NORDVIK

Gamle Kongevei 64C

2 soverom | 83 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Gamle Kongevei 64C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
22	Nabolagsprofil
24	Vedlegg
49	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.05.2026

Nøkkelinformasjon



Tiltalende 3-roms i klassisk villa på Bakkaunet. Vindu på tre sider og karnapp. God romfølelse, uteplasser og parkering.

Prisantydning	**3 800 000,-**
Omkostninger	**9 071,-**
Totalpris	**3 932 974,-**
Fellesgjeld	**123 903,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 892,-**
BRA-i	**83 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1908**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nabolaget er preget av flott arkitektur og stikker seg ut i bybildet. Leiligheten framstår godt vedlikeholdt og er gjennomgående klassisk i utførelse.

Kombinasjonen av godt utbygd infrastruktur i nærområdet, nærhet til flotte rekreasjonsområder og kort vei til Trondheim sentrum gjør dette til et spesielt godt sted å bo. Her bor du i rolige og tilbaketrukne omgivelser, med uteområder på begge sider av huset.

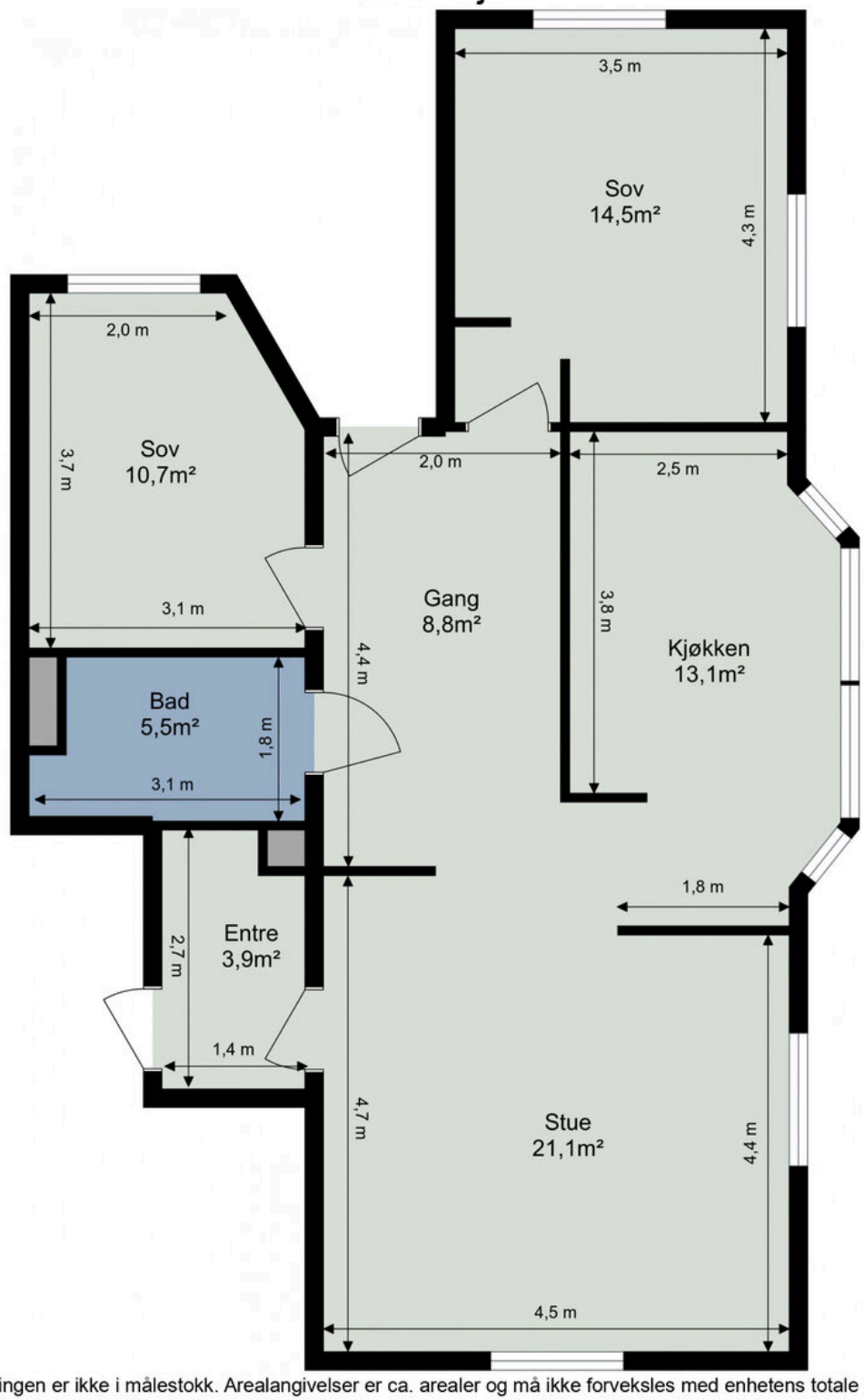
Høydepunkter:
Egen parkering
Flere felles uteplasser
Klassiske detaljer som blant annet karnapp
God romfølelse og planløsning
Ingen dokumentavgift
Vindu på tre sider og mye lysinnslipp
Drenert rundt grunnmur 2009
TV og fiber fra Telenor er inkludert i felleskostnader

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 6 kvm

Taksthuset Orkland

Gamle kongevei 64C
2. etasje



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

På kjøkkenet har du solen fra ettermiddagen og utover kvelden. Foto: Eivind Mølnå.





Balkongen mot gaten har også solen fra ettermiddagen til kvelden. Rolige og tilbaketrukne omgivelser. Rosendal teater i bakgrunnen.

Et etablert villastrøk preget av flott arkitektur som stikker seg ut i bybildet.





Deleveggen kan lett demonteres dersom du ønsker stue og kjøkken i åpen løsning. Det er vindu på tre sider av huset.

Planløsningen er god, har mange rom og hjørner, og byr på mye hjemfølelse.





Varmepumpe fra 2016 er hovedkilde for oppvarming og er effektiv air condition på varme sommerdager.





Gangen er på 8 m² og har utgang til uteplass og til trapp mot bakgård.



Hjørnekjøkkenet gir god benkplass og mye skapplass. Frontene er profilerte i klassisk stil. Oppvaskmaskinen er ny fra 2025.



Tidløst baderom med dusjkabinett fra 2023.

Hovedsoverommet har romslige skyvedørsgarderober på to sider. Rommet er 14,5 m².





Soverom på 10,7 m².
Fungerer i dag som lyst og romslig arbeids- og gjesterom.





Egen parkering. Alle 9 enheter i borettslaget disponerer hver sin merket parkeringsplass foran huset.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0081/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Gamle Kongevei 64C, 7068 TRONDHEIM
Gnr 9, bnr 144 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune
Andelsnr 5 i Villa Sæterli Borettslaget, org.nr. 987353880

Selger
Beret Wicklund

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)
123 903,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 923 904,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 981,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 071,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 571,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 932 975,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 942 475,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1908

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 89 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entre, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og to soverom.
Total BRA: 83 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold
Leiligheten ligger i andre etasje og består av følgende: Entre, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og to soverom.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen.

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales videre bruk av tett dusjkabinett.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket. Piper / ildsteder: Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Kjøkken: Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det registreres en del slitasje på innredningen. Svellinger, hakk og generell høy bruksslitasje.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Komfyrvakt ikke installert. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Parkering
Det medfølger fast parkeringsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er oppgradert i 2009 av forrige eier, ved at vegger ble malt og ny gulvflis ble lagt oppå de gamle. Nytt dusjkabinett satt inn i 2023.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak i kjøkken/stue/gang er nymalt i mai 2026 av firma Utgaard AS etter reparasjon, utført av Servicealliansen, av fuktskade, grunnet lekkasje fra leiligheten over i mars 2026. Firmaet Polygon fjernet i 2021 halve terrassen foran huset og bygde den opp igjen i forbindelse med at avløpsrør fra huset ble gravd opp og skiftet. Etter vannskade pga frosne vannrør, ble det gjennomført en omfattende reparasjon av hybelleiligheten i 1 etasje vest og kjellerleiligheten under. I den forbindelse ble det her lagt rør-i-rør. Borettslagets styre vedtok deling av utgiftene (utover det som ble dekket av forsikring) mellom eiere og borettslag, og vedtok at dette ville bli praksis ved eventuelle senere tilsvarende saker.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt deler av grunnmur i 2010

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe ble montert i leiligheten av ACsenteret AS i 2016.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? Aalmo AS elektriske har kontrollert anlegget

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Firma K.Lund, H. Granbo VVS og Trondheim VVS har utført spying av avløp flere ganger i perioden januar
- august 2021. Firma Slettås har utført rørinspeksjon og senere skifting av avløpsrør i august 2021

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er bygd i 1908 og har blitt endret innvendig i flere omganger. Det er nå to leiligheter på loft og en i kjeller.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Power Clean AS har i november 2021 undersøkt vifte i østre oppgang

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble sommeren 2009 bygd støttemur mellom huset og biloppstillingsplassene.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Etter pålegg fra feier, er et skap i entreen, som dekket en side av pipa, blitt fjernet.
Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen?

Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Nei
Eventuell kommentar: Se under "utført arbeid"

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Vindu mot sør i hovedsoverom ble skiftet i 2025 på grunn av råte i karmen på utsiden. Glass i vinduer i hele huset ble kontrollert og fornyet i 2014.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv: Firma K.Lund, H. Granbo VVS og Trondheim VVS har utført spying av avløp ved flere anledninger i perioden januar - august 2021. Firma Slettås har utført rørinspeksjon, gravd opp og skiftet avløpsrør ut av huset i august 2021. Det har vært spyling av avløp flere ganger også de siste par årene. Borettslagets siste årsmøte har vedtatt å følge opp dette ved å fremme klage på Slettås' arbeid med å skifte rør.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja
Beskriv: Felles ventilasjonsanlegg ble kontrollert og utbedret i 2016. Nytt brannvarslingssystem er vedtatt montert i hele huset i
løpet av 2026, da det nåværende er utdatert.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport våtrom og kjøkken 2009 utført av Takstforum Trøndelag - vedlagt i salgsoppgave fra 2009

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt i salgsoppgave fra 2009 fra Postbanken eiendom

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
Beskriv: Det er vedtatt bygging av boligblokk i nabolaget, der det nå er en nedlagt bensinstasjon. Dette vil i noen grad berøre
utsikten mot sør.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Nei
Eventuell kommentar: Mulig utbedring av avløpsrør, se punkt 17, kan muligens medføre økte fellesutgifter, avhengig av kostnad

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Nei
Eventuell kommentar: Dugnadsarbeid, som rydding, beising av terrasser, mindre reparasjoner, snømåking og gressklipping, fordeles på alle beboere

Bygningssakkyndig
Eskil Fagerli

Byggemåte
Flermannsbolig oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform antatt tekket med betongstein. Vinduer er gjennomgående med 2-lags glass.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 530 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 892,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV/bredbånd, vask av fellesareal og fordeles slik:
-Kapitalkostnader 900
- Felleskostnader 4 992

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 093 164,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 372 654,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV / Bredbånd av Telenor inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 9 andeler.
Obos er regnskapsfører.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon. Forkjøpsretten blir prøvd etter gjennomført salg av leiligheten.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 123 903,-pr. 11.05.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207985635
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,55%
Restsaldo 623 252,00
Innfrielsesdato: 30.11.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 41 952,- pr. 11.05.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat 23: 237 901,-
Disponible midler per 31.12.23: 226 944,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad en dag hver vår og høst.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 78500572

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 84 480 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i finn- og hjem-annonse. Det blir godt skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et koselig boligstrøk på Rosendal. Det er sykkel- og gåavstand til Solsiden og sentrum, og gode bussforbindelser til flyplassen og byens andre lokasjoner.

På Solsiden finner du Solsiden kjøpesenter og Portalen. På Portalen finner du dagligvarebutikk, treningssenter og interiørforretning, mens Solsiden Kjøpesenter har flere populære butikkjeder. På utsiden av senteret ligger det flere sjarmerende serveringssteder med et yrende uteliv, spesielt i sommerhalvåret. Her tilbys god mat og drikke på dagtid, og stemningsfylt uteliv på kveldstid.

For den aktive har man Ladestien som byr på flott natur, kaféer langs stien og badeplasser, perfekt for en rolig søndagstur eller joggetur.
Det nyåpnede 3T-Lade ligger i nærheten og byr på kvaliteter som Smoothiebar med en lounge hvor man kan studere. Utstyrsparken er blant de mest avanserte i Norge, med Technogym-maskiner, frivektsområder og smarte treningskonsepter som Powerpit, Reformer pilates og Biocircuit. I tillegg er det egen spaavdeling med basseng, kaldkulp og flere badstuer.

Med ca. 20 minutters gangavstand i retning av Trondheim sentrum finner man ærverdige Bakklandet med sine fredelige gater, sjarmerende små kaféer og kvalitetsrike restauranter. Herfra er det bare en kort spasertur over Gamle Bybro til sentrum av Trondheim og den flotte Nidarosdomen. Kristiansten festning og festningens flotte parkområder som er en populær sommerdestinasjon i Trondheim.

Avstander til ulike servicefasiliteter:
Rosendal Teater: Ca. 100 meter.
Søndagsåpen Bunnpris: Ca 200 meter.
Solsiden Senter / Vinmonopol: Ca. 1,2 km.
Lademoen Park: Ca 350 meter.
Bakklandet: Ca. 1.5 km.
Trondheim Torg: Ca. 2,4 km.
Kristiansten Festning: Ca. 1.3 km.

Avstander til studiesteder fra leiligheten:
BI Trondheim ca. 2,2 km.
NTNU Gløshaugen ca. 2,9 km.
St. Olavs universitetssykehus ca. 3,3 km.
NTNU Dragvoll ca. 5,8 km.

Bebyggelse
Nærområdet består av eldre trehusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Rønningsbakken ligger kun 200 meter unna med 10 ulike linjer i begge retninger.

Skoler og barnehager
- Voldsminde barnehage (1-5 år) 0,3 km.
- Saxenborg barnehage (1-5 år) 0,6 km.
- Rønningen barnehage (1-5 år) 0,8 km.

- Lilleby skole (1-7 kl.) 0,7 km.
- Bispehaugen skole (1-7 kl.) 1,2 km.
- Strindheim skole (1-7 kl.) 1,3 km.

- Rosenborg skole (8-10 kl.) 1,2 km.
- Bybroen videregående skole, 2,4 km.
- Lukas videregående skole, 3,2 km.

Barneskole: Lilleby.
Ungdomsskole: Rosenborg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for etablering av 7 leiligheter og endring av taktekking datert 28.09.2004.

Takstmanns kommentar til planløsning:
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 11.07.2003 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Meglers kommentar til planløsning:
Dagens planløsning er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger datert 11.07.2003. Megler finner følgende endringer: tidligere soverom er omgjort til entré.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til "Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler". PlanId: r0306. Regulert: 12.06.1914.
Eiendommen ligger i et område med flere boligprosjekter. Konf megler for å få informasjon om dette.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.
Boligen har Antikvarisk verdi C.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og

andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste

innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2026

Ansvarlig megler
Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

Megler
Martin Brandvik, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46422304

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Gamle Kongevei 64C

Nabolaget Bakkaunet nordre - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.)	211 elever, 15 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.)	245 elever, 15 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Strindheim skole (1-7 kl.)	561 elever, 31 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	476 elever, 31 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Trondheim idrettsungdomsskole ...	85 elever, 3 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Cissi Klein videregående skole		19 min 🚶
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	5 min 🚗 2.6 km

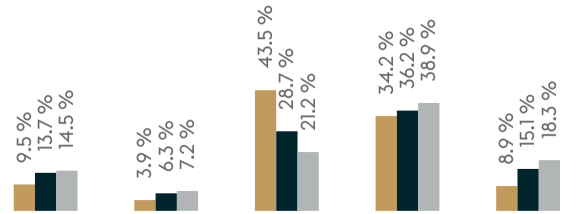
Offentlig transport

Rønningsbakken	Totalt 10 ulike linjer	4 min 🚶 0.3 km
Lilleby stasjon	Linje R60, R70	8 min 🚶 0.7 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	23 min 🚶 2 km
Dronningens gate 62	Linje 9	7 min 🚗 2.8 km
Trondheim Værnes		29 min 🚗

Barnehager

Voldsminde barnehage (1-5 år)	44 barn	6 min 🚶 0.5 km
Saxenborg barnehage (0-5 år)	37 barn	9 min 🚶 0.8 km
Lademoen barnehage (0-5 år)	50 barn	9 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bakkaunet nordre	509	315
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Buss

Sport

Buranbanen	7 min
Jarlebanen - kgb	10 min
Feel24 Buran	7 min
3T-Solsiden	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 76/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Gamle Kongevei 64 C

7068 TRONDHEIM

5001/9/0/144/5/0

Rapportdato

02.06.2026

TG 0	1
TG 1	1
TG 2	6
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 10.05.2026 av:



Eskil Fagerli
Taksthuset Orkland AS

Øvre Joplassveien
49b
7300 Orkanger

+4745405831
eskil@taksthusetorkland.no

Eskil er utdannet blikkenslagermester med svennebrev og mesterbrev, og har over ti års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. I tillegg til dette er han kvalifisert takstmann, godkjent for skadetakst og boligtilstandsrapport.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

GAMLE KONGEVEI 64 C - 5001/9/0/144/5/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

GAMLE KONGEVEI 64 C - 5001/9/0/144/5/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

GAMLE KONGEVEI 64 C - 5001/9/0/144/5/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

GAMLE KONGEVEI 64 C - 5001/9/0/144/5/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Gamle Kongevei 64 C , 7068, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/9/0/144/5/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1908

Tomt: 844.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Beret Wicklund

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Flermannsbolig oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform antatt tekket med betongstein. Vinduer er gjennomgående med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger opplyser badet er oppgradert i ca. 2009 og kjøkken i ca. 2004. Nye glass i vinduer i 2014. Nytt vindu på soverom i 2025. Ny himling i stue, kjøkken og gang.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

GAMLE KONGEVEI 64 C - 5001/9/0/144/5/0

2. etasje			
Primærrom 83 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 83 m^2	**BTA** 87 m^2
Beskrivelse primærrom Entre, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og to soverom.		**Beskrivelse sekundærrom**	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

2. etasje			
BRA-i 83 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og to soverom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 6 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** Bod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 83 m^2	**BRA-e** 6 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 0 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 89 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

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

6 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales videre bruk av tett dusjkabinett.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Piper / ildsteder: Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Kjøkken: Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det registreres en del slitasje på innredningen. Svellinger, hakk og generell høy bruksslitasje.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Komfyrvakt ikke installert. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

GAMLE KONGEVEI 64 C - 5001/9/0/144/5/0

1 Dokumentasjon

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

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er gått igjennom av takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?
02.06.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 11.07.2003 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 28.09.2004

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

GAMLE KONGEVEI 64 C - 5001/9/0/144/5/0

3 Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Nye glass i vinduer i 2014.
Nytt vindu på soverom i 3-lags glass i 2025.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i normal stand.
Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

GAMLE KONGEVEI 64 C - 5001/9/0/144/5/0

4 Bad/vaskerom

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet er renovert i ca. 2009.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert jevnt fall, og ca. 3cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

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

Kommentar:
Sluket er ikke inspisert.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales videre bruk av tett dusjkabinett.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

GAMLE KONGEVEI 64 C - 5001/9/0/144/5/0

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.
Badets overflater har ikke blitt belastet med vann direkte på overflater da det er brukt tett dusjkabinett.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.
Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales videre bruk av tett dusjkabinett.

5 Piper / ildsteder

TG 2

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

GAMLE KONGEVEI 64 C - 5001/9/0/144/5/0

6 Kjøkken TG 2

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

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

Kommentar:
Det er tegn til svellinger på overflater.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

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

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.
Det registreres en del slitasje på innredningen.
Svellinger, hakk og generell høy bruksslitasje.

Levetid:

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

GAMLE KONGEVEI 64 C - 5001/9/0/144/5/0

7 VVS

TG 2

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

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

Kommentar:
Selger opplyser om det er utført rørarbeider i forbindelse med fukt i kjeller.
Det er utført innvendige arbeider i forbindelser med arbeider på bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via varmekabler på bad.
Vedovn.
Varmepumpe.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Komfyrvakt ikke installert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

GAMLE KONGEVEI 64 C - 5001/9/0/144/5/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert på soverom og i felles gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

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

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Bereder er ikke etablert i leiligheten, men i felles kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

GAMLE KONGEVEI 64 C - 5001/9/0/144/5/0

Bilde



Skap på soverom



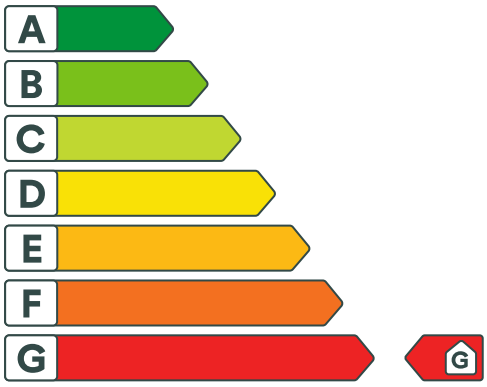
skap i felles gang.

enova

Energiattest



Adresse **Gamle Kongevei 64C, 7068 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302241**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182146544**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **144**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1908**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **302,48 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **325,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 984 kWh**



Gamle Kongevei 64C, 7068 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Gamle Kongevei 64C, 7068 TRONDHEIM



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Næss Arkitektkontor AS
Postboks 285

N-7402 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Trine Lill Johansen	03/15330/ oppgis ved alle henv.		28.09.2004

GAMLE KONGEVEI 64, FERDIGATTEST PÅ ETABLERING AV 7 LEILIGHETER OG ENDRING AV TAKTEKKING

Byggested:	**Gamle Kongevei 64** Gnr.: **9** Bnr.: **144**
Bygningsnummer:	**182146544**
Ansvarlig søker:	**Næss Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver:	**Zeth Eiendom AS**
Arbeidets art:	**§93c. Bruksendr. / vesentlig endring / utvidelse av tiltak**
Tiltakets art:	**Boligblokk på 3 eller 4 etasjer**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 10.09.04.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, mottatt 10.09.04 bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.
På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB-1734/03 og DB-2488/03, igangsettingstillatelser og DB-0212/04 igangsettingstillatelse for endring av taktekking i sak 03/32506.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

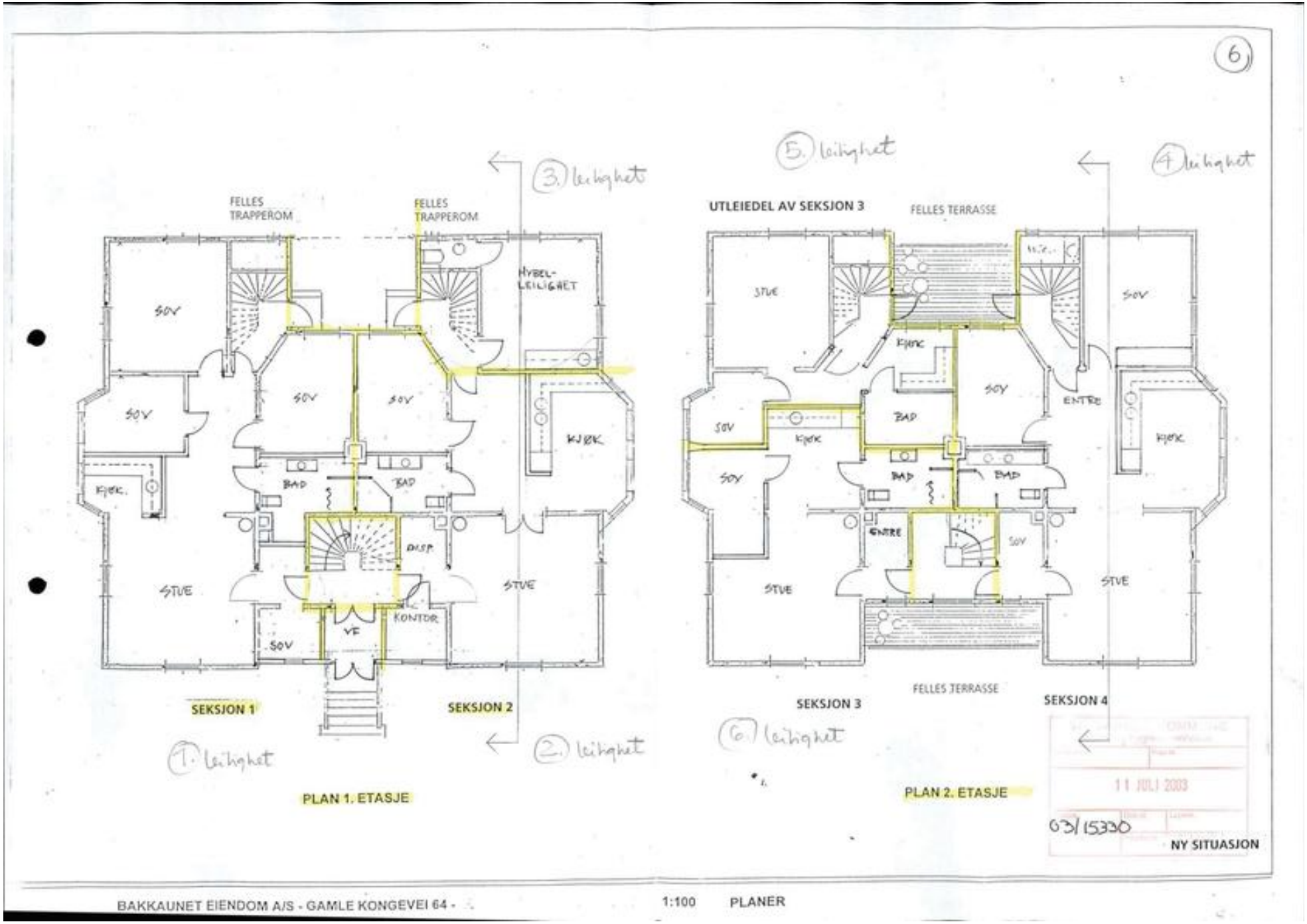
Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
konst. Bygningssjef

Trine Lill Johansen
Trine Lill Johansen
saksbehandler

Kopi uten vedlegg: Zeth Eiendom AS, Gamle Kongevei 64, 7043 TRONDHEIM

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

123316/04


6
3. leilighet
5. leilighet
4 leilighet
FELLES TRAPPEROM
FELLES TRAPPEROM
HYBEL-LEILIGHET
SOV
SOV
SOV
SOV
KJØK
BAD
BAD
KJØK.
DISP.
STUE
STUE
KONTOR
VF
SOV
SEKSJON 1
SEKSJON 2
1. leilighet
2. leilighet
PLAN 1. ETASJE
UTLEIEDEL AV SEKSJON 3
FELLES TERRASSE
STUE
SOV
KJØK
SOV
BAD
SOV
ENTRE
KJØK
SOV
BAD
BAD
ENTRE
SOV
STUE
STUE
FELLES TERRASSE
SEKSJON 3
SEKSJON 4
6. leilighet
PLAN 2. ETASJE
11 JULI 2003
03/15330
NY SITUASJON
BAKKAUNET EIENDOM A/S - GAMLE KONGEVEI 64 -
1:100
PLANER

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Beret Wicklund	9578-5999-4-2026044	2026-06-02 10:00:31

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. juni 2026

Oppdragsnummer
42-0081/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Kongevei 64C, 7068 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Beret Wicklund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78500572
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er oppgradert i 2009 av forrige eier, ved at vegger ble malt og ny gulvflis ble lagt oppå de gamle. Nytt dusjkabinett satt inn i 2023.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak i kjøkken/stue/gang er nymalt i mai 2026 av firma Utgaard AS etter reparasjon, utført av Servicealliansen, av fuktskade, grunnet lekkasje fra leiligheten over i mars 2026. Firmaet Polygon fjernet i 2021 halve terrassen foran huset og bygde den opp igjen i forbindelse med at avløpsrør fra huset ble gravd opp og skiftet. Etter vannskade pga frosne vannrør, ble det gjennomført en omfattende reparasjon av hybelleiligheten i 1 etasje vest og kjellerleiligheten under. I den forbindelse ble det her lagt rør-i-rør. Borettslagets styre vedtok deling av utgiftene (utover det som ble dekket av forsikring) mellom eiere og borettslag, og vedtok at dette ville bli praksis ved eventuelle senere tilsvarende saker.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt deler av grunnmur i 2010

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe ble montert i leiligheten av ACsenteret AS i 2016.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Aalmo AS elektriske har kontrollert anlegget

---

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Firma K.Lund, H. Granbo VVS og Trondheim VVS har utført spying av avløp flere ganger i perioden januar - august 2021.Firma Slettås har utført rørinspeksjon og senere skifting av avløpsrør i august 2021

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er bygd i 1908 og har blitt endret innvendig i flere omganger. Det er nå to leiligheter på loft og en i kjeller.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Power Clean AS har i november 2021 undersøkt vifte i østre oppgang

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble sommeren 2009 bygd støttemur mellom huset og biloppstillingsplassene.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Etter pålegg fra feier, er et skap i entreen, som dekket en side av pipa, blitt fjernet

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Se under "utført arbeid"

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Vindu mot sør i hovedsoverom ble skiftet i 2025 på grunn av råte i karmen på utsiden. Glass i vinduer i hele huset ble kontrollert og fornyet i 2014.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Firma K.Lund, H. Granbo VVS og Trondheim VVS har utført spying av avløp ved flere anledninger i perioden januar - august 2021. Firma Slettås har utført rørinspeksjon, gravd opp og skiftet avløpsrør ut av huset i august 2021. Det har vært spyling av avløp flere ganger også de siste par årene. Borettslagets siste årsmøte har vedtatt å følge opp dette ved å fremme klage på Slettås' arbeid med å skifte rør.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Felles ventilasjonsanlegg ble kontrollert og utbedret i 2016. Nytt brannvarslingssystem er vedtatt montert i hele huset i løpet av 2026, da det nåværende er utdatert.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport våtrom og kjøkken 2009 utført av Takstforum Trøndelag - vedlagt i salgsoppgave fra 2009

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt i salgsoppgave fra 2009 fra Postbanken eiendom

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det er vedtatt bygging av boligblokk i nabolaget, der det nå er en nedlagt bensinstasjon. Dette vil i noen grad berøre utsikten mot sør.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Mulig utbedring av avløpsrør, se punkt 17, kan muligens medføre økte fellesutgifter, avhengig av kostnad

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Dugnadsarbeid, som rydding, beising av terrasser, mindre reparasjoner, snømåking og gressklipping, fordeles på alle beboere

---

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 42-0081/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Beret Wicklund	**2026-06-02**

Identifikasjon

Beret Wicklund

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedtekter

Vedtekter for Borettslaget Villa Sæterli org.nr. 987 353 880. Forslag på ordinær generalforsamling 7. oktober 2008.

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Villa Sæterli er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører engasjert av borettslaget.

§2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

(1) 8 andeler lyder på kr 1.000 og en på kr 5.000, til sammen 9 andeler.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med **borettslagslovens § 4-2 (1).** Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel (5-2)

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, **jf vedtektenes punkt 4-2.**

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4-5)

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med **vedtektenes punkt 2.**

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (4-11/14)

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

3-2 Parkering

(1) Hver andel (leilighet) disponere 1-en- parkeringsplass på borettslagets eiendom. Styret kan utarbeide retningslinjer for bruk av parkeringsplass.

§4. Borett/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1)(5-11)

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i

boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens §§ 5-13** og **5-15**.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens § 5-18**.

§6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg (5-22)

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, **jf borettslagslovens § 5-22 første ledd**. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse (5-23)

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter **tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13**.

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100**.

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak (8-6)

(1) Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, **jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd**,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)
Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Valgkomite

(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.

(3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)

(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1).**

(3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra

generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)

(1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 i vedtektene**, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet (8-14)

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter **borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23**.

11-2 Taushetsplikt (13-1)
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern (8-15)
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET VILLA SÆTERLI

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET VILLA SÆTERLI

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslagets boliger.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

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

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Andelseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av borettslaget. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Borettslagets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.

PARKERING

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte leilighetene.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 23^{00} og 07^{00} skal det være ro i borettslaget. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal foregå på anviste områder.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen.

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim, 23. juni 2004
Borettslaget Villa Sæterli
styret

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**26 755**	**82 474**	**26 755**	**226 943**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		237 901	-12 525	223 077	127 273
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-37 713	-43 194	-39 000	-38 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**200 188**	**-55 719**	**184 077**	**89 273**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**226 944**	**26 755**	**210 832**	**316 216**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	356 814	153 396
Kortsiktig gjeld	-129 870	-126 641
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**226 944**	**26 755**

BORETTSLAGET VILLA SÆTERLI
ORG.NR. 987 353 880, KUNDENR. 9285

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	573 624	435 508	574 000	483 896
SUM DRIFTSINNTEKTER		**573 624**	**435 508**	**574 000**	**483 896**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	10 941	-423	-423	-423
Styrehonorar	4	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Revisjonshonorar	5	-12 171	-10 938	-11 000	-12 800
Regnskapsførerhonorar		-34 825	-32 890	-34 500	-36 600
Konsulenthonorar	6	-1 375	-3 960	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-33 712	-146 103	-10 000	-35 500
Forsikringer		-57 834	-53 086	-58 400	-64 000
Kommunale avgifter	8	-81 225	-88 691	-97 400	-104 100
Energi/fyring		-7 063	-7 935	-12 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 366	-65 280	-68 000	-71 000
Andre driftskostnader	9	-15 346	-14 382	-16 200	-16 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-302 977**	**-426 687**	**-313 923**	**-354 623**
DRIFTSRESULTAT		**270 647**	**8 821**	**260 077**	**129 273**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 238	5 877	0	0
Finanskostnader	11	-39 984	-27 223	-37 000	-2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-32 746**	**-21 346**	**-37 000**	**-2 000**
ÅRSRESULTAT		**237 901**	**-12 525**	**223 077**	**127 273**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		191 496	0		
Udekket tap		0	-12 525		
Reduksjon udekket tap		46 405	0		

BORETTSLAGET VILLA SÆTERLI
ORG.NR. 987 353 880, KUNDENR. 9285

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	11 025 000	11 025 000
Tomt		223 869	223 869
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 248 869**	**11 248 869**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		148	0
Forskuddsbetalte kostnader		17 264	16 628
Driftskonto OBOS-banken		245 771	43 234
Sparekonto OBOS-banken		3 631	3 535
SUM OMLØPSMIDLER		**266 814**	**63 397**
SUM EIENDELER		**11 515 683**	**11 312 266**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		13 000	13 000
Opptjent egenkapital		191 496	0
Udekket tap		0	-46 405
SUM EGENKAPITAL		**204 496**	**-33 405**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	715 316	753 029
Borettsinnskudd	14	10 556 000	10 556 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 271 316**	**11 309 029**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 954	2 317
Leverandørgjeld		30 518	22 156
Skyldige offentlige avgifter		0	1 364
Påløpte renter		3 809	184
Påløpte avdrag		2 971	0
Påløpte kostnader		618	0
Annen kortsiktig gjeld		0	10 620
SUM KORTSIKTIG GJELD		**39 870**	**36 641**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 515 683**	**11 312 266**
Pantstillelse	15	15 700 000	15 700 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 06.03.2024
Styret i Borettslaget Villa Sæterli

Bjørn Marcus Langhelle Steffen Owesen Hansen Madison Taylor

PS 231/2025 Innherredsveien 71, detaljregulering til sluttbehandling

Bystyrets behandling i møte den 20.11.2025:

Vedtak:
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Innherredsveien 71 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Agraff arkitektur AS senest datert 30.04.2025 med bestemmelser senest datert 17.06.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 17.06.2025. Rekkefølgekravet § 7.1 Skolekapasitet tas ut av reguleringsbestemmelsene.
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 3.1.1 Arealbruk og grad av utnytting Felt SF skal brukes til sentrumsformål, og kan benyttes til bolig, forretning/bevertning og offentlig tjenesteyting. Det er tillatt å etablere kjeller innenfor byggegrensen. Nettstasjon tillates etablert på bakkeplan.

Nettstasjonen skal være integrert i bebyggelsen.

§ 3.1.7 Avfallshåndtering Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere. Disse tillates etablert innenfor felt RA, med tilkomst fra Gamle Kongevei via felt GT, eller som renovasjon i gateløpet i Gamle Kongevei.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

Reguleringsbestemmelsene endres slik at takterasser fjernes, og maksimal høyde for heishus reduseres tilsvarende, ettersom det ikke lenger er behov for adkomst til takterrasse.

Søknad om tiltak skal behandles politisk.

Behandling:
Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende utsettelsesforslag:
Bystyret avviser forslag til detaljregulering av Innherredsveien 71 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Agraff arkitektur AS senest datert 30.04.2025 med bestemmelser senest datert 17.06.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 17.06.2025, jmf plan- og bygningslovens §12-12.

Christianne Bauck-Larssen (H) fremmet følgende alternative forslag "Byrådets innstilling" på vegne av H, V:
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Innherredsveien 71 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Agraff arkitektur AS senest datert 30.04.2025 med bestemmelser senest datert 17.06.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 17.06.2025. Rekkefølgekravet § 7.1 Skolekapasitet tas ut av reguleringsbestemmelsene.
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Jørn Arve Flått (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag "Sikre areal til offentlig tjenesteyting":

§ 3.1.1 Arealbruk og grad av utnytting
Felt SF skal brukes til sentrumsformål, og kan benyttes til bolig, forretning/bevertning og offentlig tjenesteyting. Det er tillatt å etablere kjeller innenfor byggegrensen. Nettstasjon tillates etablert på bakkeplan.
Nettstasjonen skal være integrert i bebyggelsen.

Jørn Arve Flått (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag "Avfallshåndtering":
§ 3.1.7 Avfallshåndtering
Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere. Disse tillates etablert innenfor felt RA, med tilkomst fra Gamle Kongevei via felt GT, eller som renovasjon i gateløpet i Gamle Kongevei. Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

Jørn Arve Flått (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag "Takterasser og heishus" på vegne av Ap, SV:
Reguleringsbestemmelsene endres slik at takterasser fjernes, og maksimal høyde for heishus reduseres tilsvarende, ettersom det ikke lenger er behov for adkomst til takterrasse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "kobbhus trekkes inn fra gesimsen":
Reguleringsbestemmelsene endres slik at kobbhus trekkes inn fra gesimsen.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Fire til fem etasjer":
Reguleringsbestemmelsene endres slik at det bli fire etasjer mot Gamle Kongevei og Rosendal teater og fem etasjer mot Innherredsveien og Stating. Dahls gate.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Søknaden om tiltak skal behandles politisk":
Søknad om tiltak skal behandles politisk.

Even Næss Bergseng (SV) fremmet følgende alternative forslag "Forslag om å muliggjøre butikk i kjelleren":
Bestemmelsen § 3.1.1 og 3.1.3 endres slik at forretning/servering tillates etablert i kjelleren i tillegg til første etasje, og slik at fasadene i første etasje mot teateret skal være like aktive og åpne som fasadene mot Innherredsveien (min. 50 %).

Anikken Lien van Marion (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Alle boenheter skal i hovedsak være på minst 45 m²":
Alle boenheter skal i hovedsak være på minst 45 m².

Votering:
Naper Salomonsens forslag om at planforslaget avvises fikk 13 stemmer (9 Sv, 3 R, Uavh. Letnes Ødegaard) mot 54 stemmer (18 H, 17 Ap, 5 FrP, 4 MDG, 4 V, 3PP, Uavh. Meland Winger, SP, KrF) og falt.
Ved alternativ votering mellom innstillingen og forslag fra H med flere fikk ble forslag fra H vedtatt med 52 stemmer (18 H, 17 Ap, 5 FrP, 4 V, 4 MDG, 3 PP, KrF) mot 15 stemmer (9 SV, 3 R, 2 Uavh., SP)
Tilleggsforslag fra Flått "Sikre areal til offentlig tjenesteyting" ble vedtatt med 62 stemmer (18 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 R, 3 PP, 2 Uavh. SP, KrF) mot 5 stemmer (5 FrP).
Tilleggsforslag fra Flått "Avfallshåndtering" ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra Flått " Takterrasser og heishus" ble enstemmig vedtatt.
Tilleggsforslag fra Naper Salomonsen "kobbhus trekkes inn fra gesimsen" fikk 25 stemmer (9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 R, 2 PP, 2 Uavh., KrF) mot 42 stemmer (18 H, 17 Ap, 5 FrP, 1 PP Sandsør, SP) og falt.
Tilleggsforslag fra Naper Salomonsen "Fire til fem etasjer" fikk 27 stemmer (9 Sv, 4 MDG, 4 V, 3 R, 3 PP, 2 Uavh. SP, KrF) mot 40 stemmer (18 H, 17Ap, 5 FrP) og falt.
Tilleggsforslag fra Naper Salomonsen "Søknad om tiltak skal behandles politisk" ble enstemmig vedtatt.
Tilleggsforslag fra Næss Bergsen "Forslag om å muliggjøre butikk i kjeller" fikk 27 stemmer (9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 R, 3 PP, 2 Uavh., SP, KrF) mot 40 stemmer (18 H, 17 Ap, 5 FrP) og falt.
Tilleggsforslag fra Lien van Marion "Alle boenheter skal i hovedsak være på minst 45m2" fikk 14 stemmer (9 SV, 3 R, 1 PP Sandsør, Uavh. Letnes Ødegaard) mot 53 stemmer (18 H, 17 Ap, 5 FrP, 4 MDG, 4 V, 2 PP, Uavh. Meland Winger, SP, KrF) og falt.

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Tilleggsnotat

Vår ref.
2025/19806

Vår dato
13.10.2025

Til: Byutviklingsutvalget

Fra: Byråd for byutvikling

Sak PS 286/25 Tilleggsnotat til Innherredsveien 71, detaljregulering til sluttbehandling, Byutviklingsutvalgets møte 15.10.25

Bakgrunn

I byutviklingsutvalgets møte 01.10.2025 ble det vedtatt følgende:

Saken utsettes. Utvalget ber om å få byantikvarens vurdering av byggets høyde og plassering ift kulturminnet Rosendal Teater og hensynssonen for kulturmiljøet Bakkaunet.

Svar:

Ny uttalelse fra byantikvaren datert 10.10.25 ligger vedlagt.

Lars Viko Gaupset (MDG)

Byråd for byutvikling

Vedlegg:

1 2025-10-10 Detaljregulering Byantikvarens uttalelse

124575/2025

Postadresse:
Trondheim kommune
Byrådsavdeling for byutvikling
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Munkegata 1

Telefon:
72 54 00 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byradsleder.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Innherredeveien 71, detaljregulering. Byantikvarens uttalelse til 2. gangs behandling.

Byantikvaren har gitt formelt innspill til førstegangs behandling komplett planforslag 13.11.2023 (i internt samråd).

I våre vurderinger har vi lagt vekt på forholdet til de historiske omgivelsene som Lademoen kirke, Rosendal Teaters bygning, murgårder langs Innherredsveien og tilstøtende villabebyggelse på Bakkaunet. Eiendommen Innherredsveien 71 ligger i møtet mellom tre hensynssoner, som har ulik karakter.

Tilpasning til hensynssonene - arkitektonisk form

Bygningens form og fasader er gitt et uttrykk som er inspirert av den gamle leiegårdsbebyggelsen på Lademoen. Byantikvaren har vurdert at dette fungerer godt på denne eiendommen. Den foreslåtte bebyggelsen har tradisjonelle proporsjoner; høy første etasje med en markert grunnmur, pussede fasader med parstilte vinduer i et tradisjonelt stående format, samt et formet saltak med møne. Porter og vindusfelt i første etasje har en tydelig omramming. Intensjonen med denne utformingen er nedfelt i reguleringsbestemmelsene, men gjennom en byggesak kan prosjektet bli vesentlig annerledes detaljert enn det som er vist i illustrasjonene. For å sikre intensjonene i reguleringsplanen for arkitektonisk god innpassing i hensynssonen er det lagt inn en bestemmelse om at arkitektoniske kvaliteter og kulturminnehensyn (§6.1) skal vises og vurderes i byggesaken.

Høyder:

Tre etasjer pluss loft er dominerende i den eldre bebyggelsen i gateløpet vestover. For det nye prosjektet har fire etasjer pluss loft mot Innherredsveien og Stadsingeniør Dahls gate vært vurdert som en akseptabel høydeøkning i forhold til det historiske gateløpet. Da innpasser bygningen seg samtidig som det oppnås en rimelig god fortetting langs kollektivakse.

Kvartalet er høyt mot Rosendal Teater. Byantikvaren har vurdert at høyden kan tåles her, men kontrasten mellom nybygg og Rosendal Teater blir negativt forsterket ved at varelevering og avfall skal håndteres i dette mellomrommet. Dette kunne vært løst ved varelevering fra gate (Gamle Kongevei), og en mer urban og menneskevennlig karakter kan utvikles i mellomrommet. Varelevering og renovasjon er tett på Rosendal Teaters utendørs publikumsarealer, og bør trekkes sørover slik at publikumsarealet til Rosendal Teater også kan utvides og foredles. Byarkitekten har laget en skisse for å illustrere en mulig alternativ løsning.



Illustrasjonen viser opparbeidelse av et urbant byrom mellom ny bebyggelse og Rosendal teater, og flytting av varelevering og avfall.

Mot Gamle Kongevei og trehusbebyggelsen har vi tydelig anbefalt å redusere høyden med én etasje. Dette handler om tilpasning til bebyggelsen i gamle Kongevei og villabebyggelsen, og vil samtidig gi bedre lysforhold i gårdsrommet.



Illustrasjon fra Byantikvaren til 1.gangsbehandling som viser bebyggelsen med tre etasjer pluss loft mot Gamle Kongevei. Klippet og bearbeidet fra forslagsstillers illustrasjon.

Andre vurderinger

Byantikvaren har i dialogen med utbygger vært i mot den høytliggende takterrassen inn mot gårdsrommet fordi den blir dominerende i taklandskapet, sett fra hensynssonen Rosendal / villaområdet. Her vil vi anbefale en takflate med små individuelle terrasser til leilighetene i stedet, som ligger nærmere et tradisjonelt tak med møne. Vi mener at her må arkitektonisk tilpasning og områdets kvaliteter avveies opp mot felles uteoppholdsareal. En mindre felles terrasse kunne vært plassert mot gårdsrom på en lavereliggende fløy mot Gamle Kongevei. Da vil også heis ikke stikke opp over øverste møne som vi i dag mener er for høy og forstyrrer tårnet på Lademoen kirke.

Det er positivt at butikker får inngang på hjørnet fra Innherredsveien og at trapp fra fortau til gårdsrom legges på det andre eksponerte hjørnet.

Fortauet mot Stadsingeniør Dahls gate bør opparbeides med møbleringssone med trær og bymøbler, mellom fortau og sykkelfelt.

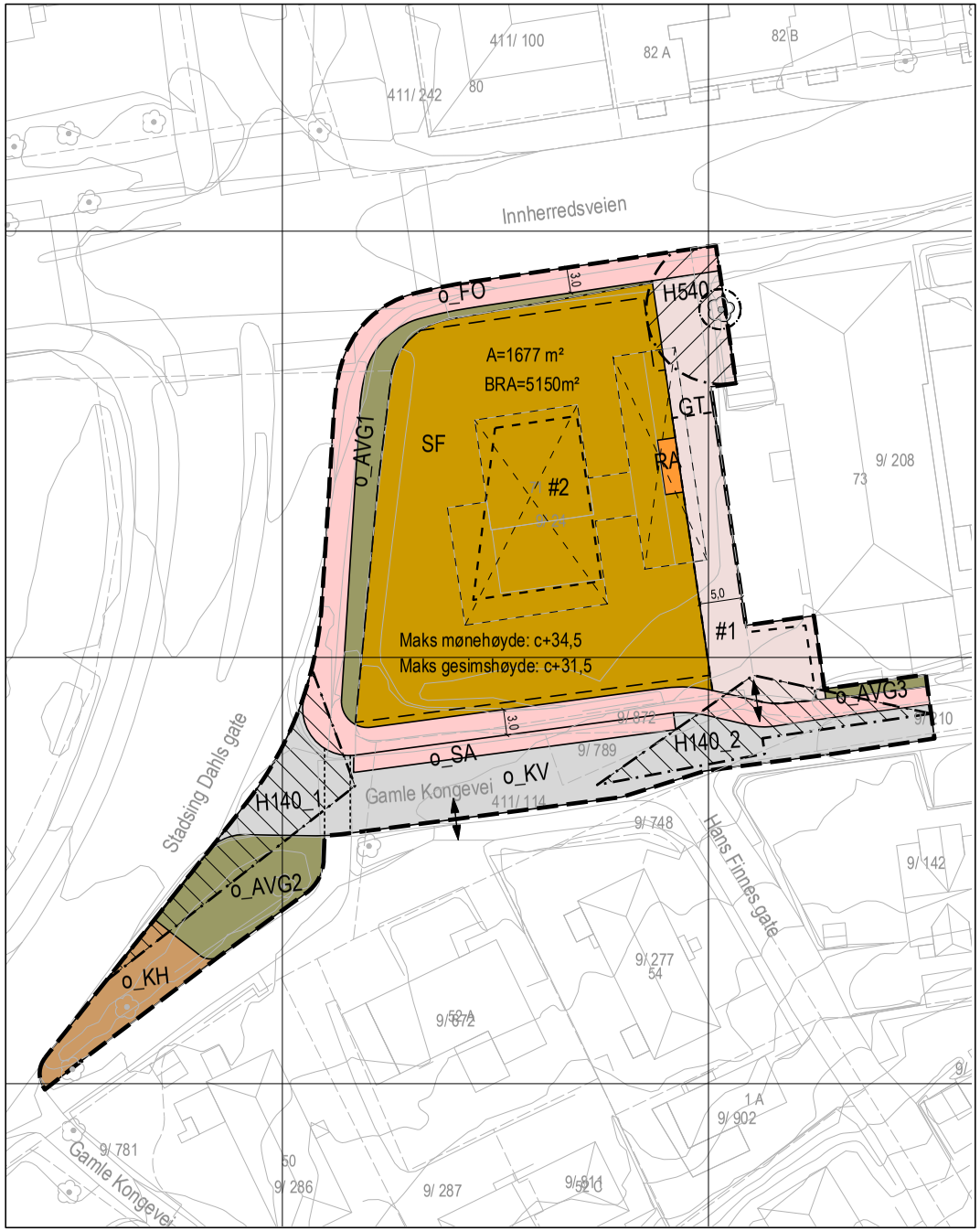
Bygningens plassering

Byantikvarens vurdering er at plasseringen av bygningen og byggelinjen mot Innherredsveien er riktig. Den legger seg i samme byggelinje som Rosendahl Teaters gamle bygning og trehusene videre østover, og avslutter gatestrekket mot hjørnet Innherredsveien - Stadsingeniør Dahls gate med en nødvendig stramhet. En annen byggelinje vil gi et mer utflytende og rotete uttrykk i gateløpet og på dette viktige hjørnet.

Byantikvaren ved Elisabeth Kahrs og Mette Bye

10.10.2025

3



TEGNFORKLARING

PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Sentrumsformål (1130)
- Renovasjonsanlegg (1550)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gatetun (2014)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)

BESTEMMELSER (PBL § 12-7)

- #1; Avkjørsel
- #2; Uterom

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN

- Hensyn grønnstruktur (540)

SIKRINGSONE

- Frisikt (140)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Grense for bestemmelseområde
- Grense hensynssoner
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: april 2025
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 4 8 12 16 20 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Innherredsveien 71

Målestokk 1:500 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Teknisk godkjent plankart	13.03.2024	RO			
Revisjon til sluttbehandling	17.10.2024	RO			
Revisjon til sluttbehandling	29.01.2025	RO			
Til sluttbehandling	30.04.2025	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	25.11.2022	

Forslagsstiller: Agraff Arkitekter AS

Tiltakshaver: Innherredsveien 71 AS

Dato: 20.10.2023

Reguleringsplannr: r20220039

Kommunens saksnr: 22/16773, 2023/8787

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Detaljregulering av Innherredsveien 71, detaljregulering (22/16773), r20220039, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 17.06.2025
Dato for godkjenning av bystyret : 20.11.2025
Dato for endring i tråd med bystyrets vedtak : 20.11.2025

Planbeskrivelsen er supplert med informasjon på enkelte tema om bystyrets vedtak 20.11.2025 der det er relevant. Suppleringene er markert med grønn skrift og det er henvist til bystyrets vedtak for søkbarhet i dokumentet.

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av *Agraff arkitektur AS* som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller *Innherredsveien 71 AS.*

Komplett planforslag til sluttbehandling forelå 30.01.2025.

Hensikten med planen er å legge til rette for bolig og næring med tilhørende samferdselsanlegg. Planforslaget legger opp til mellom 30 og 60 boenheter og omfatter også adkomstveg og fellesområder. Planen ønsker å sikre at fortettingen gjennomføres med kvaliteter som styrker området både for nye beboere, naboer og alle som ferdes i området. I tillegg skal planen legge til rette for ny kollektivholdeplass i Stadsing Dahls gate.

Følgende temaer er registrert som vesentlige utfordringer i planen:

- Utnyttelsesgrad og områdekarakter
- Grunnforhold
- Kulturminner i grunnen
- Eksisterende teknisk infrastruktur
- Støy og luftforurensning

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort mindre endringer for å belyse planforslaget bedre.

57885/2025

Postadresse:
ORGNAVN
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no



Lokalisering av planområdet vist med rød linje på flyfoto

Planstatus

Statlige retningslinjer og føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 (14.05.2019):
Regjeringen sine forventninger til bærekraftig areal- og transportutvikling, omtaler blant annet styrket knutepunktsutvikling, mer vekt på regionale løsninger, kvalitet i våre fysiske omgivelser og levende sentrumsområder.
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegging skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.
Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (SATP), (T 1513) legger opp til at planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det blir lagt til rette for mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at en kan

begrense transportbehovet. Videre er fortetting og effektiv arealbruk i byer og tettsteder et overordna grep i forhold til jordvern, men også i forhold til samferdsel, biologisk mangfold og klima. Fortetting og effektiv arealbruk nært kollektivknutepunkt er sentralt i retningslinjen.

Overordnede planer
Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA), der området er satt av til eksisterende sentrumsformål. I forslaget til ny KPA som ble sendt ut på høring høsten 2022 er området regulert til byggesone 1 S1, som tilsvarer sentrumssone, og med foreslått ny hensynssone for kulturmiljø for Bakkaunet. Ny KPA ble rettskraftig etter at planforslaget for Innherredsveien 71 ble levert komplett til sluttbehandling.



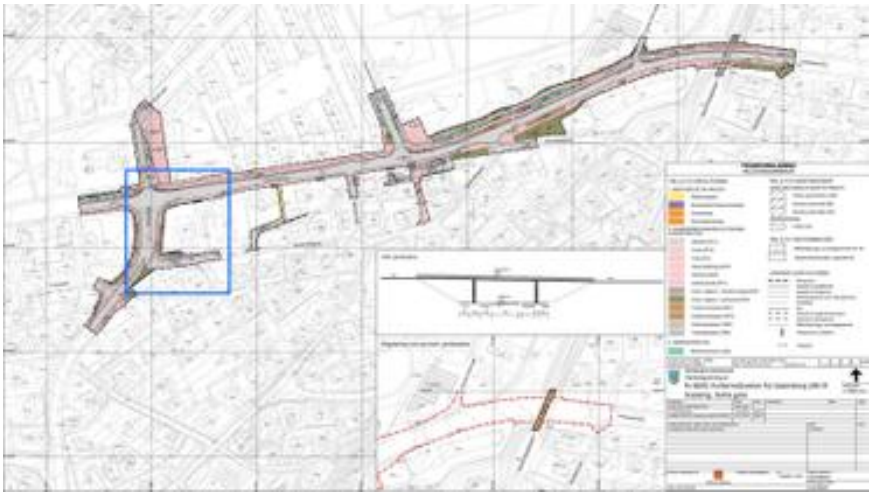
Utsnitt fra KPA, området er regulert til eksisterende sentrumsformål.

Kommunale overordnede vedtak og temaplaner
Planforslaget er i tråd med *Byvekstavtalen (nullvekstmålet)* og SATP – som innebærer fortetting i et allerede etablert byområde med god kollektivdekning og service-, kultur- og handelstilbud innenfor gang- /sykkelavstand, samt lav parkeringsdekning for bil.

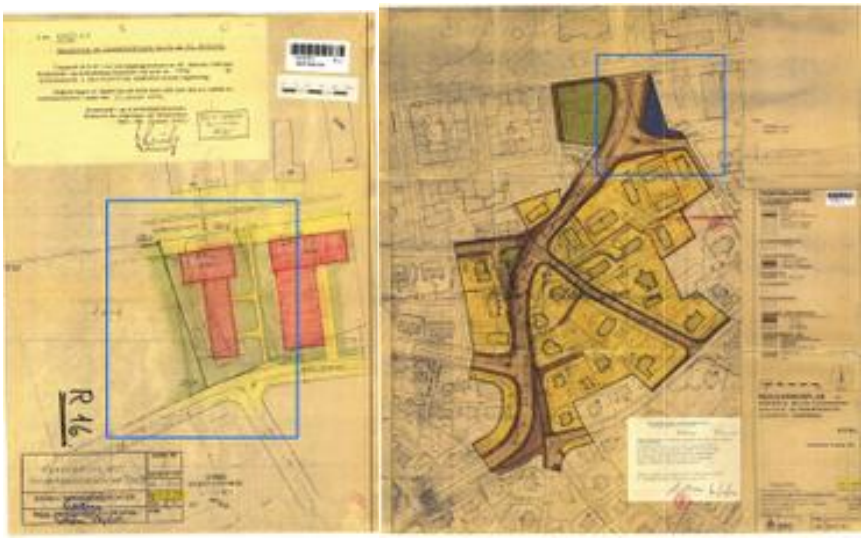
Gjeldende reguleringsplaner
Det er flere gjeldende detaljreguleringer innenfor planområdet:

- *R20140034 vedtatt 29.08.2019: Innherredsveien fra Saxenberg allé til Stadsing. Dahls gate:* Innherredsveien er regulert til miljøgate. Noe av tomtearealet for Innherredsveien 71 (gnr/bnr 9/24) inngår i denne reguleringsplanen, blant annet fortau og bensinstasjon/vegserviceanlegg, samt areal rundt ny kollektivholdeplass sør for Gamle Kongeveg. I forbindelse med planarbeidet for Innherredsveien 71 ønskes justeringer av fortaus- og kantsoneløsning langs Gamle Kongeveg.
- *R0016 vedtatt 27.01.1955: Innherredsvegen 71 og 73:* Reguleringsplanen viser forslag til ny bebyggelse som aldri har blitt realisert.

- *R1110c vedtatt 31.05.1979: Forbindelse mellom Stadsingeniør Dahls gate og Innherredsvegen.* Den delen av planen som overlapper planområdet er regulert til fortau og næringsareal.
- *R110h vedtatt 27.01.1998: Gamle Kongeveg ved Stadsingeniør Dahls gate:* Den delen som overlapper planområdet er regulert til fortau.



Gjeldende regulering for området: r20140034. Planområdet er markert med firkant.



Gjeldende regulering for området: Til venstre: r0016. Til høyre r1110c. Planområdet er markert med firkant.

Planforslaget vil erstatte R0016, R1110c og R110h innenfor planområdet. R20140034 (Innherredsveien) er lagt til grunn for planforslaget med alternativ løsning for fortau/kantsone

ved taxiholdeplass, bussholdeplass, avkjøring og annet formål innenfor bestemmelsesområde #1 (lilla formål på figur).

Forholdet til / avvik fra gjeldende planer

Planforslaget følger i hovedsak overordnede planer, men avviker en del fra gjeldende detaljreguleringsplaner i området. Sett opp mot gjeldende KPA avviker planen fra bestemmelse §14.1 om parkeringsdekning, med en lavere parkeringsdekning.

Planforslaget tar utgangspunkt i, og følger geometrien fra r20140034 (Innherredsveien), med hensyn til forhold som gjelder fylkesveiene Innherredsveien og Stadsing Dahls gate. Avvik herfra gjelder flytting av kollektivholdeplass fra nord for Gamle Kongevei til sør for samme vei, i henhold til Trøndelag Fylkeskommune sine egne tegninger, og fjerning av regulert taxi-holdeplass i Gamle Kongevei.

Tilgrensende planer

Omkringliggende reguleringsplaner er stort sett av eldre dato, med unntak av reguleringsplanene for Innherredsveien, prosjektet Basseløkka som ligger i Frostaveien 3 og regulering av utvidelse av Voldsminde barnehage i Mellomveien 3 og 5. Basseløkka består av en karrébebyggelse bestående av 174 leiligheter rundt et felles gårdsrom.

Planprogram/Krav om konsekvensvurdering

Planforslaget medfører ikke krav om planprogram og konsekvensutredning etter forskriften.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet, avgrensning og berørte eiendommer

Området er cirka 3960 m2 stort, og avgrenses av Innherredsveien i nord, Stadsing Dahls gate i vest og Rosendal Teater i øst. I sør strekker planen seg delvis over Gamle Kongevei og Stadsing Dahls gate.

Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr 9/24, samt deler av gnr/bnr 9/142, 9/208, 9/210, 9/789, 9/872, 410/488, 411/114 og 411/230.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Området besto opprinnelig av bensinstasjon med bolig i andre etasje, og veiareal i tilknytning til dette. Nabotomten Rosendal teater (gnr/bnr 9/208) benyttes til bevertning og kulturopplevelser. Området sør for planområdet er et boligområde, mens hjørnetomten i vest er et møtested for ungdom for fri aktivitet (UFFA).

Stedets karakter

Planområdet ligger i en overgangssone mellom ulike typer bebyggelse fra ulike tidsperioder, hvorav flere bygninger er klassifisert med verneverdi. Rett øst for planområdet ligger Rosendal teater fra 1921, med tilbygg i moderne arkitektur. Området sørøst for planområdet, Rosendal, består ellers hovedsakelig av eldre villabebyggelse i tre. Innherredsveien nordvest for planområdet er preget av murgårder i kvartalsbebyggelse samt Lademoen kirke fra 1905 med tilhørende park. Nordøst for planområdet ligger Voldsminde, som er et helhetlig boligstrøk fra 1930-tallet, i funksjonalistisk lamellbebyggelse. Ny bebyggelse i planområdet må tilpasses de ulike bygningsmiljøene på en god måte, og bidra til høy kvalitet og byliv i Innherredsveien.

Kulturminner

Planområdet omfatter ingen kulturminner av nyere tid, men grenser til en rekke bygninger og områder av antikvarisk verdi. Lademoen kirke er listeført, og Riksantikvaren er ansvarlig for kulturminnefaglig forvaltning av kirken. Miljøene for Lademoen og Voldsminde er kulturmiljøer av nasjonal interesse, og Bakkaunet er tatt inn som ny hensynssone for kulturmiljø ny KPA (2022-2034).



Kulturminnekart som viser bygninger med antikvarisk verdi klasse A (rød), B (rosa) og C (blått).

Det foreligger en datering til yngre bronsealder fra et kulturlag ved Lademoen kirke, like nord for planområdet. Dette kan være en indikasjon på at det kan finnes automatisk fredete kulturminner under dagens overflate, også innenfor planområdet.

Eli plass kirkegård ligger delvis innenfor planområdet. Kirkegården har ingen særskilt fredningsstatus, men det knytter seg forskrifter og etiske retningslinjer til fjerning av menneskelige levninger. Dette vil i videre prosess håndteres i dialog med ansvarlig myndighet.



Til venstre: utsnitt av kart over registrerte kulturminner. Til høyre: Kartutsnitt som viser tidligere Eli plass kirkegård (sort strek) i forhold til planområdet (oransje område).

Naturverdier og rekreasjon
Det står en hestekastanje på tomten som antas å være mer enn hundre år gammelt. Treet er i god stand. Utover dette er det ingen naturverdier i planområdet, og tomten bærer preg av å bli brukt som bensinstasjon over lengre tid.

Tomten har svært gode solforhold, og ligger nært rekreasjonsområdene på Kuhaugen i sør, Kristiansten festning i sørvest og Ladehammeren i nordøst. I tillegg ligger Lamoparken på andre siden av gaten og Buranbanen aktivitetspark i umiddelbar nærhet.

Trafikkforhold
Området har tilkomst fra Innherredsveien og Gamle Kongevei. Arbeid med Innherredsveien som miljøgate har gjort det mindre egnet med ut- og innkjøring mellom planområdet og Innherredsveien. Avkjøringen til Gamle Kongevei er derimot fortsatt godt egnet. Videre utbedringer av Innherredsveien er planlagt, der tiltakene for miljøgate med fokus på myke trafikanter og kollektivtrafikk vil gi bedre trafikksikkerhet og redusert trafikkstøy.

Det er fortau på alle av tomtas sider, med unntak av mot Rosendal Teater. Området har jernbanestopp (Lilleby) og et av byens beste busstilbud i Innherredsveien.

Det er registrert mange trafikkulykker langs Innherredsveien fra 2005 og frem til i dag. Ulykkene gjenspeiler trolig hvor trafikkert gaten har vært i mange år. Det er registrert to personulykker innenfor planområdet, en med bil og en med MC. På kartet ser det ut til at begge ulykkene har funnet sted i forbindelse med ut- og innkjøring fra planområdet og til Innherredsveien.



Utsnitt av kart over registrerte ulykker langs Innherredsveien. Kilde: Vegkart fra Statens Vegvesen.

Sosial infrastruktur og barns interesser

Planområdet ligger midt mellom Bispehaugen og Lilleby barneskole. Trondheim kommunens skolekretskart viser at det ikke er ledig kapasitet i området. Området sogner til Rosenborg ungdomsskole. Det er flere private og offentlige barnehager i området. Voldsminde barnehage ligger rett bak Lademoen kirke og er den barnehagen som ligger nærmest planområdet. Parkområdet i Lamoparken og Buranbanen er viktige møteplasser for barn i området.

Andre målpunkter for barn er utearealene og biblioteket på Buran, idrettsbanene på Rosenborg og andre aktiviteter på Nyhavna. Med gode krysningspunkter over både Innherredsveien og Stadsing Dahls gate er det lett å komme seg rundt på fortau og gangveier.

Teknisk infrastruktur

Det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende VA-anlegg, og infrastrukturen ligger nært og lett tilgjengelig for tomta. Ny bebyggelse på tomta må planlegges slik at man unngår skade på VA-anlegg, og kan gjennomføre vedlikehold og utskiftning av anlegg uten å bli hindret av ny bebyggelse. Det går en flomvei i Innherredsveien, nord for planområdet.

Planområdet er forsynt med en 230-spenning og forsyningen til tomten er en 240-kabel. Tensio oppgir at dette kan være for lite for en ny boligblokk med næringsvirksomhet i sokkelen. Derfor må man regne med å måtte trekke en ny forsyningskabel fra trafoen som ligger i Gamle Kongevei ca. 50 meter øst.

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Grunnforhold

Det er gjennomført grunnundersøkelser både i forbindelse med utarbeidelsen av denne planen, samt ved tidligere anledninger. Geoteknisk notat påpeker at det er utfordrende grunnforhold med bløt og kvikk leire på mindre deler av området. Tilsvarende grunnforhold kan medføre risiko for nabobygg og installasjoner. Risikoen er primært knyttet til deformasjoner ved utgraving, vibrasjoner fra anleggsarbeid, setninger på grunn av belastninger fra bygg, eller oppfylling, samt grunnvannssenking temporært, under bygging, eller i permanent fase.

Miljøgeologiske undersøkelser i form av 27 jordprøver fra 8 prøvetakingspunkt har vist konsentrasjoner av miljøgifter over normverdi i 3 av 8 prøvepunkt opptil tilstandsklasse 4. I ett av prøvepunktene er det i tillegg påvist konsentrasjoner av THC over grenseverdi for hva som tillates deponert på deponi for inert avfall. Resterende jordprøver viste rene masser.

Støy og støv

Planområdet ligger tett på Innherredsveien og Stadsing Dahls gate som er kilde til både støv og støy fra trafikk. Området ligger i rød og gul støysone. Luftkvalitets-beregninger viser at dagens bebyggelse ligger i gul sone for svevestøv. Støy- og støvutredning er vedlagt reguleringsplanen.

Beskrivelse av planforslaget

Det planlegges å rive eksisterende bensinstasjon på tomta og oppføre ny bebyggelse. Bebyggelsen er planlagt med forretningsarealer på bakkeplan og boliger fra andre etasje, med uteoppholdsareal på taket av næringsarealet. Det er lagt opp til svært begrenset parkeringsdekning, og all parkering for bil er planlagt løst i parkeringskjeller. Det reguleres en kollektivholdeplass sør for Gamle Kongevei, i tråd med Trøndelag fylkeskommune sine utbyggingsplaner.



Planforslagets illustrasjonsplan

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet foreslås regulert til sentrumsformål med tilhørende samferdselsformål. Tabellen under viser antall kvadratmeter for de ulike reguleringsformålene.

Kategori	Reguleringsformål	Areal
Bebyggelse og anlegg	Sentrumsformål (SF)	1678 m²
	Renovasjonsanlegg (RA)	14 m²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg (o_KV)	537 m²
	Fortau (o_FO)	484 m²
	Gatetun (f_GT)	450 m²
	Sykkelfelt (o_SA)	76 m²
	Annen veggrunn (o_AVG)	329 m²
	Kollektivholdeplass (o_KH)	123 m²
Totalt		3689 m²

Grad av utnytting og leilighetsfordeling

Det foreslås utbygging av forretningsareal på bakkeplan og boligarealer i de øvrige etasjene. Dette gir en samlet utnyttelse på maksimalt 5150 m² BRA, der tilgjengelig grunnflate er på cirka 1500 m². Det er lagt til rette for maksimalt 1350m² BRA til forretning/servering. Arealer under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

De resterende arealene skal benyttes til boligformål. Minimum 60 % av boenhetene skal være tre-/fireroms. Videre er det tillatt maksimalt 5% ettroms leiligheter. Bestemmelsene sier at planområdet skal bygges ut med minimum 30 og maks 60 leiligheter.

I prosjektet som ligger til grunn for illustrasjonsplan er det vist 51 leiligheter, med en leilighetsfordeling som følger:

Type leilighet	Ca størrelse	Antall
2-roms	35-45 m²	20
3-roms	50-80 m²	22
4-roms	70-90 m²	9
Totalt		51

Planlagt bebyggelse - plassering, utforming og høyder

Planområdet er foreslått med en kvartalsbebyggelse i tråd med bygningsmiljøet vestover, på Lademoen og Buran. Kvartalsstrukturen er særlig god til å forme gater og byrom, og er valgt for å gi både Innherredsveien, Stadsing Dahls gate og Gamle Kongevei mer definerte gateløp og bymessig karakter. I midten omkranser bebyggelsen et indre gårdsrom, med felles uterom og innganger til leilighetene.



Illustrasjon av bebyggelsen sett fra fugleperspektiv

Det nye Rosendalkvartalet er planlagt med fire etasjer pluss formet tak med boligareal. På bakkeplan er det tilrettelagt for en høy første etasje med forretningsvirksomhet. Den første etasjen går litt inn i terrenget, slik at det blir noe lavere etasjehøyde mot Gamle Kongevei. Dette er gjort for å unngå høy sokkel mot Innherredsveien.

Ny bebyggelse er foreslått regulert med en maksimal byggehøyde på kote +34,5, i tillegg til en gesimshøyde ut mot de omkringliggende gatene på kote 31,5 og regulert takvinkel. Det er lagt opp til kobbhus eller arker på det skrå taket.

Det tillates et heishus i det sørøstre hjørnet av kvartalet. For å sikre at oppstikkende teknisk areal skal harmonere med øvrig bebyggelse er det stilt særlig krav om at dette skal utformes i dialog med byantikvaren.



Illustrasjon av bebyggelsen, sett fra øst i Innherredsveien. Heishuset kan skimtes bak det store treet.

Byantikvaren er tatt med på samråd i utforming av bygningskroppen og fasadene. Variasjon i fasadene er sikret, både langs gata og i høyden, og materialer og farger tilpasset. Det nye kvartalet er tegnet etter moderne prinsipper, men tilpasset områdekarakter og historiske rammer, av hensyn til omkringliggende bebyggelse. Det har vært et mål at fasadene skal ikke trekke oppmerksomhet vekk fra teateret, kirken eller det som skjer på gateplan, men likevel gi variasjon, relieff og visuelt levende fasader til gatebildet.

Bebyggelsen er planlagt med en markert sokkel og pussede fasader. Mellom første etasje og de øvrige etasjene er det markert en gesimslinje, og en tydelig henvendelse til gata. På de tre lange fasadene ut mot tilstøtende gater er det tenkt markerte brudd i fasadene. Her er det lagt innganger, og bruddene er forsterket med et inntrukket fasadeliv og balkongrekker. Bruddet i fasaden brukes samtidig for å dele kvartalet opp i fire mindre deler, hver med sin pussfarge. Kvartalet har en sammenhengende gesims og takflate for å skape visuell sammenheng og orden. Fargene er valgt ut til å harmonisere med Trondheimspalletten, og er plukket ut i samarbeid med fargeveileder Kine Angelo. Fargebruken er ikke sikret i reguleringsbestemmelsene, men det er stilt krav om at det ved søknad om rammetillatelse skal foreligge en uttalelse fra Byantikvaren for gjeldende tegninger.



Gateoppriss av fasade mot Innherredsveien

På bakkeplan er det lagt vekt på plassering av innganger som bidrar til å aktivisere fasaden, samt å legge til rette for flere aktører ut mot Innherredsveien. Inngangen til dagligvarebutikken ligger i hjørnet mot nordvest, og treffer nivået på fortauet.

Planlegging av dagligvare i første etasje gir noen utfordringer for å oppnå åpne fasader ut mot gata. Det er lagt til rette for åpne arealer i forretningen mot Stadsing Dahls gate, og bestemmelsene sikrer at vinduene ikke skal folieres igjen med mer enn en 25% per vindusflate. Denne folieringen er tiltenkt navn, åpningstider og lignende for næringsaktørene i lokalet, og skal ikke hindre visuell kontakt mellom inne og ute. Mot Gamle Kongevei blir fasaden tettere, men er planlagt med samme struktur i fasaden slik at fasaden får variasjon også her. Bestemmelsene sikrer åpenhet i fasaden med et minimum samlet glassareal mot Innherredsveien på 50%, mot Stadsing Dahls gate på 27% og mot Gamle Kongevei på 18%.

Kvartalet har fire skrå hjørner, med hver sin funksjon. Mot Lademoen kirke ligger inngangen til dagligvarebutikken. I sørvest planlegges et portrom med trapp som leder inn i gårdsrommet. Mot gatetunet i sørøst ligger nedkjøring til parkeringskjeller. Mot Rosendal teater ligger en inngang til forretning/servering. Det er jobbet aktivt sammen med Rosendal teater for å skape et felles areal mellom de to byggene som både kan løse logistikkutfordringer i gatetunet, og skape et attraktivt byrom med uteservering under kastanjetreet ut mot Innherredsveien.

Det er planlagt balkonger i hjørnene og over inngangspartier mot Innherredsveien og Stadsingeniør Dahls gate. I Gamle Kongevei i sør er det planlagt flere balkonger. Dette gir både variasjon til fasadene, og bokvalitet for beboerne.

I henhold til bystyrets vedtak 20.11.2025, skal byggesaken behandles politisk.

Bomiljø og bokvalitet

Bebyggelsen skal være med på å skape gode, urbane byrom mot alle gateløpene. I tillegg skal den skjerme bomiljøet for støy og støv, samt legge til rette for gode uterom. Samlet sett er målet

at prosjektet skal bli et tilskudd til bymiljøet for både beboere, naboer og byens befolkning for øvrig.

Boligene har adkomst fra tre punkter. I sørvest leder et åpent portrom opp fra fortauet og til det felles uterommet. I tillegg er det inngang til heis og trappetårn fra fortau, og fra forretningsområdet i butikkens åpningstid.

Boligene er planlagt fra andre etasje og oppover, og omkranser et innvendig gårdsrom som ligger over butikklokalet. Alle boligene i rød støysone er gjennomgående, og har fasade både mot gatemiljøet og det grønne gårdsrommet.

Alle boligene har inngang fra felles svalganger inne i gårdsrommet. Svalgangene er knyttet til heis og trappeløp i begge ender, for å gi mindre ferdsel forbi de enkelte leilighetene. Trappene leder også opp til felles takterrasser. Svalgangene er planlagt med dekker i massivtre for å unngå det negative visuelle inntrykket og akustikken som svalganger i stål og betong ofte gir.





Til venstre: Illustrasjon av bebyggelsen sett i fugleperspektiv. Til høyre: Illustrasjon av svalgangene inne i gårdsrommet/kvartalet.

I henhold til bystyrets vedtak 20.11.2025, er det i bestemmelser angitt at takterrasser ikke tillatt over 5.etasje, samt at heis utelukket fra tiltak som tillates over møne.

Utearealer
Boligene har et felles uteoppholdsareal i bakgården med åpent portrom ned til fortau. Kvartalet er åpent mot øst, som gir utsyn mot Rosendal teater. Uteoppholdsareal i gårdsrom som ligger

inntil boligfasade skal utformes som en privat buffersone, og regnes ikke som felles uteoppholdsareal. Det er satt krav til gjennomsnittlig 40 cm tykkelse på jordoverdekning. Et bestemmelsesområde sikrer at uterommet plasseres med utgangspunkt i et gårdsrom midt i kvartalet.

På taket er det lagt til rette for felles uteoppholdsareal. Takterrassen er noe nedsenket mot de omkringliggende gatene, både for å skjerme naboer og forbipasserende mot overblikk, og for å skjerme takterrassen mot støy og vind. Her er det planlagt flere soner med muligheter for opphold.

Det har vært ønskelig å legge til rette for en kvartalsstruktur i tråd med historiske bebyggelsesmønster i området, men dette gir noen utfordringer med tanke på solforhold på uteoppholdsarealer. Det er begrenset med sollys på felles uteoppholdsareal i bakgården, men dette kan veies opp av gode solforhold på takterrassen.

For uteromsregnskapet er det tatt utgangspunkt i KPA 2012-2024, med krav om 30 m2 uteoppholdsareal med tilfredsstillende støykvaliteter pr 100 m2 BRA boligareal. I boligarealet er areal til boligene i kjeller medregnet.

Type uteområde	**Størrelse totalt**
Private balkonger og terrasser	258 m²
Felles uterom på bakkeplan utenfor gul støysone	422 m²
Felles takhager	378 m²
Sum	**1054 m²**
Krav til uteoppholdsareal	**980 m²**

I tillegg til uteområdene på tomta, er det god tilgang på gode uteområder i umiddelbar nærhet. Lademoparken ligger kun 150 meter unna, og den nyopparbeidede Buranbanen ligger 400 meter unna. Lademoen park har store, grønne arealer, og Buranbanen er opparbeidet med lek- og aktivitetsområder for små og store. Begge parkene er lett tilgjengelig og har gode, trafikksikre krysninger. Disse uteområdene er ikke inkludert i uteromsregnskapet, men kommer i tillegg til de oppgitte arealene.

Planområdet ligger på et relativt flatt terreng og det er lagt opp til hovedsakelig trinnfrie innganger rundt hele prosjektet, både for boligene og næringsarealet.

Parkering for bil og sykkel

Prosjektet ligger med svært god tilknytning til kollektivtilbud, og gang- og sykkelavstand fra viktige funksjoner i nærområdet og sentrum. I tråd med byvekstavtalen, prosjektets plassering

og ny KPA, er det lagt opp til lav parkeringsdekning for bil, og en tilsvarende høy parkeringsdekning for sykkel, både for bolig- og forretningsarealet.

For boligene er det regulert for en dekningsgrad på minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA boligareal. Majoriteten av disse er planlagt innendørs, med plasser i p-kjeller. I tillegg er det lagt til rette for parkeringsplasser for transportsykler, tilsvarende 15% av sykkelplassene.

Dimensjonerende sykkelkrav bolig	3 pr 100m2 BRA bolig
BRA	3290 m2
Samlet krav til sykkelparkering	99 stk (derav 16 lastesykler)
Illustrerte sykkelplasser i prosjektet til bolig	130 sykler + 18 lastesykler

For bil legges det til rette for minst 0,1 og maks 0,3 parkeringsplasser per 100 kvm bolig, hvorav minimum 3 av disse skal avsettes til besøkende og nyttekjøretøy. For prosjektet tilsvarer dette maksimum 6 parkeringsplasser for bolig, samt minimum 4 parkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy. Av bilparkeringsplassene skal minimum 5% (1 plass) være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

All parkering for bil er planlagt i parkeringskjeller, med nedkjøring fra Gamle Kongevei. I kjeller er det lagt opp til 16 parkeringsplasser, hvorav to er tilrettelagt for bevegelseshemmede. Det er i utgangspunktet planlagt 5 parkeringsplasser for boligene og 11 for forretningsarealet.

Dimensjonerende parkeringskrav bil bolig	Minst 0,1 og maks 0,3 pr 100 m2 BRA bolig
Parkeringskrav nyttekjøretøy og besøkende	Min 3 av totalt antall parkering for bolig
BRA	3290 m^2
Samlet krav til bilparkering bolig	Maks 6 + min 4
Illustrerte parkeringsplasser i prosjektet	5 plasser, hvorav 1 er HC

For forretningsarealet er det planlagt minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA forretningsareal. For prosjektet tilsvarer dette minimum 39 sykkelplasser.

Dimensjonerende sykkelkrav forretning	3 pr 100m^2 BRA næring
BRA forretning	1300 m^2

Samlet krav til sykkelparkering	39 stk
Illustrerte sykkelplasser i prosjektet til forretning	48 stk

For bilparkering er det regulert maksimum 1 bilparkeringsplass per 100 m² BRA forretningsareal. For dette prosjektet tilsvarer det maksimalt 13 plasser.

Dimensjonerende parkeringskrav bil næring	Maks 1 pr 100 m2 BRA næring
BRA forretning	1300 m²
Samlet krav til bilparkering næring	Maksimalt 13 plasser
Illustrerte parkeringsplasser i prosjektet	11 plasser, hvorav 1 er HC

All fast sykkelparkering er planlagt i parkeringskjeller. Det er tilrettelagt for å kunne sykle inn i parkeringskjeller, med oppstillingsplasser for både vanlige sykler og transportsykler, med direkte kobling til boligene og næringsarealet via heiser og trapp. For næringsarealet er det planlagt innendørs, låsbar sykkelparkering i kjelleren.

I tillegg til de totalt 196 sykkelparkeringsplassene som er planlagt for selve prosjektet, er det lagt til rette for sykkelparkering på annen veggrunn ut mot Innherredsveien og Stadsing Dahls gate. Disse er ikke en del av sykkelregnskapet for planforslaget. Det er avklart med Fylkeskommunen at det er mulig og ønskelig å møblere denne sonen, så lenge arealet er tilrettelagt for snøopplagring på vinterstid.

Trafikkløsninger

Kjøreadkomsten til både Rosendalkvartalet og Rosendal teater skjer via felles avkjørsel fra Gamle Kongeveg. Den felles avkjørselen er sikret i plankartet.

Mellom Rosendalkvartalet og Rosendal Teater er det planlagt et gatetun som skal håndtere renovasjon, varelevering, adkomst til p-kjeller og mulighet for parkering for Rosendal teater. I tillegg er det lagt til rette for utendørsservering og opphold nord i gatetunet, og beboere skal ferdes trygt til renovasjonspunktene. For å gi oversiktlige forhold for både gående og kjørende i gatetunet er det lagt opp til adkomst for kjørende fra Gamle Kongeveg i sør, og for gående fra Innherredsveien i nord. Dermed reduseres krysningspunktene mellom de to, med areal for myke trafikanter i nord og kjøreareal i sør. For øvrig er gatetunet planlagt med en tydelig bredde for varelevering, og ellers begrenset i areal, for å gi mindre kjøretrafikk og god oversikt for alle.

Det er planlagt for svært lite parkering, og dermed også personbiltrafikk, til og fra Rosendalkvartalet. I tillegg er nedkjøring til parkeringskjelleren lagt umiddelbart etter avkjøringen fra Gamle Kongeveg, som gir mindre biltrafikk inne i gatetunet. Varelevering har

også adkomst fra Gamle Kongevei, og det er sikret en vendehammer på 5 meter, i tråd med kommunens retningslinjer. Vareleveringen er illustrert lenger nord i gatetunet, slik at en oppstilt varebil er skjermet fra Gamle Kongevei og ikke kommer i konflikt med eventuelle parkerte biler langsmed Rosendal teater. Ved varelevering vil varebil / rampe krysse ganglinja fra renovasjonsnedkastet og mot Innherredsveien, men trygg adkomst sikres ved at det etableres gangareal langs fasaden fra Gamle Kongevei i annet dekke. Trygg gangadkomst til renovasjon og eventuell sykkelparkering i gatetunet er sikret i bestemmelsene.

Eierskapet av gatetunet deles av Rosendalkvartalet og Rosendal Teater. Det ligger ingen bindinger til felles bruk i bestemmelsene, ut over et bestemmelsesområde for felles avkjørsel og manøvrering. Det er lagt særlig vekt på at planen ikke skal være til hinder for at Rosendal teater fritt skal kunne utvikle egen tomt.

Det er ikke planlagt med oppføring av støttemurer eller fundamenter i gatetunet i forbindelse med det nye prosjektet, men fordi reguleringen også omfatter Rosendal teater sitt areal er det sikret at dette er tillatt slik at eksisterende murer og fundamenter kan bli stående, og repareres eller gjenoppbygges. Det er ikke satt makshøyde på disse elementene, for å unngå å legge begrensninger på Rosendal teater sitt areal. For øvrig vil PBL regulere omfanget på etablering av nye konstruksjoner.

Kollektivholdeplass og taxiholdeplass
Reguleringsplanen sikrer areal til en kollektivholdeplass langs Stadsing Dahls gate, sør for Gamle Kongevei. Dette er en holdeplass som er planlagt og prosjektert av Trøndelag fylkeskommune, og er en del av deres prosjekt for å utbedre Innherredsveien. Holdeplassen er lagt inn i reguleringsplanen med de linjer og utforming som allerede er godkjent hos fylkeskommunen, og som skal gjennomføres i nær fremtid. Den nye kollektivholdeplassen vil erstatte kollektivholdeplassen som ligger på fortau rett vest for planområdet inne i reguleringsplanen for Innherredsveien r20140034. I bestemmelsene er det lagt til rette for en snarveg over rabatten i forbindelse med holdeplassen.

Videre regulerer planforslaget bort taxiholdeplassen som er planlagt i Gamle Kongevei gjennom reguleringsplan r20140034. Denne taxiholdeplassen er planlagt, men ikke bygget. Bakgrunnen for dette er at det ikke lenger vurderes som hensiktsmessig med en holdeplass for taxi her.

Renovasjon
Renovasjon for de nye boligene løses i gatetunet, med tre nedgravde containere. Arealet ligger tilbaketrukket fra Gamle Kongevei, slik at renovasjonsbilen skal kunne stå flatt, på privat grunn og unngå å løfte over fortau. Renovasjonsarealet er sikret med eget formålsområde. Det er lagt til rette for direkteadkomst fra gårdsrommet og umiddelbart ned til avfallsnedkastet, både via trapp og heis. Dermed kan man både bevege seg mellom boligene og renovasjonspunktet, samt ut på fortauet (Innherredsveien) uten å krysse innkjøringen for varelevering eller biler. Renovasjon for næringsareal ligger i tilknytning til varelevering og er trukket inn i bygningskroppen, og skjermes av med porter.

Renovasjonsbilen har manøvreringsareal på gatetunet mellom Rosendalkvartalet og Rosendal teater, med areal som er sikret på tomten til Innherredsveien 71. Adkomsten skjer via felles avkjørsel mot Gamle Kongevei, og sporing av buss er illustrert i teknisk plan. Løsningen innebærer at renovasjonsbilen må rygge over fortau, inn fra Gamle Kongevei.

I henhold til bystyrets vedtak 20.11.2025, er det i bestemmelser åpnet for at renovasjon kan løses fra Gamle Kongevei.

Tilknytning til infrastruktur
For vann og avløp er det planlagt å koble til forbruksvann fra eksisterende kommunal vannkum, i henhold til Trondheim kommunes VA-norm. For spillvann er det planlagt å koble til privat stikkledning på sørsiden av bygget, med pumping fra kjeller og selvfall fra øvrige etasjer. Overvannsdisponering er planlagt i henhold til 3-trinnsstrategien. Ettersom takene er utformet som henholdsvis møblerte takterrasser eller skrå, båndtekkede tak, må overvannet herfra ledes frostfritt til trinn to systemet via nedgravd fordrøyning på tomta. Det er vurdert som teknisk mulig å infiltrere dette via infiltrasjonssandfang. For trinn to er det foreslått som eksempelvis nedgravde DN2000 betongrør. Selv om det ikke er registrert noen flomvei gjennom tomta, er det planlagt at gatetunet skal kunne håndtere større mengder med overflatevann. For flomveien i Innherredsveien må bebyggelsen inntil her dimensjoneres etter 200-årshendelse i videre prosjektering.

Dagens VA-ledninger i Innherredsveien og Stadsing Dahls gate ligger tett på prosjektet. Dette er løst ved å trekke planlagt bebyggelse lenger unna dagens rør, flytte deler av dagens rørføring noe og sikre en fundamenteringsløsning som gir god tilkomst for vedlikehold i fremtiden.

Prosjektet ligger i sonen for fjernvarme og vil kobles til fjernvarmenettet.

Grunnforhold
Siden det er påvist forurenset grunn på tiltaksområdet, stilles det i henhold til Forurensningsforskriftens kap. 2 «opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider», krav om at det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Tiltaksplanen skal beskrive rutiner for graving, håndtering og disponering av forurensede masser, og skal være godkjent av Klima- og Miljøenheten i Trondheim kommune før gravearbeider kan starte opp.

Virkninger av planforslaget

Landskap, stedskarakter og tilpasning til eksisterende omgivelser

Rosendalkvartalet forholder seg til omkringliggende høyder, og prosjektet får derfor ikke virkninger for det store landskapsbildet i byen. Ettersom tomta i dag er bygget ut med en bensinstasjon med betydelig lavere høyde og utnyttingsgrad enn omkringliggende bebyggelse, vil endringen i nærområdet oppleves som større. Tomta er svært synlig, og vil prege bybildet både langs Stadsing Dahls gate, Innherredsveien og for bebyggelsen langs Gamle Kongevei og Rosendal teater. Taket er en svært synlig femte fasade for all bebyggelsen oppover på Kuhaugen, og utforming av taket er derfor viktig.



Fjernvirkning av kvartalet fra Innherredsveien sett fra øst og vest

For omkringliggende gater, vil det nye Rosendalkvartalet bidra til å styrke gatekarakteren og gi et tydeligere bypreg. Langs Gamle Kongevei vil kvartalet representere en ny og større kvartalsstruktur. Her vil bebyggelsen gi mindre utsikt og en betydelig tettere situasjon med naboer tett på. Ettersom den lavere villabebyggelsen ligger sør for planområdet, vil ny bebyggelse ikke gi endrede solforhold for disse naboene.



Nærvirkning av kvartalet sett fra Gamle Kongevei og fra naboene i Hans Finnes gate før gaten stiger oppover.

For Rosendal teater vil det nye kvartalet gi en tettere og mer urban situasjon. Solstudier viser at ny kvartalsbebyggelse på tomta vil skygge for uteserveringen på Rosendal teater. Her er det ønsket å gi uteserveringen nye kvaliteter, med å legge til rette for mer utadrettet virksomhet på det motstående hjørnet slik at byrommet får en aktiv og levende karakter.



Fugleperspektiv av kvartalsstrukturen i den urbane sammenhengen, sett fra Kuhaugen. Fra dette perspektivet er takflaten en viktig "femte fasade".

Grunnforhold

I den geotekniske vurderingen blir det synliggjort risikoer i prosjektet, og metoder for å begrense disse. Eventuelle deformasjoner ved utgraving løses med å stabilisere byggegrunnen før utgraving.

Vibrasjoner fra anleggsarbeider kan oppstå både ved anleggstrafikk og under bygging. K/S-peler, spunting og peling kan føre til vibrasjoner, derfor er det lagt opp til utstrakt bruk av utgraving med frie graveskråninger. Der det kreves spunt er det anbefalt at dette forhåndsgraves. Forøvrig er det viktig å gjøre en tilstandskartlegging og utarbeide et opplegg for oppfølging og måling før arbeidet kan startes.

Risikoen for setninger reduseres både dersom man fundamenterer med peler på berg og dersom man fundamenterer på hel plate direkte i stabiliserte løsmasser. Vanntett kjeller med hel plate på stabiliserte masser må benyttes for å redusere risiko for permanent grunnvannssenking. Kompensert fundamentering fører til at vekten av utgravde masser skal være lik eller større enn vekten av bygget for å unngå setninger, både for selve bygget og for nabobygg og installasjoner. Det er grunn til å tro at det blir en midlertidig mindre senkning i grunnvannsspeilet i byggefasen. Senkningen antas å være mindre enn 10 cm og får begrenset innvirkning utenfor byggegropa, forutsatt en vanntett kjeller.

Kulturminner

Det er ikke påvist kulturminner på tomta, men det er flere indikasjoner som tyder på at det kan finnes levninger i grunnen. Bestemmelsene sikrer at prosjektet følger kulturminneloven, slik at dersom det i løpet av byggearbeidene oppdages hittil ikke kjente kulturminner i grunnen, så skal arbeidet stanse og fylkeskommunen kontaktes.

Naturverdier og biologisk mangfold, friluftsliv og rekreasjon

Planen får ikke konsekvenser for registrerte naturverdier eller biologisk mangfold. Det eneste på tomta som har naturverdi er hestekastanjen som står ut mot Innherredsveien. Denne er sikret bevaring i plankart og planbestemmelsene.

Trafikk- og veiforhold

Planforslaget legger til rette for en mer oversiktlig og begrenset trafikksituasjon enn dagens situasjon. Å avvikle en avkjørsel ut mot Innherredsveien gir bedre trafikksikkerhet for både kjørende og gående. Den begrensede parkeringsdekningen legger også opp til redusert trafikk inn og ut av planområdet enn dagens situasjon. Felles adkomst og manøvreringsareal med Rosendal teater reduserer behovet for trafikkareal.

I Gamle Kongevei gir nytt sykkelfelt i retning mot Stadsing Dahls gate økt sikkerhet og oversikt for syklende. Ny kollektivholdeplass gir bedre trafikksikkerhet.

Nullvekstmålet

Planområdet er sentralt lokalisert med kort avstand til sentrum og svært god kollektivtilgjengelighet. Planområdet har god tilkobling til sykkelvei i Innherredsveien. Kombinert med lav parkeringsdekning for bil og høy parkeringsdekning for sykkel, vil det være attraktivt å velge miljøvennlige transportformer som gange, sykkel og kollektiv. Dette vil gi positive virkninger for målet om nullvekst i personbiltransporten.

Miljø og klima

Prosjektet ligger i tilknytning til en flomvei som går langs Gamle Kongevei. Det er lagt vekt på å utrede hvordan denne kan påvirke planområdet. Selv om det ikke er registrert en flomvei gjennom området, er det tatt hensyn til at det ved store nedbørsmengder er en risiko for at noe av vannet kan renne mellom det nye Rosendalkvartalet og Rosendal teater.

Barns interesser

Planen får ingen virkninger for eksisterende forhold for barns interesser. Opparbeidelse av fortau, kollektivholdeplass og sykkelfelt bedrer fremkommeligheten i området, og økt næringstilbud kan styrke boligområdene rundt. Etablering av boliger og åpne og aktive første etasjer vil gi økt sosial kontroll, og kan derfor virke kriminalitetsforebyggende og gi økt følelse av trygghet i gaten.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole og barnehage

Økt tilflytting gir ytterligere press på kapasiteten på skoler og barnehager i området. Det er sikret i bestemmelsene at tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før rammetillatelse gis.

I henhold til bystyrets vedtak 20.11.2025, er det i bestemmelser tatt ut krav om tilstrekkelig skolekapasitet.

Tilgjengelighet

For prosjektet er det lagt til rette for trinnfrie adkomster og tilgjengelighet for alle. Det er lagt særlig vekt på åpne og tilgjengelige forretningslokaler på bakkeplan, med trinnfrie innganger på flere sider. Boligene har adkomst med heis, i tilknytning til de to trappehusene.

Støy- og støvpåkjenninger

Bebyggelsens kvartalsstruktur skjermer uterommet og innvendige fasader mot både støy og støv. Støyutredningen for detaljplanen viser at det aller meste av planlagt uteoppholdsareal på gårdsrom og takterrasse vil få tilfredsstillende støyforhold. Ved fasade mot Innherredsveien beregnes det støynivåer i rød støysone, mens det beregnes støynivå i gul støysone ved fasader mot nordøst, vest og sørvest. Mot sørøst og mot gatetunet beregnes det tilfredsstillende støynivå etter anbefalt grenseverdi i T-1442/2021.

Alle boenheter, med ett unntak, vil tilfredsstille §§ 21.2 og 21.3 i KPA 2012-2014, og anbefalte graderte krav i retningslinjen T-1442/2021, når det gjelder plassering av støyfølsomme rom. For unntaket skal det kompenseres med et dempet fasadetiltak for soverom som vender mot støy.

Rapporten for luftkvalitet viser at fasaden mot Innherredsveien, samt mot krysset mellom Innherredsveien og Stadsing Dahls gate, ligger i gul sone, dersom det ikke gjennomføres støvdempende tiltak. Beregningene er konservativt gjennomført, med data fra 2011. I dag er situasjonen annerledes, med mindre trafikk og ytterligere reduksjon planlagt for fremtidig miljøgate.

Erfaringsmessig vil anleggsarbeider og anleggstrafikk lokalt være en belastning for nærmiljøet.

Det må forventes lokale støvplager som følge av anleggsarbeidet og det vil være nødvendig med avbøtende tiltak for å minimalisere støvflukt til omgivelsene. Rapporter for støypåkjenning og luftkvalitet for planområdet ligger vedlagt.

Kapasitet på infrastruktur, herunder overvannshåndtering og flomvei

Dagens vanntilførsel og spillvannsledning har tilstrekkelig kapasitet til å betjene det foreslåtte prosjektet. For overvannsledninger er det en forutsetning at overvannet håndteres på egen tomt, for å gi minst mulig press på kapasiteten til omkringliggende OV-ledninger. Her er det

beregnet at overvannet skal kunne håndteres, men dette må følges opp i detaljprosjekteringen. I samarbeid med Trondheim kommune kommunalteknikk er det lagt til rette for tilstrekkelig avstand mellom kommunal infrastruktur og planlagt bebyggelse, slik at både anleggsperioden og fremtidig vedlikehold kan gjennomføres på en sikker måte. Flomveien i Gamle Kongevei er ivaretatt i foreslått løsning, men må følges opp i videre detaljprosjektering.

Anleggsperioden

I planbestemmelsene er det sikret at det skal foreligge plan for anleggsperioden før det gis tillatelse om igangsetting, og at planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for beboere, besøkende og utrykningskjøretøy samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene.

I tillegg er det sikret i bestemmelsene at riggplan skal være godkjent og nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Risiko og sårbarhet, ROS-analysen oppsummert

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen.

Gitt at de foreslåtte tiltakene følges opp, vurderes risikoen forbundet med planforslaget og de foreslåtte tiltakene til å reduseres til et akseptabelt nivå. For de temaene som er vurdert som mest relevante for planforslaget, er risiko og mulige tiltak nærmere beskrevet i ROS-analysen.

Konsekvens Sannsynlighet	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Høy				
Middels		A2.3 Nedbørutsatt		
Mindre			B1.8 Vannforsyning / Forhold til eksisterende VA-anlegg C1.1 Akutt forurensning C1.6 Forurenset grunn	A1.1 Masseras /-skred
Lav				

Grønn farge = liten risiko, ingen tiltak eller rimelige tiltak gjennomføres

Gul farge = middels risiko, tiltak vurderes mtp. nytte

Rød farge = stor risiko, tiltak nødvendig

Planlagt gjennomføring

Økonomiske konsekvenser

Planen regulerer flere offentlige formål, deriblant vegbane, fortau og kollektivholdeplass langs fylkesveiene (Innherredsveien og Stadsing Dahls gate), samt sykkelfelt og fortau langs Gamle Kongevei. Forholdene som er knyttet til fylkesveien er i hovedsak allerede regulert i tidligere planer, og det foreligger allerede konkrete utbyggingsplaner. Trondheim kommune er veieier av Gamle Kongevei. Fylkeskommunen er veieier av Innherredsveien og Stadsing Dahls gate.

Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Tiltakene i planen anses for å være økonomisk gjennomførbare. Gjennomføringen er ikke avhengige av viktige forhold utenfor planen, og både fremføring av sykkelvei og etablering av busstopp kan gjennomføres uavhengig av fremdrift på resten av prosjektet.

Innspill til planforslaget

Det ble sendt ut et varsel om oppstart til naboer og offentlige høringsinstanser den 25.11.2022, og kunngjort i Adresseavisa den 25.11.2022. I tillegg ble det sendt ut supplerende varsel om oppstart til naboer på motsatt side av Innherredsveien den 21.12.2022, tilsvarende varselet sendt ut den 25.11.2023.

Etter dette har det vært orientering og møter med både Rosendal teater, Trondheim kommune, Trøndelag fylkeskommune og diverse etater.

Planforslaget har vært til offentlig ettersyn i perioden fra 12.04.2024 til 27.05.2024. Trøndelag fylkeskommune og Den norske kirke fikk utsatt høringsfrist til 03.06.2024. Det kom inn 12 merknader. Det kom ingen innsigelser til planforslaget.

Det ble avholdt et eget dialogmøte mellom forslagsstiller, nabo Rosendal teater/Innherredsveien 73 AS og Byplankontoret angående regulering og bruk av gatetunet mellom Innherredsveien 71 og 73. I etterkant ble det også avholdt et møte om samme tema mellom kun Rosendal teater/Innherredsveien 73 AS og Byplankontoret.

Sammendrag av merknader med kommentarer:

Høringspart	Merknad	Byplankontorets kommentar
AtB	Planen ivaretar ønske om plassering av kollektivholdeplass sør for Gamle Kongevei. Vi ønsker at dere vurderer innspillene gitt i forrige merknad, om universelt	Tas til orientering. Det er sikret at det tillates etablert en snarvei mellom fotgjengerfelt i Gamle Kongevei til ny

	utformet og trygg adkomst til kollektivholdeplass. Det er viktig at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de reisende (myke trafikanter) også ivaretas i anleggsfasen. Vi ber om at dette sikres i bestemmelsene.	kollektivholdeplass. Universell utforming rundt kollektivholdeplassen må Fylkeskommunen påse, som er vegeier og tiltakshaver for byggingen av miljøgate i Innherredsveien og Statsingeniørs Dahls gate. Fremkommelighet i anleggsfasen er sikret i bestemmelsene.
Den norske kirke, Kirkelig fellesråd (KFIT)	Grunnen i området består av kvikkleire, og Kirkelig fellesråd er bekymret for at byggearbeider vil forårsake setningsskader og bevegelser i Lademoen kirke. Planområdet berører gamle Eli plass kirkegård. Vedtak om nedleggelse må dokumenteres for at kirkegården skal behandles videre i de riktige organer. KFIT ønsker ikke takterrasser og uterom som har direkte innsyn mot kirka. KFIT ønsker at all aktivitet knyttet til dagligvarebutikk skal legges mot Gamle Kongevei. KIFT har allerede utfordringer med villparkering og taxiparkering på kirkens eiendom. Planlagt bebyggelse virker monumental mot Lademoen kirke. Støyende byggearbeider må koordineres med Lademoen kirke, med tanke på gjennomføring av seremonier.	Det er utarbeidet en geoteknisk rapport for planforslaget. Det er tatt inn en bestemmelse som sikrer at områdestabiliteten skal overvåkes i anleggsperioden. Det er bekreftet per mail fra Kirkelig fellesråd at Eli plass kirkegård nå er formelt nedlagt. Takterrasser vil ikke ha direkte innsyn mot Lademoen kirke. Det er ikke ønskelig å flytte inngang til dagligvarebutikk til Gamle Kongevei, da man ønsker å skape aktivitet på gateplan i Innherredsveien som bygate. Byplankontoret har vurdert om bebyggelsen bør reduseres med en etasje, men konkludert med at området tåler 5 etasjers byggehøyde. Mønehøyde og gesimshøyde er noe redusert fra førstegangsbehandling. Høyde og omfang på kobbhus er også redusert, noe som gir redusert høydevirkning. Det er sikret i bestemmelsene at plan for anleggsfasen skal

		forelegges Den norske kirke og Rosendal teater før søknad om igangsettingstillatelse.
Gamle kongevei 56 borettslag	Høy gesims og mange kobbhus gjør at foreslått bebyggelse fremstår som et bygg i fem fulle etasjer. En bygning på denne høyden vil ha negative konsekvenser i form av mindre lys/sol på de omkringliggende eiendommene, inkludert Gamle kongevei 56 og vil gi tap av utsyn. Lademoen kirke, Voldsminde og Rosendal teater vil «drukne» ved siden av den foreslåtte bygningen med dens dimensjoner. Gamle kongevei 56 borettslag vil på det sterkeste anmode om at planene endres og at den planlagte bygningen blir minst en etasje lavere enn det som vises i planforslaget. Borettslaget er bekymret for at det legges opp til for mange små leiligheter, som vil gi gjennomtrekk av beboere og ikke legger opp til at familier kan bo i området. Det bør tilrettelegges for seniorboliger i tillegg. Dette vil kunne sikre stabilitet og trygge sosiale relasjoner i nabolaget. Ser ikke behov for en stor dagligvarebutikk i området. På- og avlessing av varer samt økt trafikk knyttet til kunder av den planlagte	Antall og omfang av kobbhus er redusert, slik at den femte etasjen fremstår som et formet tak. Solstudiene viser at planforslaget vil kaste skygge over Gamle Kongevei 56 sine parkeringsplasser, men det vil ikke gi skyggevirkninger på fasade eller uterom. Dette vurderes som en akseptabel virkning. Bygningens dimensjoner er noe redusert etter at omfanget av kobbhus er redusert. Byplankontoret vurderer at området tåler fem etasjers byggehøyde. Reduksjon av antall og høyde på kobbhus gir redusert høydevirkning. Bestemmelsene om boligsammensetning er endret, slik at det stilles krav om minimum 60 % tre- og fireroms leiligheter. Det tillates kun 5% ettroms leiligheter. Alle leilighetene skal være universelt utformet og på ett plan, og vil derfor være egnet som seniorboliger. Byplankontoret vurderer at dette gir grunnlag for en variert beboersammensetning. Et godt tilbud av dagligvarebutikker er viktig for å utvikle 10-minuttersbyen, der beboere kan nå daglige målpunkt

	butikken vil være negativt for nabolaget. Det kan føre til både svevestøv og trafikkfarlige situasjoner. Styret i Gamle kongevei 56 borettslag mener at den planlagte bygningen ikke harmoniserer med de øvrige bygningene i nabolaget og dermed ikke passer inn i områdets estetikk. Med mindre dimensjoner og en mer estetisk utforming, kunne resultatet ha blitt langt bedre og mer akseptabelt for oss.	innen 10 minutters gange. Det er kun en annen dagligvarebutikk på Lademoen i dag (Bunnpris Rosendal). Dagligvarebutikken vil forårsake noe trafikk for levering av varer. Varelevering løses i gatetun på egen eiendom. Det legges opp til en begrenset parkeringsdekning for bil, og man antar at den nye virksomheten vil generere mindre biltrafikk enn den opprinnelige bensinstasjonen. Den nye bebyggelsen tilpasser seg bygårdene lengre vest i Innherredsveien. Planområdet ligger i et kryssningspunkt mellom mange forskjellige typologier og stilarter. Stedstilpasning har vært en utfordring i planarbeidet. Byplankontoret vurderer at bebyggelsen har fått en bedre utforming etter høring.
Leverandørenes utviklings og kompetansesenter (LUKS)	For sjåførenes sikkerhet og arbeidsmiljø er det viktig at områdene skiller arealer for varetransport fra myke trafikanters arealer. Slik tegningen/skissen viser vil det ikke være vende arealer for kjøretøyene ved varelevering. Vider er det planlagt uteservering i området det er tenkt varelevering. Planen omtaler renovasjon til noen grad, men lite om varelevering og dets adkomst, plassering	Reguleringsplanen legger til rette for et eget gangareal for gående i annet dekke langs bebyggelsen i gatetunet. Reguleringsplanen forutsetter at varebiler må rygge inn over fortau. Dersom man på senere tidspunkt danner en privatrettslig avtale om sambruk av gatetun med nabo, kan lastebiler snu i gatetun. Planbeskrivelsen er oppdatert med en bedre beskrivelse av løsningen for varelevering.

	og utforming. Dette må vektlegges samt komme inn i planen allerede nå.	
Nabo, Vibeke Sæther	Det er positivt at det er en vilje til å bygge i en klassisk stil som til en viss grad er tilpasset området. Viktig å ta hensyn til at dette bygget ville ligge sentrert mellom tre signalbygg og institusjoner på Lademoen: kirka, Uffa og Rosendal teater. Derfor er det veldig viktig at denne boligblokka skaleres ned, minst en etasje og helst to, slik at det ikke ruver over disse byggene og skaper ubalanse. Saltak er også svært viktig i dette strøket, og på forslaget forsvinner saltaket med alle kobbhusene. Gir også innspill om å sikre gjennomsiktige vinduer på bakkeplan, som er gir et åpent og inviterende uttrykk, og ikke mørke/sotede og lukkede.	Tas til orientering. Høydevirkningen er noe redusert etter redukasjon av kobbhus. Bebyggelsen er noe høyere enn øvrig bebyggelse langs Innherredsveien (for eksempel Voldsminde boligområde og murgårder vest for Uffa), men området vurderes til å tåle fem etasjer med saltak. Omfanget av kobbhus er redusert etter offentlig ettersyn, slik at den femte etasjen oppleves som et skråtak. Det er sikret at vinduer i første etasje skal være åpne og aktive. Det tillates kun 25% foliering per vindusflate, til eksempelvis navn på bedriften i lokalet.
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	Vi anbefaler at viktig flomveg avmerkes i plankartet (enten som hensynssone eller bestemmelsesområde) og at det knyttes bestemmelse som sørger for at den holdes åpen. NVE har ellers ingen merknader til planforslaget.	Flomvegen er i kommunens oppdaterte kartmateriale flyttet, og går ikke lenger gjennom planområdet.
Rosendal Teater (RT)	RT kjøpte Innherredsveien 73 i 2022 med en kommunal garanti. RT forventer at kommunen tar vare på bygget og dets rolle som signalbygg i Østbyen.	Tas til orientering Regulering av RTs tomt: Plangrensen er justert etter høring. Planområdet omfatter nå

	Regulering av RTs tomt: Det er tegnet inn regulering av deler av RTs tomt til gatetun i plankartet. Dette er ikke omforent, og RT protesterer på inkluderingen av deres tomt i planforslaget. RT mener Innherredsveien 71 må dekke alle sine behov på egen tomt og påpeker at bygget virker plassert for nær tomtegrensen. RT har hatt tilgang til egen tomt over Innherredsveien 71 i over 25 år og krever at denne adgangen opprettholdes. RTs tomt brukes til parkering for HC og turnébusser, scene for filmvisninger, utendørs strømming, inngangsparti og lounge for arrangementer. RT frykter at gatetunet vil bli brukt til villparkering i forbindelse med nye boliger og dagligvarebutikk. RT krever at tomten beholdes regulert som i dag under deres kontroll og at det er nok avstand mellom byggene for manøvrering av kjøretøy. Byggets høyde: RT ønsker et lavere bygg enn det som er foreslått.	kun en mindre del av RTs tomt. Dette er avklart med RT i møte. Det er i møte mellom RT og Innherredsveien 71 avklart at nr. 71 kan benytte deler av nr. 73 sin tomt. Bygget er etter høring trukket lengre vekk fra tomtegransen. Planforslag til sluttbehandling legger til rette for at RT kan kjøre over Innherredsveien 71 sin tomt. Sporing viser at det er nok avstand mellom byggene til å manøvrere nødvendige kjøretøy. Byggets høyde: Byplankontoret har vurdert om bebyggelsen bør reduseres med en etasje, men konkludert med at området tåler 5 etasjers byggehøyde. Mønehøyde og gesimshøyde er noe redusert fra førstegangsbehandling. Høyde og omfang på kobbhus er også redusert, noe som gir redusert høydevirkning. Det må aksepteres noe konsekvens for sol i en tett bysituasjon Planforslaget er supplert med illustrasjoner av ny bebyggelse sett fra vest i Innherredsveien Anleggsvirksomhet: Det er sikret i bestemmelsene at plan for anleggsfasen skal

	Bygget vil skille seg ut som det eneste med fem etasjer i nabolaget. Fem etasjer vil ta sol fra gårdsrommet mellom nr. 71 og 73 og fra uteserveringen til Rosendal Kafé. RT mener en bedre strøkstilpasning vil være tre, maksimum fire, etasjer. RT ønsker å se en tegning av bygget sett fra sentrum mot øst for å vurdere konsekvensene for synligheten til Rosendal Teater. Anleggsvirksomhet: RT er bekymret for at anleggsvirksomheten vil gjøre det vanskelig å opprettholde teaterets aktiviteter i byggeperioden. Det er kunstnerisk aktivitet på huset fra tidlig morgen til etter midnatt. RT ønsker at utbygger tar særskilt hensyn til teaterets behov i byggeperioden. RT foreslår tiltak som støysvakt utstyr, støygjerde, varsling, støymålere, og alternative lokaler ved behov. Det er viktig at rømningsvei, HC-parkering og tilkomst for	forelegges Den norske kirke og Rosendal teater før søknad om igangsettingstillatelse.

	turnébusser opprettholdes i byggeperioden. RT understreker at utbyggingen av Innherredsveien 71 ikke må forringe deres muligheter til å skape scenekunst.	
Statens vegvesen	Statens vegvesen registrerer at varelevering, sykkelparkering, renovasjon og uteservering ved Rosendal teater er lokalisert til samme gatetun. Dette kan bli en utfordring med tanke på logistikk og trafikksikkerhet. Samtidig ser vi en uheldig kombinasjon med uteservering og mulige luktproblemer fra renovasjonsbeholdere. Ovennevnte bør vurderes nærmere. Ellers ser planforslaget ut til å ivareta våre innspill av 02.12.2022 og vi har ingen ytterligere merknader.	Bebyggelsen er trukket noe tilbake, slik at det er mer plass i gatetunet. Det legges til rette for et eget areal for gående langs bebyggelsen, som er utført i et annet dekke. Næringsavfall skal løses innendørs, og renovasjon for bolig løses som nedgravde containere. Problemene med lukt vil derfor være begrenset.
Statsforvalteren i Trøndelag	Klima og miljø: Statsforvalteren er fornøyd med at det gamle treet i planområdet skal bevares. De minner om at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet, og at vurderingen av disse prinsippene skal fremgå av beslutningen. Barn og unge: Det er uheldig at store deler av uteområdet på bakkeplan vil være skyggelagt store deler av døgnet. Det bør vurderes andre tiltak for å øke andelen solfylte arealer.	Klima og miljø: Tas til orientering. Virkninger for naturmangfold er belyst i planbeskrivelsen. Barn og unge: Uteområdet i gårdsrommet ligger på tak over første etasje. Byplankontorets vurdering er at historisk bebyggelsesstruktur (kvartalsstruktur) i dette tilfellet er ønskelig, på tross av at dette gir noe dårligere solforhold. Takterrassen med gode solforhold, samt nærhet til park

	Helse og omsorg: Samlokalisering av uteservering, varelevering, sykkelparkering og renovasjon ved Rosendal teater kan skape utfordringer med trafikksikkerhet. Løsning med trapp for å komme til renovasjon vil ikke tilfredsstille krav til universell utforming. Samfunnssikkerhet: Forhold knyttet til slokkevanndekning skal kontrolleres i detaljfasen. Det er utarbeidet en geoteknisk rapport, men den er ikke vedlagt. Bestemmelse § 8.3 kan med fordel presisere hvilken type (bygge)tillatelse kravet om geoteknisk rapport med detaljprosjektering knyttes mot. Faglige råd: Om at andelen ett- og toroms leiligheter reduseres, samt at det stilles krav til størrelsene på boenhetene. ROS-analysen bør oppdateres med hensyn på fremtidige klimaendringer og klimatilpasning.	og lekearealer for barn vurderes til å kompensere for redusert sol på uteoppholdsareal i gårdsrom. Helse og omsorg: Beboere har universell tilgjengelighet via heis ned til fortau. Videre er det sikret at det skal etableres trafikksikker adkomst for gående til renovasjon i gatetun. Det planlegges også heis direkte ned til renovasjon i gatetun, men dette er ikke sikret i bestemmelsene. Samfunnssikkerhet: Tas til orientering. Geoteknisk notat var vedlagt saken til høring og offentlig ettersyn. Det stilles krav om at geoteknisk rapport skal foreligge ved første gitte tillatelse. Faglige råd: Leilighetsfordelingen er endret til at minimum 60% av boenhetene skal være tre-/fireroms. Det tillates maksimalt 5% ettroms boenheter innenfor planområdet. Det er ikke sikret minimumsstørrelser til boenhetene. ROS-analysen er oppdatert mht. fremtidige klimaendringer og klimatilpasning.
Trøndelag brann og redningstjeneste	Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og	Oppstillingsplass for brannbil vil være i Innherredsveien og i Gamle Kongevei. Alle leiligheter vil da nås

	slokkeinnsats, uansett årstid. Dette innebærer blant annet at følgende må planlegges tidlig i prosessen: • kjørbar adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy. • vannforsyning til brannslokking.	med høyderedskap. Øvrig brannprosjektering utføres i byggesaken.
TENSIO	Strømforsyningen i dette området er begrenset og det kan bli behov for en ny nettstasjon.	Det er tatt inn bestemmelse som sikrer ny nettstasjon ved behov.
Trøndelag fylkeskommune (TRFK)	Overordnet plan og føringer: Planen er i hovedtrekk i tråd med kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). Nyere tids kulturminner: Ønsket om takterrasse og heisoppbygg vurderes som uheldig. De anbefaler at heisoppbygg og tekniske installasjoner integreres i takflaten. Anbefaler å ikke å tillate etablert et stort næringsareal i plan 01, men legge det historiske designprinsippet til grunn for bygårdsbebyggelse på tomten, med mindre næringsarealer i plan 01. Uteareal bør etableres på terrengnivå med allmenn tilgjengelig, som gir kvaliteter til strøket og bygårdens boliger. kvartalsbebyggelsen bør utformes med maksimalt 3 etasjer pluss en loftsetasje med formet tak. Fasadekledning bør være stedstypiske fasadematerialer,	Overordnet plan og føringer: Tas til orientering. Nyere tids kulturminner: Heisoppbygg er nødvendig for å sikre universell tilgjengelighet til takterrassen. Takterassen vil ikke være synlig fra omliggende gater. Det er ikke mulig å legge uteareal på gateplan, da planforslaget skal tilrettelegge for en større dagligvarebutikk. Det er adkomst til utearealet via både trapp og heis. Byplankontoret har vurdert om bebyggelsen bør reduseres med en etasje, men konkludert med at området tåler 5 etasjers byggehøyde. Mønehøyde og gesimshøyde er noe redusert fra førstegangsbehandling. Høyde og omfang av kobbhus er også redusert, noe som gir redusert høydevirkning.

	som foreslåtte pussede fasader, evt. med innslag av tegl, alternativt innslag av overflatebehandlede trefasader. Bestemmelsene åpner for rekkverk av stål, og vi anbefaler at løsning med galvanisert stål unngås. Byantikvaren bør involveres og høres for å sikre en god utforming av bebyggelsen, slik det er anført i bestemmelsene.	Bestemmelsene sikrer at fasade skal utføres i puss eller tegl. Det er også sikret at Byantikvaren skal uttale seg i byggesaken.
	Eldre tids kulturminner: Etter vurdering av utført miljøgeologisk grunnundersøkelse anses det å være liten risiko for konflikt med automatisk fredete kulturminner.	Eldre tids kulturminner: Tas til orientering.
	Deler av planområdet omfattes av nedlagte Eli plass kirkegård. Det bør settes som vilkår for igangsettingstillatelse at det foreligger avtale med kirkelig fellesråd i Trondheim om håndtering og videre behandling av påtrufne menneskelige levninger.	Det er bekreftet at Eli plass kirkegård nå er formelt nedlagt. Bestemmelsene sikrer en avtale om behandling av mulige levninger.
	Barn og unge, universell utforming, nærmiljø og bomiljø: Ledig skolekapasitet bør sikres gjennom rekkefølgebestemmelser til planen. Planforslaget bør redegjøre for trygg skoleveg. Felles uteareal/nærlekeplass bør framgå entydig av plankart og reguleres med eget formål. Det gis faglig råd om at planbestemmelsene bør inkludere	Barn og unge, UU, nærmiljø og bomiljø: Krav om skolekapasitet er sikret. Uteoppholdsareal er tydeliggjort i plankart gjennom bestemmelsesområde. Byplankontoret har etterspurt utdypning av hvilke kvalitetskrav som bør sikres, men har ikke fått svar.

	kvalitetskrav til opparbeidelse av uteareralene, i henhold til RPR-BU punkt 5 og Trondheim kommunes uteromsveileder. Det minnes om krav til universell utforming og god tilgjengelighet for lekearealer. Det gis faglig råd om at åpne fasader sikres i bestemmelsene Fylkesveg, trafikksikkerhet og Samferdsel: Planforslaget legger opp til fjerning av avkjørsel direkte fra Innherredsveien, noe som anses som svært positivt for trafikksikkerheten. Løsninger for myke trafikanter: Det fremmes faglig råd om at avslutningen på sykkelfeltet mot øst justeres, slik at det henger bedre sammen med fortau. Det fremmes et sterkt faglig råd om at det reguleres areal til snarveg mellom holdeplass o_KH og Gamle Kongevei. Fylkeskommunen støtter kommunedirektørens forslag om at fri høyde under balkonger skal vurderes økt til minimum 5 meter. Parkering: TRFK ber om at parkeringsdekning vurderes nøye, både opp mot ny KPA, men også opp mot områdesatsning for Lademoen. Renovasjon:	Både uteareal i gårdsrom og på takterrasse vil ha universell tilgjengelighet via heis. Grad av åpne fasader er sikret i bestemmelsene. Fylkesveg, trafikksikkerhet og samferdsel: Tas til orientering. Løsninger for myke trafikanter: Planforslaget åpner for at det kan etableres snarveg i o_AVG2. Renovasjon: Renovasjon er sikret med formål på plankart

	Plassering av renovasjon bør sikres med formål i plankartet.	

Avsluttende kommentar
Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Planident: r20220039
Arkivsak: 2023/8787

Detaljregulering av Innherredsveien 71
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.06.2025
Dato for godkjenning av bystyret : 20.11.2025

Bestemmelsene er oppdatert i tråd med bystyrets vedtak 20.11.2025, og markert med grønn skrift. Utdatert tekst er markert som strøket over (~~slik~~). Vedtak om «Søknad om tiltak skal behandles politisk», kan ikke legges til som egen bestemmelse, og løses derfor i byggesaksprosessen. Bystyrets vedtak er lagt til i sin helhet under bestemmelsene.

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bymessig fortetting gjennom ny bebyggelse. Planen skal ivareta og forsterke den eksisterende strøkskarakteren, og bidra til et godt bomiljø og økt byliv.

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg
- Sentrumsformål (SF)
- Renovasjonsanlegg (RA)

Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Kjørevei (o_KV)
- Fortau (o_FO)
- Gatetun (GT)
- Sykkelanlegg (o_SA)
- Annen veggrunn (o_AVG)
- Kollektivholdeplass (o_KH)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 2.1 Overvannshåndtering og VA-anlegg

Overvann fra eiendommen skal håndteres i henhold til Trondheim kommunes VA-norm og tre-trinns-strategien. Håndteringen skal dokumenteres i teknisk plan for VA og utomhusplan i forbindelse med VA-teknisk plangodkjenning.

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger og anlegg, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

Postadresse:
ORGNAVN
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

57885/2025

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål SF

§ 3.1.1 Arealbruk og grad av utnytting

~~Felt SF skal brukes til sentrumsformål, til bolig og forretning/bevertning. Det er tillatt å etablere kjeller innenfor byggegrensen. Nettstasjon tillates etablert på bakkeplan. Nettstasjonen skal være integrert i bebyggelsen.~~

Felt SF skal brukes til sentrumsformål, og kan benyttes til bolig, forretning/bevertning og offentlig tjenesteyting. Det er tillatt å etablere kjeller innenfor byggegrensen. Nettstasjon tillates etablert på bakkeplan. Nettstasjonen skal være integrert i bebyggelsen.

Samlet bruksareal innenfor felt SF skal ikke overstige maks BRA angitt på plankartet. Det skal etableres minimum 30 boliger og maksimum 60 boliger innenfor feltet.
Anlegg under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting. Fiktive plan skal ikke medregnes i maksimal utnyttingsgrad.

Det tillates ikke boliger i første etasje. Det tillates etablert maks 1350 m^2 BRA forretning/servering i første etasje. Areal med fasade mot Innherredsveien skal ikke benyttes til dagligvare, men kan benyttes til annen næringsvirksomhet. Det tillates etablert inngang for dagligvareforretning mot Innherredsveien.

§ 3.1.2 Høyde på bebyggelsen

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote +34,5. I tillegg skal bebyggelsen ha en maksimal gesimshøyde på kote +31,5 og en takvinkel på mellom 27 og 35 grader mot Innherredsveien, Stadsing Dahls gate, Gamle Kongevei og Rosendal teater.

Ut mot Innherredsveien, Stadsing Dahls gate, Gamle Kongevei og Rosendal teater tillates kobbhus og arker med høyde inntil 1,7 meter over byggets gesims. På avfasede hjørner tillates ark som forlengelse av veggliv og med høyde opp til maksimal mønehøyde. Kobbhus og arker skal utgjøre maksimalt 28% av eksponert skrå takflate vendt mot omkringliggende gater og bygninger.

Nødvendige tekniske installasjoner, ~~inkludert heishus,~~ tillates med inntil 3 meter over angitt maksimal høyde for bebyggelsen. Disse må ha minimum 20 meter avstand fra veggliv mot Innherredsveien og Stadsing Dahls gate, og utgjøre maks 8% av takflaten.

Det tillates ikke takterrasser over 5. etasje.

§ 3.1.3 Utforming av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal tilpasses bygningsmiljøene i området på en god måte. Bebyggelsen skal ha et bymessig preg og alle fasader på utsiden av kvartalet skal være i puss eller tegl. Innganger, fremstikkende grunnmur, gesims og vinduer i første etasje skal markeres tydelig i fasaden gjennom tradisjonelle virkemidler, som eksempelvis utpusset relieff. Balkonger skal ha rekkverk i stål.

Fasadene i første etasje mot offentlig gate skal være aktive og åpne, og utformes med

minimum vindusareal mot (uten hjørnevegger): Innherredsveien – min 50%, Stadsing Dahls gate – min 27 %, og Gamle Kongevei – min 18%. Fasaden i første etasje skal ha en vertikal inndeling som samsvarer med vinduer og veggfelt i etasjene over. Vindusfelt i første etasje mot Innherredsveien og Stadsing Dahls gate tillates trukket ned i grunnmur. Foliering av vinduer på bakkeplan skal begrenses til maksimalt 25% per vindusflate. Det tillates ikke tette felt med foliering i øyehøyde.

I blendede vindusfelt i første etasje, skal det etableres sittenisjer.

Alle fire hjørnene mot gatene skal avfases, og vegglengde på hjørnene skal være minimum 3,5 meter. Det skal etableres innganger på alle fire hjørner. På sørvestre hjørne skal det etableres et portrom med trapp opp til gårdsrommet. Åpningen skal ha minimum 3,2 meter bredde og 3,0 meter høyde, og sikre adkomst og god visuell kontakt fra fortau til felles uteareal for boligene. I tillegg til adkomst via portrommet, skal boligene ha en direkte inngang til trapperom fra o_FO. Hjørnet mot sørøst tillates benyttet til port for p-kjeller. Nedkjøring til parkeringskjeller skal innlemmes i bebyggelsen, og ha en port utført i samme stil som fasaden. Porten skal trekkes minimum 0,3 meter inn fra vegglivet.

Fasader som er lenger enn 30 meter skal brytes opp tydelig vertikalt, med inntrukne inngangspartier og balkonger. Det tillates ikke svalganger mot Innherredsveien, Stadsing Dahls gate eller Gamle Kongevei.

Det tillates utkragede balkonger utenfor byggegrense, samt utkraging inntil 0,5 meter ut over o_AVG1 og inntil 1,2 meter ut over GT. Balkongene skal ha en fri høyde på minimum 4 meter.

Mot Stadsing Dahls gate og Innherredsveien tillates utkragede balkonger i inntrukkede partier over inngangene og på avfasede hjørner, samt én frittliggende rad på fasaden mot Stadsing Dahls gate. Ut mot Gamle Kongevei er det tillatt med flere balkonger. Alle balkongene mot omkringliggende gater skal ha maks bredde på 4 meter, og maks 50% av bredden på hjørneveggen. I øverste etasje er det kun tillatt med utkragede balkonger på de avfasede hjørnene.

§ 3.1.4 Boligsammensetning og bokvalitet

Det tillates maksimalt 5% ettroms boenheter innenfor planområdet. Minimum 60% av boenhetene skal være tre-/fireroms. Boligene skal ha følgende minimumsstørrelser: 1-roms: minimum 25 m2, 2-roms: minimum 35 m2, 3-roms minimum 50 m2 og 4-roms minimum 75 m2.

§ 3.1.5 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minimum 30 m^2 uteareal per 100 m^2 BRA boligformål, inkludert private balkonger og terrasser. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal opparbeides som felles uteareal. Felles uteareal tillates opparbeidet på tak over første etasje. I gårdsrommet skal arealet nærmest inngangene være private soner for boligene i andre etasje.

Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming og med variasjon i bruksmuligheter, møteplasser og opplevelseskarakter. Området skal opparbeides for bruk og møteplass for alle aldersgrupper og årstider, og legge til rette for småbarnslek og variert aktivitet. Gangveger, plasser og inngangssoner skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av farger, beplantning, møblering og tradisjonelle og varige materialer.

Felles uteoppholdsareal på tak over 1. etasje må dimensjoneres med minimum 40 cm gjennomsnittlig jordoverdekning over drenslag. Ny vegetasjon skal fortrinnsvis være stedegen. Det skal beplantes vegetasjon i ulike sjikt.

§ 3.1.6 Parkering

Det skal avsettes areal til sykkelparkering tilsvarende 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA bolig, der minimum 2/3 av plassene skal etableres innendørs/i kjeller. Av sykkelparkering skal minimum 15% av parkeringsplassene være dimensjonert for lastesykkel eller sykkel med sykkelvogn. I tilknytning til sykkelparkering skal det settes av areal til sykkelvask og enkel sykkelservice.

For forretningsarealet skal det etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA forretningsareal. Minimum 50% av plassene skal etableres innendørs/i kjeller.

Det skal anlegges minimum 0,1 og maksimum 0,3 bilparkeringsplasser per 100m2 BRA bolig. Minimum 3 av disse skal avsettes til besøkende og nyttekjøretøy.

Det skal anlegges maksimum 1 bilparkeringsplass per 100 m^2 BRA forretningsareal.

Av bilparkeringsplassene skal minimum 5%, og ikke mindre enn 2 plasser, avsettes for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. HC-parkeringsplasser i parkeringskjeller skal ha minimum fri høyde 2,6 meter.

§ 3.1.7 Avfallshåndtering

~~Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere. Disse tillates etablert innenfor felt RA med tilkomst fra Gamle Kongevei via felt GT.~~

~~Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.~~

Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere. Disse tillates etablert innenfor felt RA, med tilkomst fra Gamle Kongevei via felt GT, eller som renovasjon i gateløpet i Gamle Kongevei.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

§ 3.1.8 Støy og luftforurensning

Retningslinje T-1442/2021 med støygrenseverdier som angitt i T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Det tillates boenheter med ekvivalent støynivå fra veitrafikk ved fasade inntil Lden = 70 dB.
- Boenheter med støynivå tilsvarende nedre del av gul støysone (55 < Lden ≤ 60 dB) fra veitrafikk utenfor vindu skal ha en stille side.
- Boenheter med støynivå tilsvarende øvre del av gul støysone (60 < Lden ≤ 65 dB) fra veitrafikk utenfor vindu skal ha en stille side, hvor minst et soverom skal plasseres mot stille side.
- Boenheter med støynivå tilsvarende rød støysone (Lden > 65 dB) fra veitrafikk utenfor vindu skal ha en stille side, hvor minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Boenheter med støynivå tilsvarende rød støysone skal være gjennomgående.
- Det tillates at inntil 10% av boenhetene kan løses med dempet fasade som alternativ til stille side, etter definisjoner og beskrivelser i retningslinje T-1442/2021. For boliger med dempet fasade skal det sikres mulighet for god utlufting. Det tillates ikke ettroms boenheter med kun dempet fasade.
- Uteareal som skal inngå i minste uteoppholdsareal (MUA) skal ha ekvivalent støynivå fra veitrafikk Lden ≤ 55 dB.

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.2.1 Fellesbestemmelse

For alle offentlige arealer skal tekniske planer godkjennes av grunneier.

§ 3.2.2 Annet vegareal AVG

Annen veggrunn – grøntareal o_AVG skal legges til rette for snøopplag. o_AVG1 skal utføres med belegningsstein og beplantningsfelt. o_AVG2 skal arronderes, tilsås og beplantes. Det tillates anlagt tekniske innretninger i områdene, herunder benker, støttemurer, skilt, sykkelparkering, fundamenter, ledninger i grunnen, etc. Det tillates ikke etablering av gjerder.

Over o_AVG2 er det tillatt å etablere snarvei mellom gangfelt og kollektivholdeplass.

§ 3.2.3 Kollektivholdeplass KH

Innenfor kollektivholdeplass o_KH skal det oppføres offentlige stasjoner for kollektivtrafikk. Her tillates etablert plattform, leskur, informasjonsutstyr og annet relevant utstyr og innretninger for kollektivholdeplass.

§ 3.2.4 Gatetun GT

GT kan benyttes til adkomst, varelevering, renovasjonshåndtering, sykkelparkering, parkering og uteservering. Møblering skal ikke være til hinder for overvannsføring gjennom gatetunet.

Det skal opparbeides trafikksikker gangadkomst til renovasjon og eventuell sykkelparkering.

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 4.1 H140 Frisikt

Innenfor hensynssoner frisikt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel.

§ 4.2 H540 Dryppsone tre

Treet med tilhørende dryppsone som er markert på plankartet skal bevares, og kan kun fjernes etter faglig vurdering og i samråd med kommunen. Alt arbeid innenfor hensynssonen må utføres i samråd med faglig kvalifisert arborist.

§ 5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 5.1 Bestemmelsesområde #1 - Avkjørsel og manøvreringsareal

Bestemmelsesområdet skal benyttes til felles avkjørsel og manøvrering av kjøretøy for gnr/bnr 9/24 og 9/208. Innenfor #1 tillates det ikke parkering eller møblering.

§ 5.2 Bestemmelsesområde #2 - Uterom

Bestemmelsesområdet skal opparbeides som åpent uterom på tak over 1. etasje. Bestemmelsesområdets plassering er veiledende og mindre avvik tillates.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Arkitektoniske kvaliteter og kulturminnehensyn

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge en redegjørelse for arkitektoniske kvaliteter, nær- og fjernvirkning, materialbruk, farger, skilting og fasadeutforming. Redegjørelsen skal også beskrive den visuelle virkningen av nye tiltak i planområdet, med særlig fokus på virkningen for Lademoen kirke og Rosendal teater, samt Voldsminde.

Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge en uttalelse fra byantikvaren på prosjektert utforming. Uttalelsen skal berøre arkitektoniske kvaliteter som nær- og fjernvirkning, materialbruk, farger, skilting og fasadeutforming, inkludert takoppbygg og sokler.

§ 6.2 Landskapsarkitektoniske kvaliteter

Ved søknad om tiltak for byggeformål i planområdet skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk minimum 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, overvannshåndtering, støttemurer, møblering, belysning, utforming av veger, parkering, renovasjon, lekeareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

Det skal sammen med utomhusplanen følge en redegjørelse for landskapsmessige kvaliteter. Redegjørelsen skal omfatte utendørs materialbruk, beplantningsstrategi, bruk av stedegne arter, hvordan de ulike delene av uteområdet bidrar til å heve kvaliteten i området og hvordan trygg adkomst og ferdsel er sikret for gående og kjørende i gårdsrommet.

§ 6.3 Kulturminner

Dersom man i løpet av byggearbeider innen planområdet oppdager hittil ikke kjente kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. Kulturminneloven § 8 annet ledd.

§ 6.4 Nedlagt gravplass

Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider skal det foreligge en plan for håndtering av eventuelle menneskelige levninger i grunnen. Planen skal være sendt til Kirkelig fellesråd i Trondheim for uttalelse og skal godkjennes av kommunen.

§ 6.5 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende, renhold, overvannshåndtering, støvdemping og støyforhold. Planen skal gjøre rede for hvordan avvikling av dagens bensinstasjon skal gjøres for å unngå akutt forurensning, og hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte naboeiendommer for beboere, besøkende og utrykningskjøretøy, samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene.

Beskyttelse av treet innenfor H540 skal skje i henhold til Trondheim kommunes «Veileder for arbeid nær trær». Det tillates ikke byggeaktivitet innenfor dryppsonen. Under anleggsperioden skal hele dryppsonen skjermes av med byggegjerder, og all graving i nærheten av dryppsonen må utføres skånsomt.

Nødvendige tiltak for anleggsfasen som er avdekket i geoteknisk rapport skal inkluderes i planen for anleggsfasen. Det skal sikres at arbeid i bygge- og anleggsfasen ikke medfører setningsskader på omkringliggende bebyggelse.

Plan for anleggsfasen skal forelegges Den norske kirke og Rosendal teater før søknad om igangsettingstillatelse.

§ 6.6 Riggplan

Riggplan skal være godkjent av kommunen og nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021 legges til grunn.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

~~§ 7.1 Skolekapasitet~~

~~Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.~~

§ 7.2 Tekniske planer

Tekniske planer for o_FO langs kommunal veg, o_KV og o_SA skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis. For o_FO langs fylkesvegene og o_AVG1 skal planer godkjennes av Fylkeskommunen før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

§ 7.3 Geoteknikk

Før tillatelse kan gis skal geoteknisk rapport med detaljprosjektering foreligge. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Områdestabiliteten skal overvåkes i anleggsfasen.

§ 7.4 Vann og avløp

Teknisk plan for vann- og avløp skal være godkjent av kommunen før tillatelse for ny bebyggelse kan gis. Ledningen OV400(LSDI 393384) skal være ferdig omlagt iht.

avklaringer beskrevet i overordnet VA-plan før det kan gis igangsettingstillatelse for utgraving av byggegrop for ny bebyggelse.

Løsninger for håndtering av overvann iht. godkjent teknisk VA-plan skal være ferdigstilt og etablert før bebyggelsen tas i bruk. Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett". I detaljfasen skal det sikres tilstrekkelig kapasitet for slokkevann i samråd med brannrådgiver og TBRT.

§ 7.5 Forurenset grunn

Det skal utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Tiltaksplanen skal beskrive rutiner for graving, håndtering og disponering av forurenset masse, og skal være godkjent av Klima- og miljøenheten i Trondheim kommune før gravearbeidene kan starte opp.

§ 7.6 Renovasjon

Plan for renovasjon skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis. Avfallsløsning skal være ferdig etablert i henhold til godkjent teknisk plan, og sluttdokumentasjon innsendt iht. renovasjonsteknisk norm før bebyggelsen tas i bruk.

§ 7.7 Samferdselsanlegg

Før brukstillatelse for bolig kan gis skal offentlig fortau o_FO og GT være opparbeidet i tråd med godkjent plan.

§ 7.8 Utomhusareal for boliger

Brukstillatelse for boliger kan ikke gis før utendørs leke- og oppholdsarealer er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Det kan gjøres sesongmessige tilpasninger for beplantning i påfølgende vekstsesong.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

PS 231/2025 Innherredsveien 71, detaljregulering til sluttbehandling

Bystyrets behandling i møte den 20.11.2025:

Vedtak:
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Innherredsveien 71 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Agraff arkitektur AS senest datert 30.04.2025 med bestemmelser senest datert 17.06.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 17.06.2025. Rekkefølgekravet § 7.1 Skolekapasitet tas ut av reguleringsbestemmelsene.
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 3.1.1 Arealbruk og grad av utnytting Felt SF skal brukes til sentrumsformål, og kan benyttes til bolig, forretning/bevertning og offentlig tjenesteyting. Det er tillatt å etablere kjeller innenfor byggegrensen. Nettstasjon tillates etablert på bakkeplan.

Nettstasjonen skal være integrert i bebyggelsen.

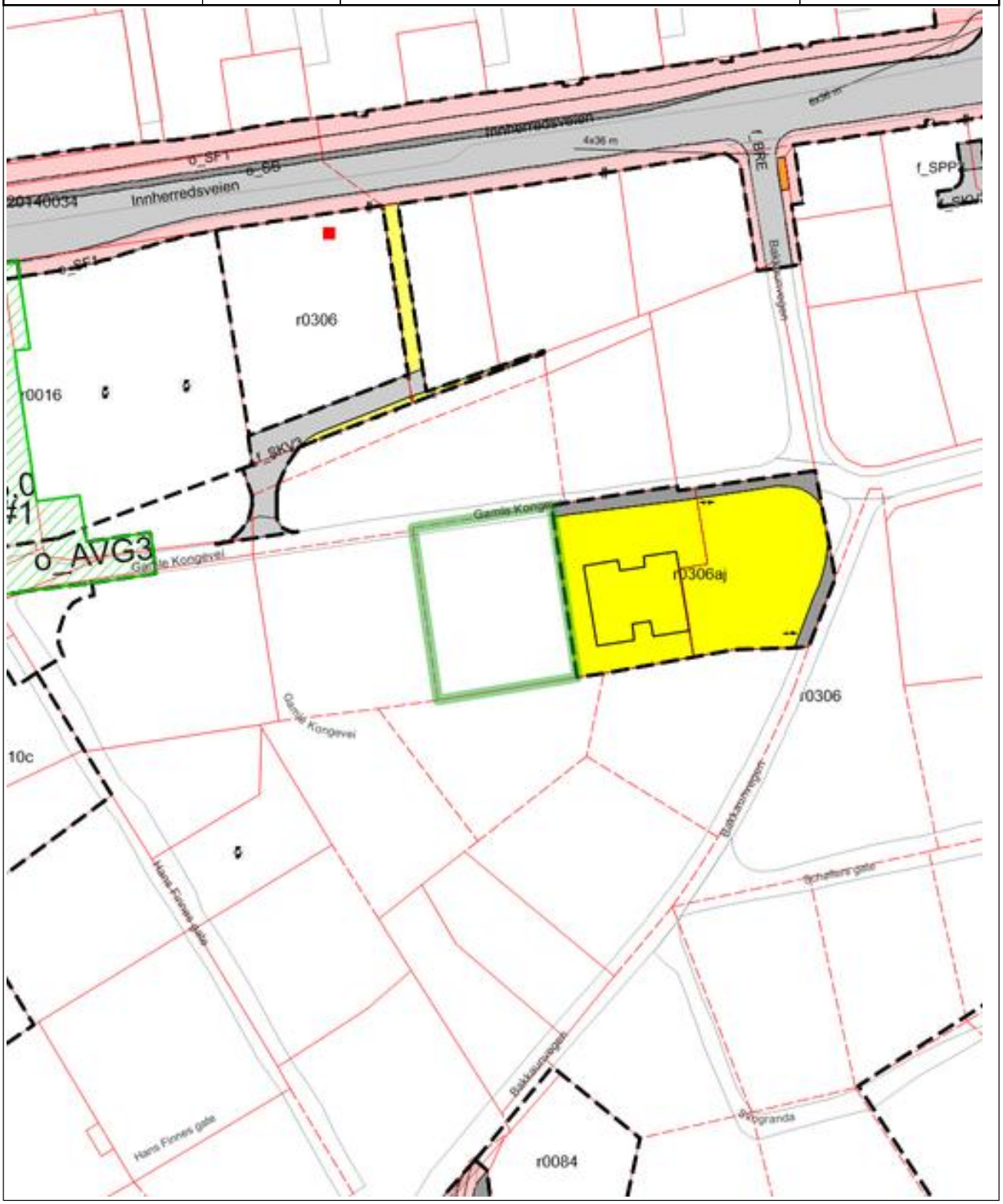
§ 3.1.7 Avfallshåndtering Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere. Disse tillates etablert innenfor felt RA, med tilkomst fra Gamle Kongevei via felt GT, eller som renovasjon i gateløpet i Gamle Kongevei.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

Reguleringsbestemmelsene endres slik at takterasser fjernes, og maksimal høyde for heishus reduseres tilsvarende, ettersom det ikke lenger er behov for adkomst til takterrasse.

Søknad om tiltak skal behandles politisk.

Trondheim	Reguleringsplaner					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 144	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Gamle Kongevei 64C 7068 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

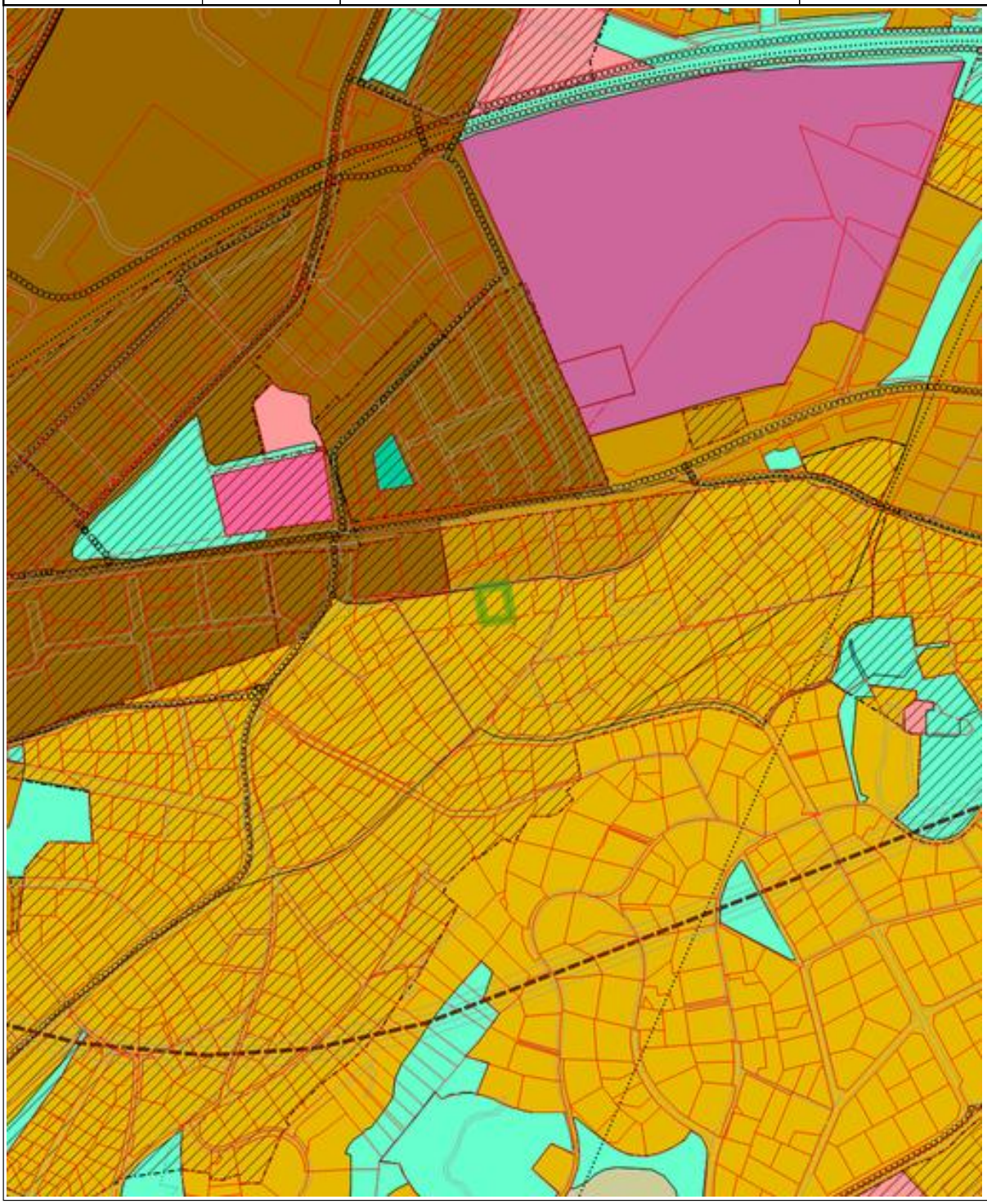
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Bolig
- Kjøreveg
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser
- RpGrense
- Restriksjonsområde flyplass

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 144	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamle Kongevei 64C 7068 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert

Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon


Hensyn bevaring kulturmiljø


Turveg / turdrag

Framtidig turveg / turdrag


Jernbane - på bakken


Jernbane - bro


Jernbane - tunell


Kollektivtrase


Framtidig kollektivtrase


Fjernveg tunnel


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting

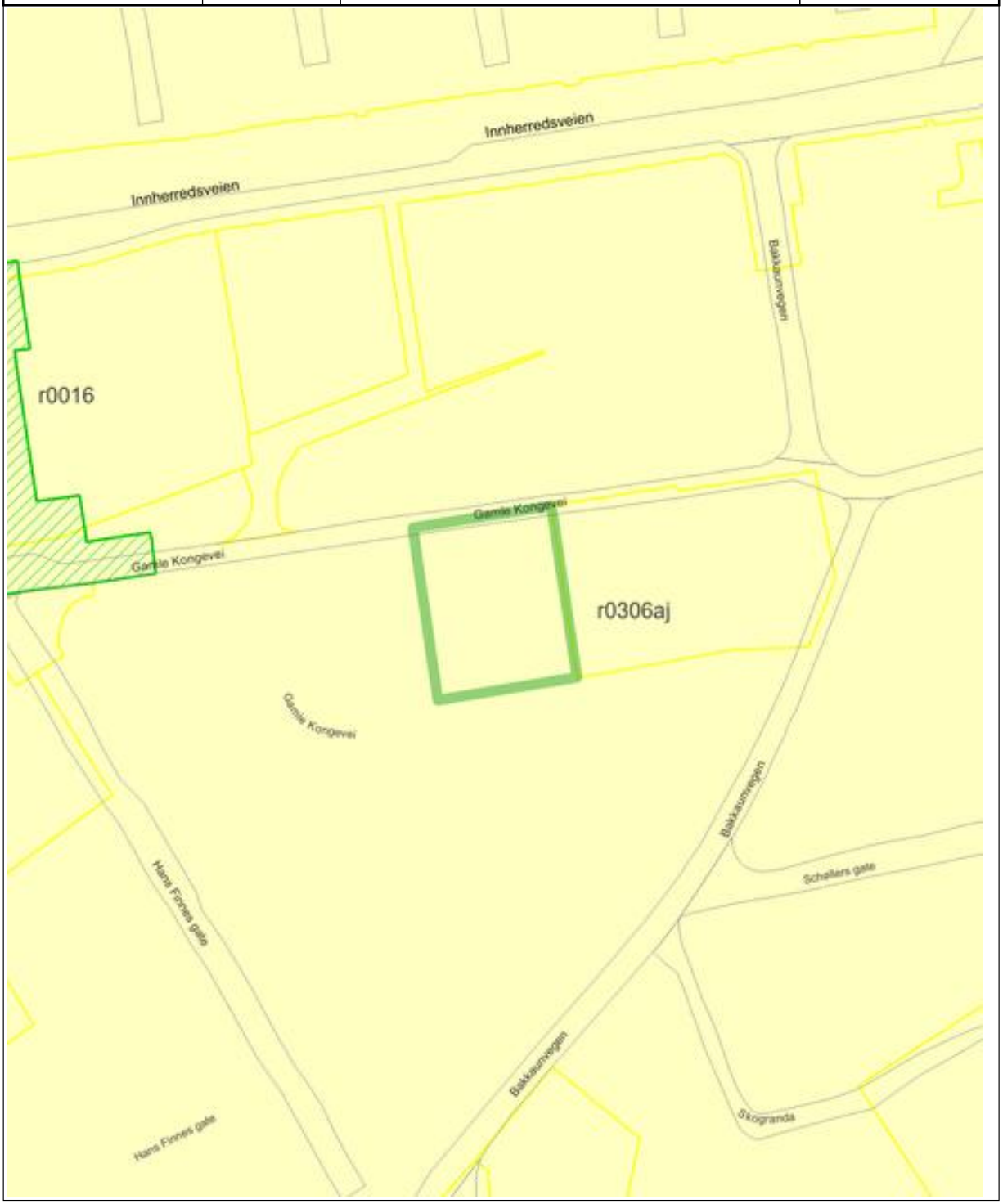

Grav og urnelund


Blå/grønnstruktur


Framtidig blå/grønnstruktur


Forsvaret

Trondheim	PlanOversikt					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 144	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Gamle Kongevei 64C 7068 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde forslag

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

R 306, s.d. 12.06.1914.

Beskrivelse

av forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebelte.

Indledende bemerkninger.

Efter en mangeaarig Behandling av forskjellige Forslag til Regulering for de østlige og sydlige Bydele uten noget Resultat, nedsatte Formandskapet den 17de Januar 1907 en Komite til at avgi en Uttalelse om Byreguleringen.

Komiteen fremkom d. 13. April s. A. med en Redegjørelse — cfr. Kommuneforhandlingerne for 1907 sak No. 46 — og foreslog at der indbødes til en Konkurrence mellem Arkitekter og Ingeniører i Norge, Sverrige, Danmark og Finland om Regulering for Trondhjems ytre Strøk og Byggebelte, hvilket Forslag blev vedtat av Bystyret d. 20 Juni s. A.

Program med indbydelse til Konkurrancen blev utstedt den 21 Mars 1910, og ved Fristens Utløp den 1ste Novbr. s. A. indkom ialt 18 Projekter, av hvilke de 3 præmierede og 2 indkjøpte blev Kommunens Eiendom.

I disse Projekter fik man et værdifuldt Materiale til den videre Bearbeidelse av Opgaven, som i Henhold til Bystyrets Beslutning av 26—2—1911 paabegyndtes i Mars s. A. med Assistance av den for Anledningen engangerede Specialist *Cirilingeniør Fritz W. Berger*, Stockholm, og *Avdelingsarkitet* ved Stadskonduktørkontoret *Sverre Pedersen*.

Da man straks var klar over, at Planen for de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte i alt væsentlig kunde bearbeides uavhængig av Vestbyen, har Arbeidet til Dato hovedsagelig gaat ut paa Forslaget til Plan for disse, hvor Interesserne for en endelig Ordning var av største Betydning. Denne Del av Arbeidet er nu færdig, og man tillater sig herved at forelægge *Forslag til Reguleringsplan for de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte.*

Man har under Utarbeidelsen av den foreliggende Plan søkt at nyttiggjøre sig de gode Ideer som indeholdes i de ved Konkurrencen erhvervede Projekter, og idet man stadig har tat Hensyn til Økonomien, har man søkt at tilfredsstille de tekniske og æstetiske Krav paa en Maate, som skulde kunne gjøre Planen gjennemførbar. Det er imidlertid en Selvfølge, at det ikke kan opnaaes at tilveiebringe en tilfredsstillende Regulering for de ytre Bydele og Byggebeltet uten Omkostninger.

En Opgave over de Ekspropriationer og Indkjøp, som maa foretages, fremlægges imidlertid som egen Sak. For at tilfredsstille Hygienens Fordringer er som vanlig ca. 40 % av Omraadet utlagt til Gater og uobygget Areal (Parker, Plantninger, Pladser).

Beskrivelse.

Det Omraade, som er behandlet i denne Plan, udmerker sig ved at det varierer sterkt i Form. Mellem de to store Flater Lademoen og Øen ligger et Høideparti og skiller. Da der er bygget adskillig netop der, hvor man mest trængte at ha frie hænder, har det været meget vanskelig at faa ført frem Hovedgater med saa gode Stigningsforhold som man hadde ønsket. Man har dog undgaat større Stigning end 1 : 18 og dette er ogsaa Tilfældet bare for nogle faa korte Strækninger. Idet man gaar ut fra Nord, skal disse Hovedgater her opregnes.

A. *Opfarten ved Bakaunet.* Gaar ut fra Buran med en Maksimalstigning 1 : 20 til Svingen ved Bakauunet Gaard. Derfra med en max. Stign. 1 : 18 op til „Kringsjaa". Med noget mere Sjaktning lar den sig føre helt op med max. Stign. 1 : 20.

B. *Den nye Opfart fra Bakke Bro.* Gaar i Retning av Skandsegaten, svinger saa mot nordøst forbi den nordre Del av Smaabergene op til Fæstningsgaten. Max. Stign. 1 : 20.

C. *Opfart syd om Lillegaardsparken til Sindsager* med Fortsættelse i Jonsvandsveien. Max. Stign. 1 : 18. Med en liten Endring (vist paa Alternativt Bilag) av Pladsen paa Teglverkets Grund lar den sig føre op med 1 : 20 til Krydset med Ringveien ovenfor Sindsager.

D. *Opfart fra Vollan til Sindsaker gj.* Dalen nordom Høiskolen. Max. Stign. 1 : 20. Øvre Allé føres over den paa Bro.

E. *Opfart sondenfor Høiskoleomraadet* over Hesthagen. Max. Stign. 1 : 18.

I Tilslutning til A. Buran — Bakauneopfarten, skal bemerkes, at der i Tilknytning til den er ført en Vei op fra krydset ved Kathrinelyst, som træffer Buranopfarten ved Bakaunet. Dens Max.stign. overstiger intet Sted 1 : 20.

Hovedforbindelser:

Forbindelsen mellem Øst- og Sydbyen sker ved en Gate mellem Buranopfarten og Vollanopfarten. Den staar i Forbindelse med de foran nævnte Opfartsveie naar undtages den over Hesthagen. Desuten har man planlagt Korsgaten som en anden Forbindelse for de lavereliggende Dele, idet Vollabakken kun vanskelig og med langt større Omkostninger end for Korsgatens Vedkommende lar sig omforme med brukbare Stigningsforhold. Det vil imidlertid vare længe før der kan bli Spørsmaal om en Realisation av denne Forbindelse, som er avhængig av T.hjems Aktieteglverks Flytning og Terrængets Utplanering opover mot Sindsager.

Ringgaten som gjennemløper det hele Areal utgaar inde i Østbyen fra Strandveien syd for Isidor Nilsens mek. Verksted. Den følger Bakkekammen paa Ladebækkens nordre Side, svinger i en stor Bue ned mot Jernbanelinjen, som den passerer ved Dalen Blindeskole, krydser Indherredsveien ved Kathrinelyst, skraar sig derefter op igjennem Bakkerne til Bakaunet, gaar saa op til Plateauet ovenfor Rosenborg til den træffer Fæstningsgaten, som den følger til Krydset med Tyholdtveien, fortsætter derpaa i en svak Bue ned til Jonsvandsveien, som den krydser et Stykke ovenfor Øvre Allé, gaar derpaa ned gjennem Dalen mellem Sindsaker og Gløshaugen til Elgesæter Plads. Herfra følger den Klostergaten utover Øen til den ved en Bro kommer over til Ilevolden.

En ytre Ring skiller sig ut fra Ringgaten ret ned for Kuhaugen; den følger Aassiden noget høiere oppe og svinger bak Høiskoleplateauet ned til Stavnehalvøen, som den naar ved en Bro. De vigtigste *Radialgater* er: *Strandveien, Mellemveien,* med dens Forlængelse til Lade indenfor Jernbanelinjen, *Indherredsveien, Nonnegaten* indtil den nye Ringvei. *Den nye Opfart* fra Bakke Bro m Tyholdtveien. *Den nye Opfart* over Aktieteglverket m. Jonsvandsveien, *Den nye Opfart* gjennem Dalen ved Gløshaugen, Elgesæter Gate og Klostergaten med dens Forlængelse utover Øen og dens Tverforbindelse over Klosterdalen.

Bredden mellem Byggelinjerne er for disse Hovedtrafikaarer varierende mellem 25—30 meter i aapen Bebyggelse og gjennemgaaende 20 meter i tæt-

bebygget Strøk. I Strøk, hvor der allerede er opført Huse i Tætbebyggelse, er Bredden bare undtagelsesvis mindre.

Øvre Allé er planlagt som en Promenadegate mellem Høiskolen og den nye Folkeskolebygning paa Sindsager. Dens Bredde blir 30 m. mellem Byggelinjerne og den forutsættes beplantet paa begge Sider. Likssaa er i Strøket ovenfor Rosenborg en Allè-gate lagt med den nye foreslaatte Kirke som Fond i den ene Ende og Kristiansten i den anden og med 25 m. Bredde mellem Husene. Trafikken gaar helt utenom Øvre Allé og berører blot en liten Del av den anden Allégate.

Ringveiens Plads, for Størsteparten i stetkt vekslende Terræng, og den Variation, som opstaar ved at den dels gaar gjennem tæt og dels gjennem aapen Bebyggelse og passerer flere offentlige Bygninger har man ment skulde byde Avveksling nok uten store Forandringer i Profilet. I Østbyen, hvor Terrænget er flatest, er den tænkt som en Allégate dels avbrutt av Pladse.

Langs Øens nordre Side er planlagt en Spadservei. Paa den søndre Side lar dette sig ikke gjøre, da en Række Villatomter er solgt med Grænse helt ned til Elven.

Bebyggelsen:

Tæt Bebyggelse er planlagt paa største Delen av Flaten Elgesæter-Valene samt et Stykke utover Øen for at faa Forbindelse istand med den allerede eksisterende Murbebyggelse ved Elvegaarden. Paa det sidstnævnte Sted er projekteret fuldt Kvartal med Facader mot Elven. Langs Opfarten ved Gloshaugen er tænkt sammenhængende Bebyggelse paa begge sider, dertil noget mellem Korsgaten og Vollabakken og paa Petersborg. Flaten ovenfor Rosenborg som jo egner sig godt til Tætbebyggelse, er tænkt som en Bydel for sig med nødvendige offentlige Bygninger. Kirken er foreslaat lagt paa Haugen ovenfor Kringsjaa. Indtil den nye Opfart fra Bakke Bro blir til Virkelighet, føres Trafiken ad 2 Diagonalgater ned til Nonnegaten. (Det bemerkes at man for Opfartens Vedk. i Dalen ved Gløshaugen ogsaa har tat under Overveielse aapent Bygningssæt, uten at man endnu har tat definitivt Standpunkt hertil). Inde i Østbyen er Voldsminde og Ulstadløkken samt Lilleby med de tilgrænsende Eiendomme vest for Ladeveien utlagt til Tætbebyggelse. Det bemerkes at Trafiken derinde er foreslaat ledet gjennem den gamle Undergang som utvides og forhøies saa den kan passeres av Sporvogne. Derfra deler den sig i 2 Aarer, hvorav 1 gaar til Havnen og 1 skraar sig op til Jægershvile. Ladeveien blir ikke Trafikgate og det vanskelige Spørsmaal *Planovergang* eller *Undergang* ved Krydset med Jernbanelinjen ved Lilleby Skole kommer man saaledes forbi.

Resten av Byomraadet er foreslaat utlagt til aapen Bebyggelse med Mur, 250 m² og 2½ Etg., naar undtages de Strøk, som allerede er utlagt til Træbebyggelse.

Arbeiderboliger:

Til Arbeiderboliger egner sig for Tætbebyggelse (Kaserner) Kommunens Eiendom Ulstadløkken paa begge Sider av Jernbanelinjen samt Dele av Kommunens Eiendom Rosenborg. Til villamæssig Bebyggelse og Egne-Hjem Kommunens Arealer ved Tyholdtveien, idet disse ligger i kort Avstand fra Byens Centrum. Det er dog at forutse, at det blir Østbyen som i Fremtiden hoved-

sagelig vil komme til at avgi Plads for Arbeiderbefolkningen, og ønskelig hadde det derfor været, om Kommunen hadde eiet noget mere Jord derute, end Tilfældet nu er.

Til Industriterritorium

er avsat Plads paa Jarlheimsletten, hvor Kommunen eier nogen Grund. Man er klar over at Arealet er litet, uten at man av økonomiske Hensyn tør foreslaa mere paa dette Tidspunkt. Jernbanespor bør helst inddrages til Kvartalernes Midte, saa Gaterne helt kan brukes for anden Trafik.

Plantninger:

Rundt *den tekniske Høiskole* er Gløshaugens Skraaninger tænkt parklagt. Det er greit at det vil være til stor Fordel for Anlægget at al anden Bebyggelse holdes paa nogen Avstand fra det baade av praktiske og æstetiske Grunde. Smaabergene danner naturlig den anden store Park i Øst-Sydbyen. Av Klingenbergmarken er ogsaa en større Del av de høiereliggende Partier tænkt til Plantninger, fortrinsvis Arealer som vanskelig lar sig bebygge. Naturlig hadde det været, at en større Del av Ladehammeren hadde kunnet utlægges til Park, men av økonomiske Hensyn tør man ikke foreslaa mere end den øverste Top. Mindre Pladser og Plantninger er avsat i de forskjellige Dele av Planen for at bidrage til Avveksling og for at lette Trafiken.

Elgesæter Plads ved Broens søndre Side er tænkt utformet til en Arkitekturplads, idet offentlige Bygninger, hvoriblandt en Kirke, er lagt til den. Den skulde da bli Sydbyens Færdselscentrum, likesom Eliplads med Trafikpladsen ved Buran er Østbyens. Det øvre Rosenborgplateau har en større 3-kantet Trafikplads og flere Smaapladser

Idrætspladser:

Paa Planen er foreslaat 2 større Idrætspladser, en for Sydbyen og en for Østbyen. For det Tilfælde at Statsbanerne lægger sine Verksteder paa Ringves Jord, maa en anden Tomt for Idrætsplads for Østbyen søkes.

Mindre Idrætspladser og Lekepladser er foreslaat paa flere Steder, blandt andet paa Fæstningens Omraade og i Duedalen.

Offentlige Bygninger:

Kirker er foreslaat ved Elgesæter Plads for Sydbyen, paa Fæstningens Grund overfor Skøndsegaten til Erstatning for den nuværende Bakke Kirke og paa Knausen ved Rosenborg Gaard for den nye Menighet paa Øvre Rosenborg. De faar da en passende indbyrdes Avstand fra hinanden. Man har ikke villet nærmere angi Plads for offentlige Bygninger i Byggebeltet, men der er sørget for at de lar sig let og virkningsfuldt anbringe. For Folkeskolen er reserveret Pladser paa Marinevold og Lillegaarden. I Østbyen er Brandstationen lagt omtrent paa den oprindelige Tomt. Forøvrig er i Planens forskjellige Dele Pladser avmerket for ev. fremtidige offentlige Bygninger av forskjellig Slags. Til Utvidelse av Sykehuset er avsat Arealer nordenfor den nuværende Sykehustomt.

Kirkegaard:

Østbyens Kirkegaard er utvidet til vel det firedobbelte av sin tidligere Størrelse. Det bemerkes at for Syd og Vestbyen blir Begravelsesplads paa

Stavnehalvøen, som er indkjøpt delvis dertil og delvis av Hensyn til den nye Broforbindelse.

Broer:

Nye Broer er foreslaat ved Stavne og paa Spidsen av Øen. Medens en ev. Bro ved Sommerro er avhængig av Statsbanernes Bestemmelse av Pladsen for Verkstederne. Elgesæter Plads er formet saadan, at en ny Bro kan opføres uavhængig av den gamle.

Større Planeringsarbeider:

Ladebækken er lagt i kulvert paa en stor Del av sit Løp inden Planomraadet og Dalen tænkt adskillig utfyldt. Paa et kortere Stykke hvor den ligger aapen, er der projekteret Lekeplads. Omraadet nedenfor Sindsager maa bli Gjenstand for adskillig fremtidig Bearbeidelse og Tørlægning, likesaa Dalen ved Høiskolen.

Det bemerkes at der indenfor det Omraade av Byen (de indre Dele), som ikke indgaar i denne Plan for Syd- og Østbyens Regulering, foreligger adskillige Reguleringsspørsmaal, sam bør utredes. Likesaa bør der utarbeides Forslag til Forandring av Bygningsloven tilsigtende, at indføre mere ordnede Bestemmelser for Bebyggelsen og visse Paabud om Tomteinddeling.

Saken om Bygrænsens Regulering, som bør fremmes alene, uavhængig av denne Plan, vil ved Planen faa faste Holdepunkter, idet den nye Bygrænse bør lægges i de projekterte Gater og saavidt mulig undgaa at krydse Kvartaler.

Trondhjems Stadskonduktørkontor 11 Juli 1912.

Joh. Christensen.

Udskrift

av reguleringskommissionens forhandlingsprotokol forsaavidt angaar:

Forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebelte.

Aar 1912 den 16de august avholdt reguleringskommissionen møte paa formandskapets komiteværelse til behandling av forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebælte.

Tilstede var de herrer Loreng, Fjermstad og Sand (de av Strindens herredsstyre i henhold til bygningslovens § 107—4 opnævnte mænd).

Fremlagt blev beskrivelse av reguleringsplanen dateret 11te juli og skrivelse fra Bjerknes, Bryn og stadskonduktøren til Trondhjems magistrat og formandskap av 30te s. m. Disse dokumenter blev oplæste og planen i sine hovedtræk gjennemgaat.

Man besluttede at anmode magistraten om at foranledige planen utlagt overensstemmende med bygningslovens § 5—2 i et tidsrum av 6 uker. Hr. Fjermstad henstilled at et eksemplar av planen forsaavidt angaar beltet blir utlagt i Strindens kommunelokale.

Bauck. M. Bøckmann. Johan Bruun. A. Motzfeldt. W. Darre Jenssen, kst.

A. Sand. P. Fjermstad. E. Loreng. Johan Kirksæter. E. Brevig.

Joh. Christensen.

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0081/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gamle Kongevei 64C 7068 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 9, bnr 144 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Martin Brandvik
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Trondheim
m.brandvik@nordvikbolig.no
464 22 304



Olaf E. Rønning
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Trondheim
o.ronning@nordvikbolig.no
478 69 306

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: