

The image shows a bright, modern living room. A light-colored, textured sofa is positioned in the foreground, adorned with several brown and beige cushions. On the wall above the sofa are three framed abstract paintings. To the left, a large window offers a view of a multi-story building and parked cars outside. A modern, rectangular pendant light hangs from the ceiling. A potted plant with green leaves stands near the window. The room is well-lit, with warm tones and a clean, minimalist aesthetic.

aktiv.

Håkon Magnussons gate 1B, 7041 TRONDHEIM

**Stilren og romslig 3-roms selveier
| Takhøyde på 3 meter | Fast
P-plass i kjeller | Terrasse |
Sentralt plassert på Lade**



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 100,-
Total ink omk.: Kr 3 681 100,-
Felleskostn.: Kr 3 418,- pr mnd.
Selger: Andréas Kvam Lufall
Karianne Breivik Eldnes

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 55/59 kvm
Tomtstr.: 10063 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 414, bnr. 397
Snr. 36
Oppdragsnr.: 1710250313

Velkommen til Håkon Magnussons gate 1B!

Aktiv Eiendomsmegling v/Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Håkon Magnussons gate 1 B - En pen 3-roms selveierleilighet i et godt etablert sameie. Leiligheten holder en pen og moderne standard. Leiligheten har en svært god planløsning og en stor takhøyde som bidrar til en god atmosfære.

Verdt å merke seg:

- Fast parkeringsplass i oppvarmet parkeringskjeller.
- Flere av byens studiesteder i gang og sykkelavstand.
- Flott flislagt bad med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin.
- Åpen stue-/kjøkkenløsning med generøs takhøyde og store vindusflater.
- Stort og oppgradert kjøkken med mye skap- og bankeplass, tilstandsgrad 1.
- Sentral beliggenhet med kort vei til City Lade, metrobuss, Ladestien, treningssenter, dagligvarebutikker, cafeer & toget til Værnes.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Egenerklæring	35
Tilstandsrapport	40
Plantegning	53
Energiattest	54
Vedtekter	55
Husordensregler	65
Regnskap	69
Byggetegninger	81
Ferdigattest	87
Seksjoneringstegninger	88
Reguleringskart	98
Reguleringsbestemmelser	103
Planoversikt	126
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² - Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 55 m² - Entre, bad, stue/kjøkken og to soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett.

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 flotterekreasjonsområder, blant annet Ladestien og flere grønne lunger som innbyr til et aktivt friluftsliv.

Det meste du trenger i hverdagen finner du bare et par minutters 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.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/Fredrik Johnsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Fredrik Johnsen opplyser 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

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Satt inn ny baderomsinnredning selv. Servant med skap, langskap og dusjdører.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Nei.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er montert lader for elbil på garasje plass tilhørende leiligheten.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er utarbeidet takst i forbindelse med salg av boligen i 2021 og nå i 2025.

Tilleggs kommentar: Kjøkkeninnredning er skiftet i 2021 og fornyet med flere overskap i 2024.

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:

VINDUER OG DØRER

TG 2 er satt av en vrider på soverom er knekt. Utover dette så fremstår vinduer med normal bruksslitasje.

Anbefalte tiltak: Vrider må byttes.

VANNLEDNINGER

TG 2 er satt da rørfordeling er plassert i baderomsskap uten fuktsikring og lekkasjevann kan lekke ut i konstruksjonen. Stoppekraner er plassert i baderomsskap.

Anbefalte tiltak: Det anbefales fuktsikring av åpen rørfordeling. Noe som trolig kan utføres med et waterguardsystem.

ELEKTRISK

TG 2 er satt siden det ikke foreligger samsvarserklæring for anlegget i sin helhet. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet. Det lokale eltilsyn eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak: På generelt grunnlag anbefales anlegg uten dokumentasjon en utvidet el-kontroll.

OVERFLATER

TG 2 er satt da det ikke er tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved dør for bedre vannsikkerhet ved lekkasje.

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

TG 2 er satt da tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid. Ikke behov for tiltak i dag, men med alder så øker risikoen for skader.

SANITÆRUTSTYR

TG 2 er satt da det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell

lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak: Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drepsåpning.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Bruksrett til parkeringsplass medfølger leiligheten.

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.

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)

ERVERVSBEGRENSNING

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.

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Fjernvarme.

Energikarakter

D

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 3 590 000

Kommunale avgifter

Kr 13 248

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 november 2025 på kr 1 104, endringer kan forekomme.

Info eiendomsskatt

Faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 989 080

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 956 318

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

55/10353

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

Felleskostnad driftsdel: kr 2 773

Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 628

Parkering: kr 17

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Diverse drift og vedlikehold
- Strøm i fellesareal
- Felles bygningsforsikring
- Avsetning til framtidig vedlikehold
- Elektroniske tjenester (kabel-tv/internett)
- Kontingent velforening

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 418

Andel fellesformue

Kr 31 500

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 36 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:

5001/414/397/36:

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: 36

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/10353
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.2-110

RETTIGHETER

01.01.2018 - Dokumentnr: 84375 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:414 Bnr:397 Snr:36

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 for fasadeendring, bruksendring og utvidelse av 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.

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.

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.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

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

KORTTIDSLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Det fremkommer av vedtektene at korttidsleie i mer enn 60 døgn årlig ikke er tillatt.

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

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

91 100 (Omkostninger totalt)
102 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
104 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 681 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 692 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 694 800 (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 91 100

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490 per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

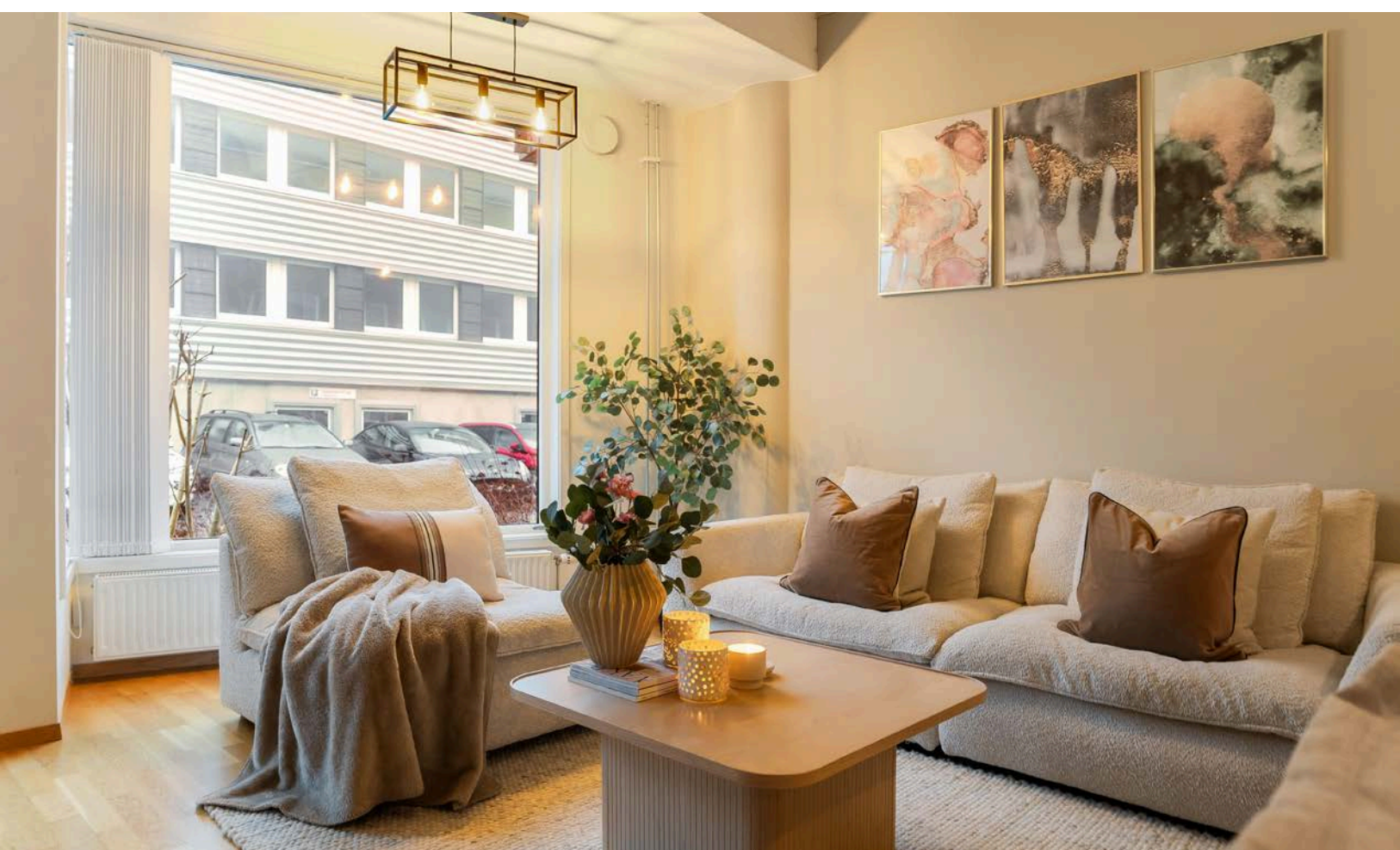
Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Oppdragstaker

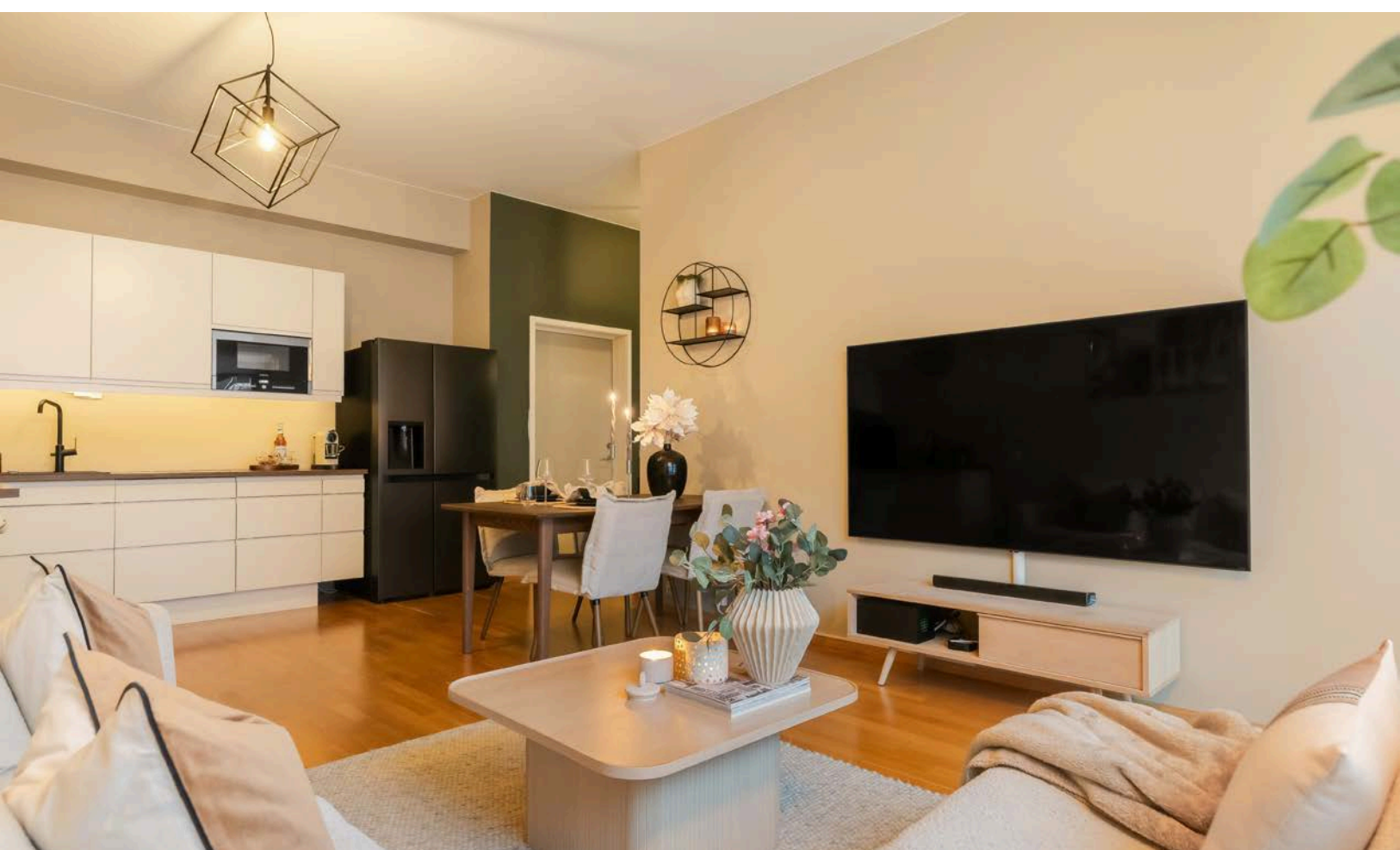
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

05.01.2026

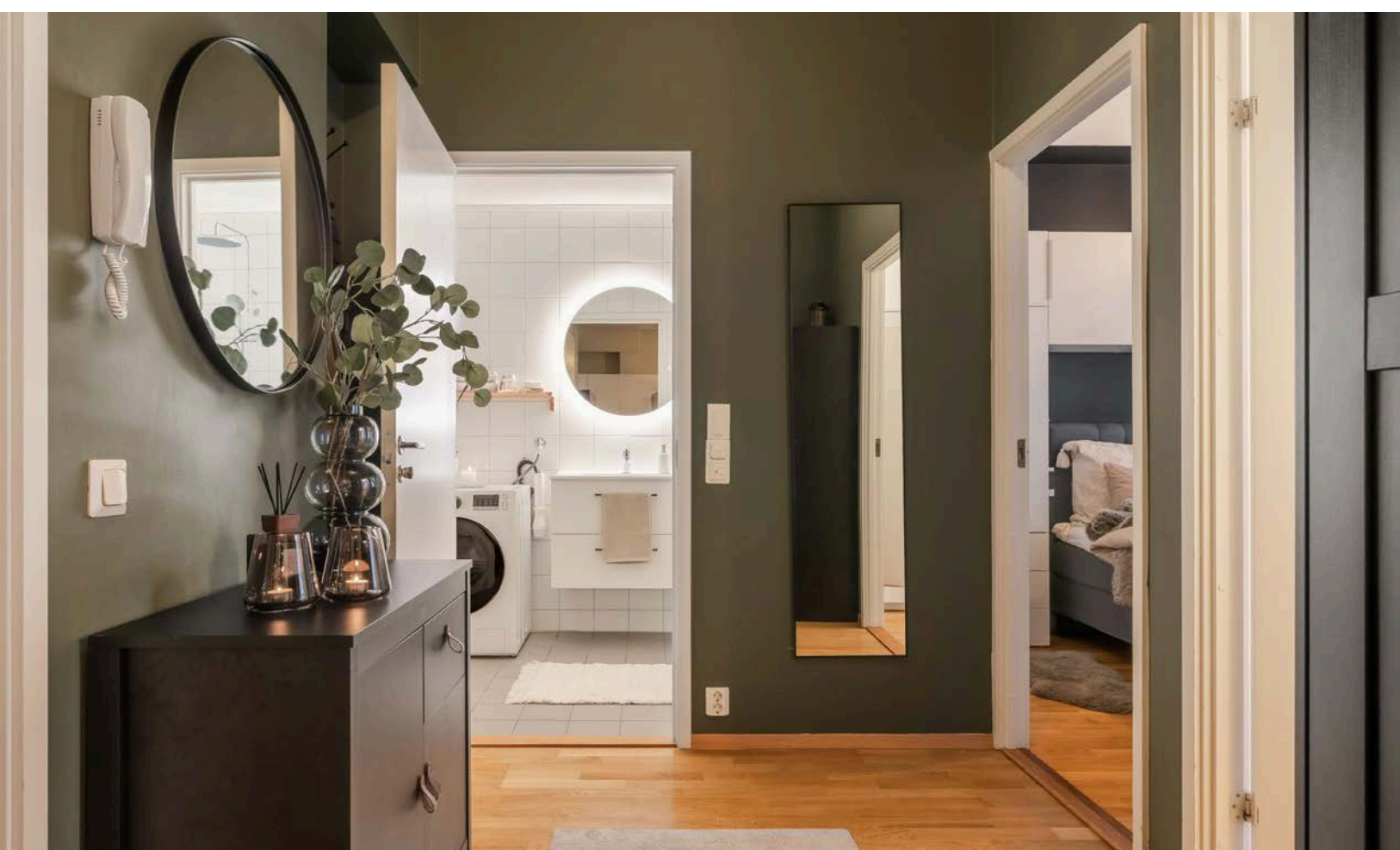




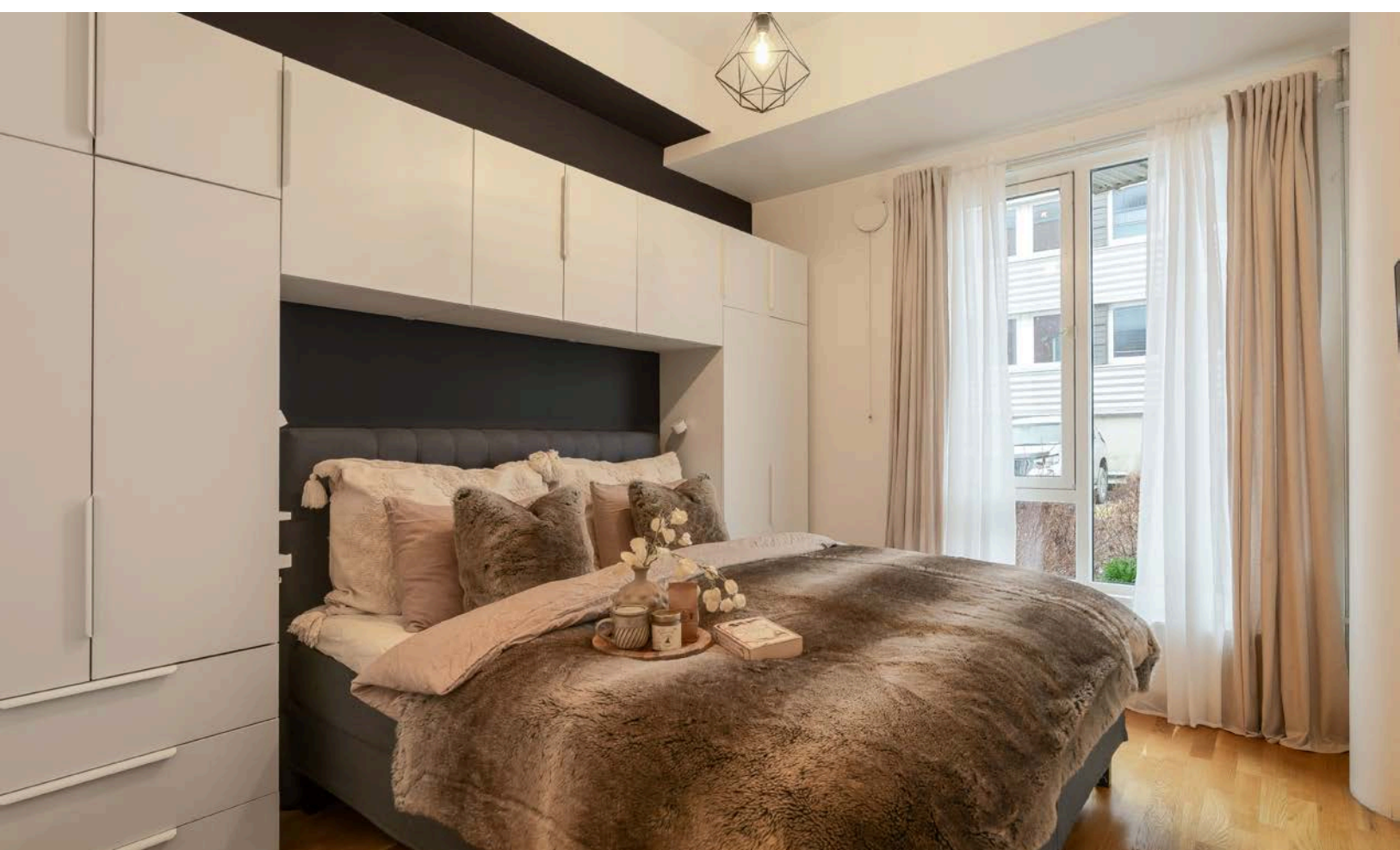


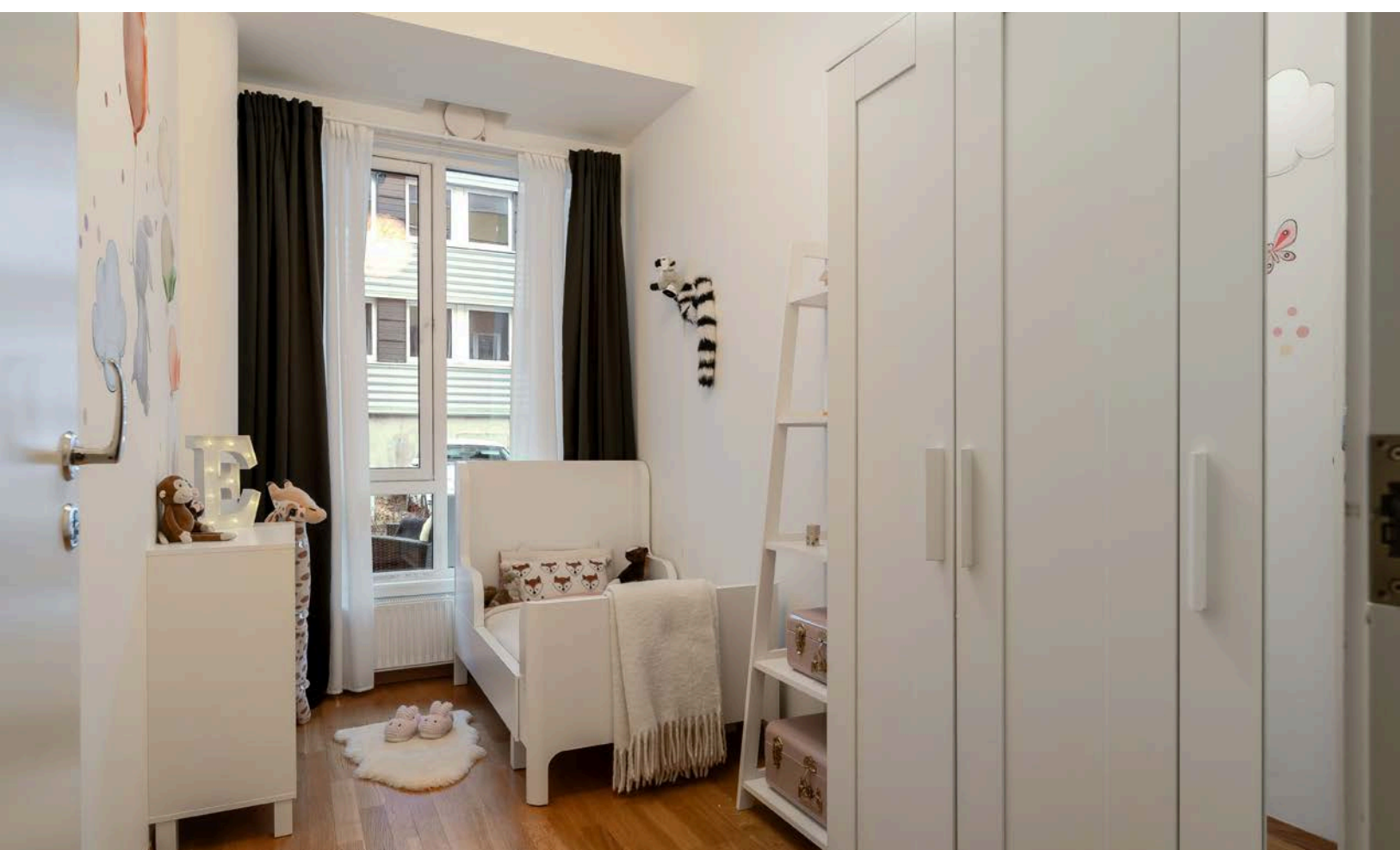






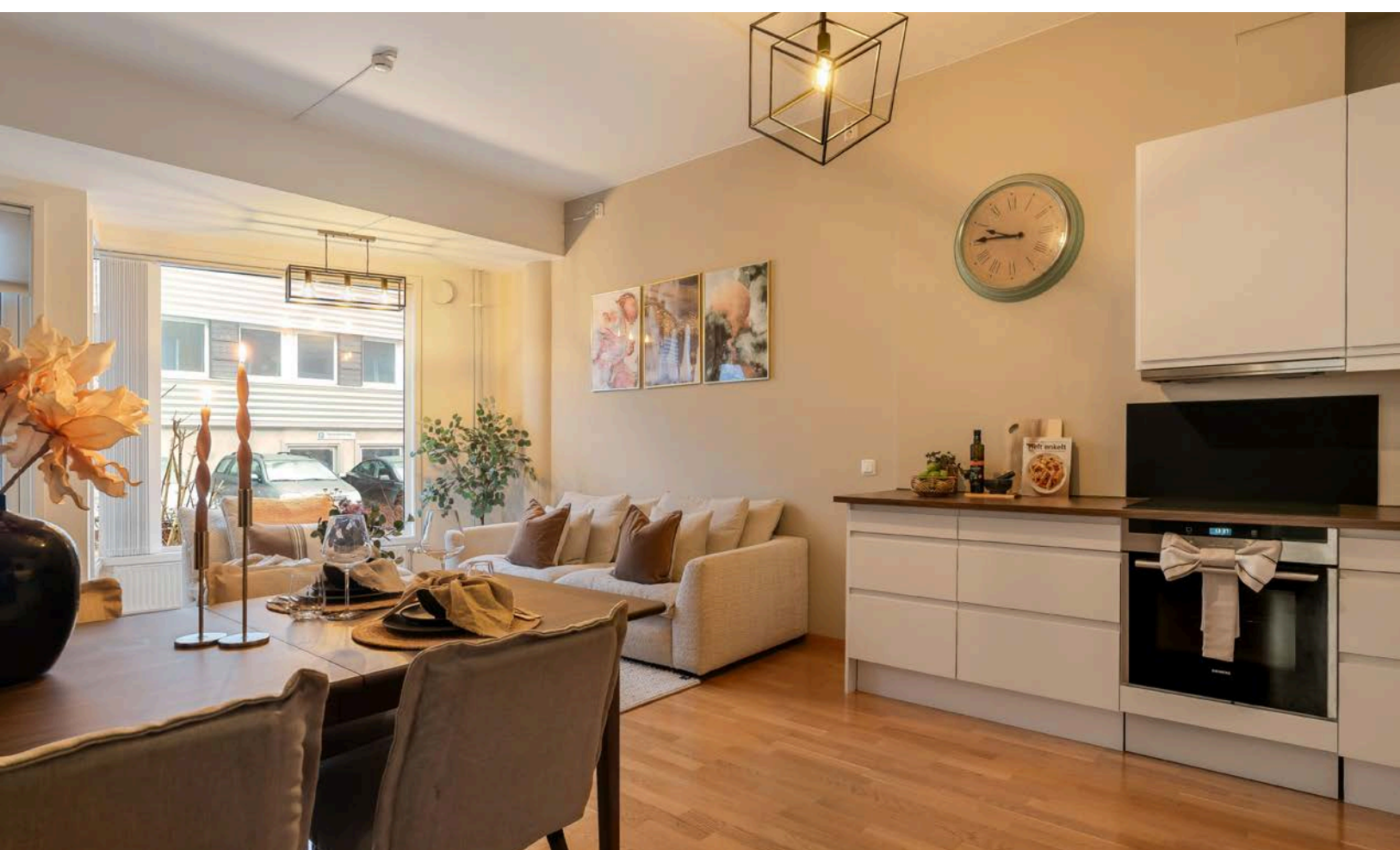












Vedlegg

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

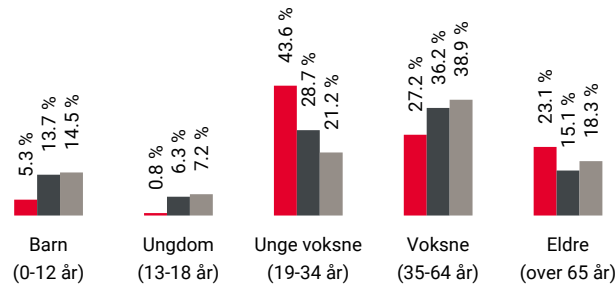
Veldig bra 76/100



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 naboen 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



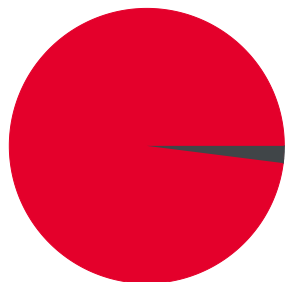
Turmulighetene

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

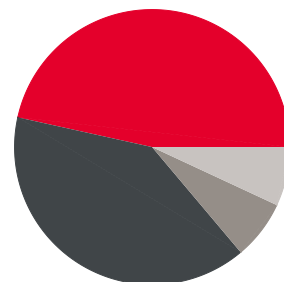
7 min 🚶



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



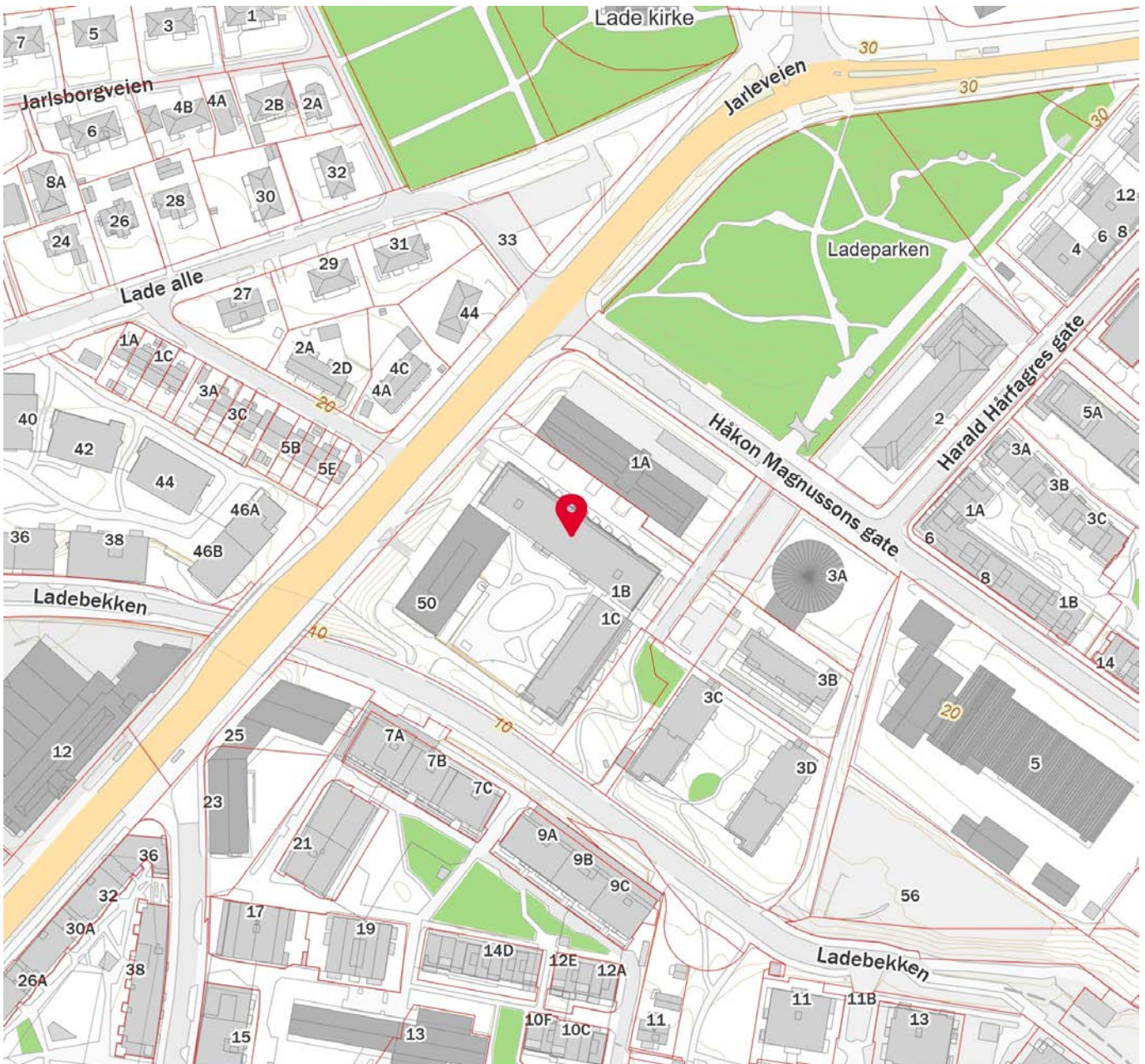
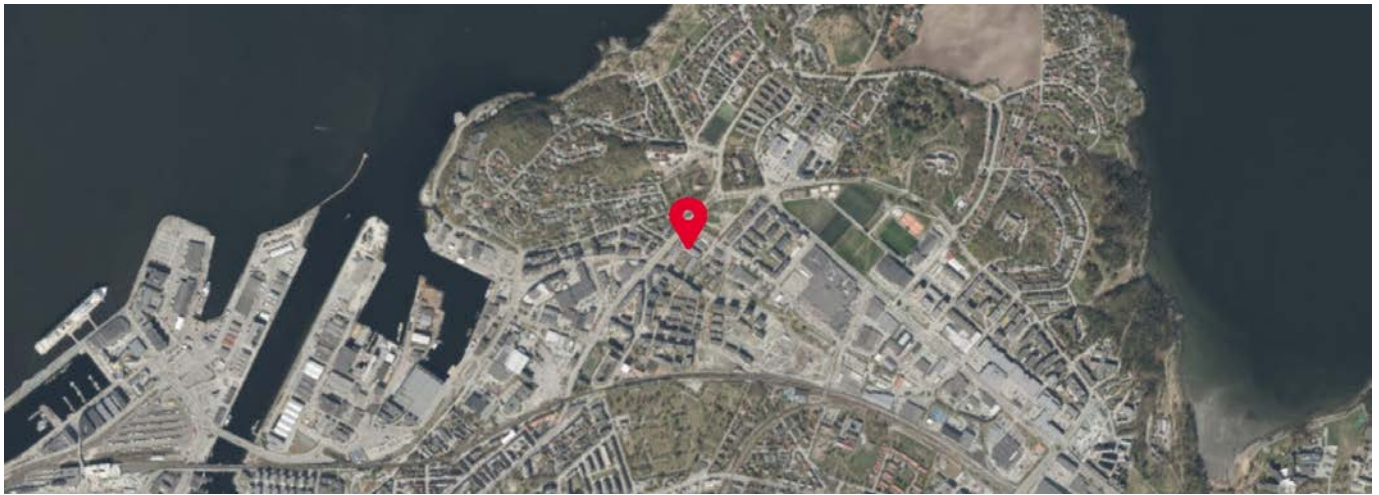
0%

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.	
1710250313	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karianne Breivik Eldnes	Andréas Kvam Lufall
Gateadresse	
Håkon Magnussons gate 1B	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7041
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250313

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt inn ny baderomsinnredning selv. Servant med skap, langskap og dusjdører.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er montert lader for elbil på garasjeplass tilhørende leiligheten.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er utarbeidet takst i forbindelse med salg av boligen i 2021 og nå i 2025.

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Kjøkkeninnredning er skiftet i 2021 og fornyet med flere overskap i 2024.

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: 1710250313

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karianne Breivik Eldnes	078f1069004e31ff0b34ad 6569b61d849c9c1dff	16.12.2025 19:49:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andréas Lufall	eb974652f381c1dd0603b 958bf1fd093d430257d	16.12.2025 18:22:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250313

- 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: 2006

BRA: 59 m²

BRA-i: 55 m²

Rapportdato: 9.12.2025 (Gyldig til 9.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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/38091>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 er satt da en vrider på soverom er knekt.
Vannledninger	Rørfordeling er plassert i baderomstak uten fuktsikring og lekkasjevann kan lekke ut i konstruksjonen.
Elektrisk	TG 2 er satt siden det ikke foreligger samsvarserklæring for anlegget i sin helhet.
Våtrom: Bad - Overflater	Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.11.2025

Rapportdato
9.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **ELDNES KARIANNE BREIVIK**
Navn: **LUFALL ANDRÉAS KVAM**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er ikke fremvist før befaring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Fredrik Johnsen** Telefon: **91132028**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS** Epost: **fj@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: **36** Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2006** - Boligblokken er rehabilitert i 2006 og dette årstallet er brukt som referanse. Opprinnelig hovedkonstruksjon fra 1972.
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.

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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	55	55	0	0	9
Felleskjeller (Bod)	4	0	4	0	0
Totalt m²	59	55	4	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	55	55	0	Entre, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.	
Totalt m²	55	55	0		

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG 2 er satt da en vider på soverom er knekt.	
Utover dette så fremstår vinduer med normal bruksslitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vider må byttes.	

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 pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning ifra 2011-2024 fremstår med normal bruksslitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
FA er datert 19.11.2007.	
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, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Det er ikke opplyst om arbeider etter byggeår.	
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. Ingen avvik registrert ved enkel test av tappesteder.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Det er ikke opplyst om arbeider etter byggeår.	
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?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Rørfordeling er plassert i baderomstak uten fuktsikring og lekkasjevann kan lekke ut i konstruksjonen TG 2.	
Stoppekraner er plassert i baderomstak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales fuktsikring av åpen rørfordeling. Noe som trolig kan utføres med et waterguardsystem.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke opplyst om arbeider etter byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
TG 2 er satt siden det ikke foreligger samsvarserklæring for anlegget i sin helhet.	
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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag så anbefales anlegg uten dokumentasjon en utvidet el-kontroll.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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
Ingen avvik registrert ved enkel kontroll.	

6.10 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved dør for bedre vannsikkerhet ved lekkasje.	

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
Tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid. Ikke behov for tiltak idag men med alder så øker risikoen for skader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Ingen tegn til skader ved hulltaking fra soverom mot dusjsonen. Konstruksjon er av metall, trefiberplate og gips, og fuktmåling i trevirke er derfor ikke mulig.

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

Håkon Magnussons gate 1B Snr 36

2. Etasje

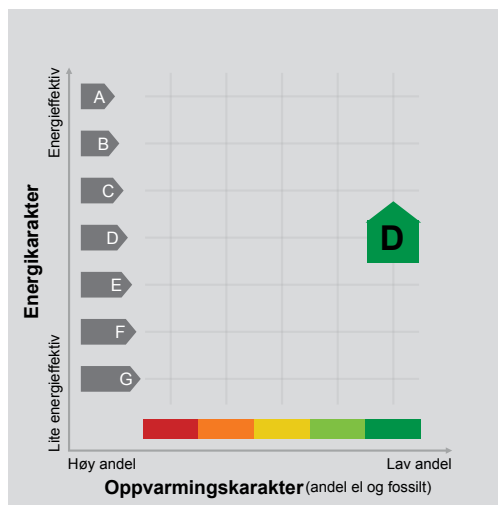


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Håkon Magnussons gate 1B
Postnummer	7041
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	414
Bruksnummer	397
Seksjonsnummer	36
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21064165
Bruksenhetsnummer	H0208
Merkenummer	Energiattest-2025-196106
Dato	08.12.2025



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.

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

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 persienner skal det søkes styret i sameie. Utvendige persienner 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.

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
Viderefakturerer 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

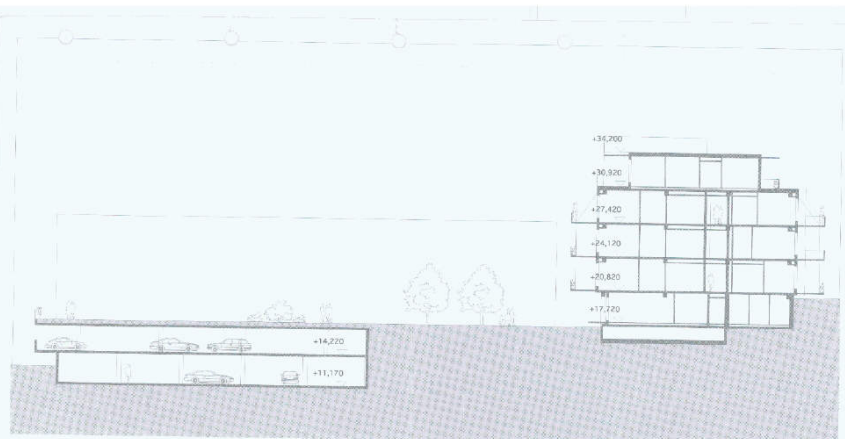
Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 5 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

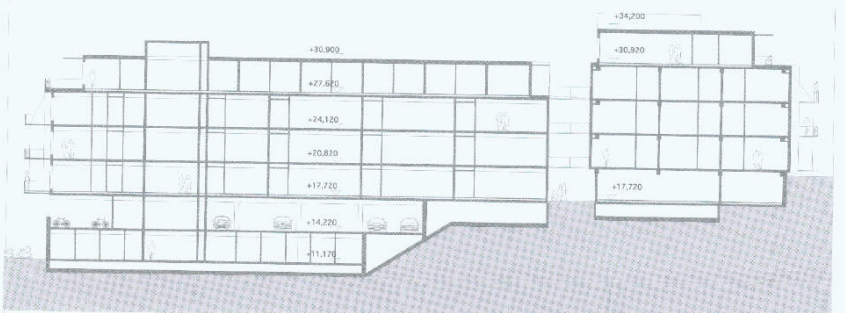
	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	12 576	51 702
Sum bankinnskudd	12 576	51 702

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



SNITT - A



SNITT - C



RAMMESØKNAD

KLP EIENDOM

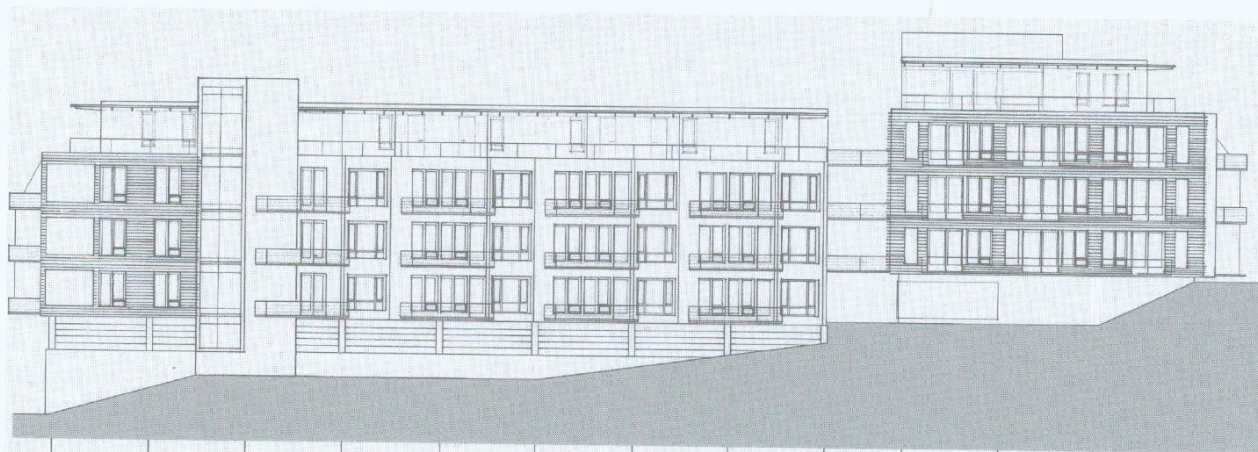
pka

LADEPORTEN

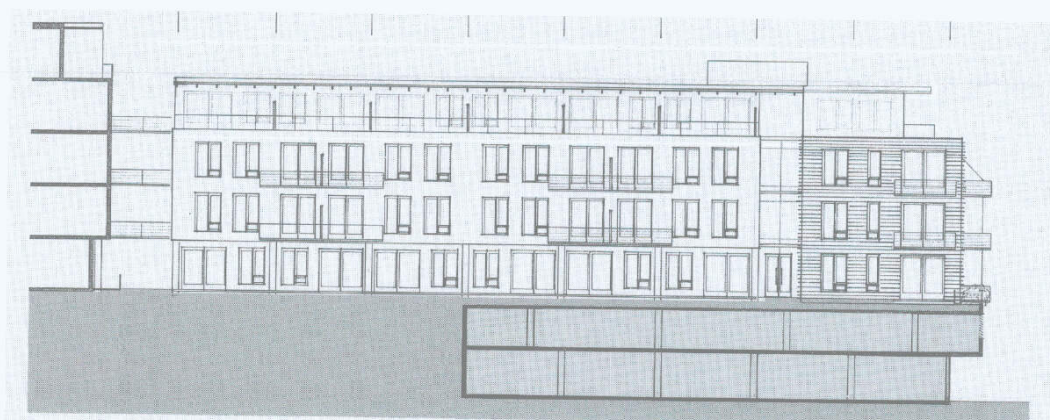
SNITT

A 202

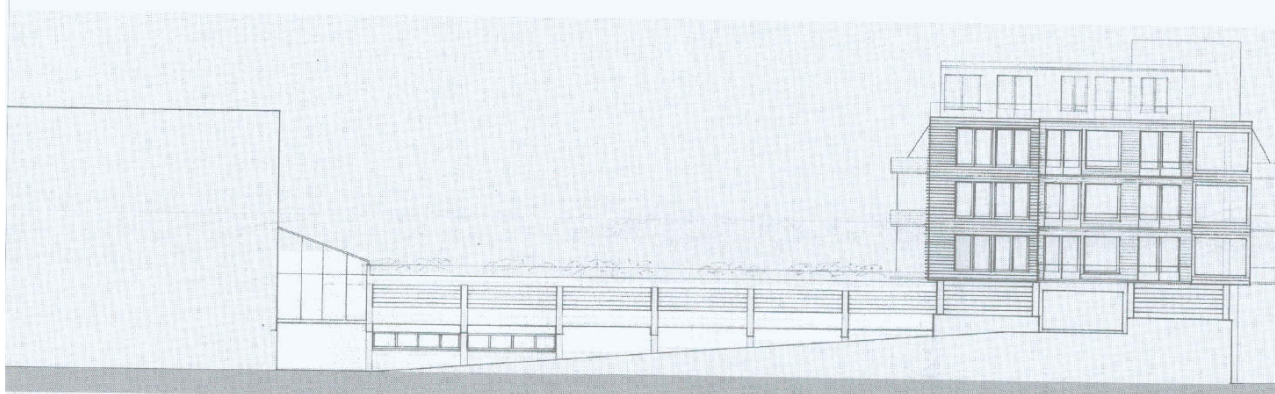
VEDLEGG E14



BLOKK C - ØST



BLOKK C - VEST



BLOKK C - SØR

RAMMESØKNAD

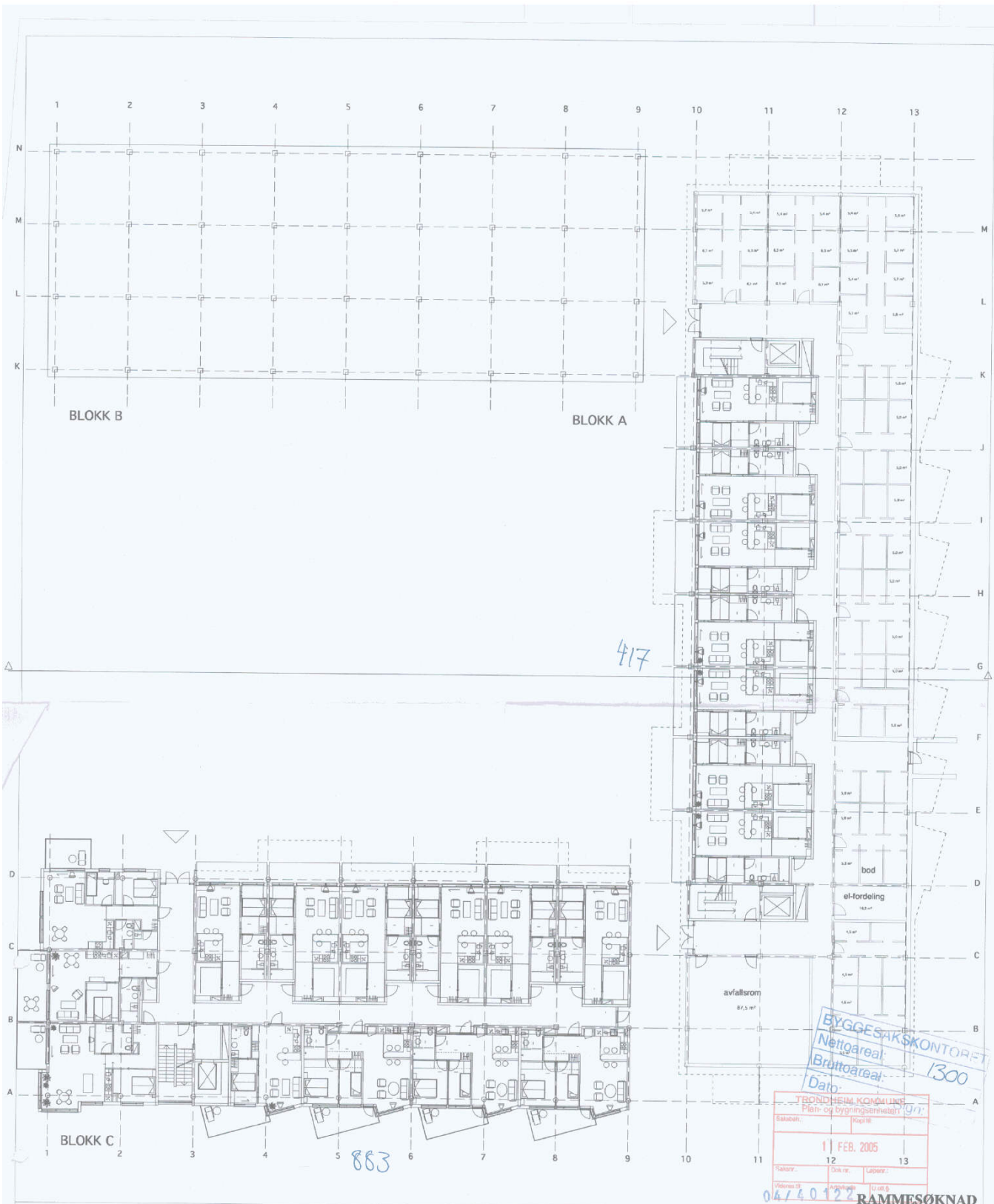
Tegningens tittel: 04/10128		Dato: 22.05.2004	
Tegningens art: Plan- og byggeskisse		Tegningens art: Plan- og byggeskisse	
Tegningens art: Plan- og byggeskisse		Tegningens art: Plan- og byggeskisse	

KLP
EIENDOM

pka
Per Knudsen Arkitektkontor AS

PROSJEKT				LADEPORTEN			
TEGNING				FASADE, BLOKK C			
TEGNER	KM/MB	DATE	22.11.04	PROSJEKT	NR.		
SAKSBEH	KM	MÅL	1:200	REVISJON	24054		
TEGN.NR.	A 201	REVISJON		REV.	B	REVISJON	
				B R RAMMESØKNAD 15.12.04 MB KM			
				A TILBUDSTEGNING 10.12.04 MB KM			
				B DATO SIGN. KONTROLL			

VEDLEGG E13



KLP
EIENDOM

pka
Per Knudsen Arkitektkontor AS

PROSJEKT										
LADEPORTEN										
TYGTING										
PLAN 1										
TEGNER	ØRUMB	DATA	10.11.04	PROSJEKTNR.						
SAKSBEF	KM	MÅL	1:200	24064	B	Endre bodenyskulp. i blokk A		08.02.05	KM	
TEIEN NR.	A 101			REVISJON	A	TILBUDSTEGNING		10.12.04	MB	KM
				Ip	REV	REKURRIVILS		DATA	SIGN.	KONTROLL



883

11 FEB. 2005
04/40122

RAMMESØKNAD

KLP
EIENDOM

pka
Bustegns 5, 7010 Trondheim
Tlf. 73 55 30 30 - Fax 73 55 30 30
www.pka.no - post@pka.no

PROSJEKT		LADEPORTEN	
TILGJENG		PLAN 2	
TIGNER	ØUMB	DATO	10.11.04
SAKSISSE	KM	MÅL	1:200
TIGN NR.	A 102	REVISJON	Rp
REV.	BESKRIVELSE	DATO	BEN.
B	Endre leilighetstype E-J / 12-13	04.02.05	SRS
A	TILBUDSTEGNING	10.12.04	MB
REV.	BESKRIVELSE	DATO	BEN.
			KOPPEREKL



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

FERDIGATTEST

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Leif Inge Horten

Vår ref.
04/40122/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
19.11.2007

Håkon Magnussons gate 1 B, ferdigattest

Byggested: **Håkon Magnussons gate 1B** Gnr.: **414** Bnr.: **397**
Bygningsnummer: **182070521**
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **KLP Eiendom Trondheim AS**
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype: **Kultur-/forskningsbygning**

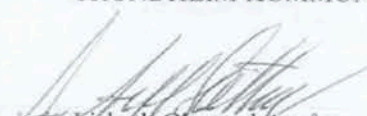
Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 15.08.2007.

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.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. **FBR IR 0988/05, FBR IP 1260/05 og FBR IP 1891/05.**

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef


Leif Inge Horten
saksbehandler

Kopi:
KLP Eiendom Trondheim AS, Brøsetvegen 168, 7048 TRONDHEIM

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

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) ☒ bruksenhets 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 sameiendøttet 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.	Fnr.	Snr.	
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 sameiendøttets 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>

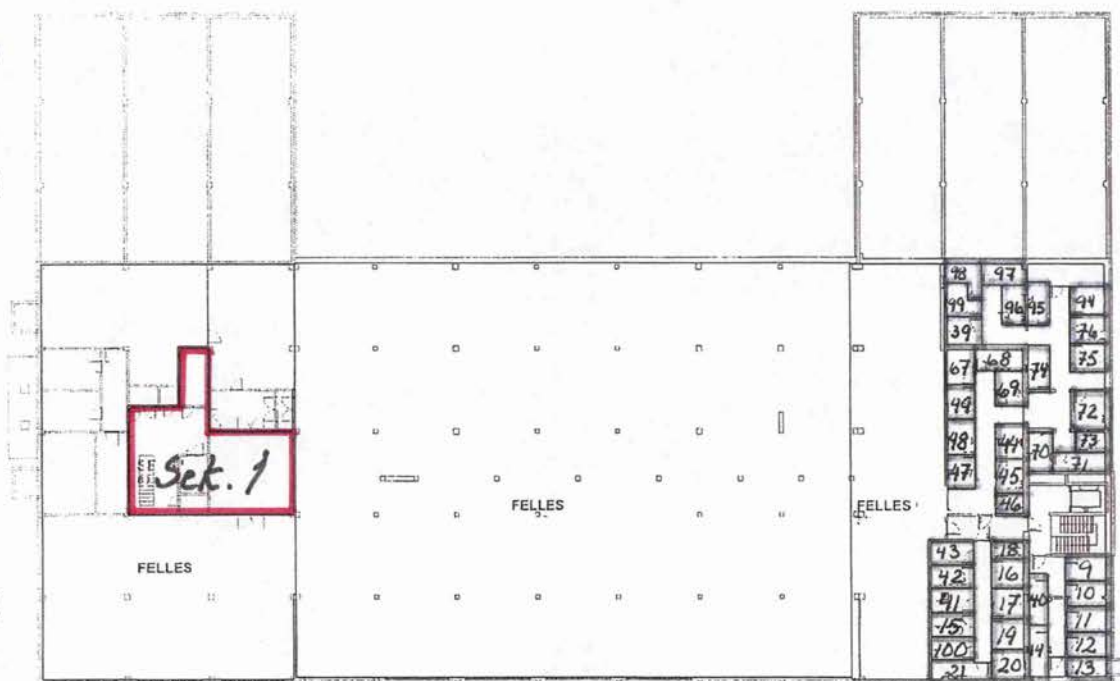
Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningssaken





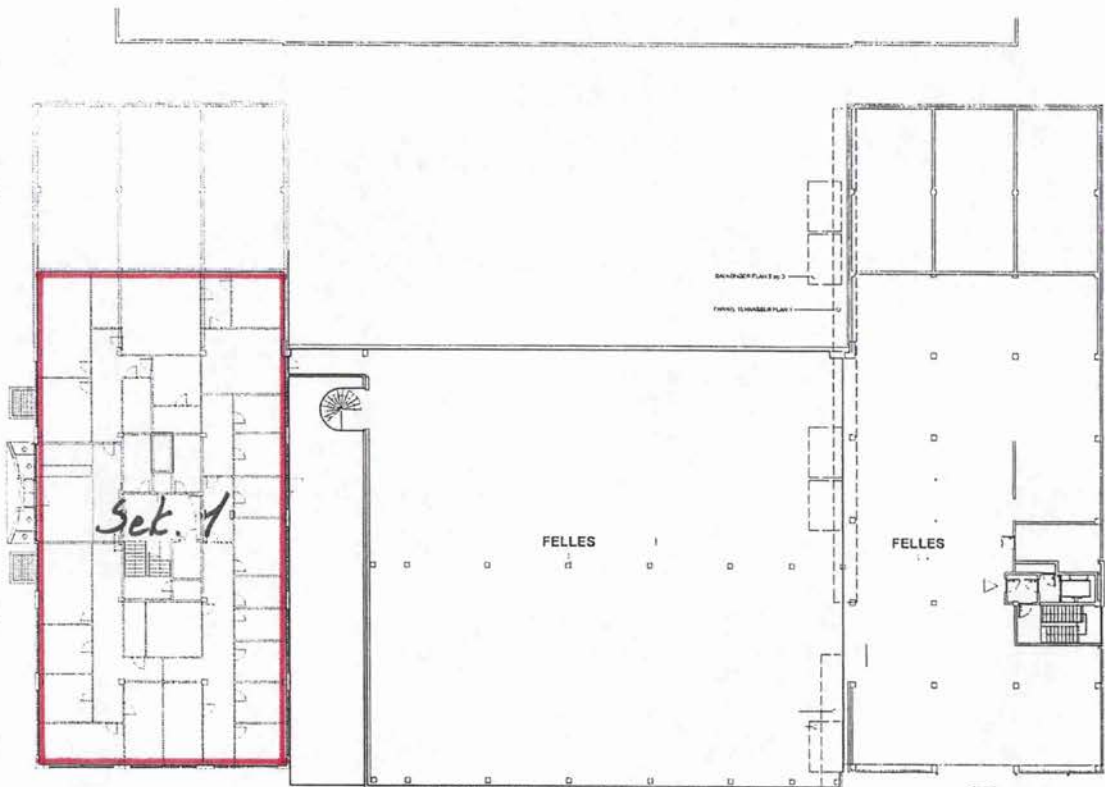
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 4/4 Bnr. 397
Seksjon nr.: 1
Felles

Tilleggsareal til seksjon:



Plan underkjeller

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 4/4 Bnr. 397
Seksjon nr.: 1
Felles

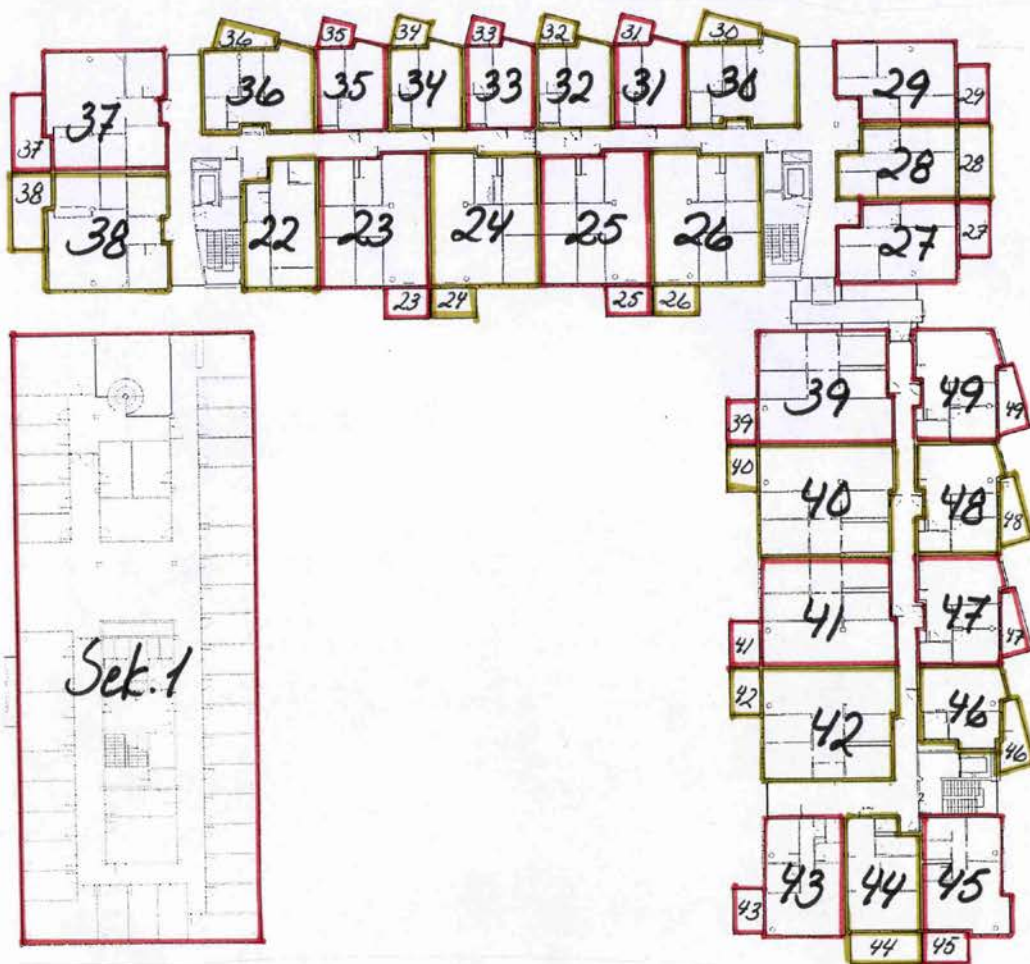


Plan kjeller

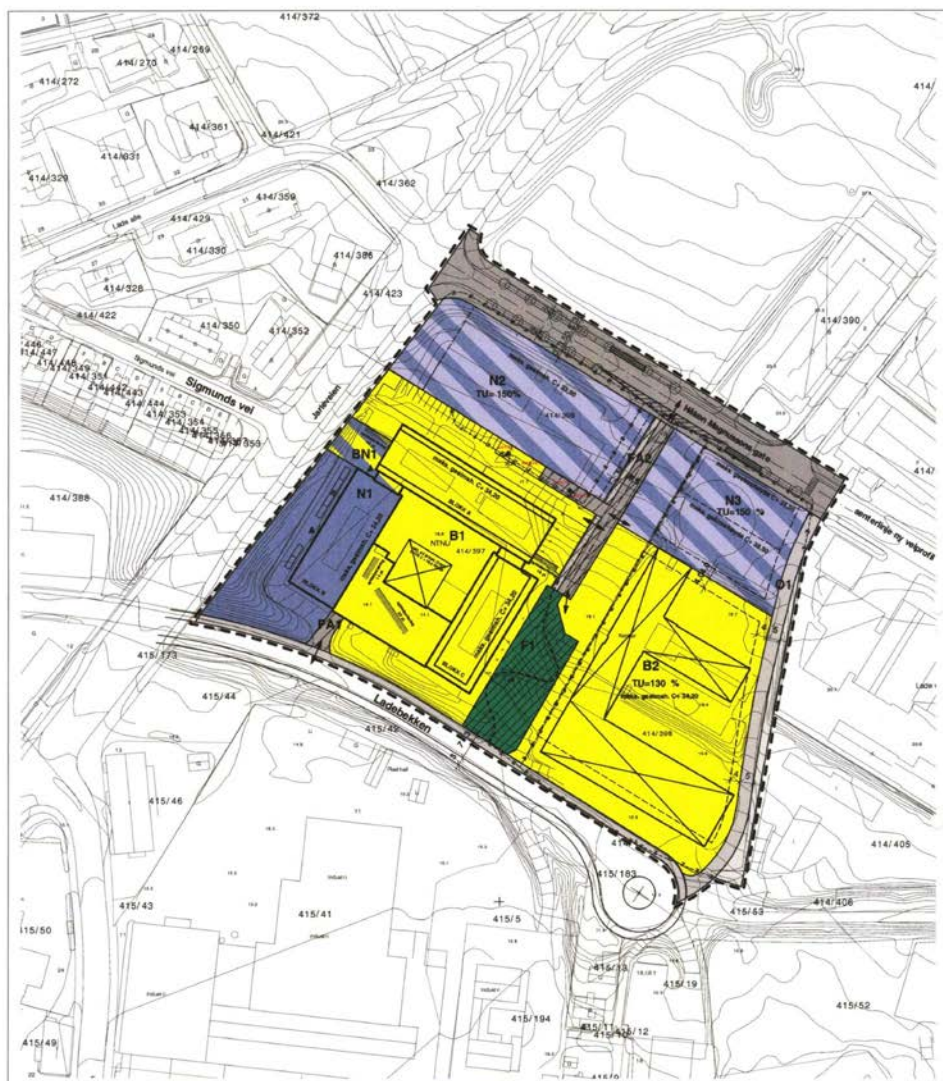
side 3

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr. 4/4 Bnr. 397

Seksjon nr: 1-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31Felles 32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-4243-44-45-46-47-48-49Retts utskrift/kopi bekreftet
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenhetenPlan 2. etg.

side 5



TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjøring av reguleringsplan

Ref.: 009824

B. 04

Håkon Magnussons gate 1a, 1b og 3, reguleringsplan
+ bestemmelser

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.

Håkon Magnus *Peta Ottersen*
Formannstyrets leder Ordfører

TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

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 betrygning (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)
- Nærstatasjon

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

- Rådskommunale innsett

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 betrygning
- Område av eksistende betrygning som inngår i planen
- Betrygning som ligger utenfor planen
- Reguleringsplan område
- Annet område

0 10 20 30 40 50
METER

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser

Håkon Magnussons gt. 1a, 1b og 3

REVISJONER

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
A - F2 utgår, H.Magn.g., 1a, 1b	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 fremmat av: KLP Endom AS

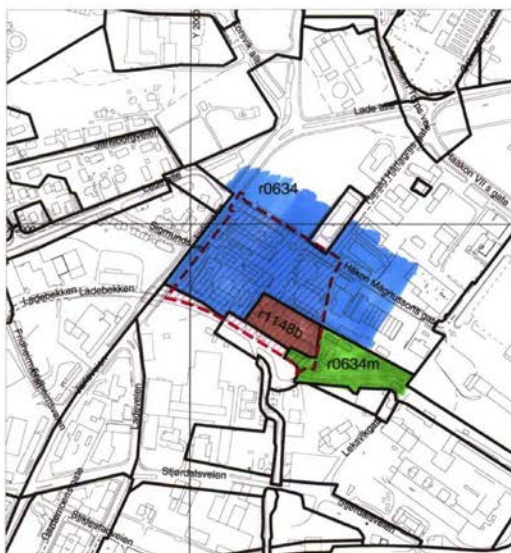
DATO: 01.12.03

TRØNET: AJS

SAKSBEH: AJS

REGULERINGSPLAN NR: r0449

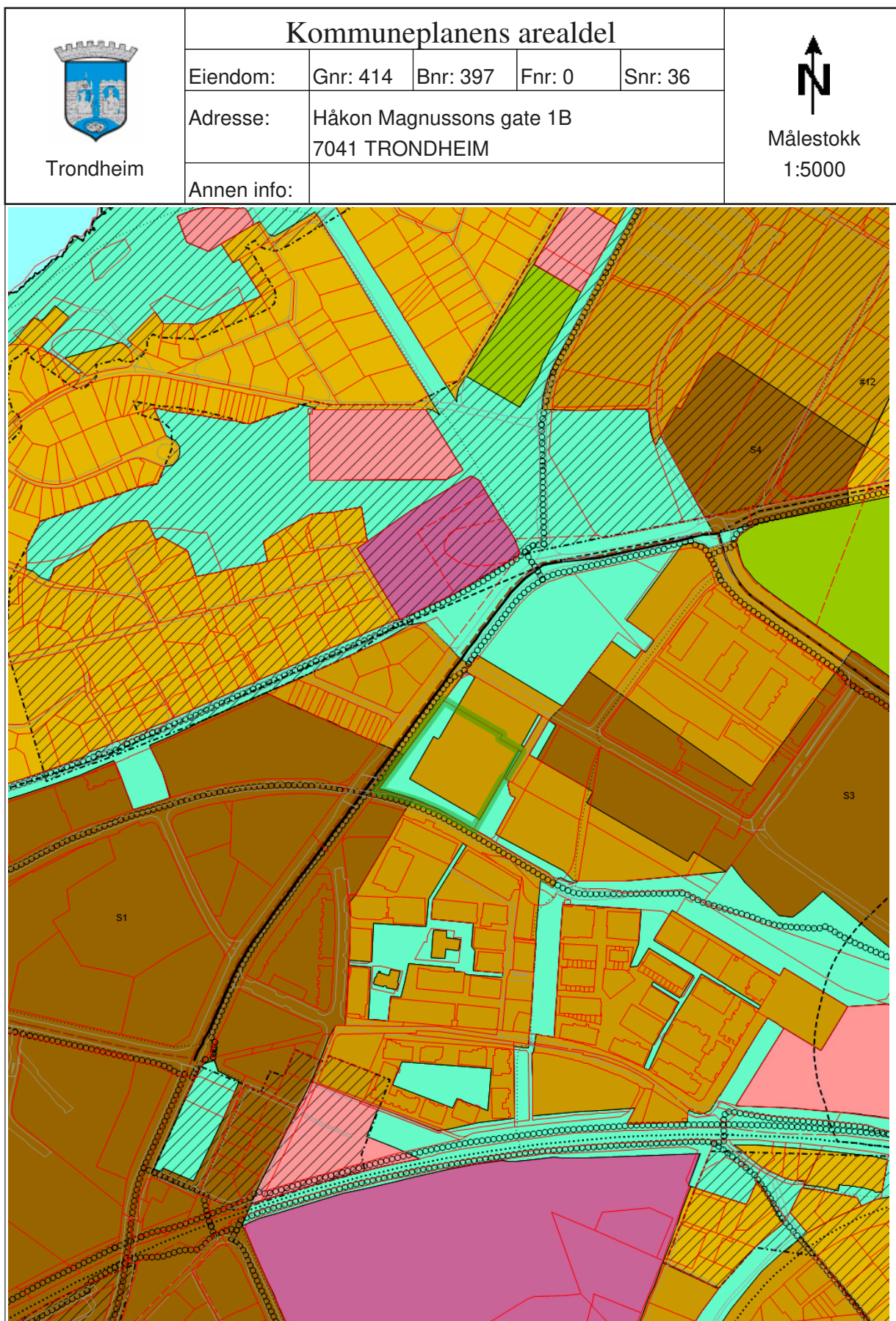
ANSV: AJS



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 - Ladebreen gate øst for Jarlevegen med bebygge...







TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20090017

Arkivsak: 11/47892

Områdeplan for Lillebyområdet

Vedtatte reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 26.09.13

Dato for godkjenning av bystyret : 26.09.13

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1-B9)
- Tjenesteyting (o_TY)
- Undervisning (o_U)
- Kontor (N)
- Industri (I)
- Fjernvarmeanlegg (FV)
- Vann- og avløpsanlegg, (o_VA)
- Andre anlegg – nedbørsmåler (NM)
- Leke- og oppholdsareal (f_LO)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Forretning, tjenesteyting, næring (F/T/N)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_KV1 – o_KV12 og f_KV13 - f_KV15)
- Fortau (o_F)
- Torg (o_T)
- Gang- og sykkelveg (o_GS1 - o_GS11)
- Gangveg (o_GV1 - o_GV3)
- Sykkelveg (o_SV1, o_SV2)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG, o_AVG2, o_AVG4, o_AVG5)
- Trasé for jernbane
- Kombinert formål for samferdselsanlegg:
 - Parkering/Annen veggrunn – grøntareal (o_P/AVG1 - o_P/AVG7)

Grønnstruktur

- Grønnstruktur (o_G1 - o_G5)
- Turvei (o_TV1, o_TV2)
- Friområde (o_FRI1 - o_FRI3)

Hensynssoner

- Sikringssoner - friskt
- Sikringssoner - restriksjoner for anlegg i grunnen (kulvert), H190_1
- Faresone - brann-/eksplosjonsfare, H350_1
- Faresone – høyspenningsanlegg, H370_1
- Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø, H570_1 - H570_5

Bestemmelsesområder

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

§ 3 PLANKRAV**3.1 Krav om detaljregulering**

Før ramme- eller deletillatelse kan gis skal det foreligge detaljert reguleringsplan for byggefeltet, unntatt for felt o_U, N1, I, FV, o_VA og f_LO. Plankravet gjelder ikke nybygg, tilbygg eller bruksendring dersom tiltaket er i samsvar med områdeplanen og er mindre enn 400 m² BRA.

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

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

3.2 Felles overordnet utomhusplan

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

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

3.3 Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

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

3.4 Tredjepartskontroll geoteknikk

Før detaljreguleringsplaner innenfor områdeplanen kan godkjennes skal det foreligge geoteknisk dokumentasjon for Ladebekkens forlengelse, felt o_KV13, som sier at sikkerheten mot kvikkleireskred er tilstrekkelig etter byggeteknisk forskrift kap. 7 og at prosjektet er geoteknisk gjennomførbart.

3.5 Utomhusplaner

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

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Offentlige områder

Alle områder angitt med "o_" på plankartet skal være offentlige.

4.2 Utnyttelse

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

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

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

4.3 Bebyggelsens høyder

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

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

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

For bebyggelse innenfor hensynssone H570_1, og H570_3, FV og o_VA skal eksisterende byggehøyder gjelde.

4.4 Boligtyper og leilighetssammensetning

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

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

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

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

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

nærmere i detaljreguleringsplan.

4.5 Bebyggelsens plassering

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

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

4.6 Parkering

4.6.1

Bilparkering skal innpasses etter følgende norm innenfor det enkelte felt:

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

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

4.6.2

Parkeringsanlegg kan etableres under areal regulert til bebyggelse og anlegg, uavhengig av byggegrensene på plankartet. Parkeringsanlegg kan etableres sammenhengende under flere felt. Parkeringsanlegg kan tillates etablert under deler av felt o_T og o_KV1 og o_KV2 etter detaljplan godkjent av Trondheim kommune, men ikke under andre offentlig friområde eller offentlig grønt.

4.6.3

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

4.6.4

Minimum 95 % av parkeringsplassene innen felt B1, B2, B4, B5, B6-1, B6-2, F/T/N og o_TY skal etableres under terreng eller integrert i bebyggelsen. Det tillates ikke parkering eksponert i sokkel. Innenfor felt o_TY tillates parkering på bakkeplan ved o_KV3.

4.6.5

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

4.7 Renovasjonsløsning

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

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

ikke plassert avfallscontainere og lignende utendørs på ubebygd grunn.

4.8 Støy

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

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

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

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

4.9 Grønnstruktur

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

4.10 Krav til uteoppholdsareal for boliger

4.10.1

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

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

4.10.2

Inntil 1000 m² av nærmiljøanlegget innenfor o_FRI1 kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B4.

Inntil 500 m² av nærmiljøanlegget innenfor o_FRI2 kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B2.

Inntil 500 m² av nærmiljøanlegget innenfor o_FRI2 kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B4.

Inntil 500 m² av nærmiljøanlegget innenfor o_FRI2 kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B5.

Inntil 1000 m² av nærmiljøanlegg innenfor område o_U kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B1.

Inntil 1000 m² av nærmiljøanlegg innenfor område o_U kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B6-1 og B6-2 til sammen.

4.11 Forretningsformål

Forretningene skal ikke overskride 650 m² BRA pr. bruksenhet og ikke over 3000 m² BRA totalt i hele planområdet. Forretningene skal ha inngang direkte fra gater/torg eller gangstrøk/gangveger.

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

4.12 Tjenesteyting

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

4.13 Nettstasjoner

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

4.14 Overvannsdisponering

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

4.15 Kriminalitetsforebygging

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

4.16 Tilgjengelighet

Alle uteområder og trafikkanlegg skal utformes slik at de tilfredsstiller krav til universell utforming. Unntaket er o_GS11, der det tillates en stigning på maksimum 10 %. Der det er sitteplasser skal det avsettes plass til rullestol.

4.17 Bestemmelsesområder

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

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

Innenfor bestemmelsesgrense #6 kan eksisterende bebyggelse innenfor felt B2 og B3 (gbnr 415/4, 7, 8, 9, 10, 11) benytte eksisterende kjøreadkomst. Arealet kan også benyttes som gang-/sykkelforbindelse mellom kjøreveiene o_KV2 og o_KV5. Før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B2 skal kjøreadkomsten opphøre, o_GS5 og o_TV2 med tilliggende annen veggrunn og del av o_FRI2 skal opparbeides, og området skal inngå i regulerte underliggende formål.

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

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

Innenfor bestemmelsesområde #8 kan området benyttes til midlertidig anleggsområde for gjennomføring av kjørevei o_KV5. Når kjørevei o_KV5 er ferdig opparbeidet skal angitte formål (felt B1) innenfor bestemmelsesområdet gjelde.

Innenfor bestemmelsesområde #9 kan området benyttes til midlertidig anleggsområde for gjennomføring av kjørevei o_KV5. Når kjørevei o_KV5 er ferdig opparbeidet skal angitte formål og reguleringsbestemmelser i reguleringsplan r0449 gjelde for de angitte formålene innenfor #9.

4.18 Eksisterende bebyggelse

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

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Felt B1-B7 Boligbebyggelse

5.1.1

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

5.1.2

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

5.1.3

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

5.1.4

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

5.1.5

Bebyggelsen i B4 beliggende i plan med o_T skal henvende seg mot o_T og skal ha innganger og vinduer mot o_T.

5.2 Felt o_TY: Offentlig tjenesteyting

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

Innenfor feltet skal det etableres et gjennomgående grøntbelte med gangforbindelse i nordsydgående retning mellom o_T og o_G2, som vist på vedlagte prinsippskisse. Bredde og lokalisering skal fastlegges og reguleres i detaljreguleringsplan.

Felt o_TY skal ha sin hovedkjøreadkomst fra kjøreveg o_KV3.

Bebyggelsen i o_TY beliggende i plan med o_T skal henvende seg mot o_T og skal ha innganger og vinduer mot o_T.

5.3 Felt o_U: Undervisning

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

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

Mot sør skal det etableres fysisk skille mellom elever og syklende på o_GS.

5.4 Felt FV: Fjernvarmeanlegg

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

5.5 Felt o_VA: Vann- og avløpsanlegg

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

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

Innenfor feltet kan det etableres forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og kontor. Ny bebyggelse i felt F/T/N skal ha sin hovedkjøreadkomst til parkeringskjeller fra Ladebekken (o_KV5).

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

6.2 Kjøreveg (o_KV1 - o_KV12)

Det skal være fri høyde på minimum 4,9 m over kjørebane i o_KV3.

Kjørevei o_KV5 skal opparbeides med sykkelfelt på 1,25 m på hver side innenfor regulert kjøreveg.

o_KV6 skal kun benyttes som adkomstveg for driftskjøretøy til o_VA og som gang-/sykkelforbindelse fra o_KV5 til o_GS11.

o_KV10 (Ladebekken) under bro i o_KV8 (Jarleveien) skal etableres med fri høyde på minimum 4,2 m over kjørebane i o_KV10.

6.3 Torg (o_T)

o_T skal opparbeides som torg, tilrettelagt for opphold, gående og syklende. Torghandel, uteservering og arrangement på torget kan tillates etter avtale med Trondheim kommune. Innenfor området kan det etableres kjøreadkomst til felt B4 og o_TY. Området kan også benyttes til varelevering, av- og påstigning og som snuplass. Detaljutforming, eventuelt med soneinndeling, skal bestemmes i overordnet utomhusplan. Eventuell tidsbegrensing for varelevering skal avklares i detaljreguleringsplanen for felt B4 og o_TY.

6.4 Gang- og sykkelveger/ gangveger/ sykkelveger (o_GS1 - o_GS11, o_GV1 - o_GV3, o_SV1, o_SV2)

o_GS1 kan benyttes til kjøreadkomst for eksisterende bebyggelse på gbnr 415/30.

Gang- og sykkelveg (o_GS3) skal opparbeides som sykkelveg med fortau.

Syd for felt FV (fjernvarmeanlegget) skal sykkelvegens bredde tilpasses avgrensingen for felt FV.

o_GV1 og o_GV2 tillates anlagt i alternativ trasé innenfor område o_G1 og o_G2.

6.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Innenfor alle felt for annen veggrunn skal det etableres grøntanlegg. Innenfor felt o_AVG langs Ladebekken kan det etableres kjøreadkomst til parkeringsanlegg under felt B1 og B2. Innenfor felt o_AVG2 (langs Jarleveien) skal det også etableres høystammede trær og grøntanlegg.

6.6 Parkering/Annen veggrunn – grøntareal (o_P/AVG1 - o_P/AVG7)

Områdene o_P/AVG1 - o_P/AVG7 skal opparbeides med parkeringslommer og grøntanlegg med høystammede trær. Øvrige deler av områdene skal opparbeides som grøntanlegg. Det skal være rotvennlig bærelag i hele sonen. Antall parkeringsplasser og lokalisering innenfor områdene skal avklares i detaljregulering.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Fellesbestemmelser for grønnstrukturen

Alle områder regulert til grønnstruktur skal opparbeides etter utomhusplaner og tekniske planer som er godkjent av Trondheim kommune i tråd med felles overordnet utomhusplan.

Eksisterende trær skal bevares og integreres så langt det lar seg gjøre i ny bebyggelses- og grønnstruktur. Fri- og grønnstrukturområdene skal opparbeides med flersjiktet vegetasjon. Stedegen vegetasjon skal benyttes der det er, eller skal etableres, sammenhenger til tilsvarende eksisterende eller fremtidig grønnstruktur. Det skal være god belysning for trygg ferdsel i anleggene.

Områdene skal utformes med høy kvalitet i utførelse og med robust og gjenkjennelig materialbruk etter retningslinjer gitt i Trondheim kommunes "Designprogram for Midtbyen".

7.2 Grønnstruktur (o_G1-o_G5)

Område o_G1 - o_G5 skal opparbeides som grønnstruktur. Innenfor område o_G1 og o_G2 tillates

det at gangvegene o_GV1 og o_GV2 slynger seg mer enn det planen viser.

7.3 Turveier (o_TV1 - o_TV2)

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

7.4 Friområder (o_FRI1 - o_FRI3)

Felt o_FRI1 og o_FRI2 skal benyttes til offentlig parkområde med turveier og nærmiljøanlegg. o_FRI3 skal benyttes til offentlig parkområde.

Innenfor o_FRI1 skal det opparbeides aktivitetsområder/nærmiljøanlegg på minimum 3000 m² som kan tjene som flerfunksjonsanlegg som kan romme flere typer aktiviteter og aldersgrupper. Det skal særlig tilrettelegges for aktiviteter for eldre barn og ungdom i nærmiljøanlegget.

Det skal etableres minimum to turveier i en bredde på minimum 2,5 m gjennom felt o_FRI1, som skal ivareta forbindelsen mellom område o_T og turvei o_GS3 og o_GS11.

Innenfor o_FRI2 skal det opparbeides nærmiljøanlegg. Det skal særlig tilrettelegges for aktiviteter for barn i grunnskolealder i nærmiljøanlegget.

§ 8 HENSYNSSONER OG BYGG SOM SKAL BEVARES

8.1 Sikringssone – frisikt

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veier.

8.2 Sikringssone – restriksjoner for anlegg i grunnen (kulvert), H190_1

Innenfor sonen H190_1 tillates det ikke oppført bebyggelse eller anlegg. Bebyggelse kan oppføres innenfor sonen dersom det bygges kjeller. Såle på nybygg må da ligge på samme eller lavere nivå enn kulverten. VA-ledninger kan anlegges min 3 meter fra kulvert dersom grunnen tillater det. Stabiliteten i grunnen må sjekkes grundig, gjennom geoteknisk undersøkelse, der det planlegges nærføring av bebyggelse eller anlegg. Flomveg langs den gamle Ladebekken skal holdes åpen for installasjoner.

8.3 Faresone – brann-/eksplosjonsfare, H350

Innenfor sone H350 skal det oppføres gjerde, som reduserer faren for påkjørsel ved manøvrering av tankbil, og tett gjerde eller annen hindring som begrenser gass-spredning. Videre skal følgende tiltak utføres, knyttet til igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor felt B4 og B5:

- Etablere drenering rundt fyllplassen.
- Kameraovervåking av losseområdet.
- Etablere rutiner for rask avstengning av lossing (ved lekkasje).
- Dimensjonere sikkerhetsrutiner og beredskap i samsvar med endret risikobilde under og etter utbygging.

Effekten av tett gjerde eller annen hindring som begrenser gass-spredning skal dokumenteres med en spesifikk CFD-analyse (Computer Fluid Dynamic – datasimuleringer av fluiddynamikk) ved detaljregulering av felt B4 og B5.

8.4 Faresone – høyspenningsanlegg, H370_1

Innenfor H370_1 skal eksisterende høyspentledning innenfor o_GS3, O_G3 og o_KV3 omlegges

midlertidig ved etablering av ovennevnte anlegg. Sonen skal opprettholdes som hensynssone inntil dagens virksomhet innenfor felt o_TY har opphørt.

8.5 Soner med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

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

H570_1: Elementer i bygningsmiljøet, som innkjørsler, trapper, murer, hageanlegg og gjerder tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres.

H570_2: Elementer i bygningsmiljøet tilknyttet bebyggelsen angitt som bevaringsverdig (Finnes barnehjem), som innkjørsler, trapper, murer og gjerder tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres. Ved detaljregulering skal det framkomme hvilke elementer i hageanlegget rundt Finnes barnehjem som er bevaringsverdig og det må utarbeides en skjøtselsplan for disse.

Deler av fabrikkhallen (Bergs Maskin) i H570_2 skal bevares. Omfanget skal avklares i detaljreguleringsplan. Innenfor H570_2 mot Stjørdalsveien ved Finnes barnehjem skal det være en åpning, fri for bebyggelse, på minimum 25 m. Plassering av åpningen skal fastlegges i detaljreguleringsplan.

H570_3: Innenfor sonen skal bebyggelsens skala, hovedtrekk og materialbruk bevares.

H570_4: Deler av bebyggelsen (Røkeriet) skal bevares. Omfang av bebyggelsen som bevares skal avklares i detaljreguleringsplan.

H570_5: Eksisterende uværsskur i tre og ballbinge beliggende delvis innenfor regulert gang-sykkelveg o_GS2 tillates flyttet slik at de i sin helhet blir liggende innenfor felt o_U.

8.6 Bygg som skal bevares

Bygninger angitt som bevaringsverdige på plankartet tillates ikke revet, men kan tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret/ føres tilbake til opprinnelige utseende. En annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet kan vurderes i samarbeid med Trondheim kommunes antikvarisk fagkyndige rådgiver dersom særlige grunner tilsier det.

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

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

§9 REKKEFØLGESKRAV

9.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

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

o_KV1 (Stjørdalsveien langs felt B1, B2 og B6-1, B6-2) skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1, B2, B4, B5, B6-1, B6-2, og o_TY.

o_KV2 (Stjørdalsveien langs felt B4 og B5) skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B4, B5 og o_TY

o_KV3 (kjøreadkomst fra øst) skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt o_TY.

o_KV4 (Ladeveien nord) frem til regulert vendehammer skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor B1 og F/T/N.

o_KV5 (Ladebekken) inklusiv støyreduserende tiltak for eksisterende boligbebyggelse, skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1, B2, B4 og F/T/N. o_GS10 samt arealer innenfor #9 skal opparbeides samtidig med o_KV5.

o_KV6 (kjøreadkomst til o_VA) skal utbedres samtidig med opparbeidelse av o_FRI1.

Fridheimsveien skal stenges ved o_KV8 (Jarleveien) ved åpning av o_KV13 med forlengelse til Nyhavna.

o_KV9 (Ladeveien langs B6-1, B6-2, og o_U) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for ny bebyggelse i B1, B6-1 og B6-2.

o_KV10 (Ladebekken) fra Jarleveien til Strandveien med tilkopling til Nyhavna skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor B1, B2, B4 og F/T/N.

o_KV11 (sør for jernbanen) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boenhet nr 101 innenfor planområdet, og før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor o_TY.

o_KV12 (mellom B4 og o_TY) skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor felt B4 og o_TY gis ferdigattest.

o_KV12 (mellom B4 og o_TY) skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor felt B4 og o_TY gis ferdigattest.

o_KV13 (Ladebekken fra Fridheimsveien til Strandveien) med tilkopling til Nyhavna skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor B1, B2, B4 og F/T/N.

Torg

Område o_T skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor felt B4 og o_TY gis ferdigattest.

Gang-/sykkelveg

o_GS1 (langs B6) skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor felt B6 gis ferdigattest.

o_GS3 (Dalenbrua) skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor felt o_TY gis ferdigattest.

o_GS5 (langs B2 og B3) skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B2 gis ferdigattest.

o_GS6 (langs B5) skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor felt B5 og B6-1, B6-2 gis ferdigattest.

o_GS7 (tilkobling sør for jernbane undergangen ved FV) skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor planområdet eller for bebyggelse innenfor o_TY gis ferdigattest.

o_GS11 (til City Lade) skal utbedres samtidig med opparbeidelse av o_FRI1.

Gangveg og sykkelveg

Sykkelveg o_SV1- o_SV2, gangveg o_GV1 -o_GV2, o_GS 12 –o_Gs 13 (alle langs jernbanen), og tilliggende annen veggrunn skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor områdeplanen eller for bebyggelse innenfor o_TY gis ferdigattest. Når o_SV1 forbi o_U (Lilleby skole) åpnes skal det etableres fysisk skille mellom elever og syklende.

o_GV3 (mellom B4 og o_TY) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor felt B4 og o_TY.

9.2 Opparbeidelse av grønnstruktur

Grønnstruktur og turvei

o_G1 og o_G2 skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor områdeplanen eller for bebyggelse innenfor o_TY gis ferdigattest.

o_G3 og o_TV1 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt o_TY gis ferdigattest.

o_G4 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B5 og B6-1, B6-2 gis ferdigattest.

o_G5 skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor felt B4 og o_TY gis ferdigattest.

o_TV2, skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B2 gis ferdigattest.

Friområde

o_Fri3 og o_FRI1 med nærmiljøanlegg skal være opparbeidet før boenhet 101 innenfor områdeplanen gis ferdigattest, og før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor felt o_TY.

o_FRI2 skal være opparbeidet før boenhet 101 innenfor områdeplanen gis ferdigattest.

9.3 Opparbeidelse av vannspeil innenfor # 7

Vannspeil innenfor #7 skal være opparbeidet etter byggeplan godkjent av kommunen før det gis ferdigattest for boenhet nr 101 innenfor områdeplanen, og før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor felt o_TY.

9.4 Fjerning av høyspentledning

Eksisterende høyspentledning skal være flyttet og anlagt midlertidig innenfor hensynssone H370_1 før o_GV3 og tilhørende anlegg er etablert. Før bebyggelse innenfor felt o_TY tas i bruk skal trafo og høyspentledning innenfor o_TY, o_T og o_FRI1 være fjernet.

9.5 Etablering av sikringsgjerde i faresone brann-/eksplosjonsfare (H350)

Før igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor områdeplanen gis, og før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt o_TY, skal det oppføres gjerde innenfor sonen, som reduserer faren for påkjørsel ved manøvrering av tankbil. Før igangsettingstillatelse for nye

boliger innenfor felt B4 og B5 gis, skal det oppføres tett gjerde eller annen hindring innenfor hensynssonen som begrenser gass-spredning. Videre skal følgende tiltak utføres, knyttet til igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor felt B4 og B5:

- Etablere drenering rundt fyllplassen.
- Kameraovervåking av losseområdet.
- Etablere rutiner for rask avstengning av lossing (ved lekkasje).
- Dimensjonere sikkerhetsrutiner og beredskap i samsvar med endret risikobilde under og etter utbygging.

9.6 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder V/A, avfallssug, el og fjernvarme skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis innen det enkelte feltet.

9.7 Skole- og barnehagekapasitet

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

9.8 Trygg skoleveg og atkomst til friområder

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafiksikker skoleveg. Nye boliger kan ikke gis ferdigattest før det er etablert trafiksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene som er opparbeidet.

9.9 Uterom

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

9.10 Støytiltak

Nødvendig tiltak for demping av luftstøy, strukturstøy og vibrasjoner skal være ferdigstilt før ny bebyggelse gis ferdigattest. Støyskjerm langs jernbanen og sikring mot jernbanen skal være opparbeidet etter planer godkjent av jernbaneverket og Trondheim kommune, før bebyggelsen innenfor felt B5, B6-2 og o_TY tas i bruk. Støyreducerende tiltak mot boliger i Håkon Magnussonsgate 1c, 3c og 3d skal være opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av kommunen før tillatelse om igangsetting av bygge- og anleggsarbeide kan tillates innen for felt B1-B4.

§10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
--------------	--------------------	---	----------------------------------

	(LpAeq12h 07-19)	helg/helligdag (LpAeq16h 07-23)	
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	45	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

10.2 Geotekniske forhold

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

10.3 Vilkår om forurensset grunn og bygningsavfall

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger, offentlig tjenesteyting eller grønnstruktur/friområde skal tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Tiltaksplan skal være utarbeidet i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeid. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten.

Tiltaksplanen skal redegjøre for eventuelt behov for å benytte støvdempende kjemikalier for å redusere støvplager i anleggsperioden.

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

Miljøsaneringsplaner og massehåndteringsplan skal følge de ulike detaljplanene. Intern bruk av masser i området skal vurderes i massehåndteringsplanen.

I massehåndteringsplan for B1, B2 og B4 skal det framgå at ved opparbeiding av o_Kv13 skal NTNU Vitenskapsmuseet, Seksjon for arkeologi og kulturhistorie varsles ved funn av skipsrelaterte material eldre enn 100 år. Kopi av massehåndteringsplan skal sendes NTNU Vitenskapsmuseet. Der skal det framgå når man planlegger gravestart for o_Kv13.

10.4 Fjerning av svartlistete arter

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

10.5 Teknisk infrastruktur

Før vedtak av den første detaljreguleringsplanen innenfor områdeplanen skal det utarbeides overordnet plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet i samarbeid med Trondheim kommune. Denne skal redegjøre for V/A, avfallssug, fjernvarme og energi. VA-planen skal også inneholde en vurdering av åpen lokal overvannsdisponering (LOD) for hele planområdet. Det skal vurderes bruk av grønne tak og fasader som del av den lokale overvannsdisponeringen.

10.6 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før riving/flytting

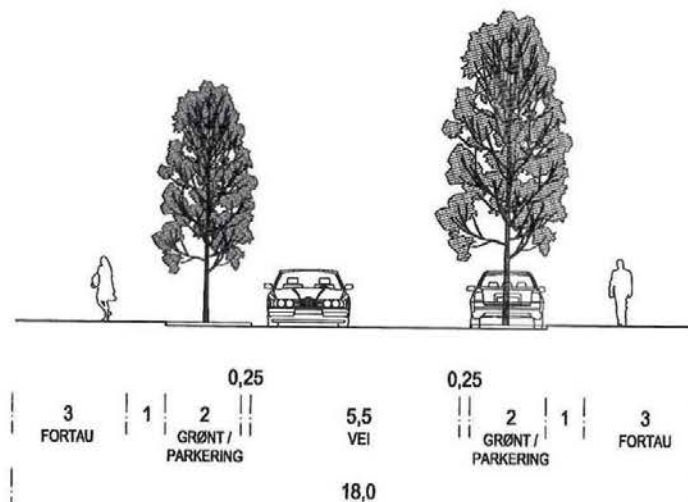
Med søknad om tillatelse til riving eller flytting av eksisterende bebyggelse skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

10.7 Medvirkning fra barn og unge

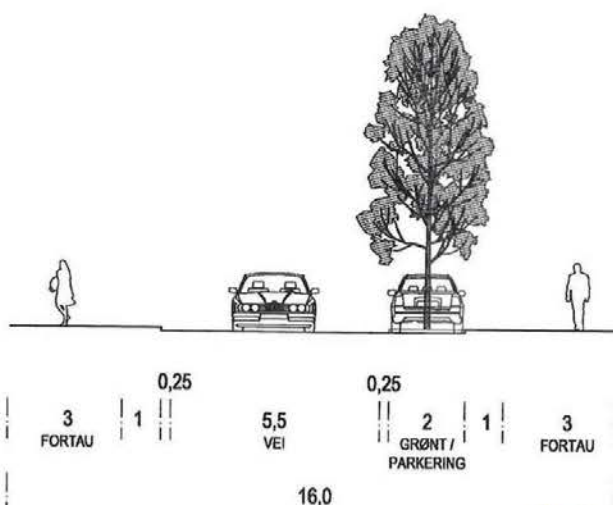
Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutføringsprosessen for lekearealer og friområder. Detaljplan skal redegjøre for hvordan dette ivaretas.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

- Normalprofiler for kjøreveger, o_KV1, o_KV2 og o_KV4 (sakset inn under)
- Hovedprinsipp for interne gangforbindelser og grønnstruktur (sakset inn under)
- Miljøprogram for Lillebyområdet, Sweco 2011 (eget vedlegg)
- Bedre planlegging, færre farer - kriminalitetsforebyggende sjekkliste for planleggere (eget vedlegg)



Normalprofil o_KV1 og o_KV2



Normalprofil o_KV4

Vedtatt i Trondheim bystyres møte

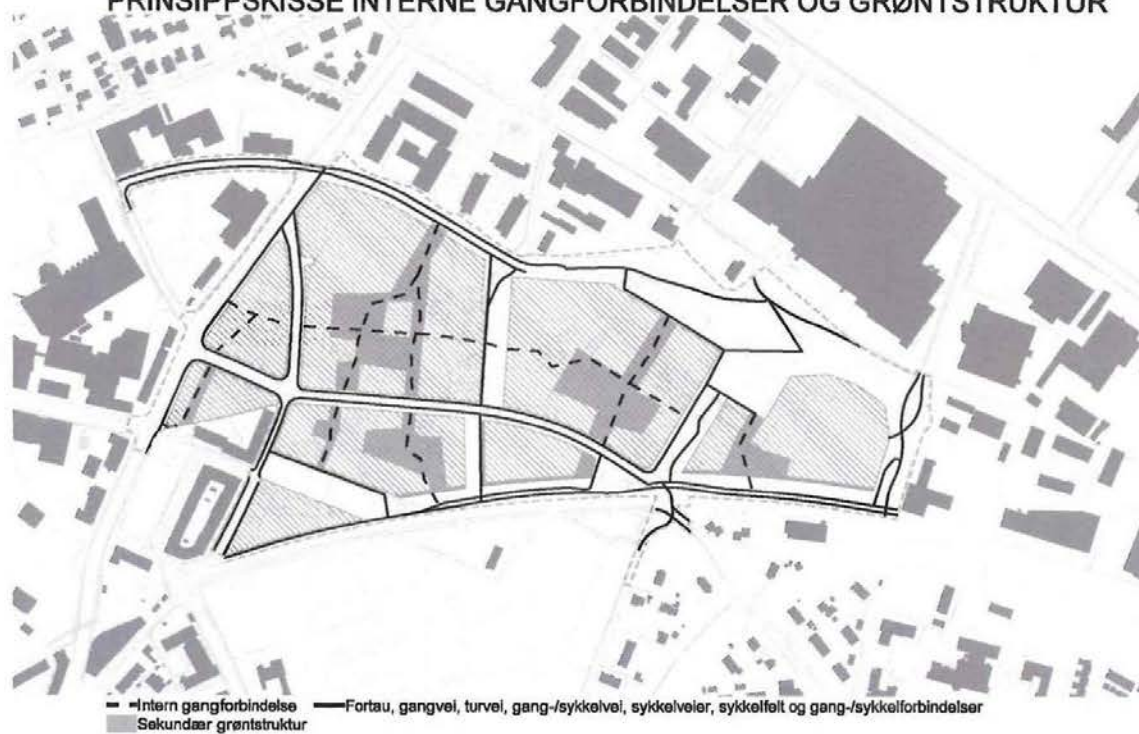
26/9-13, sak B nr. 114/13

Pita Ottervik

ordfører

Ålfrid Hamn
formannskapsekretær

PRINSIPPSKISSE INTERNE GANGFORBINDELSER OG GRØNTSTRUKTUR



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	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 397	Fnr: 0		Snr: 36
	Adresse:	Håkon Magnussons gate 1B 7041 TRONDHEIM				
	Annen info:					





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 tuner/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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre