlegg  
Parkering/Annen veggrunn – grøntareal (o\_P/AVG3, o\_P/AVG5)

Grønnstruktur

- Grønnstruktur (f\_G1 - f\_G3)
- Turvei (o\_TV2)
- Friområde (o\_FRI2)
- Park (f\_Park)

### Hensynssoner

- Sikringssoner - frisikt
- Sikringssoner - restriksjoner for anlegg i grunnen (kulvert), H190\_1
- Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø, H570\_2a - H570\_2b

### Bestemmelsesområder

- Bestemmelsesgrense (#6, #10 og #11)
- Midlertidig anleggsområde (#8)

## § 3 PLANKRAV

### 3.1 Designmal for Lillebyområdet

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

### 3.2 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplaner (MOP)

Ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge en Miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres i tiltak samt nødvendige avbøtende tiltak. Redegjørelsen skal omfatte angivelse av målsettinger, ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse. "Miljøprogram for Lillebyområdet", Sweco 2011 (vedlagt) og "Miljøprogram for detaljregulering for felt B1 og B2 på Lillebyområdet", Sweco 2013 (vedlagt) bør ligge til grunn for påfølgende miljøoppfølgingsplaner tilknyttet bygge- og anleggsfasen.

### 3.3 Utomhusplaner

Det skal foreligge godkjente utomhusplaner for feltet før tillatelse til tiltak gis.

## § 4 FELLESBESTEMMELSER

### 4.1 Offentlige områder og fellesområder

Alle områder angitt med "o\_" på plankartet skal være offentlige. Alle områder angitt med "f\_" på plankartet skal være felles for all bebyggelsen innenfor planområdet og innenfor felt B3 i Områdeplan for Lillebyområdet.

### 4.2 Utnyttelse

Det skal være minimum 10 boliger per dekar totalt innenfor reguleringsplanen.

Maksimal tillatt utnyttelse (m<sup>2</sup> bruksareal - BRA) for det enkelte felt skal ikke overskride verdiene angitt på plankartet. Bruksareal under terreng, inkl parkeringsanlegg, regnes ikke med i maks tillatt BRA der avstanden mellom underkant himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m. Bruksareal i eksisterende bygg med stor romhøyde skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

For felt F/T/K1 skal eksisterende BRA på 1200 m<sup>2</sup> gjelde. For felt F/T/K2 tillates et maks bruksareal på 800 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Bebyggelsens høyder

Innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 kan bebyggelsen oppføres med maks byggehøyder som angitt med kotehøyder på plankartet.

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

For bebyggelse regulert med maks byggehøyder c+39, og regulerte lavere maks byggehøyder tillates det pergola og transparente rekkverk for takterrasser over maks byggehøyde.

For bebyggelse regulert med maks byggehøyder c+39, og regulerte lavere maks byggehøyder tillates nødvendige tekniske installasjoner, heis og trapperom med en maksimal høyde på 3,0 meter på inntil 20 % av takarealet over maks byggehøyde.

Over maks regulerte byggehøyder tillates det oppført heisoppbygg med maksimal høyde 1,5 meter på inntil 7 % av takarealet. Dersom heisoppbygg skal tillates over c +41, skal det dokumenteres at fjernvirkningen sett fra Lade gård og Ladeparken blir akseptabel. Fjernvirkningsstudie skal forelegges kommunens antikvariske fagkyndige for uttalelse.

På bebyggelsen i felt B1-2 regulert med c+32,0, på bebyggelsen i felt B2-3 regulert med c+30,0 og i hele felt B1-1 tillates heisoppbygg med maksimalt 4,5 meters høyde og trapperom med maksimalt 3,0 meter høyde over maks byggehøyde på inntil 15 % av takarealet.

For bebyggelse innenfor hensynssone H570\_2a og H570\_2b skal eksisterende byggehøyder gjelde.

#### **4.4 Boligtyper og leilighetssammensetning**

##### *B1-feltene*

10- 40 % av leilighetene i B1-1, B1-2, B1-3 samlet skal være toroms eller mindre. Maksimalt 10 % kan være ettroms.

##### *B2-feltene*

Det tillates ikke ettroms leiligheter i B2-1, B2-2 og B2-3. 10-30 % av leilighetene i B2-1, B2-2 og B2-3 samlet skal være toroms. Minimum 20 % av leilighetene i B2-1, B2-2, B2-3 samlet skal være fireroms eller større.

Innenfor feltene B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 samlet skal min 25 % av bruksarealet oppføres som rekkehus. Det tillates bileilighet.

#### **4.5 Bebyggelsens plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

Innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3, og f\_Park kan det utenfor angitte byggegrenser oppføres overdekket sykkelparkering med et maks bruksareal på 60 m<sup>2</sup> per overdekning og maksimalt 460 m<sup>2</sup> totalt innenfor planområdet.

Innenfor f\_Park og utenfor angitte byggegrenser kan det innenfor planområdet samlet etableres inntil 3 overdekkede og innebygde trappe- og heisadkomster til parkeringsanlegget i nivå 1 med maks byggehøyde 4,5 m.

Mot Stjørdalsveien skal minimum 50 % av fasadene trekkes tilbake i første etasje slik at det dannes forhager med en dybde på minimum 2 m. Det tillates at forhagen ligger på en opphøyet sokkel, med en maks høyde på 1 m.

## 4.6 Parkering

### 4.6.1

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

### 4.6.2

Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger; min 0,5 og maks 1,0 plasser per 70 m<sup>2</sup> BRA / per boenhet
- Kontor; maks 0,5 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA
- Forretning, kulturinstitusjoner/-formål, bevertning; maks 1,25 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA
- Barnehage; 2 HC-plasser og 6 korttidsplasser
- Helse-, aktivitets- og idrettsformål; maks 0,1 plass pr 100 m<sup>2</sup> BRA

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

Sykkelparkering for bolig, kontor, forretning og barnehage skal være iht kommuneplanens bestemmelse for midtre sone. For andre formål gjelder:

- Kulturinstitusjoner/-formål bevertning; min 1,5 plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA
- Helse-, aktivitets- og idrettsformål; min 0,4 plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA

Sykkelparkering kan anlegges i kjeller og på terreng. Virksomheter innenfor F/T/K1-2 skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet og under tak.

### 4.6.3

Felles parkeringsanlegg for alle felt innenfor planen skal etableres innenfor f\_PA.

Parkeringskjelleren skal ikke eksponeres som en sokkel mot Ladebekken, men skal ligge under terreng.

### 4.6.4

Parkeringskjellere og andre underjordiske anlegg under uteoppholdsareal eller grøntareal der det skal plantes trær, skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på 80 cm.

### 4.6.5

Alle parkeringsplassene innen felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3, F/T/K1 og F/T/K2 og f\_Park skal etableres under terreng. Ved etablering av barnehage i F/T/K2 tillates det etablert inntil 2 HC-plasser innenfor f\_Park nært f\_GA1, og med adkomst fra, f\_GA1.

### 4.6.6

Minst 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal ha lader for ladbar motorvogn. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt på sikt kan utvides til minimum 10 %.

## 4.7 Renovasjonsløsning

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg (o\_RA1). Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningenes utgangsdør. Planlegging av avfallssug skal gjøres i samråd med, og godkjennes av, Trondheim kommune.

Bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal i avfallssuget skal etableres innenfor felt o\_RA2 og. For andre bruksformål enn bolig skal det etableres avfallsrom innenfor



bygningssmassen. Det tillates ikke plassert permanente avfallscontainere og lignende utendørs.

#### 4.8 Støy

Støyende og spesielt trafikkskapende ny næringsvirksomhet tillates ikke etablert i direkte nærhet til boligområdene. Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i T-1442/2012 eller nyere versjon av denne. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal, inkludert parkareal, skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C. Bygninger skal prosjekteres og bygges slik at vibrasjoner ikke overstiger klasse C i NS 8176. Boliger med fasade i rød støysone skal være gjennomgående og skal ha minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom mot stille side.

#### 4.9 Krav til uteoppholdsareal for boliger

Det skal opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> BRA til bolig, hvorav minimum 25 m<sup>2</sup> skal være felles. Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider for alle aldersgrupper. Uterommene skal beplantes, også med trær.

Til felles uteoppholdsareal kan regnes areal på bakken (herunder over underjordisk p-anlegg) på terrasser og takterrasser.

Felles grønnstruktur f\_G1, samt felles park f\_Park kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

Inntil 500 m<sup>2</sup> av nærmiljøanlegget innenfor o\_FRI2 kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteoppholdsareal for boligene innenfor felt B2-1, B2-2, B2-3.

Inntil 1000 m<sup>2</sup> av nærmiljøanlegg innenfor område o\_U i områdeplan for Lillebyområdet kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3.

Ved etablering av barnehage innenfor felt F/T/K2 kan inntil 1200 m<sup>2</sup> av barnehagens uteoppholdsareal inngå i beregningsgrunnlaget for boligene innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

Felles uteoppholdsareal på tak over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, til gangveier, plasser og gater. Dekket må tåle en jordoverdekning som gjør at det kan plantes busker og annen lavtvoksende vegetasjon.

Sandlekeplasser, på min 200 m<sup>2</sup>, skal anlegges minimum 50 meter fra inngangsdør, minimum 5 stk innenfor felt B1-2, B1-3, B2-1, B2-2 samlet, og minimum 4 stk innenfor f\_Park og o\_FRI2 samlet. Ved etablering av barnehage i F/T/K2 gjelder krav om minimum 3sandlekeplasser innenfor f\_Park (utenfor barnehagens inngjerding) og o\_FRI2 samlet.

Boliger i 1. etasje skal ha utgang til uteplass i direkte tilknytning til boligen, på bakkeplan eller på sokkel.

#### 4.10 Forretningsformål

Forretninger skal ikke overskride 650 m<sup>2</sup> BRA pr bruksenhet og ikke over 1000 m<sup>2</sup> BRA totalt i felt B1-1, B1-2 mot Ladeveien, F/T/K1 og F/T/K2 samlet. Forretningene skal ha inngang direkte fra fortau, park eller gangarealer.

Varelevering skal plasseres og utformes slik at den er til minst mulig sjenanse for

uteoppholdsareal, gang- og sykkeltrafikk, omkringliggende bebyggelse og offentlige rom. Varelevering til felt F/T/K1 og F/T/K2 skal skje fra via Ladeveien (o\_KV4), felles gangareal f\_GA1 og felles park f\_Park.

#### 4.11 Overvannsdisponering

Ved opparbeidelse av utomhusarealer innenfor boligfeltene, samt innenfor grønstrukturformål og samferdselsanlegg, skal åpen lokal overvannsdisponering (LOD) innenfor feltene integreres i grønstrukturen der det er mulig. Det skal fortrinnsvis benyttes åpne løsninger. De åpne løsningene føres sammen i en overvannskum med sandfang, i det laveste punktet i feltet mot nord. Vannet føres deretter inn i Ladebakkens kulvert.

#### 4.12 Kriminalitetsforebygging

Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres. Sjekkliste "Bedre planlegging, færre farer - kriminalitetsforebyggende sjekkliste for planleggere" vedlagt, skal benyttes ved rammesøknad for etablering av nye boliger innenfor planen.

#### 4.13 Bestemmelsesområder

Innenfor bestemmelsesgrense #6 kan eksisterende bebyggelse innenfor felt B2-3 (gbnr 415/4, 7, 8) og B3 (gbnr 415/9, 10, 13) i Områdeplan for Lillebyområdet benytte eksisterende kjøreadkomst. Arealet kan også benyttes som gang-/sykkelforbindelse mellom kjøreveiene o\_KV1 og o\_KV5. Før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B2-2, B2-3 og B1-3 skal kjøreadkomsten opphøre, o\_GS5 og o\_TV2 med tilliggende annen veggrunn og del av o\_FRI2 skal opparbeides, og området skal inngå i regulerte underliggende formål.

Innenfor bestemmelsesområde #8 kan området benyttes til midlertidig anleggsområde for gjennomføring av kjørevei o\_KV5 i Områdeplan for Lillebyområdet (Ladebekken). Når o\_KV5 er ferdig opparbeidet skal angitte formål på plankartet i felt B1-2 og B1-3 og f\_G1 innenfor bestemmelsesområdet gjelde.

Innenfor bestemmelsesgrensene #10 skal områdene opparbeides og benyttes til felles uteoppholdsareal som skal være felles for alle boliger innenfor feltet.

Innenfor bestemmelsesgrense #11 kan formål for offentlig renovasjonsanlegg (o\_RA1) utvides slik at formålet total sett utgjør 480 m<sup>2</sup>.

## § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 5.1 Boligbebyggelse

Feltene B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 skal i hovedsak benyttes til boligformål.

Det tillates etablert forretning, kulturinstitusjoner/-formål, helse-, aktivitets- og idrettsformål, bevertning og kontor i 1-2 etg innenfor felt B1-1 og i B1-2 langs Ladeveien.

Felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 skal ha sin hovedkjøreadkomst til parkeringskjeller fra Ladebekken via felles avkjørsler f\_AK2 og f\_AK3.

Innenfor felt B1-3 skal det opparbeides en felles gangadkomst i inntil 3 m bredde, fra f\_KV1 til f\_Park og bebyggelsen innenfor F/T/K2. Gangadkomsten skal være felles for felt F/T/K2 og boligene innenfor Felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

Opparbeidede gangadkomster innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet. Innenfor felt B1-2 kan gangadkomst benyttes til nyttekjøring til felt B1-3.

Det tillates ikke ensidig belyste nordvendte leiligheter.

Svalganger, heis og trappehus skal utføres som en integrert del av bebyggelsen og skal ikke fremstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen. Svalgangslengden skal aldri overskride 60 % av bygningskroppens lengde. For planområdet sett samlet, skal svalgangene utgjøre mindre enn halve lengden av bygningskroppene. Det tillates passering av inntil 3 leiligheter fra hovedadkomst til egen bolig på samme etasje. Det skal etableres møteplasser på svalgangene.

### **5.2 Energianlegg (o\_EA)**

Feltet skal benyttes til offentlig nettstasjon, med adkomst via o\_AK1.

### **5.3 Renovasjonsanlegg (o\_RA1 og o\_RA2)**

Felt o\_RA1 skal benyttes til offentlig renovasjonsanlegg, med adkomst via o\_AK1.

Felt o\_RA2 skal benyttes til offentlig renovasjonsanlegg for bunntømte nedgravde containere.

### **5.4 Felt F/T/K1 og F/T/K2**

Feltene kan benyttes til forretning, kulturinstitusjoner og andre kulturformål, helse-, aktivitets- og idrettsformål, bevertning og kontor.

F/T/K2 kan benyttes til barnehage.

Dersom det anlegges barnehage i F/TK2 skal varelevering skje fra f\_KV1 og parkering for forflytningshemmede skal plasseres innenfor f\_Park med adkomst via f\_GA1.

## **§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **6.1 Parkeringsanlegg (f\_PA) 2083 (under terreng)**

Området skal opparbeides som felles parkeringsanlegg for ny bebyggelse i felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3, og for felt F/T/K1 og F/T/K2. Det tillates opparbeidet parkeringsanlegg i to plan under bakken. Det tillates også oppført boder innenfor formålet.

Det tillates oppført tekniske rom innenfor f\_PA, (felles parkeringskjeller).

### **6.2 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

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

Tekniske anlegg for ny bebyggelse, herunder ventilasjonsanlegg, rister, påfyllingsrør, rørstusser, taknedløp, private skilt, fordelingsskap, avfallsanlegg, trapper etc, tillates ikke etablert på areal som er regulert til offentlig fortau.

Felles samferdselsanlegg f\_KV1, f\_GA1, f\_GA2, f\_GA3 skal opparbeides i henhold til utomhusplaner og tekniske planer, som skal foreligge ved rammesøknad for det enkelte byggefelt,

og godkjennes av Trondheim kommune.

Utomhusplaner og tekniske planer skal utarbeides samlet for felles samferdselsanlegg og tilliggende felles grønnstrukturanlegg.

- Utomhusplan for f\_KV1, skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-3, B2-2, B2-3.
- Utomhusplan for f\_GA1 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-1, B1-2.
- Utomhusplan for f\_GA2 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-3, B2-2.
- Utomhusplan for f\_GA3 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B2-3.
- Utomhusplan for f\_AK2 og f\_AK3 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for parkeringsanlegget f\_PA.
- Utomhusplan for o\_AK4 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-2 og B1-3.

### **6.3 Kjøreveg (o\_KV1, o\_KV4, f\_KV1)**

Vendehammer i kjørevei o\_KV4 kan benyttes som avkjørsel til felt B1-2, B1-3, og til felt F/T/N i Områdeplan for Lillebyområdet.

Kjørevei f\_KV1 skal være felles adkomstvei for boliger innenfor felt B1-3, B2-2 og B2-3 (gbnr 415/4, 7, 8) og felt B3 i Områdeplan for Lillebyområdet (gbnr 415/9, 10, 13), samt for felt F/T/K2.

### **6.4 Avkjørsel (o\_AK1, f\_AK2, f\_AK3, o\_AK4)**

Avkjørsel o\_AK1 skal være offentlig avkjørsel til renovasjonsanlegg o\_RA1 og energianlegg o\_EA.

Avkjørsel f\_AK2 og f\_AK3 skal være felles avkjørsel til parkeringsanlegg f\_PA for felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 og felt F/T/K1 og F/T/K2.

Avkjørsel o\_AK4 skal være offentlig avkjørsel til renovasjonsanlegg o\_RA2 og benyttes for kjøring til felt B1-2 og B1-3, samt som adkomst for felt F/T/N i Områdeplan for Lillebyområdet.

### **6.5 Gang- og sykkelveg/ gangareal (o\_GS5, f\_GA1 – f\_GA3)**

f\_GA1 og f\_GA2 skal opparbeides i 5,0 m bredde og være felles gangareal for felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 og felt F/T/K1 og F/T/K2.

f\_GA1 kan benyttes til kjøreadkomst for felt B1-1 og B1-2 og som kjøreadkomst for varelevering til felt F/T/K1 og F/T/K2.

f\_GA2 kan benyttes til kjøreadkomst felt B2-2 og B1-3.

f\_GA3 skal opparbeides i 5,0 m bredde og være felles gangareal for felt B2-3 (gbnr 415/4, 7, 8) og felt B3 i Områdeplan for Lillebyområdet (gbnr 415/9, 10, 13).

f\_GA3 kan benyttes til kjøreadkomst til felt B2-3 og felt B3 i Områdeplan for Lillebyområdet (gbnr 415/9, 10, 13).

### **6.6 Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG, o\_AVG1, o\_AVG4)**

Innenfor alle felt for annen veggrunn skal det etableres grøntanlegg. Innenfor o\_AVG1 skal det etableres en gangforbindelse mellom felles grønnstruktur f\_G1 og fortau langs Ladebekken (o\_KV5 i Områdeplan for Lillebyområdet).

### **6.7 Parkering/Annen veggrunn – grøntareal (o\_P/AVG3 - o\_P/AVG5)**

Områdene o\_P/AVG3 - o\_P/AVG5 skal opparbeides med parkeringslommer i minimum 2,0 meters

bredde, og grøntanlegg med høystammede trær. Øvrige deler av områdene skal opparbeides som grøntanlegg etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

## § 7 GRØNNSTRUKTUR

### 7.1 Fellesbestemmelser for grønnstrukturen

Offentlig grønnstruktur skal opparbeides etter utomhusplaner og tekniske planer som er godkjent av Trondheim kommune i tråd med Designmal Lilleby, vedlagt.

Felles grønnstruktur f\_G1, f\_G2 og f\_Park skal opparbeides i henhold til utomhusplaner og tekniske planer, som skal foreligge ved rammesøknad for det enkelte byggefelt, og godkjennes av Trondheim kommune.

Utomhusplaner og tekniske planer skal utarbeides samlet for felles grønnstrukturanlegg og tilliggende felles samferdselsanlegg.

- Utomhusplan for f\_G1 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-2, B1-3.
- Utomhusplan for f\_G2 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B2-1, B2-2.
- Utomhusplan for f\_G3 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-3.
- Utomhusplan for f\_Park skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-1, B1-2, B1-3, B2-1 og felt F/T/K1 og F/T/K2.

Planene for felles grønnstruktur skal vise detaljert utforming, herunder høyder, vegetasjonsbruk, materialbruk, belysning og overvannshåndtering.

### 7.2 Grønnstruktur (f\_G1 - f\_G3)

Område f\_G1 og f\_G2 skal være felles grønnstruktur for felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 og felt F/T/K1 og F/T/K2. Innenfor områdene skal det opparbeides sammenhengende gangforbindelser som knytter seg til f\_Park.

f\_G1 kan benyttes til kjøreadkomst for overflatekjøring felt B1-2 og B1-3.

f\_G3 skal være felles grønnstruktur for felt B3 (gbnr 415/9, 10, 13) i Områdeplan for Lillebyområdet. Gjennom f\_G3 kan bebyggelsen på gbnr 415/9, 10 og 13 anlegge hver sin avkjørsel i en maks bredde på 3,5 m.

### 7.3 Turvei (o\_TV2)

Turveien skal opparbeides som vist på plankartet, men justering av traseen – med hensyn til terrengtilpasning tillates.

### 7.4 Friområder (o\_FRI2)

Felt o\_FRI2 skal benyttes til offentlig parkområde med turveier og nærmiljøanlegg.

Innenfor o\_FRI2 skal det opparbeides nærmiljøanlegg. Det skal særlig tilrettelegges for aktiviteter for barn i grunnskolealder i nærmiljøanlegget.

### 7.5 Park (f\_Park)

Område f\_Park skal være felles park for felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 og felt F/T/K1 og F/T/K2. Innenfor området som omfattes av hensynssone H\_5702b kan konstruksjoner fra Berg Maskin bevares og videreutvikles som en del av parkens møblering og uttrykk. Området skal

inneholde sone for lek.

Innenfor området skal det opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse i min 3,0 m bredde, som knytter sammen felles gangarealer f\_GA1 og f\_GA2, og en sammenhengende gangforbindelse som knytter seg til felles grønnstruktur f\_G1 og f\_G2.

Området kan benyttes til kjøreadkomst for varelevering til felt F/T/K1 og F/T/K2 og til servering og aktiviteter tilknyttet virksomhetene i felt F/T/K1 og F/T/K2.

Virksomheter innenfor F/T/K1-2, B1-1 og B1-2 og boligene innenfor B1-1, B1-2, B1-3 og B2-1 kan anlegge overdekkede sykkelparkeringsplasser innenfor området, med et totalt areal på 140 m<sup>2</sup>. Syd for Finnes barnehjem tillates det ikke etablert overdekket eller tohøyds sykkelparkering.

Ved etablering av barnehage innenfor felt F/T/K2 skal det avsettes og opparbeides et uteoppholdsareal på min 1700 m<sup>2</sup> innenfor f\_Park. Arealet tillates inngjerdet, men skal kunne benyttes av boligene innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 utenfor vanlig virketid for barnehagen.

## § 8 HENSYNSSONER OG BYGG SOM SKAL BEVARES

### 8.1 Sikringszone – frisikt

Ved kryss og avkjørsler og mellom angitte kryss mellom fortau og g/s-veier skal det mellom frisiktlinje og veiformål/ samferdselsanlegg være fri sikt mellom 0,5 m og 2,5 m over tilstøtende veier/samferdselsanlegg. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianleggene.

### 8.2 Sikringszone – restriksjoner for anlegg i grunnen (kulvert), H190\_1

Innenfor sonen H190\_1 tillates det ikke oppført bebyggelse eller anlegg. Bebyggelse kan oppføres innenfor sonen dersom det bygges kjeller. Såle på nybygg må da ligge på samme eller lavere nivå enn kulverten. VA-ledninger kan anlegges min 3 meter fra kulvert dersom grunnen tillater det. Stabiliteten i grunnen må sjekkes grundig, gjennom geoteknisk undersøkelse, der det planlegges nærføring av bebyggelse eller anlegg.

### 8.3 Soner med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

Alle søknadsppliktige arbeider som har betydning for verneinteressene innenfor angitte hensynssoner, skal forelegges Trondheim kommunes antikvarisk fagkyndige rådgiver til uttalelse før godkjenning.

H570\_2a: Elementer i bygningsmiljøet tilknyttet bebyggelsen angitt som bevaringsverdig (Finnes barnehjem), som innkjørsler, trapper, murer og gjerder tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres. Ved rammesøknad om tiltak skal det framkomme hvilke elementer i hageanlegget rundt Finnes barnehjem som er bevaringsverdig og det må utarbeides en skjøttsplan for disse.

H570\_2b: Stålbærekonstruksjoner i Berg Maskins verkstedbygning skal bevares, vedlikeholdes og videreutvikles som en del av Maskinparkens møblering og uttrykk.

### 8.4 Bygg som skal bevares

Finnes barnehjem og del av Bergs maskin tillates ikke revet, men kan tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av bevaringsverdig bebyggelse og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

## **§ 9 REKKEFØLGEKRAV**

**9.1 Utarbeidelse av felles utomhusplan for offentlige samferdsels- og grønnstrukturanlegg**  
Designmal Lilleby, vedlagt, eller senere versjoner av denne – godkjent av Trondheim kommune, skal være retningsgivende for utforming av alle områder regulert til offentlige samferdselsanlegg og grønnstrukturanlegg i Områdeplan for Lillebyområdet, godkjent av Trondheim kommune.

### **9.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### Kjøreveg og avkjørsler

Fortau, annen veggrunn – grøntareal, parkering/ annen veggrunn grøntareal og sykkelfelt skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveger.

o\_KV1 (Stjørdalsveien langs felt B1-1, B2-1, B2-2, B2-3) skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-1, B2-1, B2-2, B2-3.

o\_KV4 (Ladeveien nord) frem til regulert vendehammer skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-1 og B1-2.

Vendehammer i o\_KV4 (Ladeveien nord) skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-2 og B1-3.

o\_KV5 (Ladebekken) i Områdeplan for Lillebyområdet, inklusiv nødvendige støyreducerende tiltak for eksisterende boligbebyggelse, skal være opparbeidet før siste bolig gis ferdigattest innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

o\_KV9 (Ladeveien langs B6-1, B6-2, og o\_U) skal være opparbeidet før siste bolig gis ferdigattest innenfor felt i B1-1, B1-2 og B1-3.

o\_KV10 (Ladebekken) fra Jarleveien til Fridheimsveien med tilkopling til Nyhavna skal være opparbeidet før siste bolig gis ferdigattest innenfor felt B1-1, B1-2 og B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

o\_KV11 (sør for jernbanen) skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

o\_KV13 (Ladebekken fra Fridheimsveien til Strandveien) med tilkopling til Nyhavna skal være opparbeidet før siste bolig gis ferdigattest innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

f\_KV13, f\_KV14, o\_GS8, o\_GS9 og o\_GS10 samt arealer innenfor #9 i Områdeplan for Lillebyområdet, og arealer innenfor #8 skal opparbeides samtidig med o\_KV5.

o\_AK1 (fra Ladebekken) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for avfallssuganlegget

innenfor felt o\_RA1.

f\_KV1 (langs B1-3, B2-2, B2-3 og B3 i Områdeplanen for Lillebyområdet) skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B1-3, B2-2 og B2-3 gis ferdigattest.

f\_AK2 og f\_AK3 (fra Ladebekken) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for parkeringsanlegget innenfor f\_PA.

o\_AK4 (fra Ladeveien) skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-2, B1-3.

#### Gang-/sykkelveg

o\_GS5 (langs B2-3 og B3 i Områdeplan for Lillebyområdet) skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B1-3, B2-2 og B2-3 gis ferdigattest.

o\_GS7 (tilkobling sør for jernbane undergangen ved FV) skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

o\_GS12 (mellom B5 og FV i Områdeplan for Lillebyområdet) og o\_GS\_13 skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

#### Gangveg, gangareal, sykkelveg

Sykkelveg o\_SV1-o\_SV2, gangveg o\_GV1-o\_GV2 (langs jernbanen), og tilliggende annen veggrunn o\_AVG innenfor Områdeplan for Lillebyområdet skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

f\_GA1 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-1 og B1-2.

f\_GA2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-3 og B2-2.

f\_GA3 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B2-3.

#### Parkeringsanlegg

Felles parkeringsanlegg f\_PA skal være opparbeidet i sin helhet før siste bolig gis ferdigattest innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3. Deler av anlegget skal opparbeides med et forholdsmessig antall parkeringsplasser før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3

### **9.3 Opparbeidelse av grønnstruktur**

#### Grønnstruktur og turvei

o\_G1 og o\_G2 innenfor Områdeplan for Lillebyområdet skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

f\_G1 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor B1-2 og B1-3.

f\_G2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor B2-1 og B2-2.

f\_G3 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor B1-3, B2-2, B2-3.

o\_TV2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B1-3, B2-2, B2-3 gis ferdigattest.



Friområde

o\_FRI2 skal være opparbeidet før boenhet 101 innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

o\_FRI3 og o\_FRI1 innenfor Områdeplan for Lillebyområdet med nærmiljøanlegg skal være opparbeidet før boenhet 101 innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

Park

f\_Park skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1 og tiltak innenfor felt F/T/K1 og F/T/K2 gis ferdigattest.

**9.4 Opparbeidelse av vannspeil innenfor # 7 i Områdeplan for Lillebyområdet**

Vannspeil innenfor #7 skal være opparbeidet etter byggeplan godkjent av kommunen før boenhet 101 innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

**9.5 Etablering av tekniske anlegg**

V/A-plan og detaljert plan for avfallsug innenfor Områdeplan for Lillebyområdet skal være godkjent av Trondheim kommune før rammetillatelse for ny bebyggelse kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder V/A, avfallssug i område o\_RA1, nettstasjon i o\_EA, avfallsstasjon innenfor o\_RA2 og fjernvarme skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis innen det enkelte feltet.

**9.6 Skole- og barnehagekapasitet**

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

**9.7 Trygg skoleveg og atkomst til friområder**

Nye boliger kan ikke gis ferdigattest før det er etablert trafikksikker skoleveg til barneskolen. Nye boliger kan ikke gis ferdigattest før det er etablert trafikksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene som er opparbeidet.

**9.8 Uterom**

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

**9.9 Støytiltak**

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

Nødvendige støyreducerende tiltak (som følge av at faktiske grenser som krever støytiltak overskrides) mot boliger i Håkon Magnusensgate 1c, 3c og 3d skal være opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av kommunen, før ferdigattest for bygge- og anleggsarbeid kan gis innen for felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

## § 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 10.1 Anleggsstøy og støy og støv fra anleggstrafikk

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støy- og støvforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets-, støy- og støvgrensener som angitt i T-1442/2012 Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, og T-1520 (planretningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging), legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

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

### 10.2 Geotekniske forhold

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

### 10.3 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger, offentlig tjenesteyting eller grønnstruktur/ friområde skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Tiltaksplan skal være utarbeidet i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltaksplanen skal redegjøre for eventuelt behov for å benytte støvdempende kjemikalier for å redusere støvplager i anleggsperioden.

Dokumentasjon som viser at tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstiller nivåene i veileder TA 2553/2009, Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset grunn, skal forelegges kommunen før ferdigattest kan gis for nye boliger, offentlig tjenesteyting eller grønnstruktur/ friområde.

Miljøsaneringsplaner og massehåndteringsplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Intern bruk av masser i området skal vurderes i massehåndteringsplanen.

### 10.4 Fjerning av svartlistete arter

Plan for fjerning av den svartlistede planten Slirekne langs Ladebekken skal følge første søknad om igangsettingstillatelse for boliger i B1-1, B1-2, B1-3, og være gjennomført før boligene i B1-1, B1-2, B1-3 får ferdigattest.

### **10.5 Teknisk infrastruktur**

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

### **10.6 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før riving/flytting**

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

### **10.7 Medvirkning fra barn og unge**

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutføringsprosessen for lekearealer og friområder.

### **VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:**

- Miljøprogram for detaljreguleringsplan for felt B1 og B2 på Lillebyområdet, Sweco 2013
- Designmal Lilleby, Asplan Viak 02.07.14

*Pita Ottervik*

*Pr. A. Ø.*



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20090017

Arkivsak: 11/47892

## Områdeplan for Lillebyområdet

### Vedtatte reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 26.09.13

Dato for godkjenning av bystyret : 26.09.13

#### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Lund Hagem Arkitekter AS, 12.04.12 sist endret 26.09.13.

#### § 2 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1-B9)
- Tjenesteyting (o\_TY)
- Undervisning (o\_U)
- Kontor (N)
- Industri (I)
- Fjernvarmeanlegg (FV)
- Vann- og avløpsanlegg, (o\_VA)
- Andre anlegg – nedbørsmåler (NM)
- Leke- og oppholdsareal (f\_LO)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Forretning, tjenesteyting, næring (F/T/N)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o\_KV1 – o\_KV12 og f\_KV13 - f\_KV15)
- Fortau (o\_F)
- Torg (o\_T)
- Gang- og sykkelveg (o\_GS1 - o\_GS11)
- Gangveg (o\_GV1 - o\_GV3)
- Sykkelveg (o\_SV1, o\_SV2)
- Annen vegggrunn – grøntareal (o\_AVG, o\_AVG2, o\_AVG4, o\_AVG5)
- Trasé for jernbane
- Kombinert formål for samferdselsanlegg:
  - Parkering/Annen vegggrunn – grøntareal (o\_P/AVG1 - o\_P/AVG7)

#### Grønnstruktur

- Grønnstruktur (o\_G1 - o\_G5)
- Turvei (o\_TV1, o\_TV2)
- Friområde (o\_FRI1 - o\_FRI3)

#### Hensynssoner

- Sikringssoner - frisikt
- Sikringssoner - restriksjoner for anlegg i grunnen (kulvert), H190\_1
- Faresone - brann-/eksplosjonsfare, H350\_1
- Faresone – høyspenningsanlegg, H370\_1
- Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø, H570\_1 - H570\_5

#### Bestemmelsesområder

- Bestemmelsesgrenser (#2, #4, #5, #6 og #7)
- Midlertidig anleggsområde (#8-9)

### § 3 PLANKRAV

#### 3.1 Krav om detaljregulering

Før ramme- eller deletillatelse kan gis skal det foreligge detaljert reguleringsplan for byggefeltet, unntatt for felt o\_U, N1, I, FV, o\_VA og f\_LO. Plankravet gjelder ikke nybygg, tilbygg eller bruksendring dersom tiltaket er i samsvar med områdeplanen og er mindre enn 400 m<sup>2</sup> BRA.

Planområdet for detaljreguleringsplan skal omfatte offentlige formål mellom byggeområdet planen skal detaljere og neste byggeområde eller mellom byggeområdet og områdeplanens avgrensing.

Detaljplan for B6-1 og B6-2 skal utarbeides som én plan slik at felles løsninger for uterom og avkjørsel til p-kjeller er en mulighet.

#### 3.2 Felles overordnet utomhusplan

Ved vedtak av første detaljplan skal det foreligge en felles overordnet utomhusplan for alle områder regulert til offentlige samferdselsanlegg og grønnstrukturanlegg, som skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Trondheim kommune. Planen skal vise et samlet grep for utforming og design, herunder høyder, vegetasjonsbruk, materialbruk, belysning og overvannshåndtering. Planen skal også vise plassering av mulige funksjoner og anlegg i overordnet grønnstruktur, og skal sikre at det etableres et variert aktivitetstilbud. Nødvendig geoteknisk prosjektering skal følge planen.

Samferdselsanlegg og grønnstrukturanlegg skal opparbeides etter retningslinjer gitt i Trondheim kommunes "Designprogram for Midtbyen".

#### 3.3 Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner og senere rammesøknader skal det foreligge et Miljøoppfølgingsprogram (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres i tiltak og nødvendige avbøtende tiltak. Redegjørelsen skal omfatte angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse. "Miljøprogram for Lillebyområdet", Sweco 2011 (vedlagt) bør ligge til grunn for Miljøoppfølgingsprogrammet og påfølgende miljøoppfølgingsplaner.

### 3.4 Tredjepartskontroll geoteknikk

Før detaljreguleringsplaner innenfor områdeplanen kan godkjennes skal det foreligge geoteknikk dokumentasjon for Ladebakkens forlengelse, felt o\_KV13, som sier at sikkerheten mot kvikkleireskred er tilstrekkelig etter byggeteknisk forskrift kap. 7 og at prosjektet er geoteknikk gjennomførbart.

### 3.5 Utomhusplaner

Det skal foreligge godkjente utomhusplaner for feltet før rammetillatelse for de enkelte byggetiltakene gis.

## § 4 FELLESBESTEMMELSER

### 4.1 Offentlige områder

Alle områder angitt med "o\_" på plankartet skal være offentlige.

### 4.2 Utnyttelse

Det skal være minimum 10 boliger per dekar i felt B1-B2 og B4, B5 og minimum 10 boliger per dekar til sammen i felt B6-1 og B6-2.

Maksimal tillatt utnyttelse ( $m^2$  bruksareal - BRA) for det enkelte felt skal ikke overskride de verdiene som er angitt på plankartet. Innenfor felt B3, B7, o\_U, FV og o\_VA skal eksisterende utnyttelse (BRA) gjelde.

Bruksareal under terreng, inkl parkeringsanlegg, regnes ikke med i maks tillatt BRA der avstanden mellom underkant himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m. Bruksareal i eksisterende bygg med stor romhøyde skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

### 4.3 Bebyggelsens høyder

Innenfor felt B1, B2, B4, B5, B6-1, F/T/N og o\_TY kan bebyggelsen oppføres med maks byggehøyde 20 meter for boligbebyggelse og maks 24 meter for ren næringsbebyggelse og tjenesteyting, regnet fra ferdig planert terreng for hovedetasje/inngangsetasje. For o\_TY regnes dette fra o\_T.

Det skal være variasjon i høyden innenfor det enkelte felt. Høydene skal sees i sammenheng med solforhold, fjernvirkning, bokvalitet. Minimum 20 % av bygningsmassens BYA i B2, B4, B5 og B6-1, B6-2 skal ha en gesimshøyde på maks. 10 meter over ferdig planert terreng.

Endelige byggehøyder for det enkelte byggefelt skal fastsettes i detaljreguleringsplan, og maks byggehøyder i detaljreguleringsplan skal angis som kotehøyder.

For bebyggelse innenfor hensynssone H570\_1, og H570\_3, FV og o\_VA skal eksisterende byggehøyder gjelde.

### 4.4 Boligtyper og leilighetssammensetning

10- 40 % av leilighetene i B1 skal være toroms eller mindre, hvorav 10 % kan være ettroms.

Det tillates ikke ettroms leiligheter i B2, B4, B5, og B6-2.

10-30 % av leilighetene i hvert av feltene B2, B4, B5 og B6-2 skal være toroms.

Minimum 20 % av leilighetene i hvert av feltene B2, B4, B5, B6-1 og B6-2 skal være fireroms eller større.

Boligsammensetning og størrelser innenfor det enkelte felt skal være variert og skal fastlegges

nærmere i detaljreguleringsplan.

#### 4.5 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal ytterligere byggegrenser fastsettes. Mot grønnstruktur og friområder skal bebyggelsen plasseres minimum fire meter fra formålsgrensen.

Avstand mellom boligblokker på 3 etasjer eller mer skal være minimum 1,5 ganger gesimshøyden der det er felles uterom mellom blokkene.

#### 4.6 Parkering

##### 4.6.1

Bilparkering skal innpasses etter følgende norm innenfor det enkelte felt:

- |              |  |
|--------------|--|
| - Boliger    | minimum 0,5 maks 1,0 plasser pr 70 m <sup>2</sup> BRA/ per boenhet |
| - Kontor     | maks 0,5 plasser pr 100 m <sup>2</sup> BRA                         |
| - Forretning | maks 1,25 plasser pr 100 m <sup>2</sup> BRA                        |

Parkering for andre formål og sykkelparkering skal avklares i detaljreguleringsplan. Minst 5 % av plassene innenfor hvert byggefelt skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede.

##### 4.6.2

Parkeringsanlegg kan etableres under areal regulert til bebyggelse og anlegg, uavhengig av byggegrensene på plankartet. Parkeringsanlegg kan etableres sammenhengende under flere felt. Parkeringsanlegg kan tillates etablert under deler av felt o\_T og o\_KV1 og o\_KV2 etter detaljplan godkjent av Trondheim kommune, men ikke under andre offentlig friområde eller offentlig grønt.

##### 4.6.3

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

##### 4.6.4

Minimum 95 % av parkeringsplassene innen felt B1, B2, B4, B5, B6-1, B6-2, F/T/N og o\_TY skal etableres under terreng eller integrert i bebyggelsen. Det tillates ikke parkering eksponert i sokkel. Innenfor felt o\_TY tillates parkering på bakkeplan ved o\_KV3.

##### 4.6.5

Minst 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal ha lader for ladbar motorvogn, 1-fase, 16A (3,2 kW) per plass. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt på sikt kan utvides til 10 %.

#### 4.7 Renovasjonsløsning

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg. Sentral for avfallssuganlegg skal legges i kjeller i B1 med adkomst fra Ladebekken. Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningenes utgangsdør. Planlegging av avfallssug skal gjøres i samråd med, og godkjennes av, Trondheim kommune.

Bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal i avfallssuget skal opparbeides innenfor hvert byggefelt, evt for flere felt samlet. Plassering avklares i detaljreguleringsplan. For andre bruksformål enn bolig skal det etableres avfallsrom innenfor bygningsmassen. Det tillates

ikke plassert avfallscontainere og lignende utendørs på ubebygde grunn.

#### **4.8 Støy**

Støyende og spesielt trafikkskapende næringsvirksomhet tillates ikke etablert i direkte nærhet til boligområdene.

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

Bygninger skal prosjekteres og opparbeides slik at vibrasjoner ikke overstiger klasse C i NS 8176.

Støy fra fjernvarmeanlegget skal utredes før detaljregulering av felt B4, B5 og o\_TY vedtas, og avbøtende tiltak skal legges inn i detaljreguleringsplanene.

#### **4.9 Grønnstruktur**

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal grønnstruktur med lekeplasser reguleres inn. Det skal avklares i detaljreguleringsplanen om grønnstrukturen skal være offentlig eller privat felles. Det skal også redegjøres for hvordan grønnstrukturen knytter seg til den regulerte grønnstrukturen i områdeplanen, og til regulert grønnstruktur i pågående eller vedtatte naboplaner.

#### **4.10 Krav til uteoppholdsareal for boliger**

##### **4.10.1**

Felles uterom skal utformes og tilrettelegges med tanke på lek for større barn i skolealder, med lekeapparater og/eller andre elementer for robust lek. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider. Uterommene skal beplantes, også med trær.

Boliger i 1. etasje skal ha utgang til uteplass i direkte tilknytning til boligen, på bakkeplan eller på sokkel.

##### **4.10.2**

Inntil 1000 m<sup>2</sup> av nærmiljøanlegget innenfor o\_FRI1 kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B4.

Inntil 500 m<sup>2</sup> av nærmiljøanlegget innenfor o\_FRI2 kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B2.

Inntil 500 m<sup>2</sup> av nærmiljøanlegget innenfor o\_FRI2 kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B4.

Inntil 500 m<sup>2</sup> av nærmiljøanlegget innenfor o\_FRI2 kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B5.

Inntil 1000 m<sup>2</sup> av nærmiljøanlegg innenfor område o\_U kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B1.

Inntil 1000 m<sup>2</sup> av nærmiljøanlegg innenfor område o\_U kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B6-1 og B6-2 til sammen.

#### **4.11 Forretningsformål**

Forretningene skal ikke overskride 650 m<sup>2</sup> BRA pr. bruksenhet og ikke over 3000 m<sup>2</sup> BRA totalt i hele planområdet. Forretningene skal ha inngang direkte fra gater/torg eller gangstrøk/gangveger.



Varelevering skal plasseres og utformes slik at de er til minst mulig sjenanse for uteoppholdsareal, gang- og sykkeltrafikk, omkringliggende bebyggelse og offentlige rom. Detaljreguleringsplan skal redegjøre for varelevering.

#### **4.12 Tjenesteyting**

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for felt B1, B2, B4, B5, B6-1, B6-2, o\_TY, F/T/N, skal formålet annen offentlig og privat tjenesteyting spesifiseres.

#### **4.13 Nettstasjoner**

Detaljreguleringsplan for felt B1, B2, B4, B5, B6-1, B6-2, F/T/N og o\_TY skal redegjøre for behov for flytting av eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet og behov for og lokalisering av nye nettstasjoner, i samråd med TrønderEnergi Nett AS.

#### **4.14 Overvannsdiskonering**

Ved detaljregulering skal åpen lokal overvannsdiskonering (LOD) innenfor feltene integreres i grønnstrukturen der det er mulig. Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører økt belastning på nedenforliggende vassdrag. Det skal fortrinnsvis benyttes åpne løsninger. Tiltak innenfor planområdet må ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag.

#### **4.15 Kriminalitetsforebygging**

Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres. Sjekklister "Bedre planlegging, færre farer - kriminalitetsforebyggende sjekklister for planleggere" vedlagt, skal benyttes ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan og rammesøknad for de ulike delområdene.

#### **4.16 Tilgjengelighet**

Alle uteområder og trafikkanlegg skal utformes slik at de tilfredsstiller krav til universell utforming. Unntaket er o\_GS11, der det tillates en stigning på maksimum 10 %. Der det er sitteplasser skal det avsettes plass til rullestol.

#### **4.17 Bestemmelsesområder**

Innenfor bestemmelsesgrense #2 (Hemmeligskogen) skal eksisterende vegetasjon bevares og videreutvikles. Området skal benyttes til nærmiljøanlegg og leke- og oppholdsareal for Lilleby skole og boligene innenfor planområdet.

Innenfor bestemmelsesgrense #4 og #5 skal det i detaljreguleringsplan reguleres inn en allmenn tilgjengelig, gjennomgående gangforbindelse i en bredde på min 5 m, som vist i prinsipp på vedlagte prinsippsskisse.

Innenfor bestemmelsesgrense #6 kan eksisterende bebyggelse innenfor felt B2 og B3 (gbnr 415/4, 7, 8, 9, 10, 11) benytte eksisterende kjøreadkomst. Arealet kan også benyttes som gang-/sykkelforbindelse mellom kjørevegene o\_KV2 og o\_KV5. Før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B2 skal kjøreadkomsten opphøre, o\_GS5 og o\_TV2 med tilliggende annen veggrunn og del av o\_FRI2 skal opparbeides, og området skal inngå i regulerte underliggende formål.

Innenfor bestemmelsesgrense #7 vist på plankartet skal det opparbeides vannspeil. Utforming skal vises og redegjøres for ved detaljregulering av felt o\_T og o\_TY. Utomhusplan og tekniske planer skal vise lokalisering og utforming av nødvendige installasjoner/ anlegg for vanntilførsel til

vannspeilet, både over og under bakken. Vannspeilet skal utformes slik at oppblomstring av alger om sommeren unngås (på grunn av stillestående vann).

Innenfor bestemmelsesområde #8 kan området benyttes til midlertidig anleggsområde for gjennomføring av kjørevei o\_KV5. Når kjørevei o\_KV5 er ferdig opparbeidet skal angitte formål (felt B1) innenfor bestemmelsesområdet gjelde.

Innenfor bestemmelsesområde #9 kan området benyttes til midlertidig anleggsområde for gjennomføring av kjørevei o\_KV5. Når kjørevei o\_KV5 er ferdig opparbeidet skal angitte formål og reguleringsbestemmelser i reguleringsplan r0449 gjelde for de angitte formålene innenfor #9.

#### **4.18 Eksisterende bebyggelse**

Eksisterende bebyggelse på gbnr 415/30 (Engspretten) kan benyttes til boligformål. Det tillates ikke oppført erstatningsbebyggelse på eiendommen.

### **§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **5.1 Felt B1-B7 Boligbebyggelse**

##### **5.1.1**

Feltene skal i hovedsak benyttes til boligformål. Det tillates etablert i sum inntil 10 % forretning, kulturinstitusjoner eller annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor og bevertning innenfor hvert felt B1, B2 og B4 og i sum inntil 5 % forretning og annen offentlig eller privat tjenesteyting innenfor hvert felt B5, B6-1 og B6-2. Tillatt størrelse og plassering av de ulike formålene med hensyn til bokvalitet og trafikale konsekvenser skal vurderes spesielt i detaljreguleringsplan.

##### **5.1.2**

Felt B1, B2 og B4 skal ha sin hovedkjøreadkomst til parkeringskjeller fra Ladebekken. Innkjørsel til parkeringskjeller i felt B1 skal etableres så nært Jarleveien som mulig. Ved detaljreguleringsplan for felt B1 skal det settes av plass til offentlig avfallssugstasjon i sokkel med adkomst fra Ladebekken.

##### **5.1.3**

Innenfor hvert av feltene B1, B2, B4, B5 og B6-2 skal det etableres et gjennomgående felles eller offentlig grøntbelte i nordsyd-gående retning langs ganglinjene vist i vedlagte prinsippkisse. Bredde og lokalisering skal fastlegges og reguleres i detaljreguleringsplan.

##### **5.1.4**

I detaljreguleringsplan for felt B2 skal det reguleres felles kjøreadkomst til bebyggelsen i felt B3 og gnr 415 bnr 4, 7 og 8, min 5 m bredde gjennom felt B2. Bredde og lokalisering skal fastlegges og reguleres i detaljreguleringsplan.

##### **5.1.5**

Bebyggelsen i B4 beliggende i plan med o\_T skal henvende seg mot o\_T og skal ha innganger og vinduer mot o\_T.

#### **5.2 Felt o\_TY: Offentlig tjenesteyting**

Innenfor feltet skal det etableres helse- og velferdssenter, omsorgsboliger og barnehage. Innenfor feltet kan det også etableres offentlige eller private kulturinstitusjoner, samt annen offentlig eller privat tjenesteyting.

Innenfor feltet skal det etableres et gjennomgående grøntbelte med gangforbindelse i nordsydgående retning mellom o\_T og o\_G2, som vist på vedlagte prinsippskisse. Bredde og lokalisering skal fastlegges og reguleres i detaljreguleringsplan.

Felt o\_TY skal ha sin hovedkjøreadkomst fra kjøreveg o\_KV3.

Bebyggelsen i o\_TY beliggende i plan med o\_T skal henvende seg mot o\_T og skal ha innganger og vinduer mot o\_T.

### 5.3 Felt o\_U: Undervisning

Felt o\_U skal benyttes til offentlig undervisningsformål. Feltet kan også benyttes til barnehage, helsestasjon og fritidsklubb. Det tillates mindre påbygg og tilbygg som sykkelkur/heishus/rømningstrapp el.

Utenfor byggegrensen skal det opparbeides nærmiljøanlegg som kan tjene som utvidet skolegårdsareal samt aktivitetsområde for barn i området. Det skal særlig tilrettelegges for aktiviteter for barn i grunnskolealder.

Mot sør skal det etableres fysisk skille mellom elever og syklende på o\_GS.

### 5.4 Felt FV: Fjernvarmeanlegg

Feltet skal benyttes til energianlegg/fjernvarmesentral. Det skal sikres tilgang for driftskjøretøy til/fra anlegget.

### 5.5 Felt o\_VA: Vann- og avløpsanlegg

Feltet skal benyttes til vann- og avløpsanlegg (pumpeanlegg).

### 5.6 Felt F/T/N: Forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, næring

Innenfor feltet kan det etableres forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og kontor. Ny bebyggelse i felt F/T/N skal ha sin hovedkjøreadkomst til parkeringskjeller fra Ladebekken (o\_KV5).

## § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til felles overordnet utomhusplan og etter tekniske planer for delanlegg, godkjent av Trondheim kommune. Planene skal omfatte geoteknisk prosjektering og skal vise detaljert utforming av veg, herunder høyder, vegutstyr, materialbruk, vegetasjonsbruk og overvannshåndtering. Planer for kjøreveger skal omfatte tilliggende fortau, annen veggrunn – grøntareal, og parkering/annen veggrunn – grøntareal. Planene skal også vise fotgjengeroverganger, nødvendige fartsreducerende tiltak og avkjørsler med nødvendige siktlinjer til byggefelt. Planene skal omfatte skiltplan. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel.

### 6.2 Kjøreveg (o\_KV1 - o\_KV12)

Det skal være fri høyde på minimum 4,9 m over kjørebane i o\_KV3.

Kjørevei o\_KV5 skal opparbeides med sykkelfelt på 1,25 m på hver side innenfor regulert kjøreveg.

o\_KV6 skal kun benyttes som adkomstveg for driftskjøretøy til o\_VA og som gang-/sykkelforbindelse fra o\_KV5 til o\_GS11.

o\_KV10 (Ladebekken) under bro i o\_KV8 (Jarleveien) skal etableres med fri høyde på minimum 4,2 m over kjørebane i o\_KV10.

### **6.3 Torg (o\_T)**

o\_T skal opparbeides som torg, tilrettelagt for opphold, gående og syklende. Torghandel, uteservering og arrangement på torget kan tillates etter avtale med Trondheim kommune. Innenfor området kan det etableres kjøreadkomst til felt B4 og o\_TY. Området kan også benyttes til varelevering, av- og påstigning og som snuplass. Detaljutforming, eventuelt med soneinndeling, skal bestemmes i overordnet utomhusplan. Eventuell tidsbegrensing for varelevering skal avklares i detaljreguleringsplanen for felt B4 og o\_TY.

### **6.4 Gang- og sykkelveger/ gangveger/ sykkelveger (o\_GS1 - o\_GS11, o\_GV1 - o\_GV3, o\_SV1, o\_SV2)**

o\_GS1 kan benyttes til kjøreadkomst for eksisterende bebyggelse på gbnr 415/30.

Gang- og sykkelveg (o\_GS3) skal opparbeides som sykkelveg med fortau.

Syd for felt FV (fjernvarmeanlegget) skal sykkelvegens bredde tilpasses avgrensingen for felt FV.

o\_GV1 og o\_GV2 tillates anlagt i alternativ trasé innenfor område o\_G1 og o\_G2.

### **6.5 Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG)**

Innenfor alle felt for annen veggrunn skal det etableres grøntanlegg. Innenfor felt o\_AVG langs Ladebekken kan det etableres kjøreadkomst til parkeringsanlegg under felt B1 og B2. Innenfor felt o\_AVG2 (langs Jarleveien) skal det også etableres høystammede trær og grøntanlegg.

### **6.6 Parkering/Annen veggrunn – grøntareal (o\_P/AVG1 - o\_P/AVG7)**

Områdene o\_P/AVG1 - o\_P/AVG7 skal opparbeides med parkeringslommer og grøntanlegg med høystammede trær. Øvrige deler av områdene skal opparbeides som grøntanlegg. Det skal være rotvennlig bærelag i hele sonen. Antall parkeringsplasser og lokalisering innenfor områdene skal avklares i detaljregulering.

## **§ 7 GRØNNSTRUKTUR**

### **7.1 Fellesbestemmelser for grønnstrukturen**

Alle områder regulert til grønnstruktur skal opparbeides etter utomhusplaner og tekniske planer som er godkjent av Trondheim kommune i tråd med felles overordnet utomhusplan.

Eksisterende trær skal bevares og integreres så langt det lar seg gjøre i ny bebyggelses- og grønnstruktur. Fri- og grønnstruktururområdene skal opparbeides med flersjiktet vegetasjon. Stedegen vegetasjon skal benyttes der det er, eller skal etableres, sammenhenger til tilsvarende eksisterende eller fremtidig grønnstruktur. Det skal være god belysning for trygg ferdsel i anleggene.

Områdene skal utformes med høy kvalitet i utførelse og med robust og gjenkjennelig materialbruk etter retningslinjer gitt i Trondheim kommunes "Designprogram for Midtbyen".

### **7.2 Grønnstruktur (o\_G1-o\_G5)**

Område o\_G1 - o\_G5 skal opparbeides som grønnstruktur. Innenfor område o\_G1 og o\_G2 tillates

det at gangvegene o\_GV1 og o\_GV2 slynger seg mer enn det planen viser.

### **7.3 Turveier (o\_TV1 - o\_TV2)**

Turveiene skal opparbeides som vist på plankartet, men justering av traseene – med hensyn til terrengtilpasning tillates.

### **7.4 Friområder (o\_FRI1 - o\_FRI3)**

Felt o\_FRI1 og o\_FRI2 skal benyttes til offentlig parkområde med turveier og nærmiljøanlegg. o\_FRI3 skal benyttes til offentlig parkområde.

Innenfor o\_FRI1 skal det opparbeides aktivitetssområder/nærmiljøanlegg på minimum 3000 m<sup>2</sup> som kan tjene som flerfunksjonsanlegg som kan romme flere typer aktiviteter og aldersgrupper. Det skal særlig tilrettelegges for aktiviteter for eldre barn og ungdom i nærmiljøanlegget.

Det skal etableres minimum to turveier i en bredde på minimum 2,5 m gjennom felt o\_FRI1, som skal ivareta forbindelsen mellom område o\_T og turvei o\_GS3 og o\_GS11.

Innenfor o\_FRI2 skal det opparbeides nærmiljøanlegg. Det skal særlig tilrettelegges for aktiviteter for barn i grunnskolealder i nærmiljøanlegget.

## **§ 8 HENSYNSSONER OG BYGG SOM SKAL BEVARES**

### **8.1 Sikringssone – frisikt**

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veier.

### **8.2 Sikringssone – restriksjoner for anlegg i grunnen (kulvert), H190\_1**

Innenfor sonen H190\_1 tillates det ikke oppført bebyggelse eller anlegg. Bebyggelse kan oppføres innenfor sonen dersom det bygges kjeller. Såle på nybygg må da ligge på samme eller lavere nivå enn kulverten. VA-ledninger kan anlegges min 3 meter fra kulvert dersom grunnen tillater det. Stabiliteten i grunnen må sjekkes grundig, gjennom geoteknisk undersøkelse, der det planlegges nærføring av bebyggelse eller anlegg. Flomveg langs den gamle Ladebekken skal holdes åpen for installasjoner.

### **8.3 Faresone – brann-/eksplosjonsfare, H350**

Innenfor sone H350 skal det oppføres gjerde, som reduserer faren for påkjørsel ved manøvrering av tankbil, og tett gjerde eller annen hindring som begrenser gass-spredning. Videre skal følgende tiltak utføres, knyttet til igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor felt B4 og B5:

- Etablere drenering rundt fyllplassen.
- Kameraovervåking av losseområdet.
- Etablere rutiner for rask avstengning av lossing (ved lekkasje).
- Dimensjonere sikkerhetsrutiner og beredskap i samsvar med endret risikobilde under og etter utbygging.

Effekten av tett gjerde eller annen hindring som begrenser gass-spredning skal dokumenteres med en spesifikk CFD-analyse (Computer Fluid Dynamic – datasimuleringer av fluiddynamikk) ved detaljregulering av felt B4 og B5.

### **8.4 Faresone – høyspenningsanlegg, H370\_1**

Innenfor H370\_1 skal eksisterende høyspentledning innenfor o\_GS3, O\_G3 og o\_KV3 omlegges

midlertidig ved etablering av ovennevnte anlegg. Sonen skal opprettholdes som hensynssone inntil dagens virksomhet innenfor felt o\_TY har opphørt.

### **8.5 Soner med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø**

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene innenfor angitte hensynssoner, skal forelegges Trondheim kommunes antikvarisk fagkyndige rådgiver til uttalelse før godkjenning.

H570\_1: Elementer i bygningsmiljøet, som innkjørsler, trapper, murer, hageanlegg og gjerder tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres.

H570\_2: Elementer i bygningsmiljøet tilknyttet bebyggelsen angitt som bevaringsverdig (Finnes barnehjem), som innkjørsler, trapper, murer og gjerder tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres. Ved detaljregulering skal det framkomme hvilke elementer i hageanlegget rundt Finnes barnehjem som er bevaringsverdig og det må utarbeides en skjøtselsplan for disse.

Deler av fabrikkhallen (Bergs Maskin) i H570\_2 skal bevares. Omfanget skal avklares i detaljreguleringsplan. Innenfor H570\_2 mot Stjørdalsveien ved Finnes barnehjem skal det være en åpning, fri for bebyggelse, på minimum 25 m. Plassering av åpningen skal fastlegges i detaljreguleringsplan.

H570\_3: Innenfor sonen skal bebyggelsens skala, hovedtrekk og materialbruk bevares.

H570\_4: Deler av bebyggelsen (Røkeriet) skal bevares. Omfang av bebyggelsen som bevares skal avklares i detaljreguleringsplan.

H570\_5: Eksisterende uværsskur i tre og ballbinge beliggende delvis innenfor regulert gang-sykkelveg o\_GS2 tillates flyttet slik at de i sin helhet blir liggende innenfor felt o\_U.

### **8.6 Bygg som skal bevares**

Bygninger angitt som bevaringsverdige på plankartet tillates ikke revet, men kan tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret/ føres tilbake til opprinnelige utseende. En annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet kan vurderes i samarbeid med Trondheim kommunes antikvarisk fagkyndige rådgiver dersom særlige grunner tilsier det.

Ved restaurering og/eller reparasjon av bevaringsverdig bebyggelse og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

## **§9 REKKEFØLGEKRAV**

### **9.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### Kjøreveg

Fortau, annen veggrunn – grøntareal, parkering/ annen veggrunn grøntareal og sykkelfelt skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveger.

o\_KV1 (Stjørdalsveien langs felt B1, B2 og B6-1, B6-2) skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1, B2, B4, B5, B6-1, B6-2, og o\_TY.

o\_KV2 (Stjørdalsveien langs felt B4 og B5) skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B4, B5 og o\_TY

o\_KV3 (kjøreadkomst fra øst) skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt o\_TY.

o\_KV4 (Ladeveien nord) frem til regulert vendehammer skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor B1 og F/T/N.

o\_KV5 (Ladebekken) inklusiv støyreducerende tiltak for eksisterende boligbebyggelse, skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1, B2, B4 og F/T/N. o\_GS10 samt arealer innenfor #9 skal opparbeides samtidig med o\_KV5.

o\_KV6 (kjøreadkomst til o\_VA) skal utbedres samtidig med opparbeidelse av o\_FRI1.

Fridheimsveien skal stenges ved o\_KV8 (Jarleveien) ved åpning av o\_KV13 med forlengelse til Nyhavna.

o\_KV9 (Ladeveien langs B6-1, B6-2, og o\_U) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for ny bebyggelse i B1, B6-1 og B6-2.

o\_KV10 (Ladebekken) fra Jarleveien til Strandveien med tilkøpling til Nyhavna skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor B1, B2, B4 og F/T/N.

o\_KV11 (sør for jernbanen) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boenhet nr 101 innenfor planområdet, og før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor o\_TY.

o\_KV12 (mellom B4 og o\_TY) skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor felt B4 og o\_TY gis ferdigattest.

o\_KV12 (mellom B4 og o\_TY) skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor felt B4 og o\_TY gis ferdigattest.

o\_KV13 (Ladebekken fra Fridheimsveien til Strandveien) med tilkøpling til Nyhavna skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor B1, B2, B4 og F/T/N.

#### Torg

Område o\_T skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor felt B4 og o\_TY gis ferdigattest.

#### Gang-/sykkelveg

o\_GS1 (langs B6) skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor felt B6 gis ferdigattest.

o\_GS3 (Dalenbrua) skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor felt o\_TY gis ferdigattest.

o\_GS5 (langs B2 og B3) skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B2 gis ferdigattest.

o\_GS6 (langs B5) skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor felt B5 og B6-1, B6-2 gis ferdigattest.

o\_GS7 (tilkobling sør for jernbane undergangen ved FV) skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor planområdet eller for bebyggelse innenfor o\_TY gis ferdigattest.

o\_GS11 (til City Lade) skal utbedres samtidig med opparbeidelse av o\_FRI1.

#### Gangveg og sykkelveg

Sykkelveg o\_SV1- o\_SV2, gangveg o\_GV1 -o\_GV2, o\_GS 12 –o\_Gs 13 (alle langs jernbanen), og tilliggende annen veggrunn skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor områdeplanen eller for bebyggelse innenfor o\_TY gis ferdigattest. Når o\_SV1 forbi o\_U (Lilleby skole) åpnes skal det etableres fysisk skille mellom elever og syklende.

o\_GV3 (mellom B4 og o\_TY) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor felt B4 og o\_TY.

### **9.2 Opparbeidelse av grønnstruktur**

#### Grønnstruktur og turvei

o\_G1 og o\_G2 skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor områdeplanen eller for bebyggelse innenfor o\_TY gis ferdigattest.

o\_G3 og o\_TV1 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt o\_TY gis ferdigattest.

o\_G4 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B5 og B6-1, B6-2 gis ferdigattest.

o\_G5 skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor felt B4 og o\_TY gis ferdigattest.

o\_TV2, skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B2 gis ferdigattest.

#### Friområde

o\_Fri3 og o\_FRI1 med nærmiljøanlegg skal være opparbeidet før boenhet 101 innenfor områdeplanen gis ferdigattest, og før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor felt o\_TY.

o\_FRI2 skal være opparbeidet før boenhet 101 innenfor områdeplanen gis ferdigattest.

### **9.3 Opparbeidelse av vannspeil innenfor # 7**

Vannspeil innenfor #7 skal være opparbeidet etter byggeplan godkjent av kommunen før det gis ferdigattest for boenhet nr 101 innenfor områdeplanen, og før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor felt o\_TY.

### **9.4 Fjerning av høyspentledning**

Eksisterende høyspentledning skal være flyttet og anlagt midlertidig innenfor hensynssone H370\_1 før o\_GV3 og tilhørende anlegg er etablert. Før bebyggelse innenfor felt o\_TY tas i bruk skal trafo og høyspentledning innenfor o\_TY, o\_T og o\_FRI1 være fjernet.

### **9.5 Etablering av sikringsgjerd i faresone brann-/eksplosjonsfare (H350)**

Før igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor områdeplanen gis, og før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt o\_TY, skal det oppføres gjerde innenfor sonen, som reduserer faren for påkjørsel ved manøvrering av tankbil. Før igangsettingstillatelse for nye



boliger innenfor felt B4 og B5 gis, skal det oppføres tett gjerde eller annen hindring innenfor hensynssonen som begrenser gass-spredning. Videre skal følgende tiltak utføres, knyttet til igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor felt B4 og B5:

- Etablere drenering rundt fyllplassen.
- Kameraovervåking av losseområdet.
- Etablere rutiner for rask avstengning av lossing (ved lekkasje).
- Dimensjonere sikkerhetsrutiner og beredskap i samsvar med endret risikobilde under og etter utbygging.

### 9.6 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder V/A, avfallssug, el og fjernvarme skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis innen det enkelte feltet.

### 9.7 Skole- og barnehagekapasitet

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

### 9.8 Trygg skoleveg og atkomst til friområder

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafiksikker skoleveg. Nye boliger kan ikke gis ferdigattest før det er etablert trafiksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene som er opparbeidet.

### 9.9 Uterom

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

### 9.10 Støytiltak

Nødvendig tiltak for demping av luftstøy, strukturstøy og vibrasjoner skal være ferdigstilt før ny bebyggelse gis ferdigattest. Støyskjerm langs jernbanen og sikring mot jernbanen skal være opparbeidet etter planer godkjent av jernbaneverket og Trondheim kommune, før bebyggelsen innenfor felt B5, B6-2 og o\_TY tas i bruk. Støyreducerende tiltak mot boliger i Håkon Magnussonsgate 1c, 3c og 3d skal være opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av kommunen før tillatelse om igangsetting av bygge- og anleggsarbeide kan tillates innen for felt B1-B4.

## §10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 10.1 Anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk

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

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)

	(LpAeq12h 07-19)	helg/helligdag ( LpAeq16h 07-23)	
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	45	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

### 10.2 Geotekniske forhold

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

### 10.3 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger, offentlig tjenesteyting eller grønnstruktur/friområde skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Tiltaksplan skal være utarbeidet i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

Tiltaksplanen skal redegjøre for eventuelt behov for å benytte støvdempende kjemikalier for å redusere støvpplager i anleggsperioden.

Dokumentasjon som viser at tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstillende nivåene i veileder TA 2553/2009, Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset grunn, skal forelegges kommunen før ferdigattest kan gis for nye boliger, offentlig tjenesteyting eller grønnstruktur/friområde.

Miljøsaneringsplaner og massehåndteringsplan skal følge de ulike detaljplanene. Intern bruk av masser i området skal vurderes i massehandteringsplanen.

I massehåndteringsplan for B1, B2 og B4 skal det framgå at ved opparbeiding av o\_Kv13 skal NTNU Vitenskapsmuseet, Seksjon for arkeologi og kulturhistorie varsles ved funn av skipsrelaterte material eldre enn 100 år. Kopi av massehåndteringsplan skal sendes NTNU Vitenskapsmuseet. Der skal det framgå når man planlegger gravestart for o\_Kv13.

### 10.4 Fjerning av svartlistete arter

Plan for fjerning av den svartlistede planten Slirekne langs Ladebekken skal følge første søknad om igangsettingstillatelse for boliger i B1, og være gjennomført før boligene i B1 får ferdigattest.

### 10.5 Teknisk infrastruktur

Før vedtak av den første detaljreguleringsplanen innenfor områdeplanen skal det utarbeides overordnet plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet i samarbeid med Trondheim kommune. Denne skal redegjøre for V/A, avfallssug, fjernvarme og energi. VA-planen skal også inneholde en vurdering av åpen lokal overvannsdiskonering (LOD) for hele planområdet. Det skal vurderes bruk av grønne tak og fasader som del av den lokale overvannsdiskonering.

### 10.6 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før riving/flytting

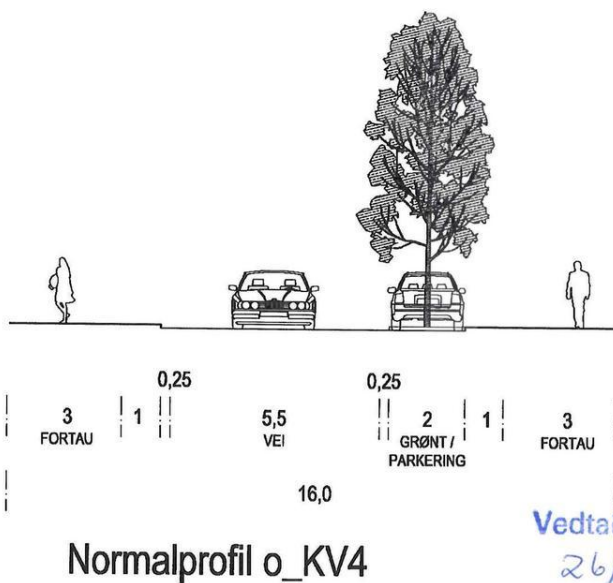
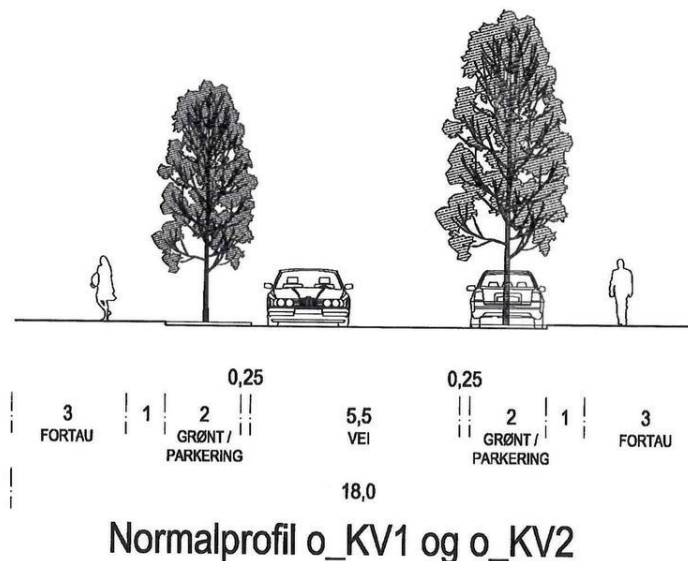
Med søknad om tillatelse til riving eller flytting av eksisterende bebyggelse skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

### 10.7 Medvirkning fra barn og unge

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutføringsprosessen for lekearealer og friområder. Detaljplan skal redegjøre for hvordan dette ivaretas.

#### VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

- Normalprofiler for kjøreveger, o\_KV1, o\_KV2 og o\_KV4 (sakset inn under)
- Hovedprinsipp for interne gangforbindelser og grønnstruktur (sakset inn under)
- Miljøprogram for Lillebyområdet, Sweco 2011 (eget vedlegg)
- Bedre planlegging, færre farer - kriminalitetsforebyggende sjekklister for planleggere (eget vedlegg)



Vedtatt i Trondheim bystyres møte

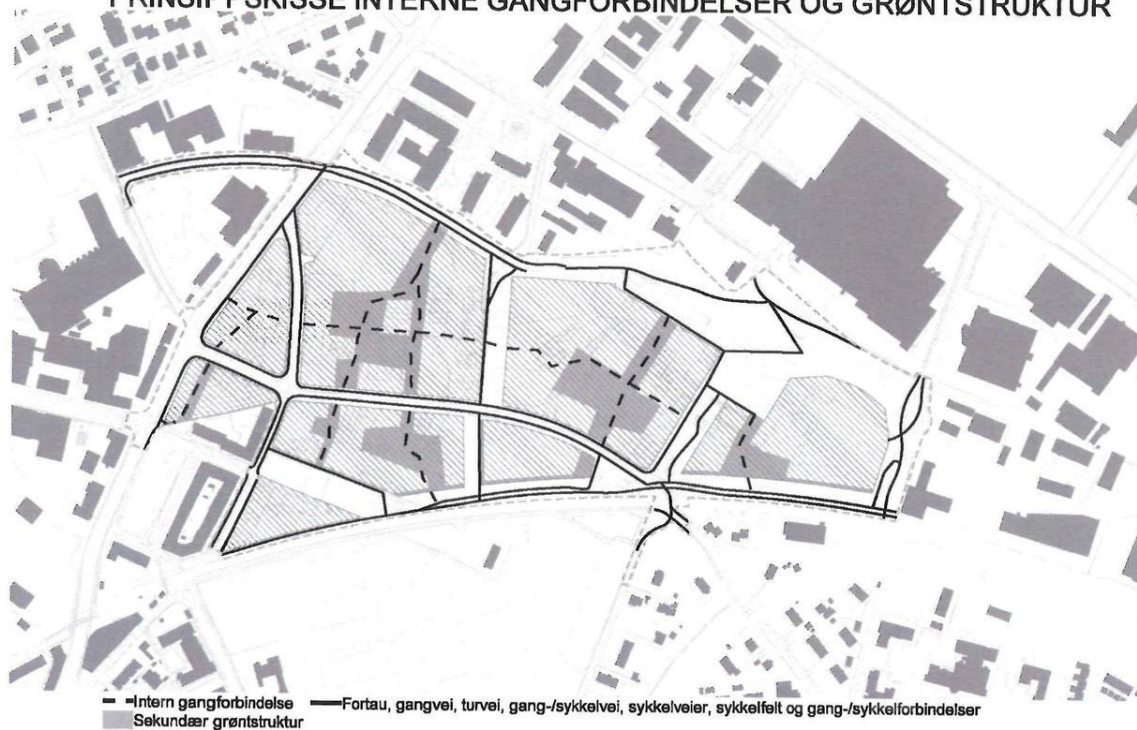
26/9-13, sak B nr. 114/13

*Pita Ottervik*

ordfører

*Ålder Hamun*  
formannskapssekretær

## PRINSIPPSKISSE INTERNE GANGFORBINDELSER OG GRØNTSTRUKTUR





## 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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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 gis.
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.

For eiendommen:

**Adresse:** Ladeveien 21  
7066 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Kvalvik

**Telefon:** 463 00 046  
**E-post:** marius.kvalvik@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre