

A modern living room with a light-colored sofa, a wooden coffee table, and a large window. The room features a dark accent wall, a large white pendant light, and a view of a residential area through the glass doors and windows. The floor is made of light wood, and there is a grey rug under the coffee table. A dining table with wooden chairs is visible in the foreground on the right.

aktiv.

Håkon Magnussons gate 1B, 7041 TRONDHEIM

**Romslig og pen 3-roms selveier
hjørneleilighet fra 2006 | Takhøyde
opp mot 3m | Balkong | Parkering |
Heis | Fjernvarme**



Eiendomsmeglerfullmektig

Christian Drøyvold

Mobil 954 72 624

E-post christian.droyvold@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 350 000,-
Omkostn.: Kr 110 140,-
Total ink omk.: Kr 4 460 140,-
Felleskostn.: Kr 4 913,- pr.mnd
Selger: Marit Hartmann Flood

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 91/91 kvm
Tomtstr.: 10063 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 414, bnr. 397
Snr. 37
Oppdragsnr.: 1710250317

Velkommen til Håkon Magnussons veg 1B!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christian Drøyvold har gleden av å presentere Håkon Magnussons gate 1B - en moderne og meget tiltalende 3-roms selveierleilighet på Lade. Leiligheten har en god planløsning med store rom og en romslig balkong. Boligen holder gjennomgående god standard. Her bor du sentralt, men likevel rolig og tilbaketrukket, med kort vei til "alt"!

Verdt å merke seg:

- Stor balkong på 16 kvm
- Beboerparkering
- Gjesteparkering
- Populær beliggenhet på Lade
- Bod i kjeller
- Balansert ventilasjon og fjernvarme
- Takhøyde opp mot 3 meter
- God planløsning med 2 soverom
- Kort vei til kollektiv, treningssenter og butikker

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Egenerklæringsskjema	34
Tilstandsrapport	37
Energiattest	50
Husordensregler	51
Vedtekter	55
Vedtekter velforening	63
Regnskap	65
Regnskap velforening	72
Byggetegninger	77
Seksjoneringstegninger	78
Ferdigattest	86
Reguleringsplan	88
Reguleringsplaner	89
Planoversikt	96
Reguleringsbestemmelser	97
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 6 m² Bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 85 m² Entrè, soverom, bad, gang, soverom, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10063 m²

Beliggenhet

Boligen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Håkon Magnussons gate på Lade. Her bor du i et trygt, rolig og veletablert boligmiljø. Området passer spesielt godt for enslige, studenter og etablerere, og oppleves som et hyggelig nabolag med gode møteplasser og høflige naboer. Lade kombinerer nærhet til bylivet med korte avstander til flotte rekreasjonsområder, blant annet Ladestien og flere grønne lunger som innbyr til et aktivt friluftsliv.

Det meste du trenger i hverdagen finner du bare et par minutter unna. Dagligvarebutikk ligger svært nær, og City Lade - et av byens største kjøpesentre med et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud, ligger rett ved boligen. For den som ønsker gode treningsmuligheter, ligger både 3T-Lade og Flex Gym i umiddelbar nærhet, og

området byr på flere idrettsanlegg og ballbaner innen gåavstand.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det ca. 7-8 minutters gange til Lade barne- og ungdomsskole. Det er kort vei til flere videregående skoler, og Stabburet, Korsvika og Voldsminde er de nærmeste barnehagene.

Lade har et bredt tilbud av fritidsaktiviteter. Lade idrettsanlegg, som er en av byens største fotballarenaer, ligger i nærheten og byr på flere baner og gode treningsfasiliteter. Treningssentre som Flex Gym og 3T-Lade ligger også innen kort gangavstand.

Turområdene rundt boligen er blant de mest populære i Trondheim. Ladestien nås raskt og byr på flotte naturopplevelser, med tilgang til badeplasser og rekreasjonsområder langs sjøen. Dagligvarebutikk ligger kun noen få minutters gange fra boligen, og nærheten til City Lade gir et bredt utvalg av butikker og servicetilbud uten at det preger det rolige nærmiljøet.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet er svært godt, og nærmeste bussholdeplass ligger kun par minutters gange fra boligen. Herfra går det hyppige bussavganger som tar deg raskt og effektivt til Trondheim sentrum, som nås på kort tid. Det er også gode forbindelser mot Tiller, Heimdal og øvrige bydeler. For pendlere er Lilleby stasjon innen gangavstand, med togavganger som knytter området til både Trondheim S og regionlinjene videre ut av byen. Reisen til Trondheim lufthavn Værnes kan gjøres enkelt med buss eller tog, og tar rundt en halv time.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Simen Trøen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Simon Trøen har opplyst om følgende byggemåte:
Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasader er kledd med trekledning og fasadeplater. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det dødsbo?

Svar: Ja

Avdødes navn: Even Hartmann Flood

Tilleggs kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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:

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2006 med slette fronter og benkeplate av laminat. Det registreres manglende dørhåndtak på en skapdør, skade på skapdør under vask samt slitasje på fronten til oppvaskmaskin.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av registrerte skader og slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å reparere eventuelt skifte ut skadede/manglende deler av kjøkkeninnredningen, som håndtak, skapdør under vask og slitt oppvaskmaskinfront.

VANNLEDNINGER

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt. Det bemerkes likevel at det ved en eventuell lekkasje er økt risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner, da rørfordelingen er plassert i himling uten tett skap med sikker avrenning. Det ble også registrert manglende hendel på hovedstoppekranen i leiligheten, noe som innebærer redusert mulighet for rask avstengning ved lekkasje. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende hendel på hovedstoppekran og fravær av lekkasjesikring ved rørfordelingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere hendel på hovedstoppekranen i leiligheten for å sikre enkel og rask avstengning ved eventuell lekkasje. Videre anbefales det å etablere lekkasjesikring, eventuelt et tett fordelerskap med kontrollert avrenning, for å redusere risikoen for skader på tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje fra rørfordelingen

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Tettesjiktet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden fremover.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av tettesjiktets alder og den økte risikoen for lekkasjer som dette medfører.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

SANITÆRUTSTYR

Det registreres ingen skader på sanitærutstyret. Det registreres imidlertid at det ikke er etablert dreinsåpning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dreinsåpning og manglende dokumentasjon på alternativ løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å etablere dreinsåpning eller annen godkjent løsning for lekkasjevarsling i tilknytning til den innebygde sisternen, for å redusere risiko for skjulte lekkasjer og følgeskader.

VÅTROM: OVERFLATER

Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det ble målt 24 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk i dusjsone. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av avvikende fallforhold i forhold til anbefalt referansenivå.

Anbefalte tiltak overflater:

Ved fremtidig oppgradering av badet bør gulvets fallforhold utbedres i tråd med gjeldende våtromsstandard. Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

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

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass på utvendige oppstillingsplasser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP616163

Diverse**AREAL**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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 tinglysing. 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 tinglysing 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.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

ERVERVSBEGRENSNINGEN I EIERSEKSJONSLOVEN § 23

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

FORETAKETS SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Elektrisk
- Fjernvarme

Energikarakter

F

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 350 000

Kommunale avgifter

Kr 16 632

Kommunale avgifter år

2025

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.

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for oktober 2025 på kr 1 386, endringer kan forekomme.

Formuesverdi primær

Kr 1 240 388

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 961 553

Formuesverdi sekundær år

2024

Velforening

Sameiets boligseksjonssameiere har rett og plikt til medlemskap i Ladeporten Velforening som sammen med eier av nabotomt eier et felles park- og lekeområde og felles atkomstvei i tilknytning til eiendommen. Kontingenten betales gjennom felleskostnadene.

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

85/10353

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

Felleskostnad driftsdel: kr 4 285

Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 628

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Diverse drift og vedlikehold

- Strøm i fellesareal
- Felles bygningsforsikring
- Avsetning til framtidig vedlikehold
- Elektroniske tjenester (kabel-tv/internett)
- Velforneingskontigent

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 913

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 48 683

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Ladeporten

Organisasjonsnummer

989912690

Om sameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Ladeporten.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke felles lån.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -1 129 526

- Egenkapital: Kr 2 873 940
- Disponible midler: Kr 2 987 498
- Årets endring i disponible midler: Kr -1 129 526

Økonomisk status for Ladeporten Velforening per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -38 037
- Egenkapital: Kr 15 391
- Disponible midler: Kr 15 391
- Årets endring i disponible midler: Kr -38 037

Styregodkjennelse

Styrets godkjennelse kreves ikke ved overdragelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 414, bruksnummer 397, seksjonsnummer 37 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:

5001/414/397/37:

HEFTELSE

06.06.1983 - Dokumentnr: 9757 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:414 Bnr:398

Gjelder tilbygg i en avstand av 4 m m.v.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:414 Bnr:397

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1987 - Dokumentnr: 24472 - Bestemmelse om bebyggelse
Rett for Sameiet Håkon Magnussonsgt. 3 til å føre opp
bygning nærmere enn 4 m fra felles tomtegrense m.v.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:414 Bnr:397
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2006 - Dokumentnr: 18860 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:414 Bnr:397
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2006 - Dokumentnr: 20809 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

28.08.2006 - Dokumentnr: 19433 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/10353
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.2-110

Diverse påtegning
Snr. 81 og snr. 37 bytter boder.
Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

21.08.2006 - Dokumentnr: 18860 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:414 Bnr:511
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:414 Bnr:397

21.08.2006 - Dokumentnr: 18860 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:414 Bnr:512

Rett til bruk av felles lek- og oppholdsområde
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:414 Bnr:397

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 19.11.2007

Ferdigattesten gjelder fasadeendring, bruksendring og utvidet avkjørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.11.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.
Boligen ligger i byggesone 2 og er avsatt til nåværende sentrumsformål og blå/
grønnstruktur.
Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved
henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Håkon Magnussons gate 1, 1B og 3, 414/
396,397,398." med planID r0449, datert 26.08.2004.
Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.
Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Deler av eiendommen er også underlagt følgende reguleringsplan:

PlanID: r20090017

Plannavn: Lillebyområdet

Vedtaksdato: 26.09.2013

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører
eiendommen:

PlanID: k20110088

Plannavn: Lade og Leangen

Formål: Hensikten med denne revisjonen av kommunedelplanen er å fastsette nye
rammer for detaljplanlegging innenfor utbyggingsområdene på Lade og Leangen med
hensyn til arealbruksformål, utbyggingsvolum og høyder.

PlanID:r20210055

Plannavn: Ladebekken 56

Formål: Hensikten med denne revisjonen av kommunedelplanen er å fastsette nye rammer for detaljplanlegging innenfor utbyggingsområdene på Lade og Leangen med hensyn til arealbruksformål, utbyggingsvolum og høyder.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

PLANFORSLAG

PlanID: r20220025

Plannavn: Fridheimveien 1 og 3 og Jarleveien 12

Formål: Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bolig, næring, parkeringskjeller, torg og gate ved Fridheimveien 1 til 3 og Jarleveien 12. Det legges til rette for inntil 400 boliger og 1 200 m² næringsformål.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDSLEIE

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

108 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

110 140 (Omkostninger totalt)
122 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
124 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 460 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 472 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 474 840 (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 110 140

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg 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 14 millioner kroner. 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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger/overtakelse kr 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Christian Drøyvold
Eiendomsmeglerfullmektig
christian.droyvold@aktiv.no
Tlf: 954 72 624

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

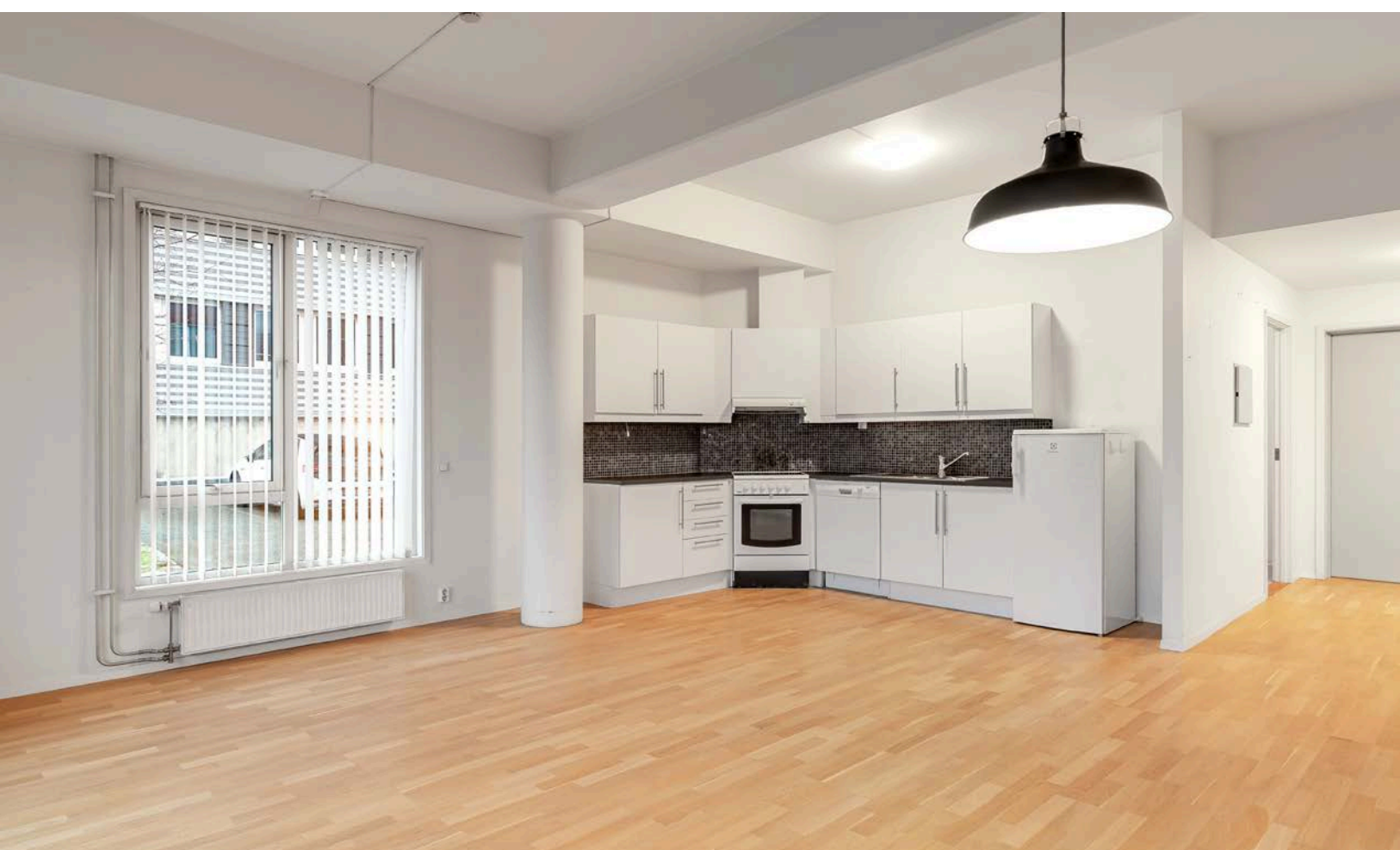
06.01.2026

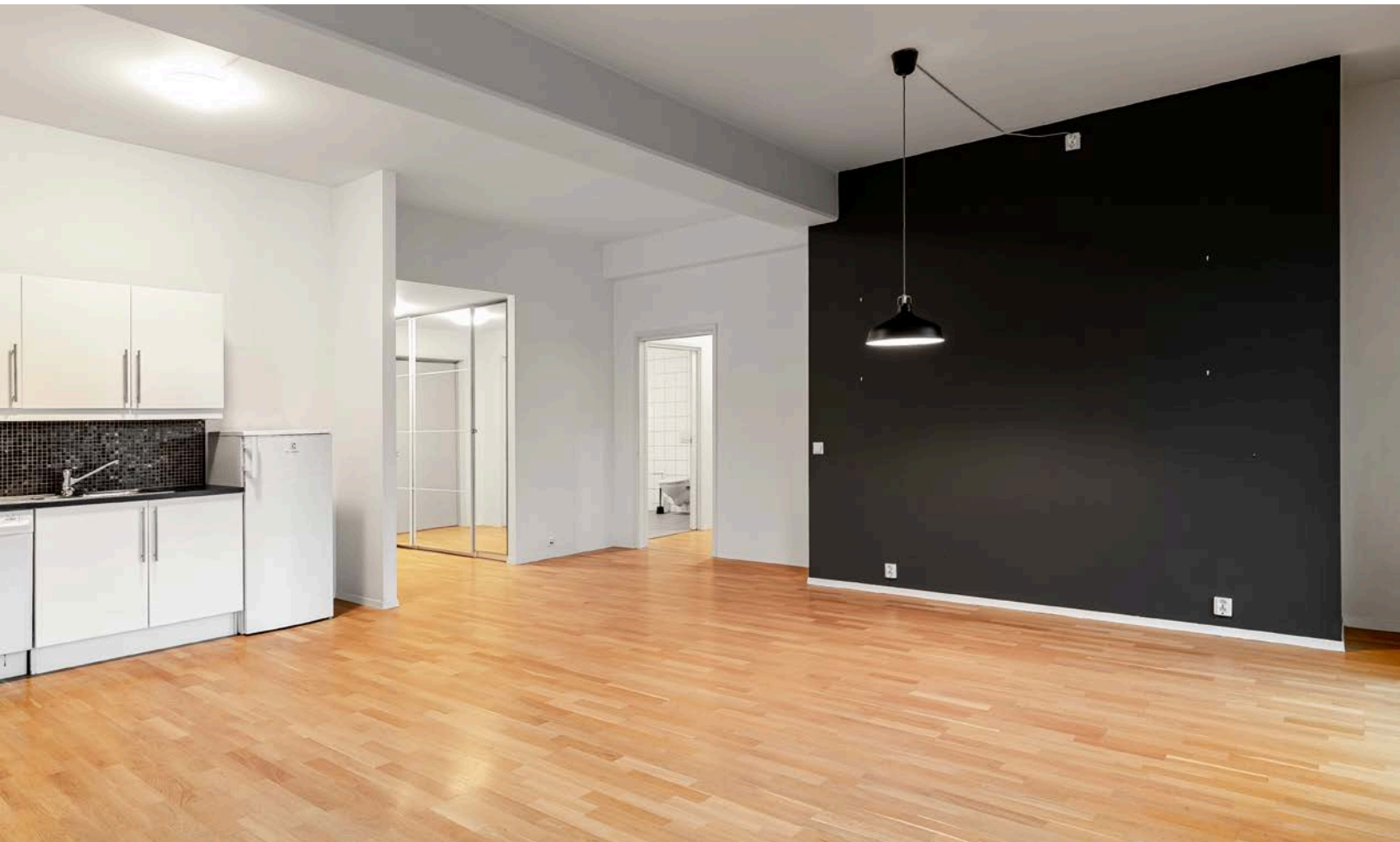


Håkon Magnussons gate 1B Snr.37

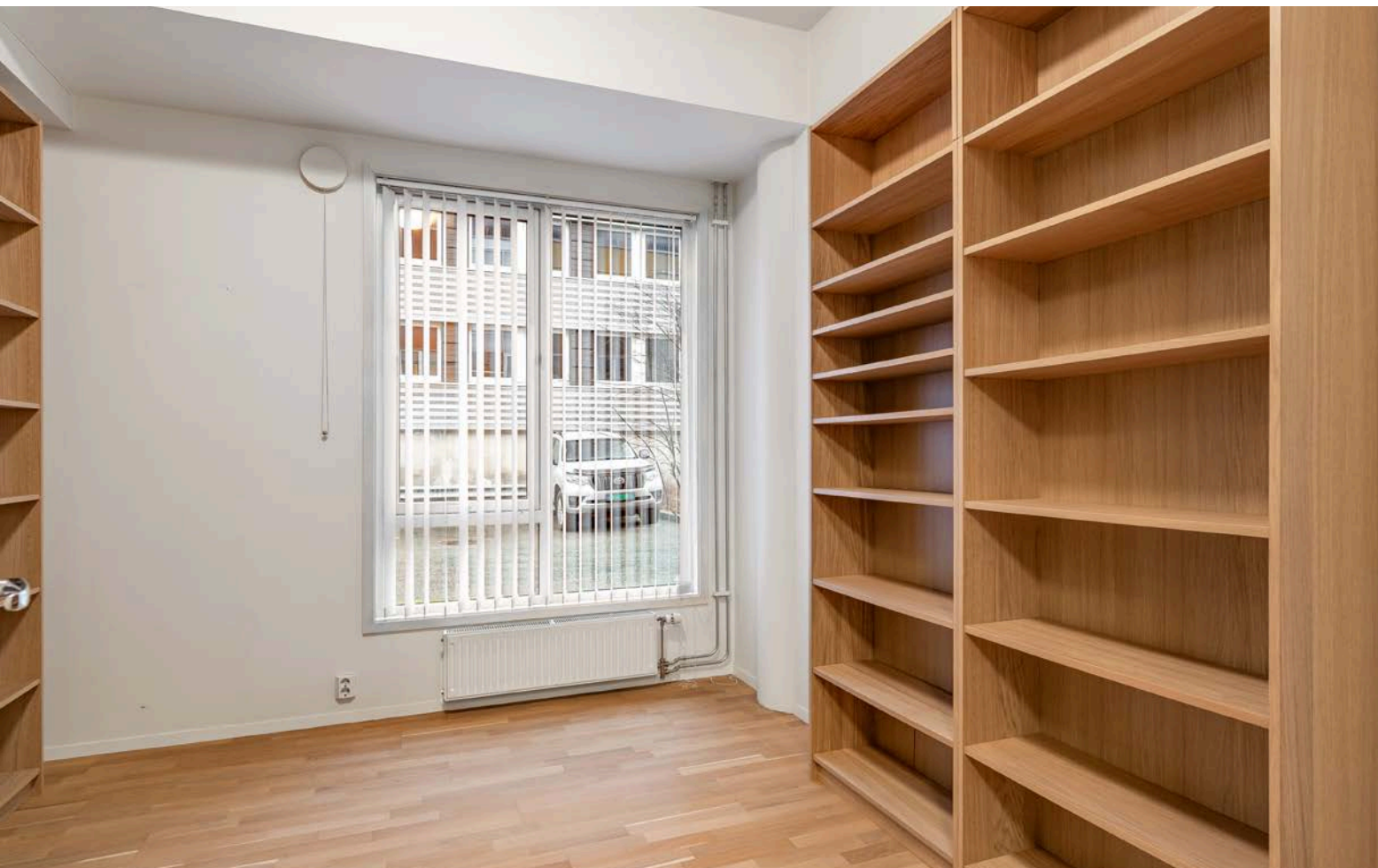
2. Etasje



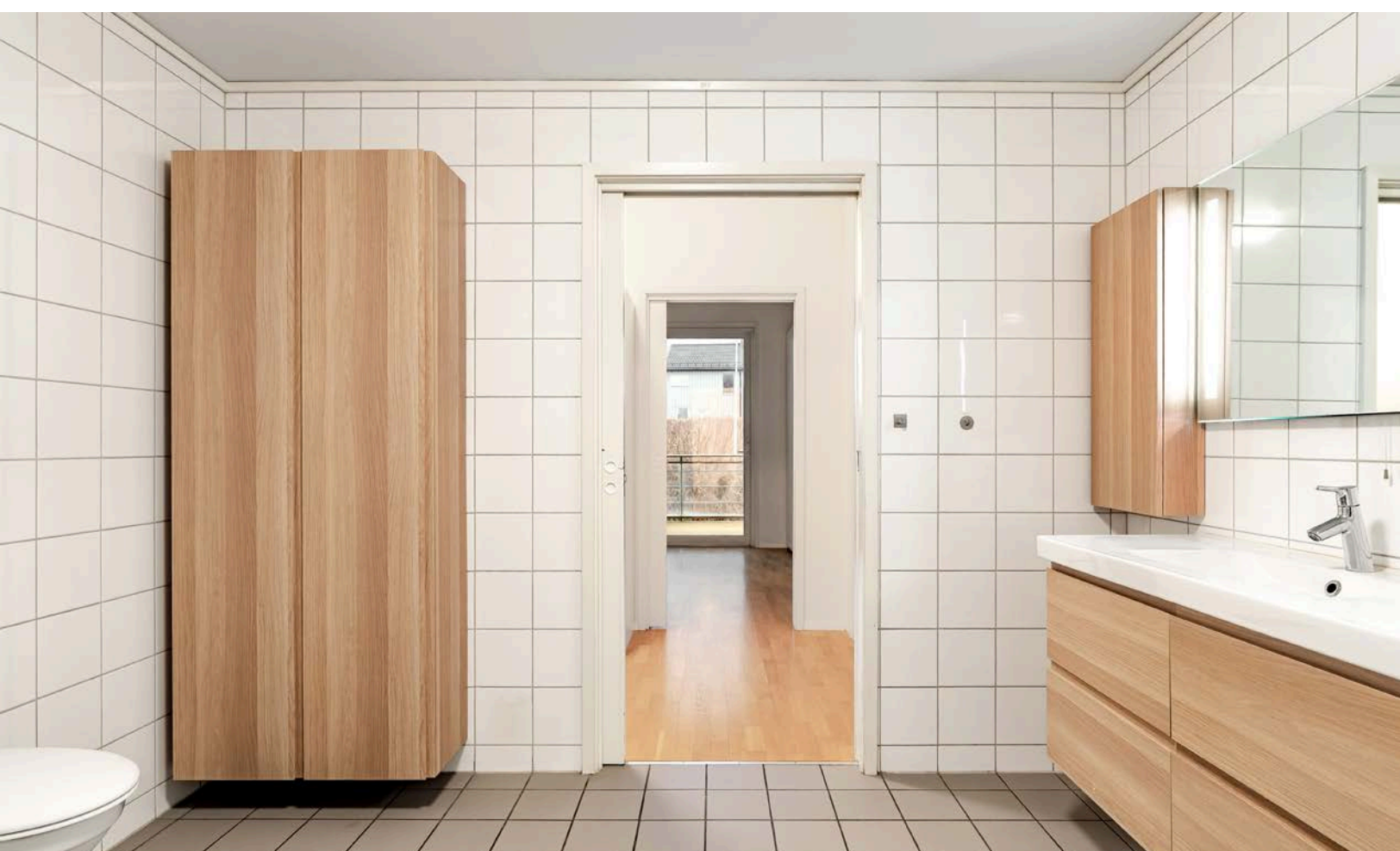




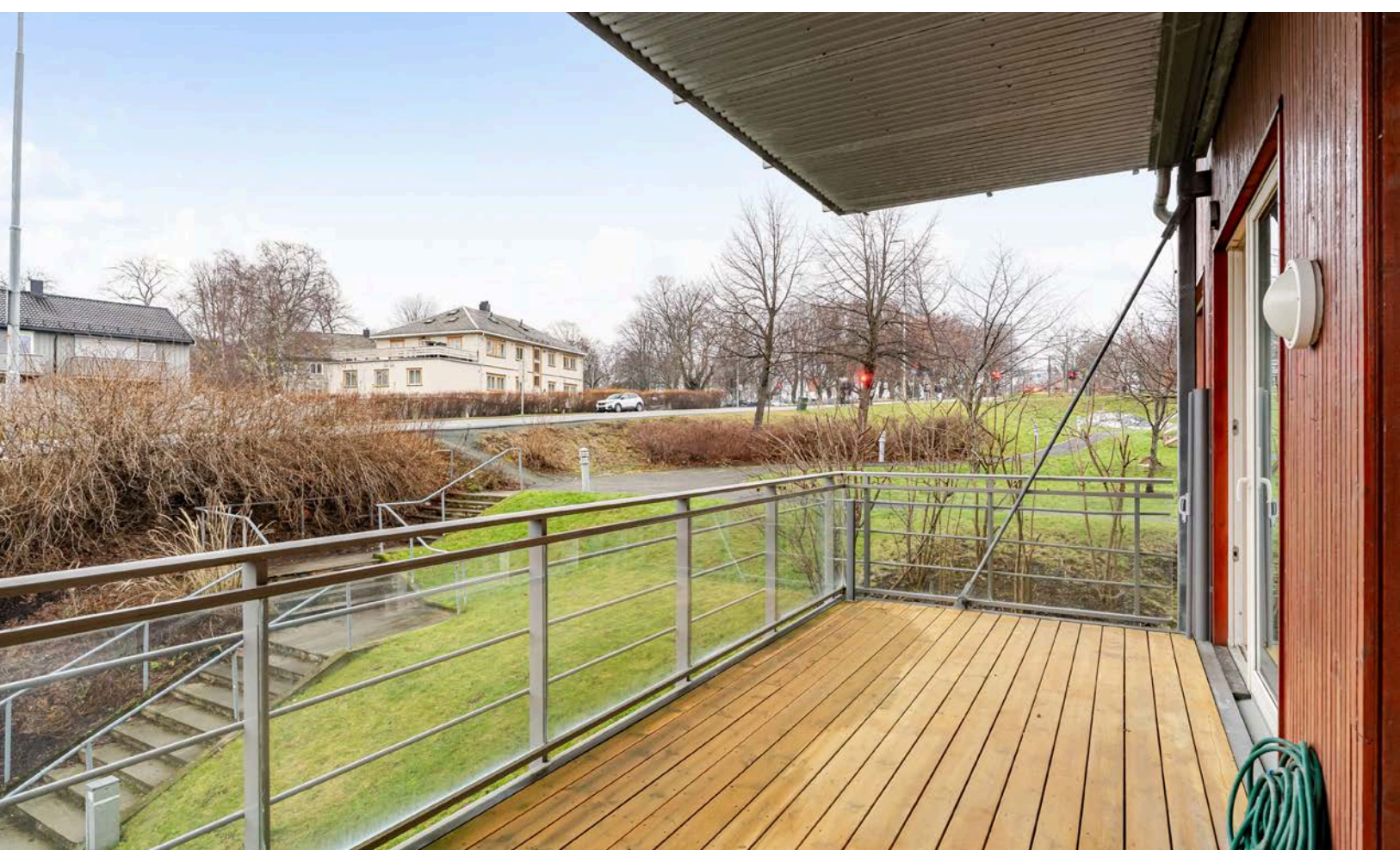












Vedlegg

Nabolagsprofil

Håkon Magnussons gate 1B - Nabolaget Ladeporten - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Ladeveien Linje 2, 54, 106	4 min 0.4 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	11 min 0.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.8 km
Dronningens gate 62 Linje 9	9 min 3.7 km
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	21 min 1.7 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	16 min 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	6 min 2.8 km
Cissi Klein videregående skole	20 min
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min 2.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

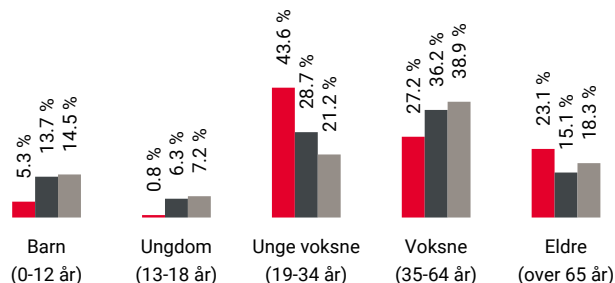
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ladeporten	979	701
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stabburet barnehage (2-5 år) 79 barn	8 min 0.6 km
Korsvika barnehage (1-2 år) 27 barn	10 min 0.9 km
Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 99 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Bunnpris Lade PostNord	2 min 0.2 km
Coop Extra Lilleby PostNord	6 min 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 86/100



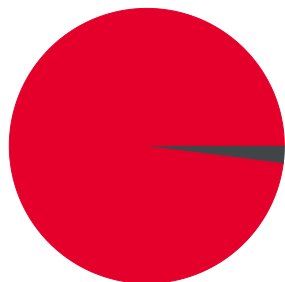
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

⚽ Lade skole	5 min	🚶
🏊 Aktivitetshall	0.4 km	
⚽ Ringvebanen, ballbane	7 min	🚶
⚽ Fotball	0.6 km	
🏊 Flex Gym	3 min	🚶
🏊 Impulse Treningssenter Lade	8 min	🚶

Boligmasse



■ 98% blokk
■ 2% annet

Varer/Tjenester



LadeTorget

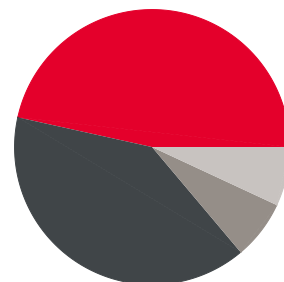
7 min 🚶



Boots apotek LadeTorget

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 47% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 7% 13-15 år
■ 7% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



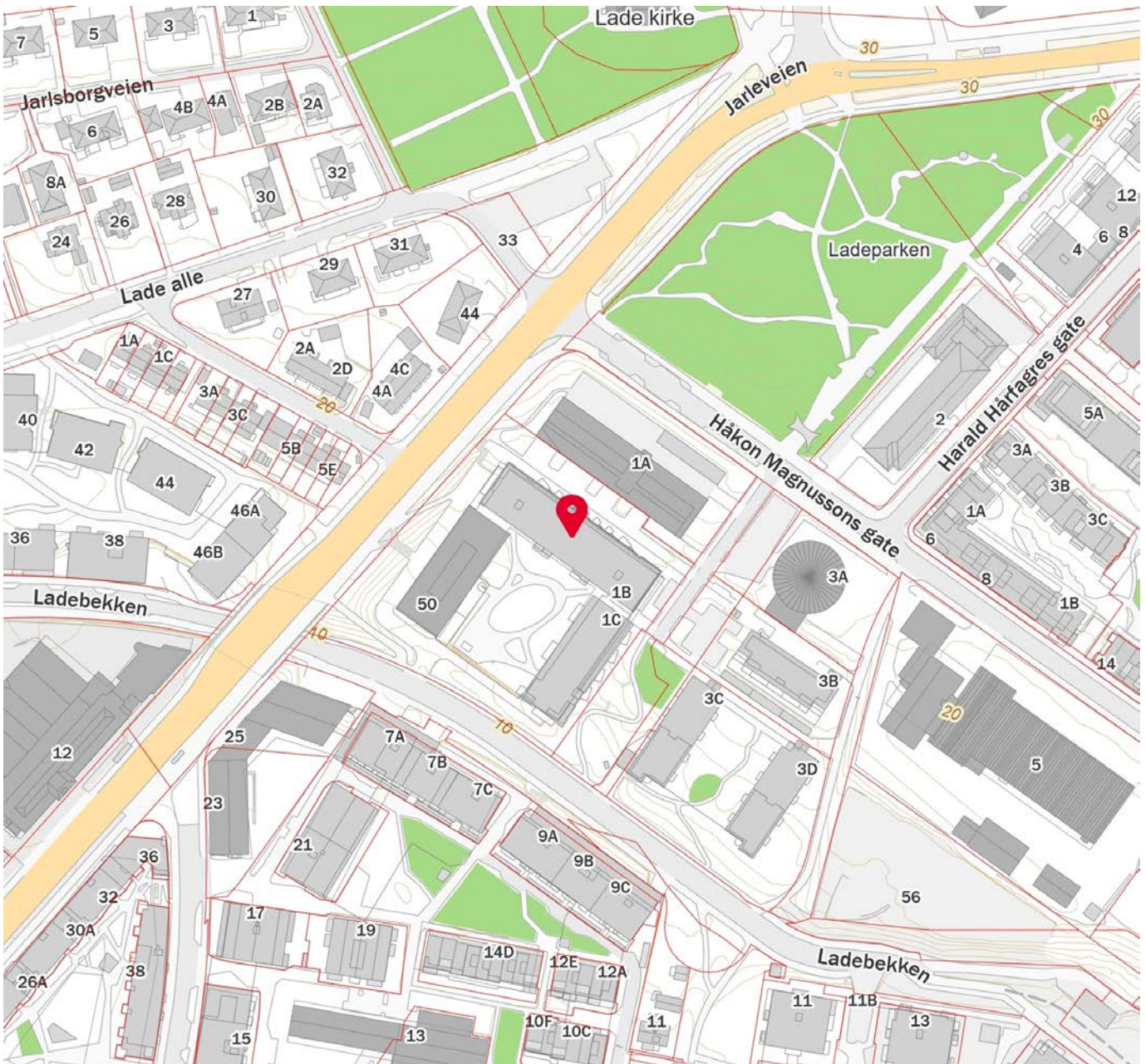
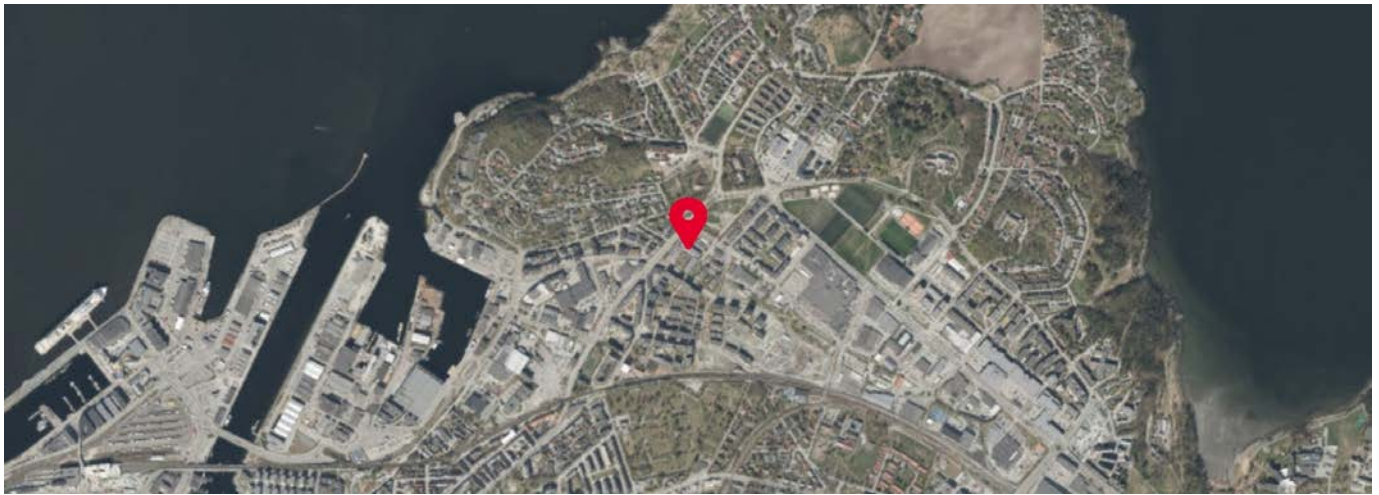
0%

54%

■ Ladeporten
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250317	
Selger 1 navn	
Marit Hartmann Flood	
Gateadresse	
Håkon Magnussons gate 1B	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7041
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Even Hartmann Flood
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1710250317

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250317

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Hartmann Flood	6fb3910ef0e7719ea00575 2889869d31dbdcdb09	05.01.2026 11:14:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250317

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

Håkon Magnussons gate 1B 7041 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1972

BRA: 91 m²

BRA-i: 91 m²

Rapportdato: 7.11.2025 (Gyldig til 7.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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. 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 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/37491>

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.

Bygningsdeler med TG2

- Kjøkken:
 - Overflater og innredning
- Vannledninger
- Våtrom:
 - Sanitærutstyr
 - Overflater
 - Membran, tettesjikt og sluk

Bygningsdeler med TG-IU

- Våtrom:
 - Fukt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.11.2025

Rapportdato
7.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Even Hartmann Flood**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Marit Hartmann Flood**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Simon Trøen** Telefon: **98002244**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **simon.troen@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



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: **Håkon Magnussons gate 1B, 7041 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	414	Bruksnr:	397	Festenr:
Seksjonsnr:	37	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1972 - Kilde: Matrikkelen					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasader er kledd med trekledning og fasadeplater. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
2006	Det registreres at leiligheten har gjennomgått en ombygging i 2006.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Nei

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.

Bygning: Håkon Magnussons gate 1B Snr.37

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	85	85	0	0	16
U. etasje	6	6	0	0	0
Totalt m²	91	91	0	0	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	85	85	0	Entré, soverom, bad, gang, soverom, stue og kjøkken.	
Totalt m²	85	85	0		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ved en visuell kontroll registreres det ingen skader eller avvik på balkong.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse. Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ved en visuell kontroll og funksjonstest av utvalgte dører og vinduer registreres det ingen skader eller avvik på vinduer og dører.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

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?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning fra 2006 med slette fronter og benkeplate av laminat. Det registreres manglende dørhåndtak på en skapdør, skade på skapdør under vask samt slitasje på fronten til oppvaskmaskin. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av registrerte skader og slitasje.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det anbefales å reparere eventuelt skifte ut skadede/manglende deler av kjøkkeninnredningen, som håndtak, skapdør under vask og slitt oppvaskmaskinfront.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ved en enkel funksjonstest registreres det ingen avvik eller skader på mekanisk avtrekk over stekesonen.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Meglerpakke ikke komplett/mottatt, og derav ikke kontrollert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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?	Ikke kontrollert
Meglerpakke ikke komplettert/mottatt, og derav ikke kontrollert.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ved en visuell kontroll registreres det ingen skader/lekkasjer eller avvik på avløpsanlegget.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt. Det bemerkes likevel at det ved en eventuell lekkasje er økt risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner, da rørfordelingen er plassert i himling uten tett skap med sikker avrenning. Det ble også registrert manglende hendel på hovedstoppekransen i leiligheten, noe som innebærer redusert mulighet for rask avstengning ved lekkasje. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende hendel på hovedstoppekransen og fravær av lekkasjesikring ved rørfordelingen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere hendel på hovedstoppekransen i leiligheten for å sikre enkel og rask avstengning ved eventuell lekkasje. Videre anbefales det å etablere lekkasjesikring, eventuelt et tett fordeleskap med kontrollert avrenning, for å redusere risikoen for skader på tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje fra rørfordelingen	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El kontroll datert 07.11.2025 Ingen avvik registrert.	

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
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Ved en visuell kontroll registreres det ingen avvik eller skader på vannbåren varmeanlegg.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er etablert felles mekanisk avtrekk for bygget. Leiligheten har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Utover dette ventileres leiligheten naturlig via klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen avvik registrert.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
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-2
Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det ble målt 24 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk i dusjsonen. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av avvikende fallforhold i forhold til anbefalt referansenivå.	
Anbefalte tiltak overflater	
Ved fremtidig oppgradering av badet bør gulvets fallforhold utbedres i tråd med gjeldende våtromsstandard. Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.	

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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjiktet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden fremover. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av tettesjiktets alder og den økte risikoen for lekkasjer som dette medfører.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, opplegg for vaskemaskin, klosett med innebygd sistene, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres ingen skader på sanitærutstyret. Det registreres imidlertid at det ikke er etablert drengåpning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende drengåpning og manglende dokumentasjon på alternativ løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det anbefales å etablere drengåpning eller annen godkjent løsning for lekkasjevarsling i tilknytning til den innebygde sistenen, for å redusere risiko for skjulte lekkasjer og følgeskader.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ved en enkel funksjonstest registreres det ingen avvik på mekanisk avtrekk.	

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-IU
Det ble ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot fellesareal og tilstøtende boenheter.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

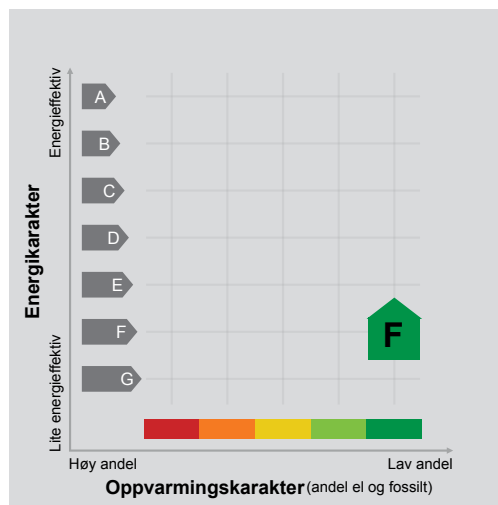
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

ENERGIATTEST



Adresse	Håkon Magnussons gate 1B
Postnummer	7041
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	414
Bruksnummer	397
Seksjonsnummer	37
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21064165
Bruksenhetsnummer	H0207
Merkenummer	Energiattest-2025-188375
Dato	10.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

LADEPORTEN

Eierseksjonssameiet Ladeporten, Håkon Magnussonsgate 1 B og 1 C, 7041 Trondheim består av 108 eierseksjoner og 1 næringsseksjon, Ladebekken 50.

HUSORDENSREGLER for Eierseksjonssameiet Ladeporten

Siste gang endret på årsmøtet 28. april 2022

1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, og hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter husordensreglene.

Husordensreglene må sees i sammenheng med vedtektene for sameiet og relevante bestemmelser i lover og forskrifter.

Husordensreglene kan kun endres gjennom vedtak på årsmøtet.

Henvendelser til styret sendes skriftlig til styrets epostadresse: styret@ladeporten.no

Styrets oppslag på postrommet anses som gitt til den enkelte beboer.

Bestemmelser knyttet til HMS finnes på oppslag på postrommet, og alle plikter å gjøre seg kjent med og å følge disse bestemmelsene.

2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

Enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets styre via megler og forretningsfører.

Postkasseskilt og dørklokkemerking bestilles hos forretningsfører. Det er ikke tillatt å klistre egne navnelapper på dørklokkene. Kostnader knyttet til postkasseskilt og dørklokkemerking belastes den enkelte eier/beboer selv om vedkommende selv ikke har bestilt merkingen.

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

3. SØPPEL

Søppelrommet er kun til bruk for husholdningsavfall.

Restavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i container.

Papp skal brettes sammen og komprimeres i størst mulig grad før den legges i container.

Det er forbudt å sette fra seg søppel / avfall på fellesarealer.

4. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER O.L.

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt.

Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være fastmontert til balkongrekkverket og kassen festet til kassestativet – slik at kraftig

vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.

Rengjøring av balkonger må foretas uten å sjenere underliggende leiligheter.

Før montering/bestilling av utvendige persiennner skal det søkes styret i sameie. Utvendige persiennner holdes i farger i tråd med styrets beslutning slik at det blir et enhetlig preg. Det er den enkelte eiers plikt å påse at persiennen festes forsvarlig. Montering av markiser tillates i utgangspunktet ikke pga. innfestingsproblemer i fasaden.

5. DYREHOLD

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

6. BRUK AV LEILIGHETEN

6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 2300 og 08.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne.

6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 1000 og 1600. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

6.3. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter, og om nødvendig må tillatelsen innhentes fra offentlig myndighet

6.4. Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

6.5. Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvantitet og -kvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres hver måned ved normal bruk.

6.6. Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes etter at de er utbrent.

6.7. Seksjonseier/beboer er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger. All utvendig fasadeforbedringer/endringer foretas av sameiet.

6.8. Da fasaden m/balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende. Dette gjelder også vindustildekking. Bruk av balkongen/uteplassen som lagerrom, til å lagre søppel eller sette ut typiske innemøbler er forbudt. Brudd på denne regelen vil føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene v/vaktmester for eiers regning.

Tørring eller oppheng av tøy skal ikke være synlig for omgivelsene. Risting av tepper og matter og lufting over rekkverk på balkong er forbudt.

6.9. Saging, skjæring, pussing og boring som medfører støvplager for naboene, er ikke tillatt på balkongene / terrassene. Byggestøv og sagmugg kan dessuten forårsake tette avløpsrør fra balkongen. Når slikt arbeid utføres innendørs i leiligheten, kan man bruke et lukket rom uten brann-/røyk-sensor og eventuelt benytte et plast-drapeeri. Man kan i tillegg dekke til sensorene i andre rom med plastpose mens arbeidet pågår. Ved vedlikehold av selve balkongen / terrassen, og hvor vedlikeholdet avgir mye støv, må balkongen / terrassen kles inn med plast eller annet egnet materiale.

7. BRUK AV GARASJEPLASS

Bruk av egen garasjeplass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere.

Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt.

Garasjen skal ikke brukes til vaskeplass.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander, biler, tilhengere etc. utenfor eget parkeringsareal, og gjenstander etc. vil kunne bli fjernet uten varsel for eiers regning.

Ved utleie av garasjeplass er det tillatt å leie ut til personer som bor i Eierseksjonssameiet Ladeporten. Jf. vedtektene § 4, 4. avsnitt som stiller krav om at leier av garasjeplass må være sameier.

Garasjeåpner bør ikke oppbevares i bilen, pga. fare for tyveri av åpner som gir tilgang til sameiets fellesarealer.

8. FELLESAREALER

8.1. All skade som påføres felleseiendom, må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående, skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

8.2. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal ikke stå frakoblet. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

8.3. Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil kunne bli fjernet for eiers regning og risiko. Brudd på denne regelen medfører også at man frasier seg retten til renhold av gjeldende område, selv om området inngår i fellesutgiftene. Sykler skal plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser.

Barnevogner og rullatorer er ikke tillatt plassert i fellesarealer hvor de kan være til hinder for fremkommelighet.

8.4. Sameiere/beboere skal aldri legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men bruke papircontaineren.

8.5. Røyking er forbudt i fellesarealer innomhus, så som ganger, heiser og i garasje. Ved røyking på fellesarealer utomhus plikter den enkelte å ta med seg de etterlatenskaper dette måtte skape. Ved røyking på balkong må det tas spesielt hensyn til naboene. Røyking må for øvrig ikke være til sjenanse for andre.

8.6. Oppganger og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

8.7. Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel og må påse at grønt-arealene blir tatt vare på.

8.8. Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten, bortsett fra når det er nødvendig å lufte. Dører fra garasje til oppganger/heiser, samt inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.

8.9. Ballspill henvises til ballplasser i området. Aktiviteter som er til sjenanse for andre i gårdsområdet, er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet og skal ikke foregå i gårdsområdet.

8.10. Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nøkkel. Ukjente skal ikke gis adgang til oppganger og garasje.

8.11. Utvendige parkeringsplasser er kun til korttidsparkering for gjester og til parkering for beboere som ikke har parkeringsplass i garasjekjelleren. Overtredelse vil kunne medføre borttauing for eiers egen regning og risiko.

8.12. Det er bare tillatt for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler å kjøre på fellesområdet. Drosjetransport skal ikke foregå på interne gangveier med mindre det er syketransport.

9. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

9.1. Ved brudd på husordensreglene vil det kunne bli gitt muntlig beskjed fra styret eller sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med en angitt frist til å rette opp de påklagede forhold. For øvrig vises det til vedtektenes og lovverkets bestemmelser om mulige reaksjonsformer i alvorlige tilfeller.

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET LADEPORTEN

(Org.nr. 989 912 690)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med etablering av sameiet, endret i årsmøte 26. mai 2020. Sist endret 27.03.2025.

* * *

§ 1
Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Ladeporten. Eiendommen består av en bygning på eiet tomt med betegnelsen gnr. 414 bnr. 397 i Trondheim kommune. Sameiet består av 108 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Av vedlegg til disse sameievedtekter fremgår seksjonstegning, seksjonenes nummerering og sameiebrøker. Sameiebrøken er bestemt ut fra seksjonenes areal. Enkelte av bodene som er seksjonert som tilleggsareal er en del av tilfluktsrommet og skal i en krisesituasjon tilrettelegges for dette formål.

§ 2
Fellesareal

Med fellesareal forstås de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Som fellesareal er således utearealet samt areal til felles bruk i bygget.

§ 3
Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Bruken av fellesarealene skal være slik at den ikke på unødvendig eller urimelig måte hindrer eller er til ulempe for andre sameieres bruk av sine seksjoner. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelige forutsatt bruk av eiendommen.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Sameiets boligseksjonssameiere har rett og plikt til medlemskap i Ladeporten Velforening som sammen med eier av nabotomt eier et felles park- og lekeområde og felles atkomstvei i tilknytning til eiendommen.

§ 4
Parkeringsanlegg

På kjellerplan er det 108 parkeringsplasser. 73 plasser tilhører boligseksjonen, 35 plasser tilhører næringsseksjonen. 2 av plassene er beregnet for handicap-parkering. Parkeringsplassene skal dekke behov for sameierne i seksjonssameiet Ladeporten.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger sameiere som disponerer HC-plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige sameiere sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Dersom parkeringsplass skal overdras fra næringsseksjon til annen sameier i sameiet eller mellom sameiere settes prisen til kr. 100.000. Beløpet skal reguleres i samsvar med endringen i Statistisk sentralbyrås boligprisindeks. Basis for reguleringen er gjennomsnittsprisen pr juni 2006 og reguleringen skal skje i forhold til sist kjente gjennomsnittspris på det tidspunkt styret mottar melding fra sameieren om at overføring av seksjon er planlagt. Dersom ovennevnte indeks faller bort, skal annen sammenlignbar indeks benyttes.

Bruksretten til parkeringsplass følger boligseksjonen. Sameier med bruksrett til parkeringsplass kan, uavhengig av overdragelse av sin seksjon, overdra sin bruksrett til annen sameier, hvilket skjer via melding til styret med kopi av avtale om overdragelse av parkeringsplass. Bruksretten kan kun overdras til andre sameiere i sameiet. Sameier med parkeringsplass kan leie ut til annen sameier. Det er ikke adgang til utleie av parkeringsplass til person som ikke er sameier i sameiet.

Dersom en seksjon har eksklusiv bruksrett til flere enn en (1) parkeringsplass ved overdragelse av seksjonen, vil sameier bare kunne selge én plass med seksjonen. Seksjoner som ikke har parkeringsplass i sameiet vil ha rett til å kjøpe parkeringsplass ved overdragelse av seksjon hvor seksjon har eksklusiv bruksrett til mer enn en parkeringsplass. Pris reguleres i samsvar med denne bestemmelses tredje avsnitt.

Styret i sameiet skal påse at det til enhver tid blir ført en oppdatert liste over sameiere som ønsker parkeringsplass. Ved omsetning av parkeringsplasser vil tildeling av rett til parkeringsplass gjøres på bakgrunn av ansiennitet i sameiet. Ansiennitet regnes fra kjøpet av seksjon. Ved lik ansiennitet skjer tildeling ved loddtrekning. Styret i sameiet skal ha oversikt over hvilke sameiere som disponerer parkeringsplass.

Sameier, som eier mer enn en (1) parkeringsplass, og som har til hensikt å overføre sin seksjon skal gi styret i sameiet skriftlig melding om at overføring av seksjonen er planlagt. Styret må innen 14 dager etter at slik melding er mottatt, på vegne av den eventuelt berettigede, skriftlig meddele sameieren som skal overføre sin seksjon om at retten til parkeringsplassen skal overføres til en annen sameier. I motsatt fall kan sameieren fritt overføre bruksretten til den som overtar seksjonen eller annen sameier i sameiet. Summen i henhold til denne paragrafs tredje avsnitt skal være mottatt senest på den dag da sameieren fraflytter sin seksjon. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter jf. forsinkelsesrenteloven.

En melding fra en sameier om at en seksjon planlegges overført, innebærer ingen plikt for sameieren til å overføre den eksklusive bruksretten til parkeringsplassen i garasjeanlegget, dersom den planlagte overføring likevel ikke blir gjennomført.

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget (belysning, renhold, atkomst- og gjennomkjøringsrett), skal dekkes av de sameiere som disponerer parkeringsplasser og fordeles i henhold til antall plasser. Sameiet kan sammen med fellesutgiftene kreve et å konto beløp for disse kostnader. Det skal settes opp et enkelt årlig regnskap for driften av garasjeanlegget. Regnskapet skal inntas i årsmeldingen for sameiet.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom seksjonseiere som representerer ³/₄ av parkeringsplassene samtykker i dette.

§ 5

Installasjon m.m.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 6

Vedlikehold

Sameieren plikter å holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne iht. eierseksjonsloven § 32.

Øvrig ytre drift og vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom fellesarealer, anlegg og utstyr går inn under sameiets vedlikeholdsansvar iht. eierseksjonsloven § 33. Ved både den enkelte sameiers og sameiets vedlikehold av bygget samt ved bygningsmessige tiltak skal det ved utforming, farge- og materialvalg og på andre måter tas hensyn til at bygget visuelt skal fremstå som en helhetlig enhet. Slike tiltak skal før arbeidet igangsettes godkjennes av styret.

§ 7

Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 8

Fordeling av kostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder f.eks. utgifter til bygningsmessig vedlikehold, oppvarming og varmt vann, eiendomsforsikring, forretningsførsel og øvrige administrative kostnader, indre og ytre vaktmestertjenesten, renhold og vedlikehold av tekniske anlegg skal fordeles mellom sameierne etter seksjonssameiebrøken. Fra denne fordelingsnøkkel gjelder følgende unntak:

- Bygningsmessig vedlikehold av boligbyggene og drift og vedlikehold av fellesareal i og i tilkomstarealer til boligbyggene skal fordeles kun mellom boligseksjonssameierne. Dette omfatter også parkmessig vedlikehold av dekket i atriet over parkeringsbygget, men ikke det bygningsmessige vedlikehold av dette etasjeskillet.
- Bygningsmessig vedlikehold av næringsbygget skal dekkes av næringsseksjonssameier.
- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg og rom for tekniske installasjoner som har særskilt tilknytning til boligene, skal kun fordeles mellom boligseksjonssameierne og drift og vedlikehold av tekniske anlegg og rom for tekniske anlegg som har særskilt tilknytning til næringsarealene skal kun belastes denne.
- Drift og vedlikehold av uteareal vest og sørvest for næringsbygget dekkes av næringsbygget og drift og vedlikehold av resterende uteareal dekkes av boligseksjonene.

- Strømutgifter og utgifter til renhold av fellesareal særskilt knyttet til hhv boligseksjonene og næringsarealet skal belastes separat.
- Kostnader til forsikring av bygget fordeles med 75 % på boligseksjonene og 25 % på næringsarealet.
- Kostnader til varmt vann til oppvarming og annen bruk fordeles mellom boligseksjonene og næringsarealet etter måler. Ytterligere fordeling skjer etter areal med mindre det installeres målere som fordeler videre.
- Utgifter til administrasjon (forretningsførsel, regnskap, revisjon mm) fordeles med 75 % på boligene og 25 % på næringsarealet.
- Energi til garasjeanlegg i plan -1 måles separat og bekostes av de som disponerer parkeringsplass i dette planet.
- Kun boligseksjonene skal dekke kostnader til velforeningen.

Denne bestemmelse om fordeling mellom boligseksjoner og næringsseksjonen kan ikke endres i årsmøte uten at et flertall både blant boligseksjonssameierne og næringsseksjonssameierne stemmer for slik endring.

Den enkelte sameier skal månedlig betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av større midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. I tillegg til avsetningen til fellestiltak, kan boligseksjonssameierne avsette midler til de tiltak for boligene som er beskrevet i de to første strekpunkt i første avsnitt. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§ 9 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 10 Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Panteretten kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 11 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens § 39. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

§ 12

Fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 og eierseksjonslovens § 39.

Det kan kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier. Krav om fravikelse skjer etter de samme regler som for sameieren.

§ 13

Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

§ 14

Årsmøtet

Årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

I årsmøtet regnes sameiernes stemmerett i henhold til omregnet sameiebrøk med 108 stemmer for boligdelen og 58 stemmer for næringsdelen

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

Sameieren har rett til å møte med rådgiver på årsmøtet. Styret skal ha varsel minst 48 timer i forkant av møtet dersom sameieren vil møte med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet:

1. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
2. velge styremedlemmer
3. velge valgkomite på to personer

Det ekstraordinære årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøte velger en annen møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameierne blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15

Innkalling til årsmøtet

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager.

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

Innkalling skjer skriftlig. Som skriftlig regnes elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det og fristen for innlevering er overholdt.

Styreleder har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller vedkommende har gyldig forfall.

§ 16

Innkalling til ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Krav om ekstraordinært sameiemøte fra sameierne må fremsettes skriftlig.

§ 17

Flertallskrav

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

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

1. ombygning, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra næringsformål til annet formål eller omvendt,
6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,

7. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder bomiljøtiltak som ligger utenom sameiernes bo- eller bruksinteresser.

§ 18

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 6 medlemmer. Både boligseksjonene og næringsseksjonen skal være representert i styret og denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra eier av næringsseksjonen.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmene skal være fysiske personer. Styrets leder velges særskilt blant de valgte styremedlemmer. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Styremedlemmene kan gjenvelges.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 19

Styremøter

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

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 20

Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Styret skal herunder i samsvar med lov om eierseksjoner § 58 treffe alle bestemmelser som ikke etter loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Videre tillater eierseksjonssameierne at styret gis fullmakt til å igangsette kameraovervåking av fellesarealene, eller andre tiltak for å sikre eiendommen mot innbrudd og hærverk.

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Det samme gjør styrets leder sammen med ett styremedlem. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 21 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmene selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsfører.

§ 22 Forretningsfører

Sameiet kan ha en forretningsfører som tilsettes av styret. Styret skal utarbeide instruks for forretningsføreren samt føre nødvendig kontroll med denne.

Forretningsføreren skal representere sameiet i saker som angår sameiets daglige drift. Saker av uvanlig art eller av stor betydning skal forelegges styret, som avgjør om saken skal forelegges årsmøtet.

§ 23 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor valgt av årsmøtet.

§ 24 Forholdet til lov om eierseksjoner

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter får lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 anvendelse.

VEDTEKTER
FOR
LADEPORTEN VELFORENING

1. BAKGRUNN

Innenfor reguleringsområdet benevnt Ladeporten i Trondheim er det regulert to boligområder benevnt B1 og B2 hvor KLP Eiendom Trondheim AS står som utbygger av B1 og Veidekke Eiendom AS som utbygger av B2. For disse områdene er det regulert en felles atkomstvei fra Håkon Magnussons gate benevnt FA2 og et felles park- og lekeområde benevnt F1. Disse to arealene skal overdrags vederlagsfritt til velforeningen. Eksisterende sti gjennom området skal bevares – eventuelt omlegges/justeres om nødvendig – og skal kunne benyttes av alle eiendommer innenfor planområdet.

Feltene N1, N2 og N3 skal ikke delta i velforeningen, uten at det medfører restriksjoner for deres eventuelle bruk av arealene, herunder rett til å bruke atkomstveien.

2. FORMÅL

Velforeningen har til formål og plikter å stå for drift og vedlikehold av arealene F1 og FA2. Videre har foreningen til formål å ivareta andre forhold som er av felles interesse for boligfeltene B1 og B2.

3. MEDLEMSKAP

Huseiere (boligseksjonseiere) i felt B1 og B2 har rett og plikt til medlemskap i velforeningen. Medlemskapet følger den enkelte eiendom (boligseksjon) og kan ikke sies opp. Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes av foreningens styre og årsmøte innenfor foreningens vedtekter.

4. ØKONOMI

Kostnader til drift av velforeningen fordeles mellom de tre boligsammenslutningene etter antall boenheter, Eierseksjonssameiet Ladeporten (108), Borettslaget Livet på Lade (27) og Ladebekken borettslag (80), som gir et totalt antall enheter på 215.

Velforeningsavgiften faktureres samlet med en faktura til hver enkelt boligsammenslutning etter følgende brøk:

- Eierseksjonssameiet Ladeporten, 108/215,
- Borettslaget Livet på Lade, 27/215,
- Ladebekken borettslag, 80/215.

5. GENERALFORSAMLING

Foreningens øverste myndighet er generalforsamling. Generalforsamling avholdes når styret finner behov for det, eller når ett av styrene i Eierseksjonssameiet Ladeporten, BL Livet på Lade eller Ladebekken borettslag krever det, eller når minst 10 % av boligeierne/seksjonseiere fremsetter skriftlig krav om dette.

Generalforsamlingen innkalles med 14 dagers varsel og skal inneholde de saker som ønskes behandlet, sammen med nødvendige sakspapirer.

Generalforsamlingen skal innkalles ved behov for vedtektsendringer, store vedlikeholdskostnader som vil påvirke velforeningsavgiften til boligeierne/seksjonseiere med mer enn 10 % årlig. Likeledes må det innkalles til generalforsamling om styret i velforeningen ønsker å pantsette eller avhende velforeningens eiendom.

I generalforsamlingen har alle boligeierne/seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Ladeporten, BL Livet på Lade eller Ladebekken borettslag en stemme hver.

Alle avgjørelser treffes med alminnelig flertall, bortsett fra endring av vedtektene som krever 2/3 flertall.

I alle andre saker er det styret i velforeningen som bestemmer.

6. STYRET

Velforeningens styre består av de til enhver tid sittende styrelederne i Eierseksjonssameiet Ladeporten, BL Livet på Lade eller Ladebekken borettslag, med de respektive nestlederne som varamedlemmer.

Styret konstituerer seg selv, og er vedtaksfør når en styreleder eller nestleder er til stede fra de tre boligsammenslutningene.

Styret skal administrere foreningen og fremme dens formål og utføre de plikter som er tillagt foreningen i henhold til vedtekter og beslutninger i generalforsamlingen.

Velforeningsstyrets forslag til budsjett, regnskap og årsrapport skal godkjennes av de tre styrene i Eierseksjonssameiet Ladeporten, BL Livet på Lade eller Ladebekken borettslag. Velger ett styre ikke å godkjenne velforeningsstyrets forslag, kalles det inn til generalforsamling.

Vedtatt 06.09.07, sist endret på ekstraordinært årsmøte 28.08.2012

Eierseksjonssameiet Ladeporten - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		3 731 040	3 622 260	3 731 072	3 917 625
Utleieinntekter		218 065	227 120	208 200	0
Tillegg elektroniske fellesavtaler		694 656	658 368	700 200	752 976
Andre driftsinntekter	1	203 234	237 470	14 280	194 280
Sum driftsinntekter		4 846 995	4 745 218	4 653 752	4 864 881
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-26 085	-11 985	-22 000	-26 085
Styrehonorar		-185 000	-85 000	-185 000	-185 000
Forretningsførerhonorar		-171 095	-165 240	-171 100	-176 750
Honorar administrative tjenester		-26 577	-25 653	-21 700	-22 340
Eksterne honorar	3	-21 656	-17 449	-30 000	-18 750
Kontingent/felleskostnader	4	-110 026	-110 026	-110 026	-110 026
Drifts- og serviceavtaler	5	-133 246	-132 312	-180 600	-180 600
Vaktmestertjenester		-165 004	-70 195	-65 000	-112 500
Renholdstjenester		-240 673	-224 692	-285 000	-309 700
Løpende vedlikehold	6	-297 483	-333 084	-390 000	-200 000
Periodisk vedlikehold	7	-2 120 798	-552 764	-500 000	-2 500 000
Elektroniske fellesavtaler		-708 957	-653 142	-700 200	-752 976
Forsikring		-542 008	-511 321	-557 400	-609 223
Kommunale tjenester og renovasjon		-19 555	0	0	0
Energi, felles		-1 307 406	-1 487 279	-1 163 000	-1 666 350
Andre driftsutgifter	8	-27 397	-9 215	-23 250	-30 360
Sum driftskostnader		-6 102 966	-4 389 357	-4 404 276	-6 900 660
DRIFTSRESULTAT		-1 255 971	355 861	249 476	-2 035 779
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		126 445	125 431	140 000	100 000
Netto finansposter		126 445	125 431	140 000	100 000
Resultat før skattekostnad		-1 129 526	481 292	389 476	-1 935 779
Ordinært resultat etter skatt		-1 129 526	481 292	389 476	-1 935 779
ÅRSRESULTAT	9, 12	-1 129 526	481 292	389 476	-1 935 779
Disponering av totalresultat:		-1 129 526	481 292	389 476	-1 935 779
Overført til annen egenkapital		0	481 292	0	0
Overført fra annen egenkapital		-1 129 526	0	0	0

Eierseksjonssameiet Ladeporten - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	221 325	259 079
Periodiserte kostnader	10	793 196	717 354
Andre fordringer	10	45 358	0
Mellomregning Klare Finans	10	75 871	55 656
Opptjente renter	10	126 445	125 431
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	3 852 504	4 326 942
Sum omløpsmidler		5 114 699	5 484 462
SUM EIENDELER		5 114 699	5 484 462

Eierseksjonssameiet Ladeporten - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 873 940	4 003 465
Sum egenkapital		2 873 940	4 003 465
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 13	23 558	23 558
Sum avsetninger og forpliktelser		23 558	23 558
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		997 346	1 084 750
Skyldig off. myndigheter		-2	-2
Forskudd kunder		80 271	58 596
Påløpte kostnader		1 139 586	314 006
Annen kortsiktig gjeld		0	88
Sum kortsiktig gjeld		2 217 201	1 457 439
Sum gjeld		2 240 759	1 480 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 114 699	5 484 462

Sted: _____, dato: _____

Kajsa Kristine Lyshaug Vitsak
Leder

Tor Inge Skjøtskift
Styremedlem

Stian B. Nilsen
Styremedlem

Svein Dybdalsbak
Styremedlem

Kristian Hogstad Lund
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Inntekt parkering	14 280	14 280
Utleie av utstyr og areal	60 426	120 612
Viderefakturerings energi, strøm	128 528	102 578
Sum andre inntekter	203 234	237 470

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	26 085	11 985
Sum personalkostnader	26 085	11 985

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
Teknisk rådgivning	2 344	0
Sum eksterne honorarer	21 656	17 449

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	110 026	110 026
Sum felleskostnad velforening/sameie	110 026	110 026

Boligselskapet er underlagt Ladeporten Velforening og betaler felleskostnader til selskapet for blant annet vaktmestertjenester til fellesområdet.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	52 095	25 455
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	58 902	31 127
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	22 249	75 730
Sum drifts- og serviceavtaler	133 246	132 312

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	157 912	58 804
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	36 437	80 595
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	36 551	83 704
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	46 128	42 198
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 495	53 107
Reparasjon og vedlikehold annet	15 961	14 677
Sum vedlikehold	297 483	333 084

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	2 120 798	552 764
Sum periodisk vedlikehold	2 120 798	552 764

Periodisk vedlikehold gjelder bla. takarbeider og nytt låssystem.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	1 548
Kontorrekvisita, trykksaker	0	800
Gaver	1 050	0
Kostnader vedr. styrearbeid	164	693
Generalforsamling/årsmøte	7 227	3 568
Kurskostnader	6 059	0
Bankgebyrer	703	709
Andre gebyrer	7 835	1 649
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 948	248
Andre kostnader	2 410	0
Sum andre driftsutgifter	27 397	9 215

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	4 027 023	3 545 731
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-1 129 526	481 292
Årets endring i disponible midler	-1 129 526	481 292
Disponible midler i periodens slutt	2 897 498	4 027 023
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-23 558	-23 558
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-23 558	-23 558
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	2 873 940	4 003 465

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	34	34
Bankinnskudd	3 852 470	4 326 908
Sum bankinnskudd	3 852 504	4 326 942

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	4 003 465	3 522 173
Annen egenkapital 01.01	4 003 465	3 522 173
Årets resultat	-1 129 526	481 292
Annen egenkapital 31.12	2 873 940	4 003 465
SUM EGENKAPITAL 31.12	2 873 940	4 003 465

Note 13 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	23 558	23 558
Sum avsetninger	23 558	23 558

Ladeporten Velforening - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		219 036	219 036	219 034	248 000
Sum driftsinntekter		219 036	219 036	219 034	248 000
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		-21 171	-19 357	-18 352	-21 876
Drifts- og serviceavtaler		0	0	-173 570	-213 500
Vaktmestertjenester		-230 264	-153 529	0	0
Løpende vedlikehold	1	0	-6 132	0	0
Eiendomsavgifter		0	0	-2 252	-2 255
Energi, felles		-8 425	-8 545	-7 878	-8 114
Andre driftsutgifter	2	-884	-577	-2 252	-2 252
Sum driftskostnader		-260 745	-188 139	-204 304	-247 997
DRIFTSRESULTAT		-41 709	30 897	14 730	3
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		3 672	2 932	0	0
Netto finansposter		3 672	2 932	0	0
Resultat før skattekostnad		-38 037	33 829	14 730	3
Ordinært resultat etter skatt		-38 037	33 829	14 730	3
ÅRSRESULTAT	3, 6	-38 037	33 829	14 730	3
Disponering av totalresultat:		-38 037	33 829	14 730	3
Overført til annen egenkapital		0	33 829	0	0
Overført fra annen egenkapital		-38 037	0	0	0

Ladeporten Velforening - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Opptjente renter	4	3 672	2 932
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	5	12 576	51 702
Sum omløpsmidler		16 248	54 634
SUM EIENDELER		16 248	54 634

Ladeporten Velforening - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	15 391	53 428
Sum egenkapital		15 391	53 428
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Mellomregning BBL finans		3	3
Påløpte kostnader		854	1 203
Sum kortsiktig gjeld		857	1 206
Sum gjeld		857	1 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 248	54 634

Sted: _____, dato: _____

Anders Løvdahl
Leder

Lars Woll
Styremedlem

Stian B. Nilsen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Note 1 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	6 132
Sum vedlikehold	0	6 132

Note 2 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Bankgebyrer	566	571
Andre gebyrer	318	6
Sum andre driftsutgifter	884	577

Note 3 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	53 428	19 599
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-38 037	33 829
Årets endring i disponible midler	-38 037	33 829
Disponible midler i periodens slutt	15 391	53 428
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	15 391	53 428

Note 4 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 5 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	12 576	51 702
Sum bankinnskudd	12 576	51 702

Note 6 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	53 428	19 599
Annen egenkapital 01.01	53 428	19 599
Årets resultat	-38 037	33 829
Annen egenkapital 31.12	15 391	53 428
SUM EGENKAPITAL 31.12	15 391	53 428

Returneres til



Begjæring¹⁾ om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1601	Trondheim	414	397	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
935428831	KLP Eiendom Trondheim AS	



Doknr: 19433 Tinglyst: 28.08.2006 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1				13				25				37			
2	Se vedlegg			14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	10353	= nevner:	10353
--------------	-------	-----------	-------

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

TRONDHEIM KOMMUNE		
Saksbehandl.	Kopi til:	
1525000		
16 JUNI 2006		
Saksnr.	Dok.nr.	Løpnr.
06/25474	-1	107682/06
Videres.til:	Arkivkode	U.off.8
	L36	

Dato	Partenes underskrift
14.06.06.	<i>[Signature]</i>

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

Rett utskrift/kopi bekreftes TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten

SignForm 05/2001

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

Tr.h. 14.06.06

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

KLP Eiendom Trondheim AS

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)Rett utskrift/kopi av
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiendømet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
414	397
Trondheim kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
Trondheim 25.08.2006	 TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendømet samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
------	----------------------



Advokatfirmaet

BJERKAN STAV ANS**LADEPORTEN****Seksjon nr. Areal hoveddel m² BRA**

001	3614
002	50
003	50
004	50
005	50
006	50
007	50
008	50
009	51
010	50
011	50
012	50
013	50
014	50
015	60
016	49
017	60
018	39
019	55
020	55
021	56
022	54
023	90
024	90
025	90
026	90
027	55
028	49
029	55
030	55
031	37
032	37
033	37
034	37
035	37
036	55
037	85
038	85
039	90
040	89
041	89
042	90

Næringsseksjon	snr 1
Boligseksjoner	snr 2 – 110
Tilleggsseksjoner	snr 2 – 110

Rett utskrift/kopi bekreftet
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten



Advokatfirmaet

BJERKAN STAV ANS

043	60
044	49
045	60
046	39
047	55
048	55
049	56
050	54
051	90
052	90
053	90
054	91
055	55
056	49
057	55
058	55
059	37
060	37
061	37
062	37
063	37
064	55
065	85
066	85
067	90
068	89
069	89
070	90
071	111
072	60
073	39
074	55
075	55
076	56
077	54
078	90
079	90
080	90
081	90
082	55
083	49
084	55
085	55
086	37
087	37
088	37

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningssaken



Advokatfirmaet

BJERKAN STAV ANS

089	37
090	37
091	55
092	85
093	85
094	60
095	65
096	65
097	65
098	65
099	44
100	107
101	97
102	65
103	65
104	65
105	65
106	65
107	65
108	65
109	110
<u>Sum</u>	<u>10 353</u>

Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningssaken



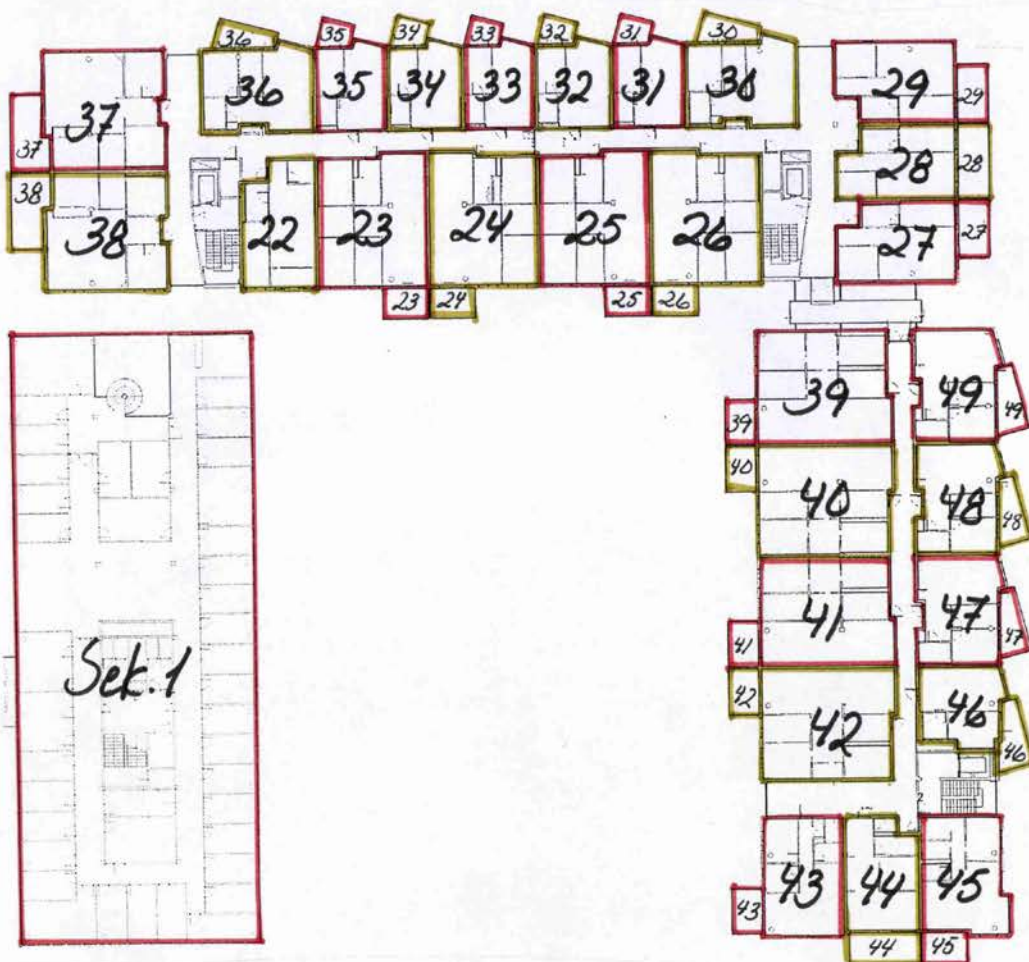
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr. 4/4 Bnr. 397

Seksjon nr: 1-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31

Felles 32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42

43-44-45-46-47-48-49



Rett utskrift/kopi bekreftet
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningssentralen

Plan 2. etg.

side 5



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3290/10

Togin AS
Postboks 205 Heimdal

FERDIGATTEST

N-7414 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Geir Hanssen

Vår ref.
10/17532
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
13.09.2010

Håkon Magnussons gate 1 B, ferdigattest

Byggested: **Hakon Magnussons gate 1 B** Gnr./Bnr.: **414/397**
Bygningsnummer: **21064157**
Ansvarlig søker: **Togin AS**
Tiltakshaver: **Eierseksjonssameiet Ladeporten**
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype: **Boligblokk på 3 eller 4 etasjer**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 31.08.2010.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK: ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 1389/10. Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Geir Hanssen
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Kopi med vedlegg: Eierseksjonssameiet Ladeporten, Postboks 4916, 7418 TRONDHEIM

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

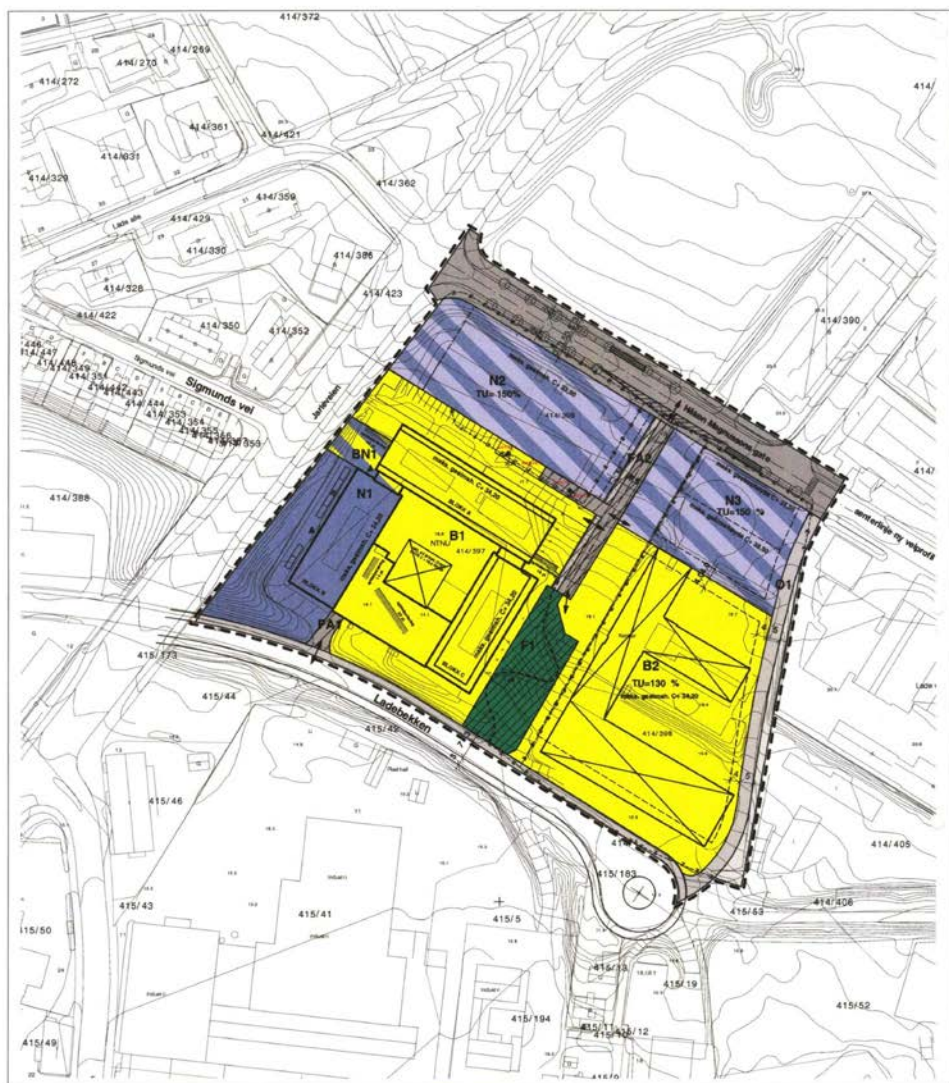
Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjøring av reguleringsplan

Ref.: 009824
 Håkon Magnussons gate 1a, 1b og 3, reguleringsplan
 i kommunen

B. 04
 26/8-04 122/04
 vedtatt planen.

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim Bystyre i møte 26/8-04 sak B 122/04 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.
Kari Harnes Rita Ottervik
 Formannskapsleder

TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

GODKJØRINGSPLANENS

BYGGOMRÅDER (100)
(Pbl. §25.1 ledd nr. 1)

- Områder for boliger (110)
- Områder for forretnings (120)
- Områder for service og opplysnings (130)
- Områder for industri og lager (140)
- Områder for offentlig bebyggelse (160)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25.1 ledd nr. 3)

- Gata med fortau (311)
- Andre veggrunn (312)
- Gang- og sykkelveg, fortau (320)
- Busstopp (342)

OFFENTLIGE FROMRÅDER (400)
(Pbl. §25.1 ledd nr. 4)

-

LINESSYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Reguleringsgrense
- Begrensning som skal oppheves
- Begrensning

FAREDOMRÅDER (500)
(Pbl. §25.1 ledd nr. 5)

- Høyingsplanlegg (510)
- Nærstatjon

SPECIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25.1 ledd nr. 6)

- Rast og opplysningsområde (610)

FELESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25.1 ledd nr. 7)

- Felles anlegg (710)
- Felles lek og opphold (750)
- Øst

KOMMENTERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25.2 ledd)

- Bolig kontor (912)
- Forretnings kontor (920)

- Område av planlagt bebyggelse
- Område av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som ligger utenfor planen
- Reguleringsplanens område
- Annet område av annen art

TRONDHEIM KOMMUNE
 Reguleringsplan med bestemmelser

MALESTOKK:
 1:1000
 KARTBLAD:
 C33

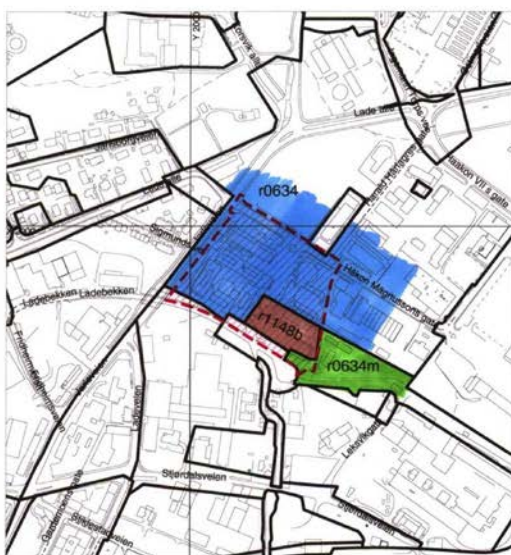
Håkon Magnussons gt. 1a, 1b og 3

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
A - F2 utgår, H.Magn.g., 1/10	19/02/04	AJS		
B - Div. rev. formål, etc.	08/07/04	AJS		

SAKSBEHANDLING I/LG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	30.03.2004	
Offentlig ettersyn	20.04.21.05.2004	
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	03.08.2004	
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen	12.08.2004	
Godkjent i Bystyret	26.08.2004	

Planen er utarbeidet av: Sengen Arkitekt AS
 Planen er fremmal av: KLP Endom AS

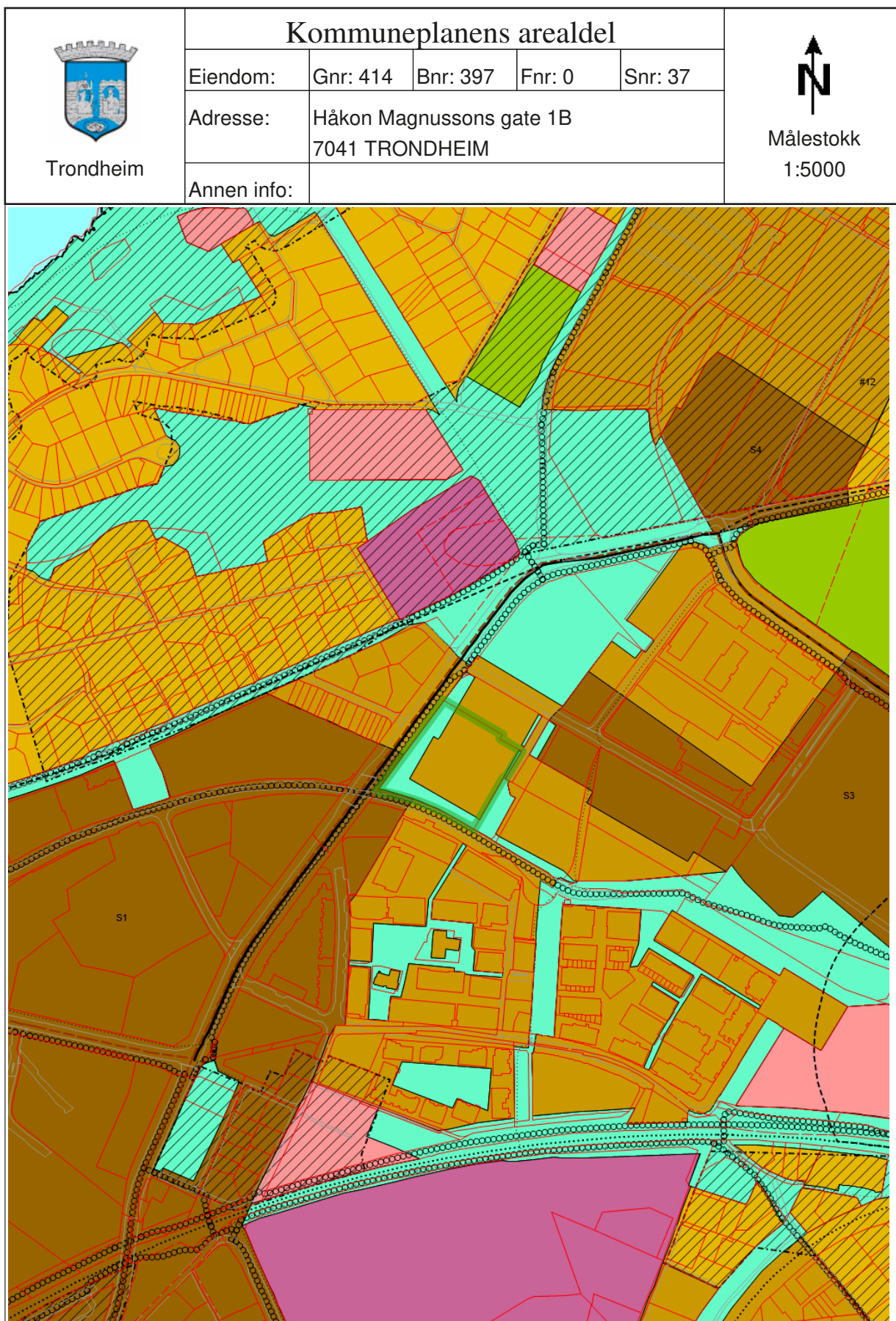
TEGNET: AJS
 SAKSBEH: AJS
 DATO: 01.12.03



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

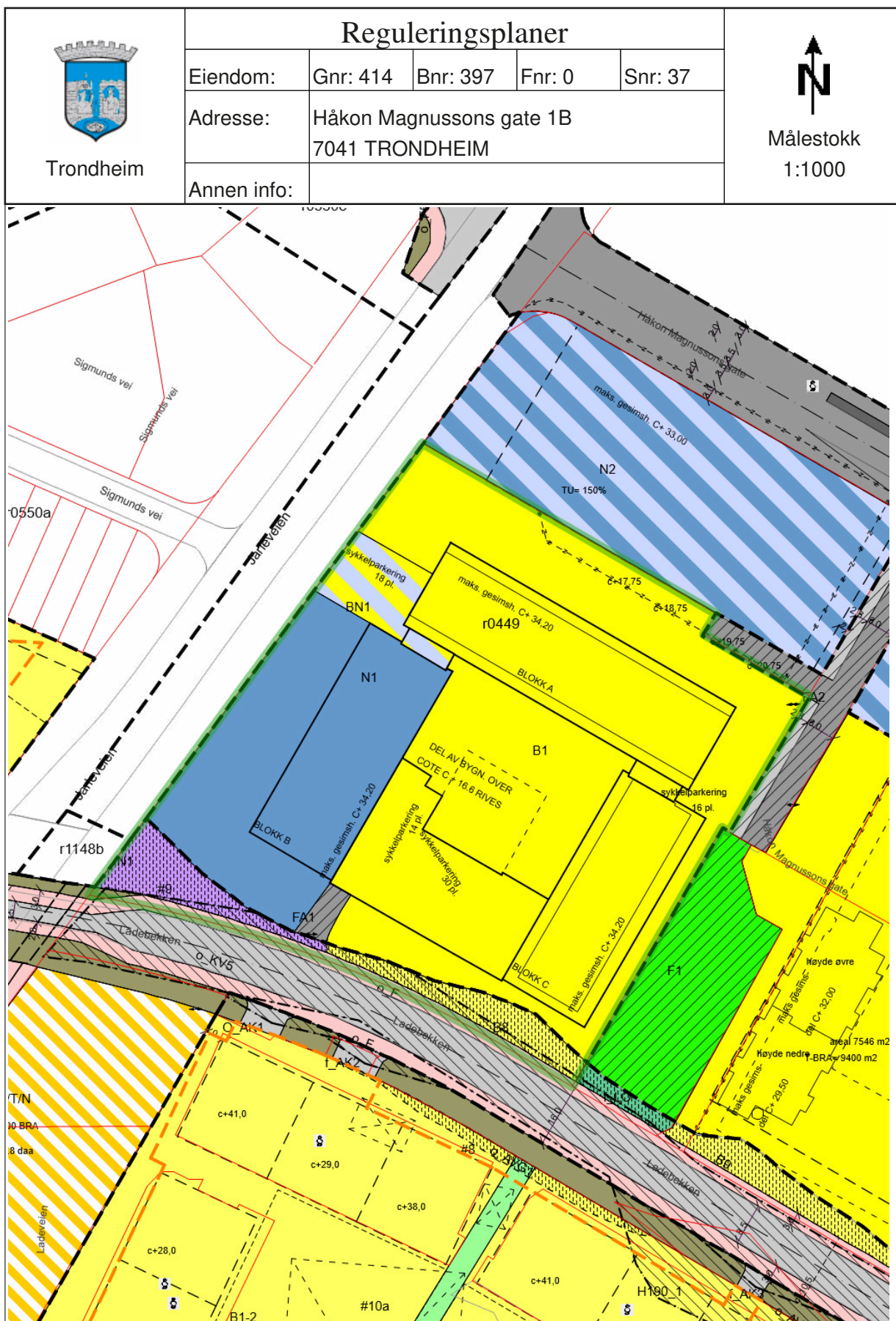
ARKIVNR.	VEDTAK - TEKST	
r0634	stf. 21.02.1963	Reguleringsplan for området Jarleveien - Lade Alle - Bygrensen - Stjerdalsveien
r0634m	stf. 26.06.1974	Endret reguleringsplan for del av industriområdet på Lade
r1148b	stf. 11.11.1970	Stjerdalsvegen øst for Ladevegen - Ladebekken gate øst for Jarlevegen med bebygge...





Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi		Bestemmelsesområde #12 Bynaturpark		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Jernbane - på bakken		Jernbane - bro		Kollektivtrase
	Hovedveg		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1
	Byggesone 2		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Idrettsanlegg		Grav og urnelund		Blå/grønnstruktur
	Friluftsområde i sjø				



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisktlinje		Bru
	Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde		Bolig
	Kontor		Gate m/fortau		Bussholdeplass
	Felles avkjørsel		Felles gangareal		Felles lekeareal
	Bolig/Forretning		Forretning/Kontor		RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseOmråde Midlertidig		Friskt		Andre sikringssoner
	Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Kontor
	Annet uteoppholdsareal		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - grøntareal		Grønnstruktur		RpFormålGrense
	RpGrense		Byggegrense		RpBestemmelseOmråde
	Energianlegg		Renovasjonsanlegg		Kjøreveg
	Parkeringshus/-anlegg				

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 397	Fnr: 0		Snr: 37
	Adresse:	Håkon Magnussons gate 1B 7041 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	Veg		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

R 449

Arkivsak:00/08254

HÅKON MAGNUSSONS GATE 1A, 1B OG 3 REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 01.12.2003
Dato for siste revisjon av plankartet	: 08.07.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 08.07.2004
Dato for Bystyrets vedtak	: 26.08.2004
Dato for reviderte bestemmelser ihht bystyrets vedtak	: 26.08.2004

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Svingen Arkitekter AS, datert 01.12.03

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Byggeområder:

- område for boliger
- område for kontorbebyggelse
- område for forretning

Offentlige trafikkområder

- gate m/fortau
- annen vegggrunn
- gang- og sykkelveg
- bussholdeplass

Spesialområde

- frisiktsone ved veg

Fellesområder

- felles avkjørsel
- felles gangareal
- felles lek og opphold
- sti

Kombinerte formål

- område for forretning/kontor
- område for bolig/kontor

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Plankrav

For felt B2, N2 og N3 skal vedtatt bebyggelsesplan foreligge før rammetillatelse kan gis. Bebyggelsesplan for B1 og N1 kreves hvis eksisterende bebyggelse rives og det oppføres nybygg istedet.

3.1.2 Grad av utnytting

% TU for de forskjellige byggeområdene er angitt på plankartet. I T-BRA inkluderes ikke parkeringskjellere og bodareal i sokkel og kjeller, og parkeringsplasser på bakkeplan.

3.1.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse angitt som eksisterende bebyggelse på plankartet tillates ombygd samt påbygd 1 etg. hvor dette er vist.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. På B2 kan deler av eksisterende bebyggelse beholdes. Dette gjelder også bebyggelse som ligger utenfor ny byggegrense mot Ladebekken.

3.1.4 Høyder

Ny bebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde som angitt på plankartet. Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over gesims når dette ikke er til hinder for siktlinjene fra Lade kirke og Lade gård mot Kristiansten festning, Nidarosdomen, Bispehaugen skole samt horisonten mot Kuhaugen. Størrelsen på slikt takoppbygg skal samlet ikke overstige 15% av byggets grunnflate.

3.1.5 Utforming av bebyggelse

Ny bebyggelse skal ha bymessig karakter. Ny bebyggelse skal bidra til at området samlet framstår med et godt helhetlig preg og skal gis høy arkitektonisk kvalitet og materialstandard.

3.1.6 Utforming av ubebygd areal

Alt ubebygd areal utformes som bymessige parkanlegg og/eller byrom. Bymessig utforming innebærer bl.a. høy opparbeidelsesgrad og høy materialkvalitet. Det skal legges vekt på å øke innslaget av vegetasjon.

Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Alle uteoppholdsarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

3.1.7 Adkomst

Området skal ha adkomst som vist med piler på plankartet. Adkomsten til B2 fra Ladebekken tilpasses nærmere når en evt. bebyggelsesplan foreligger.

3.1.8 Parkering

For felt B1, N1, N2 og N3 gjelder følgende parkeringsdekning inkl. gjesteparkering:

Bolig > 40 m ² BRA	- 1,3 plass
Bolig ≤ 40 m ² BRA	- 0,6 plass
Kontor pr. 100 m ²	- 0,75 plass
Forretning pr. 100 m ²	- 2,0 plass

Maksimalt 25% av samlet areal i felt/kvartal kan tillates benyttet til parkering på bakkeplan utomhus. For felt N2 og N3 tillates all parkering på bakkeplan utomhus så lenge dagens bygninger består.

3.1.9 Parkeringsplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det foreligge parkeringsplan for det angjeldende utbyggingsfeltet som redegjør for antall boliger, utbyggingsareal for andre utbyggingsformål, antall parkeringsplasser for biler og sykler, lokalisering av parkeringsanlegg herunder nødvendige antall parkeringsplasser for bevegelseshemmede med bredde 3,8 m.

Parkeringsplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse til tiltak gis.

3.1.10 Grøntdrag/Eksisterende vegetasjon

For byggeområdene N1, N2, B1 og B2 inngår arealene utenfor bygningene/ viste byggegrenser som del av grøntdraget. Disse skal opparbeides og beplantes slik at det framstår som en del av grøntdraget. Dette skal dokumenteres i utomhusplanene som følger områdene. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det også følge med skjøtselsplaner for de aktuelle områdene.

3.1.11 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan-og bygningslovens § 93 skal det foreligge en detaljert plan for den ubebygde delen av det aktuelle feltet (byggeområdet og fellesområdet) i mål 1:200. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, terrengfyllinger, forstøtningsmurer, veger, parkeringsplasser, plasser for sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, eksisterende vegetasjon som bevares/evt. erstattes, øvrige beplantning samt evt. plassering av utvendige boder for avfall.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse til tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

3.2 Områder for boliger med tilhørende anlegg

3.2.1 Arealbruk

B1 og B2 skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Kommunen kan, etter at beboerorganisasjoner i området har fått anledning til å uttale seg, godkjenne at deler av sokkel og 1. etasje tas i bruk til boligrettet serviceformål dersom dette ikke forringer boligområdets kvaliteter visuelt og miljømessig.

3.2.2 Uteoppholdsareal

Alle boliger skal ha tilgang på min. 4 m² privat uteareal i form av balkong, terrasse, eller privat del av gårdsrom. I tillegg skal det pr. bolig avsettes minimum 15 m² fellesareal til uteopphold. I tillegg skal det anlegges felles sandlekeplass for hver boliggruppe med fra 4 til 25 boliger. Sandlekeplasser skal være minimum 100 m².

Alle private og felles utearealer skal ha gode sol- og lysforhold. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av lek- eller uteoppholdsareal.

3.2.3 Boligkvalitet

Det tillates ikke boliger med en ensidig orientering mot nord eller nord-øst. Der hvor dette i eksisterende bygg ikke kan unngås, må det dokumenteres hvordan boligkvaliteten kan sikres på andre måter (takhøyde, store vindusflater, åpne romløsninger).

3.2.4 Leilighetsfordeling

Minimum 20% av boenhetene skal være 50 m² eller mindre.

Minimum 20% av boenhetene skal være 70 m² eller større.

Minimum 25% av boenhetene skal tilfredsstille krav til livsløpbolig.

3.2.5 Område for boliger B1

Ved påbygging av eksisterende bygninger skal disse være tilbaketrukket i forhold til eksisterende fasadeliv. Balkonger, karnapper og mindre bygningselementer som utvendige trapper tillates plassert inntil 3 m utenfor eksisterende yttervegger.

I felt B1 tillates det maks. 110 boenheter.

3.3 Område for kontor N1

3.3.1 Arealbruk

Området skal brukes til kontorformål. Bebyggelsen kan også brukes for undervisning.

3.3.2 Utforming

Det tillates plassert mindre bygningselementer som trapperom og inngangspartier utenfor anvist byggegrense hvor dette er forsvarlig utfra bygningens utforming og bruk.

3.4 Område for bolig/kontor BN1

Vist areal på plankartet er felles for områdene N1 og B1. Gjelder eksisterende inngang og trapperom samt utvendig areal.

3.5 Område for forretning/kontor N2 og N3

3.5.1 Arealbruk

Områdene N2 og N3 skal brukes til kombinert formål forretning og kontor. Det tillates ikke boliger.

3.5.2 Utforming

Eventuelle på- og tilbygg skal ha et formspråk som er tilpasset eksisterende bebyggelse.

3.5.3 Plassering

Mot Håkon Magnussons gate skal bebyggelsen plasseres i formålsgrensen mot gata.

§4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Arealer vist som offentlige trafikkområder på plankartet opparbeides som vist på plankartet.

§5 SPESIALOMRÅDE

5.1 Frisiktsone

Innenfor markert frisiktsone tillates ikke beplantning eller andre objekter med høyde over 0,5 m som kan hindre fri sikt.

§6 FELLESOMRÅDER

6.1 Felles avkjørsel

FA1 er felles avkjørsel for N1 og B1

FA2 er felles avkjørsel for B1, B2, N2 og N3.

6.2 Felles gangareal

Felles gangareal er felles for alle eiendommer innenfor planområdet.

6.3 Felles lek-og opphold

Felles lekeareal F1 er felles for område B1 og B2.

6.4 Sti

Eksisterende gangsti gjennom området bevares og skal kunne benyttes av alle eiendommer innenfor planområdet. Om nødvendig kan trasè justeres/omlegges.

§7 MILJØBESTEMMELSER

7.1 Støy

7.1.1 Område B1

Fasader som ifølge utførte støyberegninger ikke tilfredsstiller Miljøverndepartementets krav til innvendig støyinnivå skal ha lydisolerte vinduer, ytterveggskonstruksjoner samt ventilløsninger som tilfredsstiller gjeldende krav. Detaljert beskrivelse av nødvendig tiltak/valg av løsninger skal følge søknad om tillatelse til byggetiltak.

7.1.2 Område B2

Sammen med bebyggelsesplan for ny bebyggelse må det utføres støyberegninger samt detaljert beskrivelse av aktuelle tiltak som må iverksettes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav.

7.2 Forurensning i grunnen

Graving og disponering av masse fra området må gjøres på grunnlag av miljøtekniske undersøkelser som må være utført før søknad om tillatelse til tiltak kan godkjennes.

Ved påvisning av grunnforurensning, må tiltaksbehov vurderes og planlegges ut fra forurensningens karakter og være behandlet iht. gjeldende lover og forskrifter før igangsettingstillatelse for tiltak innen planområdet kan gis.

7.3 Ulemper fra anleggsvirksomhet

Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot ulemper fra anleggsvirksomheten – herunder støy, skal følge søknad om byggetiltak. Alle beskyttelsestiltak skal være etablert før igangsettingstillatelse kan gis. Trondheim kommunes bestemmelser vedr. bygge- og anleggsstøy skal overholdes.

7.4 Energi

Etableringer i området skal tilknyttes fjernvarme.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Nettstasjon

Ved utbygging av område B2 skal det etableres ny nettstasjon. Denne kan plasseres i parkeringskjeller på område B2 og på en slik måte at den har adkomst utenfra. Endelig plassering avklares i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan for B2.

8.2 VA

Offentlige ledninger på planområdet skal ivaretas. Avløp fra eksisterende bygninger som ombygges samt nybygg skal separeres i overvann (vegvann og takvann) og spillvann.

Krav fra Trondheim brannvesen skal avklares nærmere ved søknad om byggetiltak. Sammen med søknaden skal vedlegges uttalelse fra brannvesenet. Hvis det skal installeres sprinkleranlegg i bygningene kreves 2-sidig forsyning til kummen som skal forsyne sprinkleranlegget.

8.3 Offentlig trafikkareal

Håkon Magnussons gate, offentlig gang-og sykkelvei O1 og fortau langs Ladebekken skal være opparbeidet som vist i planen og åpen for offentlig trafikk før midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn kan gis.

8.4 Bydelspark F1

Bydelspark F1 skal være opparbeidet etter plan godkjent av kommunen før ferdigattest for boligene innen planområdet gis.

Bydelsparken på sirkustomta skal være opparbeidet etter plan godkjent av kommune og ha en trafiksikker adkomst fra planområdet, før ferdigattest for boligene innen planområdet gis.

8.5 Felles avkjørsel

Felles avkjørsler skal være opparbeidet som vist i planen før midlertidig brukstilatelse for eiendommene avkjørselen er felles for gis.

8.6 Barnehage-og skolekapasitet

Boligbygging innenfor planområdet kan ikke igangsettes før det er ledig barnehage- og skolekapasitet innenfor skolekretsen.

8.7 Skoleveg

Ny bebyggelse innenfor områdene B1 og B2 kan ikke tas i bruk før trafiksikkerheten langs skolevegen til Lade skole/Lilleby skole er tilstrekkelig ivarettatt.

8.8 Turvegtrasé og grøntdrag

Turvegtrasé og grøntdrag fra Ladebekken, langs nordsiden av Fesil-tomta til kryssende gang- og sykkelvegtrasé skal være opparbeidet før ferdigattest for første byggetrinn gis.

Turvegtrasé og grøntdrag fra Ladebekken langs vestsiden av Fesil-tomta til turdrag sør for jernbanen skal være opparbeidet før ferdigattest for første byggetrinn gis.

Bystyrets vedtak av 26.08.2004 er som følger:

VEDTAK

Bystyret vedtar reguleringsplan for Håkon Magnussons gate 1, 1B og 3, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Svingen Arkitekter AS, datert 01.12.2003, sist revidert 08.07.2004 med bestemmelser datert 01.12.2003, sist revidert 08.07.2004.

Tillegg til reguleringsbestemmelsene:

8.4. Bydelspark

Bydelsparken på sirkustomta skal være opparbeidet etter plan godkjent av kommunen og ha en trafiksikker adkomst fra planområdet, før ferdigattest for boligene innen planområdet gis.

Endring i reguleringsbestemmelsene § 7.4.: Etableringer i området skal tilknyttes fjernvarme.

Endring i reguleringsbestemmelsene § 3.2.4: Minimum 25% av boenhetene skal tilfredsstille krav til livsløpsbolig.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §§ 27-2 nr. 1 og 30.

FLERTALLSMERKNAD - RV, H, Ap, SV, Frp, PP, KrF, DEM, Sp, MDG:

Bystyret forutsetter at utgiftene til infrastruktur innenfor Lade/Leangen-området blir noenlunde likelig fordelt mellom de ulike utbyggerne i forhold til utbygde kvadratmeter.

(Adm. merknad: Bestemmelser er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	414	397	0	37	Håkon Magnussons gate 1B, 7041 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Blå/grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	3080.84m ²
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	6894.79m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?				
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal	
Ja				
5001 r0449	Håkon Magnussons gate 1, 1B og 3, 414/396,397,398. (26.8.2004)	Bolig/Forretning	293.25m ²	
5001 r0449	Håkon Magnussons gate 1, 1B og 3, 414/396,397,398. (26.8.2004)	Boliger	6294.27m ²	
5001 r0449	Håkon Magnussons gate 1, 1B og 3, 414/396,397,398. (26.8.2004)	Felles avkjørsel	66.78m ²	
5001 r0449	Håkon Magnussons gate 1, 1B og 3, 414/396,397,398. (26.8.2004)	Kontor	2101.46m ²	
5001 r20090017	Lillebyområdet (26.9.2013)	Andre sikringssoner	143.49m ²	
5001 r20090017	Lillebyområdet (26.9.2013)	Anlegg- og riggområde	499.55m ²	
5001 r20090017	Lillebyområdet (26.9.2013)	Annen veggrunn - grøntareal	1.01m ²	
5001 r20090017	Lillebyområdet (26.9.2013)	Boligbebyggelse	235.55m ²	
5001 r20090017	Lillebyområdet (26.9.2013)	Fortau	1.43m ²	
5001 r20090017	Lillebyområdet (26.9.2013)	Kontor	263.99m ²	

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0425	Leangen, ny godsterminal. (27.9.2001)
r0449a	Håkon Magnussons gate 3. (14.2.2006)
r0634	Jarleveien - Lade Alle - Bygrensen - Stjørdalsveien (21.2.1963)

r0634m	Lade (26.6.1974)
r1148b	Stjørdalsvegen øst for Ladevegen - Ladebekken gate øst for Jarlevegen (11.11.1970)
r20090017	Lillebyområdet (26.9.2013)
r0343	Jarleveien, Stjørdalsveien, Ladeveien og jernbanen (7.3.1991)
r0402	Meråkerbanen (4.9.1947)
r0449	Håkon Magnussons gate 1, 1B og 3, 414/396,397,398. (26.8.2004)
r0550a	Strandvegen - Stiklestadvegen - Jarlevegen - Lade Alle' (21.9.1971)
r0550j	Fridheimsveien 1 og 3, Jarlvegen 10-12 (26.8.2004)
r0634q	Stjørdalsvegen og Ladebekkens endesnuplass (17.2.1981)
r1017	Motorveg på strekningen mellom Jon Raudes gate og Ranheim (28.6.1972)
r1143	Haakon VII's gate 9, gnr.413/7, 14, 128, 129, 130 (27.3.2003)
r1148c	Mindre vesentlig endring av snuplass i Ladedalen. (7.7.1970)
r1148d	Regulering av industritomt i Ladedalen og regulering av grense mellom Haakon VII's gt.9 (N.K.I.) og Lilleby Smelteverk. (12.10.1971)
r20090011	Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII's gate 9 (24.11.2011)
r20100014	Dalen - Lade. Tverrforbindelsen gang- og sykkelveg (27.1.2011)
r20130010	Lillebyområdet B1 - B2 (25.9.2014)
R20130012	Lillebyområdet B6-2 (26.2.2015)
R20130048	Jarlevegen/Ladeveien, del av Lilleby (25.8.2016)
r20150036	Strandveien 75, Lade allè 3, 9 og 9b, Ladebekken 11 og 15 (31.5.2018)
r20160031	Lillebyområde B4 (6.9.2018)
r20180024	Lillebyområdet B6-1 (28.2.2019)
r20190017	Lillebyområde B5, gnr 415/20, 22 og 24 (19.11.2020)
r20200022	Ladalen - Thord Nergaards veg, hovedsykkelveg (18.11.2021)
BEBYGGELSESPLAN	
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	
PLANID	Plannavn
Nei	
REGULERING UNDER ARBEID	
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Ja	
5001 k20110088	Lade og Leangen

5001 r20210055 Ladebekken 56

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

5001 r20220025	Fridheimveien 1 og 3 og Jarleveien 12
----------------	---------------------------------------

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Håkon Magnussons gate 1B
7041 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Drøyvold

Telefon: 954 72 624
E-post: christian.droyvold@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre