

Håkon Magnussons gate 1C



Velkommen til

Håkon Magnussons gate 1C



Salgsoppgaven produsert 20. februar 2025

Lade

Flott 3-roms med særdeles attraktiv og praktisk beliggenhet på Lade - Kort vei til City Lade - Veranda - Bod.

Prisantydning	3 690 000,-
Omkostninger	93 600,-
Totalpris	3 783 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 296,-
BRA-i	56 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006
Megler	Petter Westermann
Telefon	965 13 690
E-post	p.westermann@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Håkon Magnussons gate 1C - Her får du en 3-roms selveierleilighet med en praktisk planløsning. Boligen har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til både shoppingmuligheter, kafeer og restauranter. Samtidig ligger den i et område som byr på flotte muligheter for sport og friluftsliv, med blant annet Lade idrettsanlegg og den naturskjønne Ladestien i nærheten. Dette er en perfekt leilighet for deg som ønsker en god kombinasjon av urbant byliv og naturnære opplevelser.

- Kvaliteter:
- Kort vei til Ladestien.
- Veranda på ca 9,8 kvm.
- Gangavstand til City Lade.
- God takhøyde.
- 5 kvm bod i kjelleretasjen som gir god lagringsplass.
- Svært gode bussforbindelser.

- For mer informasjon ta kontakt med megler Petter Westermann på tlf 965 13 690 eller p.westermann@nordvikbolig.no

Arealer og innhold

BRA-i:	56 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	61 kvm
TBA:	10 kvm

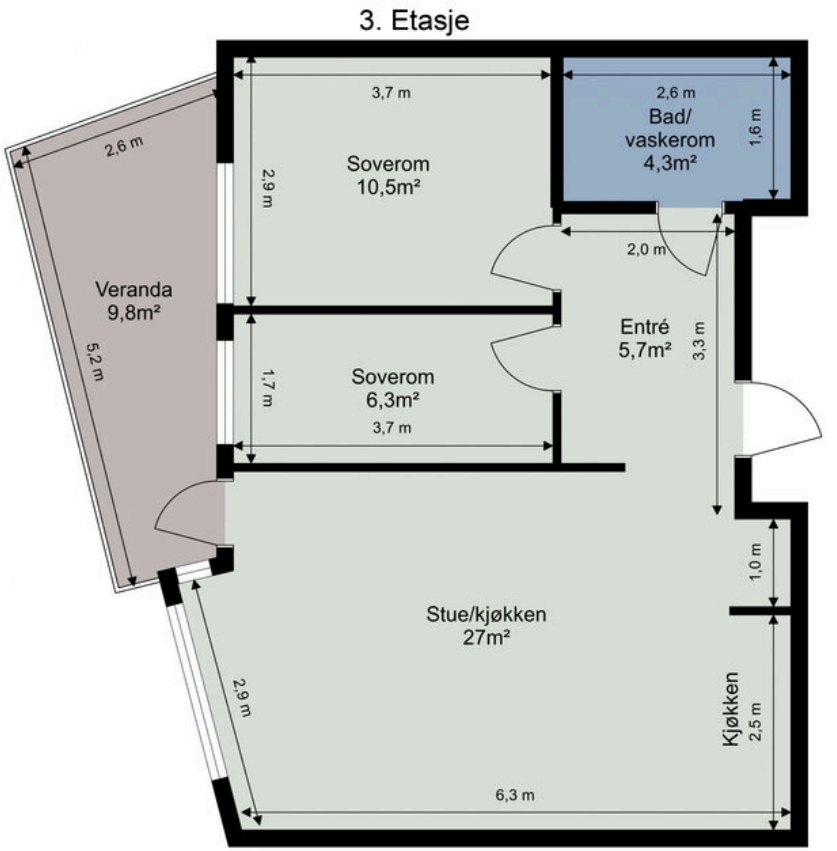
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 10 kvm. Veranda.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Gjetnes takst

Håkon Magnussons gate 1 C



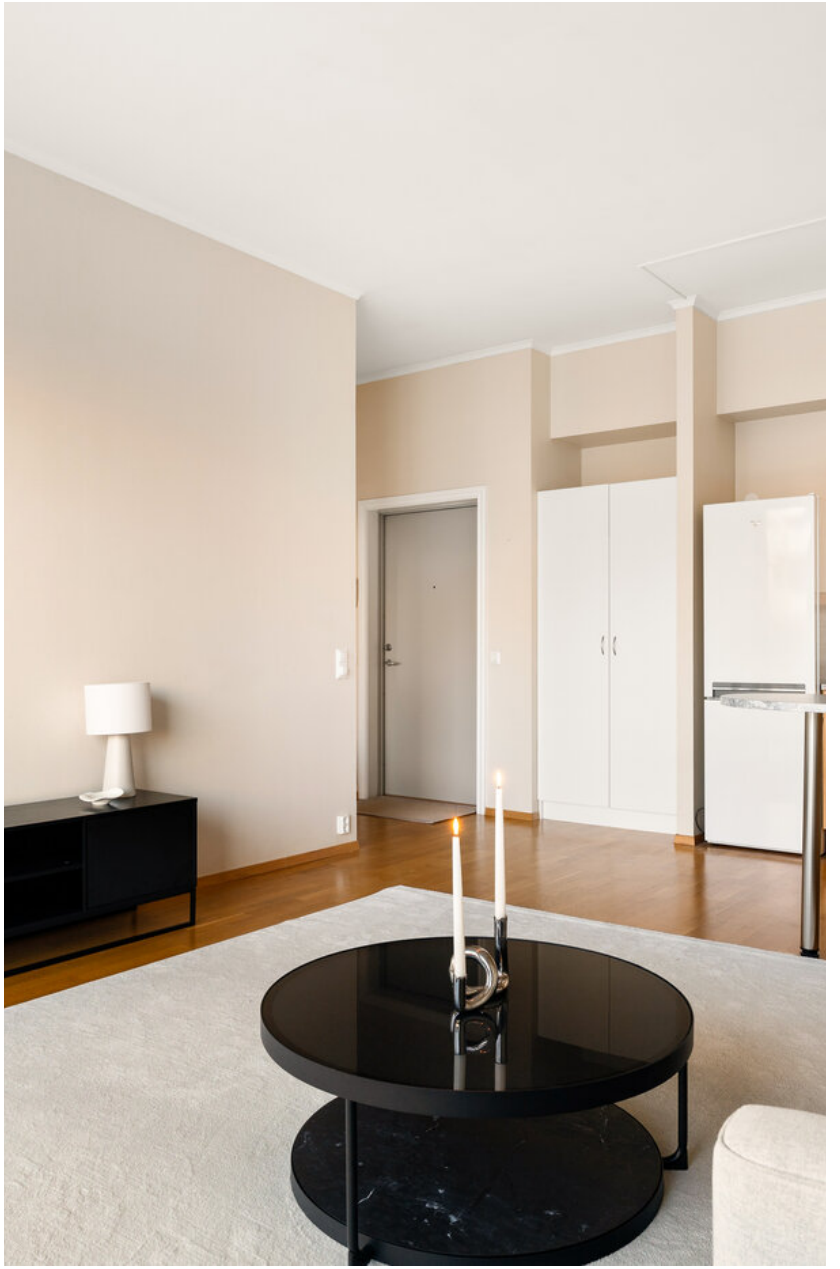
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Forklaring av bilde/rommet





































Informasjon

Håkon Magnussons gate 1C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0099/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Håkon Magnussons gate 1C, 7041 TRONDHEIM
Gnr 414, bnr 397, snr 76 i Trondheim kommune

Selgere
Thomas Erling Vidjak Hagen
Agata Hagen

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
92 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
93 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
106 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 783 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 796 300,- (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.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 10 kvm. Veranda.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder følgende: Entré, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken. Bod. Veranda.

Standard

Tilstandsgrader i takstrapport:
TG0: 1
TG1: 4
TG2: 2
TG3: 0
TG IU: 0

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 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 videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i ere år enn den antatte gjenstående levetiden.

- Kjøkken: Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette. Det bemerkes også at spjeld ikke åpner på ventilator over steksone.

Parkering

Parkeringsplasser som tilhører sameiet utenfor med førstemann til mølla-prinsippet. Det er gjesteparkering på sameiets område.

Sammendrag selgers egenerklæring

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Leietaker beiset terrasse selv i 2023.

Bygningssakkyndig

Gjetnes Takst AS

Byggemåte

Bygningen, som er en skolebygning fra 1972, ble ombygd til boligblokk i 2006. Bygningen er på 4 etasjer + sokkeletasje. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader har pusset og malt mur og trekledning. Flat takkonstruksjon tekket med membran. Vinduer med 2-lags glass. Heis i bygget.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn
Energikarakter: E. Oppvarmingskarakter: MØRK GRØNN.

Oppvarming

Fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 296,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: Felleskostnad driftsdel: 2.715,-
Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler: 581,-

Kommunale avgifter

Kr 12 972,-pr. 2025

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Velavgift

Ladeporten Velforening

Andre utgifter

Pliktig medlemskap i Ladeporten Velforening.
Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 4 714,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 931 447,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 725 787,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor, inkl. i felleskostnader.

Sameiet

Om sameiet

Org. Nr: 989 912 690.
Eierseksjonssameie Ladeporten består av en bygning på eiet tomt med 108 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

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

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultat per 2023 var Kr. 481 292,-
Disponible midler i slutten av perioden: Kr. 4 027 023,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring Nuf

Polisenr. SP616163

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 10 063 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon 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 på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Lade er en ettertraktet bydel i Trondheim, kjent for sin sentrumsnære beliggenhet og nærheten til populære turområder. City Lade ligger i gangavstand fra boligen og tilbyr 67 butikker og 15 restauranter. Området passer perfekt for barnefamilier, med skoler, barnehager, lekeplasser, store ballbaner, volleyballbane, frisbeebane og klatrestativer rett i nærheten.

For den turglade er det kort vei til den naturskjønne Ladestien og Korsvika, som byr på flotte muligheter for rekreasjon og friluftsliv. Foretrekker du å trene innendørs, finnes det flere treningssentre i nærheten, inkludert TrenHer, 3T, Fresh Fitness, Impulse og Max Pulse.

Bebyggelse

Bebyggelsen i nærområdet består i all hovedsak av blokker.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplassene Ingemann Torps vei og Ladeveien ligger ca 350-450 meter unna boligen, derifra går linje 2 med hyppige avganger i begge retninger. Bussen tar deg inn til sentrumskjernen på 10 minutter.

Skoler og barnehager

- Stabburet barnehage (2-5 år) 0,8 km.
- Dronning Mauds Minne barnehage (1-5 år) 0,8 km.
- Korsvika barnehage (1-2 år)

- Lilleby skole (1-7 kl.) 0,6 km.
- Lade skole (1-10 kl.) 0,7 km.
- Strindheim skole (1-7 kl.) 1,6 km.

- Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 1,6 km.
- Rosenborg skole (8-10 kl.) 2,8 km.

- Lukas videregående skole, 3,1 km.
- Bybroen videregående skole, 3,1 km.

Barne- og ungdomsskole : Lade.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.11.2007.

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. Ambita bekrefter at ferdigattest gjelder for 1b og 1c.

Megler har gjort vurdering av dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger datert 22.12.2004:
- Ingen avvik.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blant annet boligformål/forretning. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen er regulert under planid:
5001 r0449 Håkon Magnussons gate 1, 1B og 3, 414/396,397,398. (26.8.2004) Bolig/Forretning.
5001 r0449 Håkon Magnussons gate 1, 1B og 3, 414/396,397,398. (26.8.2004) Boliger.
5001 r0449 Håkon Magnussons gate 1, 1B og 3, 414/396,397,398. (26.8.2004) Felles avkjørsel.
5001 r0449 Håkon Magnussons gate 1, 1B og 3, 414/396,397,398. (26.8.2004)

Kontor.

5001 r20090017 Lillebyområdet (26.9.2013) Andre sikringssoner.
5001 r20090017 Lillebyområdet (26.9.2013) Anlegg- og riggområde.
5001 r20090017 Lillebyområdet (26.9.2013) Annen veggrunn - grøntareal.
5001 r20090017 Lillebyområdet (26.9.2013) Boligbebyggelse.
5001 r20090017 Lillebyområdet (26.9.2013) Fortau.
5001 r20090017 Lillebyområdet (26.9.2013) Kontor.

Boligen ligger i et området flere relaterte planer. Området Lilleby og Øvre Nyhavna er under utvikling.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 36 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 100,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 435,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 112 225,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 26. februar 2025

Megler

Petter Westermann, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 96513690

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Håkon Magnussons gate 1C

Håkon Magnussons gate 1C

Nabolaget Ladeporten - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.)	220 elever, 16 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Lade skole (1-10 kl.)	652 elever, 35 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Strindheim skole (1-7 kl.)	536 elever, 31 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Trondheim idrettsungdomsskole ...	90 elever, 3 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	560 elever, 38 klasser	8 min 🚗 2.8 km
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	7 min 🚗 3.1 km
Bybroen videregående skole	210 elever	9 min 🚗 3.1 km

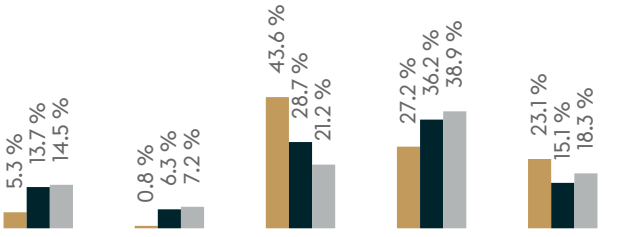
Offentlig transport

Ladeveien	Linje 2, 54, 106	7 min 🚶 0.5 km
Lilleby stasjon	Linje R60, R70	11 min 🚶 0.8 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 🚗 2.9 km
Dronningens gate 62	Linje 9	12 min 🚗 3.9 km
Trondheim Værnes		28 min 🚗

Barnehager

Stabburet barnehage (2-5 år)	79 barn	11 min 🚶 0.8 km
Dronning Mauds Minne barnehage...	59 barn	10 min 🚶 0.8 km
Korsvika barnehage (1-2 år)	27 barn	14 min 🚶 1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

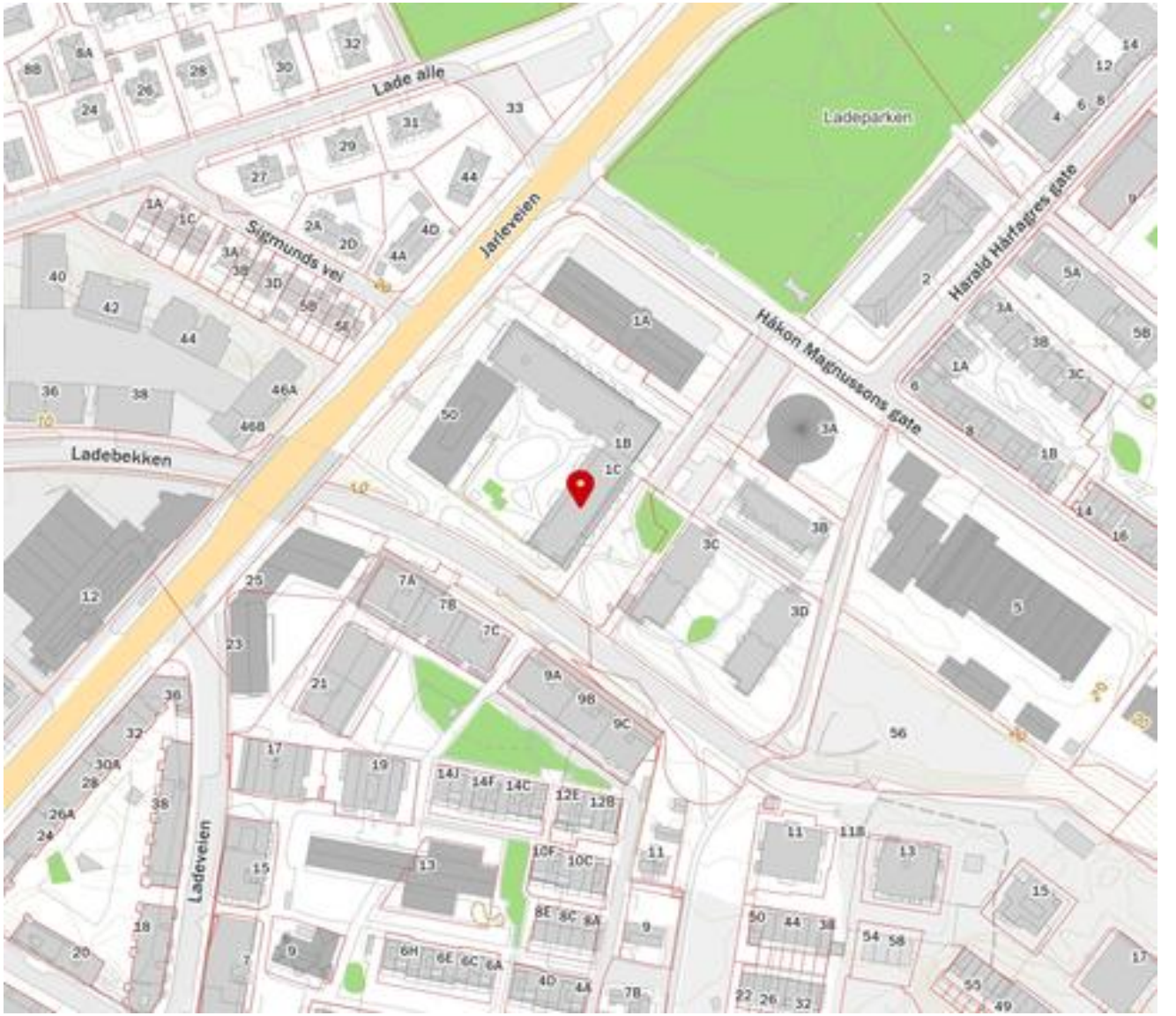
Sport

Lade skole	6 min
Lilleby skole	8 min
Flex Gym	7 min
Impulse Treningssenter Lade	9 min

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



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 2024

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Håkon Magnussons gate 1 C

7041 TRONDHEIM

5001/414/397/76/0/0

Rapportdato

17.02.2025

TG 0	1
TG 1	4
TG 2	2
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 14.01.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

HÅKON MAGNUSSONS GATE 1 C - 5001/414/397/76/0/0

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.
Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

HÅKON MAGNUSSONS GATE 1 C - 5001/414/397/76/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

HÅKON MAGNUSSONS GATE 1 C - 5001/414/397/76/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

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.

HÅKON MAGNUSSONS GATE 1 C - 5001/414/397/76/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Håkon Magnussons gate 1 C , 7041, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/414/397/76/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2006

Tomt: 10 063 m^2

Hjemmelshaver(e): Agata Hagen, Thomas Erling Hagen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Bygningen, som er en skolebygning fra 1972, ble ombygd til boligblokk i 2006. Bygningen er på 4 etasjer + sokkeletasje. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader har pusset og malt mur og trekledning. Flat takkonstruksjon tekket med membran. Vinduer med 2-lags glass. Heis i bygget.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

HÅKON MAGNUSSONS GATE 1 C - 5001/414/397/76/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

3.etasje			
Primærrom 56 m²	Sekundærrom 0 m²	BRA (P-ROM + S-ROM) 56 m²	BTA 60 m²
Beskrivelse primærrom Entré, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

3.etasje			
BRA-i 56 m²	BRA-e 0 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 10 m²
Beskrivelse av BRA-i Entré, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m²	BRA-e 5 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 0 m²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Bod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

HÅKON MAGNUSSONS GATE 1 C - 5001/414/397/76/0/0

Sum areal			
BRA-i 56 m²	BRA-e 5 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal 10 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 61 m²

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.

2 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

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 videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Kjøkken: Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette. Det bemerkes også at spjeld ikke åpner på ventilator over steksone.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

HÅKON MAGNUSSONS GATE 1 C - 5001/414/397/76/0/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
11.02.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 19.11.2007 i kommunens saksdokumenter.

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

HÅKON MAGNUSSONS GATE 1 C - 5001/414/397/76/0/0

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
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Innerdører er formpressede med speil.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

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 god stand.

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 utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

HÅKON MAGNUSSONS GATE 1 C - 5001/414/397/76/0/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 20 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

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?
Ja

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring under dusjkabinett. Mansjett ikke synlig.

HÅKON MAGNUSSONS GATE 1 C - 5001/414/397/76/0/0

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 videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Vegghengt toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Kommentar:
Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

HÅKON MAGNUSSONS GATE 1 C - 5001/414/397/76/0/0

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 fukt i konstruksjonen. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HÅKON MAGNUSSONS GATE 1 C - 5001/414/397/76/0/0

5 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:
Noe svelling nederst på dør under oppvaskkum. Noe fuktmerker og svelling inne i benkeskap under oppvaskkum.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Nei

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone. Det registreres at spjeldet ikke åpner når man vrir på bryteren. Anbefaler tiltak.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette. Det bemerkes også at spjeld ikke åpner på ventilator over steksone.

Levetid:

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

HÅKON MAGNUSSONS GATE 1 C - 5001/414/397/76/0/0

6 VVS

TG 1

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?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.
Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

HÅKON MAGNUSSONS GATE 1 C - 5001/414/397/76/0/0

7 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?
Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

HÅKON MAGNUSSONS GATE 1 C - 5001/414/397/76/0/0

Bilde



HÅKON MAGNUSSONS GATE 1 C - 5001/414/397/76/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Trondheim
Oppdragsnr.	42-0099/24
Selger 1 navn	Agata Hagen
Selger 2 navn	Thomas Erling Vidjak Hagen
Gateadresse	Håkon Magnussons gate 1C
Poststed	TRONDHEIM
Postnr	7041

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 2
Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 42-0099/24

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Leietaker belset terrasse selv i 2023.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Document reference: 42-0099/24

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

Document reference: 42-0099/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 42-0099/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Agata Agata Hagen	f5aaf300ca20fe36f11adbeed6f87f267c81aeb5	11.02.2025 20:27:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Hagen	d719536248c36e1472fb0642d52750549f6a3084	11.02.2025 12:19:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 42-0099/24

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

nets

Innkalling til ekstraordinær årsmøte i Eierseksjonssameiet Ladeporten

Tid: Torsdag 06.06.2024 - kl. 18:00
Sted: Digitalt via Min Side, tobb.no

Høringsperiode: 05.06.2024 - kl. 12:00 - 22:00
Stemmeperiode: 06.06.2024 - kl. 18:00 - 22:00

Det digitale møtet vil ikke være et videomøte eller telefonmøte hvor eierne møtes i sanntid. Møtet gjennomføres ved å logge inn på "Min Side" på tobb.no, hvor hver enkelt eier kan komme med kommentarer og spørsmål til saksliste (høringsperioden) og foreta avstemming (stemmeperioden)

Den som ønsker å delta på den digitale gjennomføringen må opprette seg en bruker på www.tobb.no "Min Side" om dette ikke er gjort tidligere. Informasjonen om oppretting av bruker og gjennomgang av digitalt møte ligger vedlagt i innkallingen. Evt. fullmakt for deltagelse i møtet må leveres skriftlig til styret innen utgangen av høringsperioden. Ved spørsmål: Ta kontakt med styret på: ladeporten@styrepost.no i god tid før møtet.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Stian B. Nilsen

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Stian B. Nilsen

1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Tor Inge Skjøtskift

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Forslag til vedtak: Antall stemmeberettigede protokollføres.

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Forslag til vedtak: Innkallingene godkjennes med eventuelle bemerkninger.

2. Valg av styreleder

Før høringsperioden var ferdig, kom det inn benkeforslag på en seksjonseier som har sagt seg villig til å stille som styreleder.
Ettersom sameiet nå har en kandidat blant seksjonseierne, stiller ikke Pia Hopstad Eriksen fra TOBB som kandidat lenger.

Ny kandidat er Kajsa Kristine Lyshaug Vitsak.

Forslag til vedtak: Kajsa Kristine Lyshaug Vitsak

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

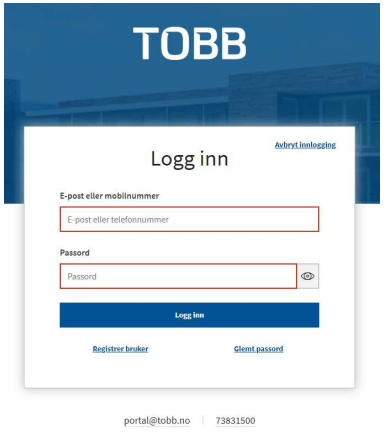
31.05.2024
Eierseksjonssameiet Ladeporten
Styret

TOBB

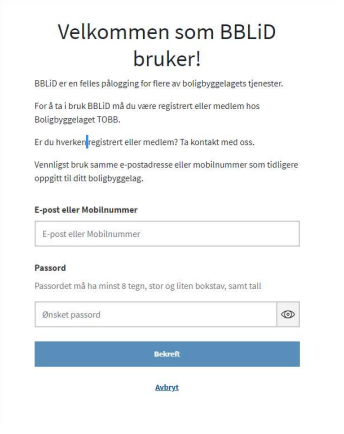
Brukerveiledning for opprettelse av bruker på «min side»

For at du (eier) skal kunne stemme på årets årsmøte/generalforsamling, må du opprette en bruker på «min side»

Dette gjøres enkelt ved å gå inn på www.tobb.no og trykke på «min side». Du vil da få opp følgene innlogging. Her trykker du «registrer bruker» nederst til venstre (eksempel 1).



Når du har trykket registrer bruker vil det komme en registreringsboks → (eksempel 2)



Her må du legge inn e-post eller mobilnummer, samt ønsket passord (må inneholde minst 8 tegn, stor og liten bokstav og tall). Når epost eller mobilnummer er lagt inn, samt ønsket passord – trykker du «bekreft». Bruker er da opprettet.

Før du kan ta i bruk «min side» så må du svare på et spørsmål angående godkjenning av elektronisk kommunikasjon. Du kan også endre epost og telefonnummer om ønskelig. Du trenger ikke å godkjenne elektronisk kommunikasjon for at du skal kunne stemme på årets årsmøte/generalforsamling. Når dette er bekreftet vil du komme inn på «min side».

TOBB

Brukerveiledning for gjennomføring av «digitalt møte»

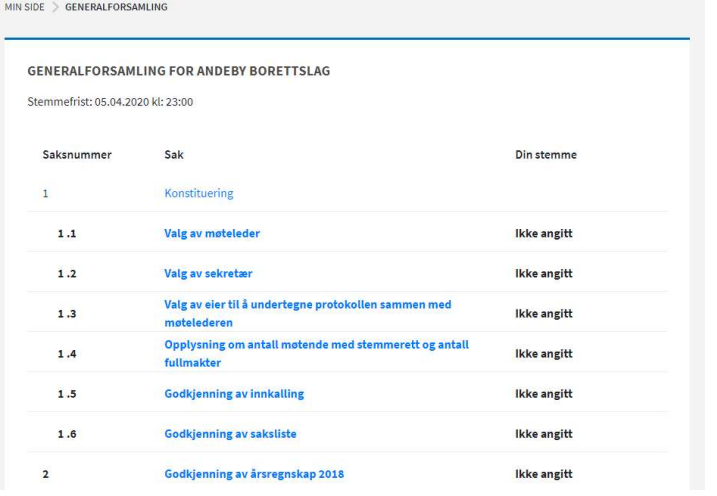
Det vil bli sendt ute et varsel på epost (der kjent) om at sakspapirene til årsmøte/generalforsamling er klare når hhv høringsperiode og/eller stemmeperiode starter. For de som ikke har epost liggende i TOBBs systemer, vil det gå ut et SMS-varsel om mobilnummer er kjent.

Når du logger deg inn på «min side» på møtetidspunktet, vil bildet som vist under komme opp (eksempel):

Der styret velger å gjøre sakslisten tilgjengelig for kommentarer før sakslisten gjøres klar for stemmegivning, vil du i angitt høringsperiode kunne gjøre deg kjent med sakene og stille spørsmål/kommentere disse. *Husk at evt. spørsmål/kommentarer vil være synlige for alle som deltar på møtet via «min side».*



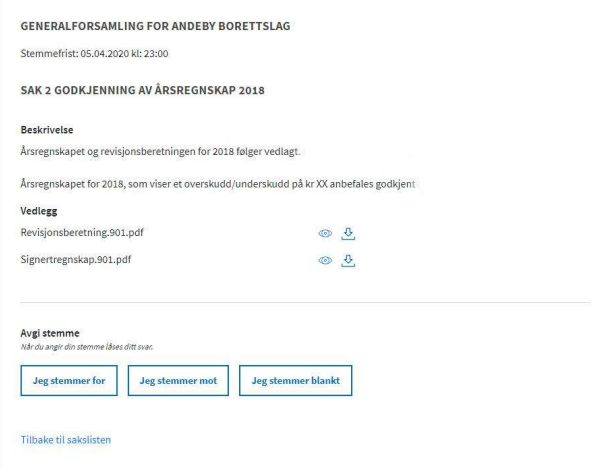
Ved å trykke «delta» vil du bli tatt videre til sakslisten for årsmøtet/generalforsamlingen. Følgende bilde vil da dukke opp (eksempel):



TOBB

Her vil alle sakene i innkallingen være tilgjengelig, med mulighet for å avgi stemme. Du må stemme på hver enkelt sak i kronologisk rekkefølge. Det vil si at du må starte med sak 1.1, før du kan gå videre. Hvis du ikke ønsker å avgi stemme på en sak, må du stemme «blankt» for å komme videre i sakslisten.

Hvis du vil avgi stemme så trykker du på saken og følgende bilde vil komme opp (eksempel):



Her følger en beskrivelse av saken, samt eventuelle vedlegg. Når du avgir en stemme vil du bli tatt tilbake til sakslisten for å fortsette stemmegivningen på de andre sakene.

Sak vedrørende valg:

Ved valg vil du få opp en eller flere kandidater, og skal da trykke på kandidaten(e) du ønsker å stemme på. Det vil også komme en tekst der det står hvor mange stemmer som gjenstår å avgis. Hvis det er to i styret som er på valg, må du stemme på to forskjellige kandidater. Hvis du kun har brukt en stemme vil du ikke kunne gå til neste sak før det er avgitt to stemmer totalt. Når du først har stemt på en kandidat er det ikke mulig å endre denne stemmen i ettertid. Når stemmen(e) er avgitte vil du ikke automatisk komme tilbake til sakslisten, men må trykke på knappen «tilbake til sakslisten» nederst på siden.

Når du er ferdig med å stemme på alle sakene i sakslisten, vil du motta en kvittering på e-post som viser en oversikt over sakstittel og hva du har stemt i den enkelte saken.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Ladeporten torsdag 06.06.2024 kl. 18:00 - Digitalt via Min Side, tobb.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Stian B. Nilsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Stian B. Nilsen

1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Tor Inge Skjøtskift

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall eiere: 16

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 16

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger: Ingen

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Valg av styreleder

Før høringsperioden var ferdig, kom det inn benkeforslag på en seksjonseier som har sagt seg villig til å stille som styreleder.
Ettersom sameiet nå har en kandidat blant seksjonseierne, stiller ikke Pia Hopstad Eriksen fra TOBB som kandidat lenger.

Ny kandidat er Kajsa Kristine Lyshaug Vitsak.

Vedtak:
Kajsa Kristine Lyshaug Vitsak ble valgt som styreleder for 1 år.

Protokoll ekstraordinært møte for Eierseksjonssameiet Ladeporten

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Stian B. Nilsen (sign.)	07.06.2024
Protokollvitne	Tor Inge Skjøtskift (sign.)	07.06.2024

Innkalling til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Ladeporten

Tid: Onsdag 17.04.2024 - kl.18:00
Sted: Ladebekken 50, kantinen

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2023

Styrets sammensetning:

Leder, Rebekka Solberg
Styremedlem, Kristian Hogstad Lund
Styremedlem, Linn Anette Røkenes
Styremedlem, Ørjan Arntzen
Styremedlem, Trine Solbakken
Varamedlem, Stian B. Nilsen
Varamedlem, Svein Dybdalsbakk

Det ble i 2023 avholdt seks styremøter, hvor alle styremedlemmer og varamedlemmer innkalles til styremøtene. Styremøtene i seg selv utgjør kun en del av styrets arbeid. Styret har i 2023 fått svært mange henvendelser og saker til behandling, og følger opp leverandører og andre tilbydere. Det har i forrige periode også vært et stort behov for interaksjon med leverandører slik at styrets medlemmer har stilt tilgjengelig for innlåsing, befaring/gjennomgang med takstmenn, montører og håndverkere. Styret arbeider kontinuerlig med saker, også de som ikke formelt behandles i styremøter.

Sameiet har god økonomistyring og god likviditet.

Styrets generelle hovedkanal for informasjon er oppslagstavlen på postrommet og per e-post: styret@ladeporten.no. Informasjon kan også legges i postkassene, og når formaliteter krever det, sørger vår forretningsfører TOBB for å sende brev til eiere som ikke bor i sameiet.

Under nevnes enkelte saker som er behandlet i stikkord:

- søk og utbedring av vannlekkasje på privat ledningsnett pålagt av Trondheim Kommune

- utskiftning av gamle lyskilder iht. anbefalinger fra Bravida

- utbedring feil på radiatorer i leiligheter

- befaring av bygningsmasse, brannsikring og skadedyrskontroll

- vannlekkasjesøk i begge blokker

- besparelse ved endring av avfallstømming

- organisering av dugnad

- innhenting av tilbud på kameraovervåkning og staking av rør

- utvidede kontroller og service på heiser

Styreleder er også styremedlem i Ladeporten velforening.

Årsmeldingen er skrevet av styreleder 05.04.2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Forslag til vedtak: Som budsjettert

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Utbedring av lekeområdet for å støtte familievennlig miljø

Det dreier seg om utbedringen av vårt lekeområde.

Som mange av dere er klar over, har vår samøye opplevd en bemerkelsesverdig økning i antall småbarnsfamilier. For øyeblikket er vi minst seks familier med barn under to år. Denne positive utviklingen bringer med seg et voksende behov for å tilrettelegge for et trygt og stimulerende miljø for våre yngste beboere.

Dessverre, i sin nåværende tilstand, tilbyr ikke vårt lekeområde de nødvendige fasilitetene eller sikkerheten som kreves for å være et tilfredsstillende sted for barna våre å leke og utforske. Jeg foreslår derfor en plan for utbedring og oppgradering av dette området.

Dette initiativet handler ikke bare om å legge til nye lekeapparater eller friske opp området, men også om å understreke vårt samøyes engasjement for å være et attraktivt og familievennlig sted. Ved å investere i våre fellesområder, signaliserer vi til både nåværende og potensielle beboere at vi verdsetter et miljø hvor familier kan trives.

Jeg tror også at et fornyet fokus på barn og familier kan bidra til å balansere den nåværende trenden hvor flere leiligheter blir brukt til utleieformål, noe som ofte fører til mindre engasjement i sameiet og i noen tilfeller til uønskede forstyrrelser, som støy fra festing.

Videre er vår samøye vitne til en demografisk forandring med flere eldre beboere. Et velutstyrt og trygt lekeområde kan også fungere som et sosialt møtepunkt hvor generasjoner kan samles og samhandle, noe som styrker samholdet i vårt sameie.

Jeg er også åpen for å bidra i en arbeidsgruppe som kan jobbe videre med dette prosjektet, om det blir besluttet.

Med vennlig hilsen,

Pål Løvlie

H0204

Forslag til vedtak: Jeg foreslår at vi på årsmøtet diskuterer mulige tiltak for utbedring, inkludert budsjett, «designforslag» og tidsrammer. Jeg er også åpen for å bidra i en arbeidsgruppe som kan jobbe videre med dette prosjektet, om det blir besluttet.

Styrets innstilling: Styret foreslår å gjøre om vedtaket til at det stemmes for/mot om forslaget om utbedring av lekeplass er noe sameiet skal gå videre med eller ikke (inkludert å danne arbeidsgruppe for de som melder seg til det)

5.2 Bruk av sameiet sine parkeringsplasser ute

Styret får henvendelser fra beboere om at det må bli slutt på at flere av gjesteparkeringene blir brukt av fastboende døgnet rundt gjennom hele uka. Det gjelder flere biler.

Det er ulik praksis blant beboere om bruk av sameiet sine parkeringsplasser ute, og er noe som er meldt til styret fra beboere. Styret ønsker å sikre en god og rettferdig bruk av plassene vi har tilgjengelig og sikre at våre gjester finner parkering når de besøker Ladeporten.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtektsendring:
P-plasser nærmest innganger til B- og C-blokker er kun for gjester av Eierseksjonssameiet Ladeporten og ment som midlertidig parkering (5 stk)

P-plasser utenfor B-blokken (vendt ut mot Jarleveien og i nærhet til næringsbygget) er kun korttidsparkering opptil 8 timer (2 stk)

Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning og risiko.

Ved godkjent vedtektsendring i årsmøtet, vil styret informere beboere, samt sette opp nødvendig skilting.

5.3 Anbefaling om å ha navneskilt ved inngangsdører

I krisesituasjoner/andre nødvendige situasjoner kan det være aktuelt å kontakte beboere eller midlertidige leietakere, i sameiet. Selv om styret har oversikt, kan det bety tidsspille å først undersøke i aktuelle oversikter før en tar kontakt med aktuelle beboere i sameiet.

Det bidrar også til økt sikkerhet innen sameiet at navneskilt viser eierskap eller navn til midlertidige beboere til de enkelte boenheter.

Vi har tidligere erfart evakuering i C-blokk i regi av politi ved at en byggekran i nabolaget kunne velte innover vårt bygg. Den gang var det nødvendig å vite at alle fikk beskjed. Da var det en fordel å vite hvem som bodde hvor.

Forslag til vedtak: Det foreslås å føre inn anbefalingen om å sette opp navneskilt utenfor egen inngangsdør i sameiet sine vedtekter:

Styret anbefaler beboere/eiere av leiligheter i sameiet til å feste navneskilt ved egen inngangsdør, slik at det viser hvem som bor der.
Dersom leiligheter midlertidig leies ut til andre (langtidsutleie), bør det merkes med navn til de som til enhver tid bebor leiligheten.
Ved kortidsutleie eksempelvis dager/uker er det naturlig at eierens navn er skiltet.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 1 styremedlem for 2 år

På valg:
Ørjan Arntzen

6.2 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Rebekka Solberg (trekker seg)

6.3 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:
Svein Dybdalsbak
Stian B. Nilsen

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Pål Løvlie

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

05.04.2024
Eierseksjonssameiet Ladeporten
styret

Eierseksjonssameiet Ladeporten - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		3 622 260	3 622 260	3 622 400	3 731 072
Utleieinntekter		227 120	213 419	208 200	208 200
Tillegg elektroniske fellesavtaler		658 368	584 496	658 400	700 200
Andre driftsinntekter	1	237 470	153 360	14 280	14 280
Sum driftsinntekter		**4 745 218**	**4 573 535**	**4 503 280**	**4 653 752**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-11 985	-11 985	-22 000	-22 000
Styrehonorar	3	-85 000	-85 000	-85 000	-185 000
Forretningsførerhonorar		-165 240	-160 451	-166 230	-171 100
Honorar administrative tjenester		-25 653	0	-20 700	-21 700
Eksterne honorar	4	-17 449	-13 718	-29 500	-30 000
Kontingent/felleskostnader	5	-110 026	-106 822	-110 026	-110 026
Drifts- og serviceavtaler	6	-132 312	-444 040	-172 000	-180 600
Vaktmestertjenester		-70 195	0	-59 000	-65 000
Renholdstjenester		-224 692	0	-272 000	-285 000
Løpende vedlikehold	7	-333 084	-374 442	-350 000	-390 000
Periodisk vedlikehold	8	-552 764	-393 149	-500 000	-500 000
Elektroniske fellesavtaler		-653 142	-593 818	-658 400	-700 200
Forsikring		-511 321	-478 762	-526 600	-557 400
Energi, felles		-1 487 279	-1 146 823	-1 107 000	-1 163 000
Andre driftsutgifter	9	-9 215	-29 923	-21 450	-23 250
Sum driftskostnader		**-4 389 357**	**-3 838 932**	**-4 099 906**	**-4 404 276**
DRIFTSRESULTAT		**355 861**	**734 603**	**403 374**	**249 476**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		125 431	50 157	5 000	140 000
Netto finansposter		**125 431**	**50 157**	**5 000**	**140 000**
Resultat før skattekostnad		**481 292**	**784 760**	**408 374**	**389 476**
Ordinært resultat etter skatt		481 292	784 760	408 374	389 476
ÅRSRESULTAT	**10, 13**	**481 292**	**784 760**	**408 374**	**389 476**
Disponering av totalresultat:		481 292	784 760	408 374	389 476
Overført til annen egenkapital		481 292	784 760	0	0

Eierseksjonssameiet Ladeporten - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	259 079	5 080
Periodiserte kostnader	11	717 354	673 982
Andre fordringer	11	0	14 286
Mellomregning Klare Finans	11	55 656	34 867
Opptjente renter	11	125 431	50 157
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	4 326 942	3 646 842
Sum omløpsmidler		**5 484 462**	**4 425 214**
SUM EIENDELER		**5 484 462**	**4 425 214**

Eierseksjonssameiet Ladeporten - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	4 003 465	3 522 173
Sum egenkapital		**4 003 465**	**3 522 173**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 14	23 558	23 558
Sum avsetninger og forpliktelser		**23 558**	**23 558**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 084 750	536 507
Skyldig off. myndigheter		-2	-2
Forskudd kunder		58 596	33 298
Påløpte kostnader		314 006	309 679
Annen kortsiktig gjeld		88	0
Sum kortsiktig gjeld		**1 457 439**	**879 482**
Sum gjeld		**1 480 997**	**903 040**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 484 462**	**4 425 214**

Sted:_____, dato:_____

Rebekka Solberg
Leder

Ørjan Arntzen
Styremedlem

Trine Solbakken
Styremedlem

Kristian Hogstad Lund
Styremedlem

Linn Anette Røkenes
Styremedlem

Eierseksjonssameiet Ladeporten - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Inntekt parkering	14 280	14 280
Utleie av utstyr og areal	120 612	22 257
Viderefakturering energi, strøm	102 578	116 823
Sum andre inntekter	**237 470**	**153 360**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	11 985	11 985
Sum personalkostnader	**11 985**	**11 985**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	**85 000**	**85 000**

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	17 449	12 999
Teknisk rådgivning	0	719
Sum eksterne honorarer	**17 449**	**13 718**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	110 026	106 822
Sum felleskostnad velforening/sameie	**110 026**	**106 822**

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

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	16 756
Andre administrasjonsavtaler	0	3 326
Avtale om vaktmestertjenester	0	55 300
Avtale om renholdstjenester	0	225 224
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	25 455	39 405
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	2 525
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	31 127	23 346
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	75 730	78 159
Sum drifts- og serviceavtaler	**132 312**	**444 040**

Renhold, vaktmester og tilleggstjenester fra Tobb er flyttet til egne kontoer.

Eierseksjonssameiet Ladeporten - Noter 2023

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	58 804	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	80 595	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	83 704	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	42 198	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	53 107	0
Reparasjon og vedlikehold annet	14 677	0
Sum vedlikehold	**333 084**	**374 442**

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	552 764	393 149
Sum periodisk vedlikehold	**552 764**	**393 149**

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 548	11 694
Kontorrekvisita, trykksaker	800	0
Kostnader vedr. styrearbeid	693	0
Generalforsamling/årsmøte	3 568	0
Bankgebyrer	709	776
Andre gebyrer	1 649	8 105
Hjemmeside/internett/TV-abo	248	210
Julebord/ styresamling	0	4 827
Servering dugnad	0	4 324
Andre kostnader	0	-13
Sum andre driftsutgifter	**9 215**	**29 923**

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	**3 545 731**	**2 760 972**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	481 292	784 760
Årets endring i disponible midler	**481 292**	**784 760**
Disponible midler i periodens slutt	**4 027 023**	**3 545 731**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-23 558**	**-23 558**
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-23 558**	**-23 558**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**4 003 465**	**3 522 173**

Org.nr: 989 912 690 - 739

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Eierseksjonssameiet Ladeporten - Noter 2023

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	34	34
Bankinnskudd	4 326 908	3 646 808
Sum bankinnskudd	**4 326 942**	**3 646 842**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	**3 522 173**	**2 737 414**
Annen egenkapital 01.01	3 522 173	2 737 414
Årets resultat	481 292	784 760
Annen egenkapital 31.12	**4 003 465**	**3 522 173**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**4 003 465**	**3 522 173**

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	23 558	23 558
Sum avsetninger	**23 558**	**23 558**

Org.nr: 989 912 690 - 739

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Ladeporten onsdag 17.04.2024 kl. 18:00
Sted: Ladebekken 50, kantinen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Rebekka Solberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Stian Brekke Nilsen

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Pål Løvli

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 30

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 31

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Styrets sammensetning:

Leder, Rebekka Solberg
Styremedlem, Kristian Hogstad Lund
Styremedlem, Linn Anette Røkenes
Styremedlem, Ørjan Arntzen
Styremedlem, Trine Solbakken
Varamedlem, Stian B. Nilsen
Varamedlem, Svein Dybdalsbakk

Det ble i 2023 avholdt seks styremøter, hvor alle styremedlemmer og varamedlemmer innkalles til styremøtene. Styremøtene i seg selv utgjør kun en del av styrets arbeid. Styret har i 2023 fått svært mange henvendelser og saker til behandling, og følger opp leverandører og andre tilbydere. Det har i forrige periode også vært et stort behov for interaksjon med leverandører slik at styrets medlemmer har stilt tilgjengelig for innlåsing, befaring/gjennomgang med takstmenn, montører og håndverkere. Styret arbeider kontinuerlig med saker, også de som ikke formelt behandles i styremøter.

Sameiet har god økonomistyring og god likviditet.

Styrets generelle hovedkanal for informasjon er oppslagstavlen på postrommet og per e-post: styret@ladeporten.no. Informasjon kan også legges i postkassene, og når formaliteter krever det, sørger vår forretningsfører TOBB for å sende brev til eiere som ikke bor i sameiet.

Under nevnes enkelte saker som er behandlet i stikkord:

- søk og utbedring av vannlekkasje på privat ledningsnett pålagt av Trondheim Kommune

- utskiftning av gamle lyskilder iht. anbefalinger fra Bravida

- utbedring feil på radiatorer i leiligheter

- befaring av bygningsmasse, brannsikring og skadedyrskontroll

- vannlekkasjesøk i begge blokker

- besparelse ved endring av avfallstømming

- organisering av dugnad

- innhenting av tilbud på kameraovervåkning og staking av rør

- utvidede kontroller og service på heiser

Styreleder er også styremedlem i Ladeporten velforening.

Årsmeldingen er skrevet av styreleder 05.04.2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble vedtatt av årsmøte til kr: 185.000,-.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Utbedring av lekeområdet for å støtte familievennlig miljø

Det dreier seg om utbedringen av vårt lekeområde.

Som mange av dere er klar over, har vår samøye opplevd en bemerkelsesverdig økning i antall småbarnsfamilier. For øyeblikket er vi minst seks familier med barn under to år. Denne positive utviklingen bringer med seg et voksende behov for å tilrettelegge for et trygt og stimulerende miljø for våre yngste beboere.

Dessverre, i sin nåværende tilstand, tilbyr ikke vårt lekeområde de nødvendige fasilitetene eller sikkerheten som kreves for å være et tilfredsstillende sted for barna våre å leke og utforske. Jeg foreslår derfor en plan for utbedring og oppgradering av dette området.

Dette initiativet handler ikke bare om å legge til nye lekeapparater eller friske opp området, men også om å understreke vårt samøyes engasjement for å være et attraktivt og familievennlig sted. Ved å investere i våre fellesområder, signaliserer vi til både nåværende og potensielle beboere at vi verdsetter et miljø hvor familier kan trives.

Jeg tror også at et fornyet fokus på barn og familier kan bidra til å balansere den nåværende trenden hvor flere leiligheter blir brukt til utleieformål, noe som ofte fører til mindre engasjement i sameiet og i noen tilfeller til uønskede forstyrrelser, som støy fra festing.

Videre er vår samøye vitne til en demografisk forandring med flere eldre beboere. Et velutstyrt og trygt lekeområde kan også fungere som et sosialt møtepunkt hvor generasjoner kan samles og samhandle, noe som styrker samholdet i vårt sameie.

Jeg er også åpen for å bidra i en arbeidsgruppe som kan jobbe videre med dette prosjektet, om det blir besluttet.

Med vennlig hilsen,

Pål Løvlie

H0204

Vedtak:
Det stemmes over om det skal settes et utvalg som videre ser på muligheter for endring av lekeplass.

Stemmer mot: 11 (av 31).

Stemmer for: 20 (av 31)

Siden flertall er for, godkjennes styrets innstilling om å sette utvalg.

5.2 Bruk av sameiet sine parkeringsplasser ute

Styret får henvendelser fra beboere om at det må bli slutt på at flere av gjesteparkeringene blir brukt av fastboende døgnet rundt gjennom hele uka. Det gjelder flere biler.

Det er ulik praksis blant beboere om bruk av sameiet sine parkeringsplasser ute, og er noe som er meldt til styret fra beboere. Styret ønsker å sikre en god og rettferdig bruk av plassene vi har tilgjengelig og sikre at våre gjester finner parkering når de besøker Ladeporten.

Innspill 1: Det ble tatt opp muligheten til å øke antall parkeringsplasser mellom B-blokka og STICOS-bygget, ved å fjerne vegetasjonen/bed. Man slipper vedlikehold i bed; men får en kostnad ved omgjøring. Innspill bør gis det nye styret som følger opp denne muligheten.

Innspill 2: Ønsker å se på mulighet for utleie av parkeringsplass mellom B-blokk og STICOS-bygget. Man får da fast plass, og betaler eks. månedlig avgift for dette.

Vedtak:
Forslag til vedtektsendring:
P-plasser nærmest innganger til B- og C-blokker er kun for gjester av Eierseksjonssameiet Ladeporten og ment som midlertidig parkering (5 stk)

P-plasser utenfor B-blokken (vendt ut mot Jarleveien og i nærhet til næringsbygget) er kun korttidsparkering opptil 8 timer (2 stk)

Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning og risiko.

Ved godkjent vedtektsendring i årsmøtet, vil styret informere beboere, samt sette opp nødvendig skilting.

Stemmer mot: 0

Stemmer for: 31

5.3 Anbefaling om å ha navneskilt ved inngangsdører

I krisesituasjoner/andre nødvendige situasjoner kan det være aktuelt å kontakte beboere eller midlertidige leietakere, i sameiet. Selv om styret har oversikt, kan det bety tidsspille å først undersøke i aktuelle oversikter før en tar kontakt med aktuelle beboere i sameiet.

Det bidrar også til økt sikkerhet innen sameiet at navneskilt viser eierskap eller navn til midlertidige beboere til de enkelte boenheter.

Vi har tidligere erfart evakuering i C-blokk i regi av politi ved at en byggekran i nabolaget kunne velte innover vårt bygg. Den gang var det nødvendig å vite at alle fikk beskjed. Da var det en fordel å vite hvem som bodde hvor.

Vedtak:
Det stemmes over om styret skal anbefale bruk av navneskilt.

Stemmer mot: 1

Stemmer for: 30

Ved stemming ble det flertall for at forslaget støttes.

6. Valg

6.1 1 styremedlem for 2 år

På valg:

Ørjan Arntzen (Fratrer)

Linn Anette Røkenes (Fratrer)

Trine Solbakken (Fratrer)

Stian Brekke Nilsen

Svein Dybdalsbakk

Tor Inge Skjøtskift

Vedtak:
Følgende velges som styremedlem for 2 år:

Stian Brekke Nilsen

Svein Dybdalsbakk

Tor Inge Skjøtskift

6.2 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Rebekka Solberg (Fratrer)

Vedtak:
Vedtak: Årsmøte har nå vedtatt at valgkomitéen kan engasjere ekstern styreleder, primært hos TOBB.

6.3 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:

Stian Brekke Nilsen (Fratrer til fordel som styremedlem)

Svein Dybdalsbakk (Fratrer til fordel som styremedlem)

Trine Solbakken

Pål Løvli

Vedtak:
Følgende ble valgt som varamedlem for 1 år:

Trine Solbakken

Pål Løvli

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Pål Løvli (Fratrer)

Arrun Nesarajah (Fratrer)

Gunnar Bolme

Rebekka Solberg

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Gunnar Bolme

Rebekka Solberg

Protokoll for Eierseksjonssameiet Ladeporten

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rebekka Solberg (sign.)	19.04.2024
Sekretær	Stian B. Nilsen (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Pål Løvlie (sign.)	19.04.2024

LADEPORTEN

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

HUSORDENSREGLER
for Eierseksjonssameiet Ladeporten

Siste gang endret på årsmøtet 28. april 2022

1. GENERELT

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

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

Husordensreglene kan kun endres gjennom vedtak på årsmøtet.
.
Henvendelser til styret sendes skriftlig til styrets epostadresse: styret@ladeporten.no

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

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

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

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

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

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

3. SØPPEL

Søppelrommet er kun til bruk for husholdningsavfall.
Restavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i container.
Papp skal brettes sammen og komprimeres i størst mulig grad før den legges i container.

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

4. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER O.L.

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt.

Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være fastmontert til balkongrekkverket og kassen festet til kassestativet – slik at kraftig vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.

Rengjøring av balkonger må foretas uten å sjenere underliggende leiligheter.

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

5. DYREHOLD

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

6. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

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

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

6.8. Da fasaden m/balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende. Dette gjelder også vindustildekking.
Bruk av balkongen/uteplassen som lagerrom, til å lagre søppel eller sette ut typiske innemøbler er forbudt. Brudd på denne regelen vil føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene v/vaktmester for eiers regning.
Tørking eller oppheng av tøy skal ikke være synlig for omgivelsene. Risting av tepper og matter og lufting over rekkverk på balkong er forbudt.

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

7. BRUK AV GARASJEPLASS

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

Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt.

Garasjen skal ikke brukes til vaskeplass.

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

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

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

8. FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET LADEPORTEN

(Org.nr. 989 912 690)

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

***

§ 1
Sameiets navn og eiendom

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

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

§ 2
Fellesareal

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

§ 3
Rett til bruk

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

§ 4
Parkeringsanlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nærværende vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom seksjonseiere som representerer $^{3}/_{4}$ av parkeringsplassene samtykker i dette.

§ 5
Installasjon m.m.

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

§ 6
Vedlikehold

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

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

§ 7
Rettslig råderett

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

§ 8
Fordeling av kostnader

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

- Bygningsmessig vedlikehold av boligbyggene og drift og vedlikehold av fellesareal i og i tilkomstarealer til boligbyggene skal fordeles kun mellom boligseksjonssameierne. Dette omfatter også parkmessig vedlikehold av dekket i atriet over parkeringsbygget, men ikke det bygningsmessige vedlikehold av dette etasjeskillet.

- Bygningsmessig vedlikehold av næringsbygget skal dekkes av næringsseksjonssameier.

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg og rom for tekniske installasjoner som har særskilt tilknytning til boligene, skal kun fordeles mellom boligseksjonssameierne og drift og vedlikehold av tekniske anlegg og rom for tekniske anlegg som har særskilt tilknytning til næringsarealene skal kun belastes denne.

- Drift og vedlikehold av uteareal vest og sørvest for næringsbygget dekkes av næringsbygget og drift og vedlikehold av resterende uteareal dekkes av boligseksjonene.

- Strømutgifter og utgifter til renhold av fellesareal særskilt knyttet til hhv boligseksjonene og næringsarealet skal belastes separat.

- Kostnader til forsikring av bygget fordeles med 75 % på boligseksjonene og 25 % på næringsarealet.

- Kostnader til varmt vann til oppvarming og annen bruk fordeles mellom boligseksjonene og næringsarealet etter måler. Ytterligere fordeling skjer etter areal med mindre det installeres målere som fordeler videre.

- Utgifter til administrasjon (forretningsførsel, regnskap, revisjon mm) fordeles med 75 % på boligene og 25 % på næringsarealet.

- Energi til garasjeanlegg i plan –1 måles separat og bekostes av de som disponerer parkeringsplass i dette planet.

- Kun boligseksjonene skal dekke kostnader til velforeningen.

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

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

§ 9
Heftelsesform

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

§ 10
Panterett for sameiernes forpliktelser

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

§ 11
Pålegg om salg

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

§ 12
Fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 og eierseksjonslovens § 39.
Det kan kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier. Krav om fravikelse skjer etter de samme regler som for sameieren.

§ 13
Årsmøtets myndighet

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

§ 14
Årsmøtet

Årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

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

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

§ 15
Innkalling til årsmøtet

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

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

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

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

§ 16
Innkalling til ekstraordinære årsmøter

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

§ 17
Flertallskrav

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

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

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

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

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

§ 18
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 5 medlemmer. Både boligseksjonene og næringsseksjonen skal være representert i styret og denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra eier av næringsseksjonen.

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

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

§ 19
Styremøter

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

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

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

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

§ 20
Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

§ 21
Ugildhet

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

§ 22
Forretningsfører

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

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

§ 23
Regnskap og revisjon

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

§ 24
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Ladeporten velforening

Tid: Mandag 27.05.24 kl. 1800
Sted: Borettslaget Ladebekkens møterom

Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder
Forslag:Anders Løvdahl

Valg av sekretær
Forslag: Anders Løvdahl

Valg av en til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Forslag: Stian Nilsen

Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen
Forslag: Innkallingen ble godkjent uten bemerkninger.

Sak 2: Årsoppgjør for 2023
Forslag: Regnskapet ble godkjent, og resultatet overføres til Annen egenkapital.

Sak 3: Valg
Forslag:
Anders Løvdahl er styreleder for 1år til (ble valgt for 2 år ifra 2023). (Ladebekken)
Lars Woll styremedlem for 1 år. (Livet på Lade)
Stian Nilsen Styremedlem for 1år. (sameiet Ladeporten)

Følgende velges til varamedlemmer for 1 år fra henholdsvis borettslaget Ladebekken, borettslaget Livet på Lade og eierseksjonssameiet Ladeporten: Marianne Hepsø, Jan Kristian Hammernes,Trine Solbakken

Anders Løvdahl
Styreleder

Note 5 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

VEDTEKTER

FOR

LADEPORTEN VELFORENING

1. BAKGRUNN

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

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

2. FORMÅL

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

3. MEDLEMSKAP

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

4. ØKONOMI

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

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

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

5. GENERALFORSAMLING

Foreningens øverste myndighet er generalforsamling. Generalforsamling avholdes når styret finner behov for det, eller når ett av styrene i Eierseksjonssameiet Ladeporten, BL Livet på Lade eller Ladebekken borettslag krever det, eller når minst 10 % av boligeierne/seksjonseiere fremsetter skriftlig krav om dette.
Generalforsamlingen innkalles med 14 dagers varsel og skal inneholde de saker som ønskes behandlet, sammen med nødvendige sakspapirer.
Generalforsamlingen skal innkalles ved behov for vedtektsendringer, store vedlikeholdskostnader som vil påvirke velforeningsavgiften til boligeierne/seksjonseiere med mer enn 10 % årlig. Likeledes må det innkalles til generalforsamling om styret i velforeningen ønsker å pantsette eller avhende velforeningens eiendom.
I generalforsamlingen har alle boligeierne/seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Ladeporten, BL Livet på Lade eller Ladebekken borettslag en stemme hver.
Alle avgjørelser treffes med alminnelig flertall, bortsett fra endring av vedtektene som krever 2/3 flertall.
I alle andre saker er det styret i velforeningen som bestemmer.

6. STYRET

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

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

Styret skal administrere foreningen og fremme dens formål og utføre de plikter som er tillagt foreningen i henhold til vedtekter og beslutninger i generalforsamlingen.
Velforeningsstyrets forslag til budsjett, regnskap og årsrapport skal godkjennes av de tre styrene i Eierseksjonssameiet Ladeporten, BL Livet på Lade eller Ladebekken borettslag. Velger ett styre ikke å godkjenne velforeningsstyrets forslag, kalles det inn til generalforsamling.

Vedtatt 06.09.07, sist endret på ekstraordinært årsmøte 28.08.2012

Referat fra ordinært årsmøte i Ladeporten velforening 2024

Tid: Mandag 27.05.24 kl. 18:00
Sted: Borettslaget Ladebekkens møterom

Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder
Valgt:Anders Løvdahl.

Valg av sekretær
Valgt: Anders Løvdahl.

Valg av en til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Valgt: STIAN NILSEN

Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter
:3 stemmeberettigede til stede. Ingen fullmakter.

Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen
Innkallingen ble godkjent uten bemerkninger.

Sak 2: Årsoppgjør for 2023
Regnskapet ble godkjent, og resultatet overføres til Annen egenkapital.

Sak 3: Valg

Anders Løvdahl er styreleder for 1år til (ble valgt for 2 år ifra 2023). (Ladebekken)

LARS WOLL velges til styremedlem for 1 år. (Livet på Lade)

STIAN NILSEN velges til styremedlem for 1 år. (Eierseksjonssameiet Ladeporten)

Følgende velges til varamedlemmer for 1 år fra henholdsvis: borettslaget Ladebekken, borettslaget Livet på Lade og eierseksjonssameiet Ladeporten:

Vara : Marianne Hepsø (Ladebekken)
Vara : JAN KRISTIAN HAMMERNES Livet på Lade
Vara: TRINE SOLBAKKEN Ladeporten

STIAN NILSEN

Anders Løvdahl

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Inge Horten	04/40122/ oppgis ved alle henv.		19.11.2007

Håkon Magnussons gate 1 B, ferdigattest

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 15.08.2007.

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

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

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

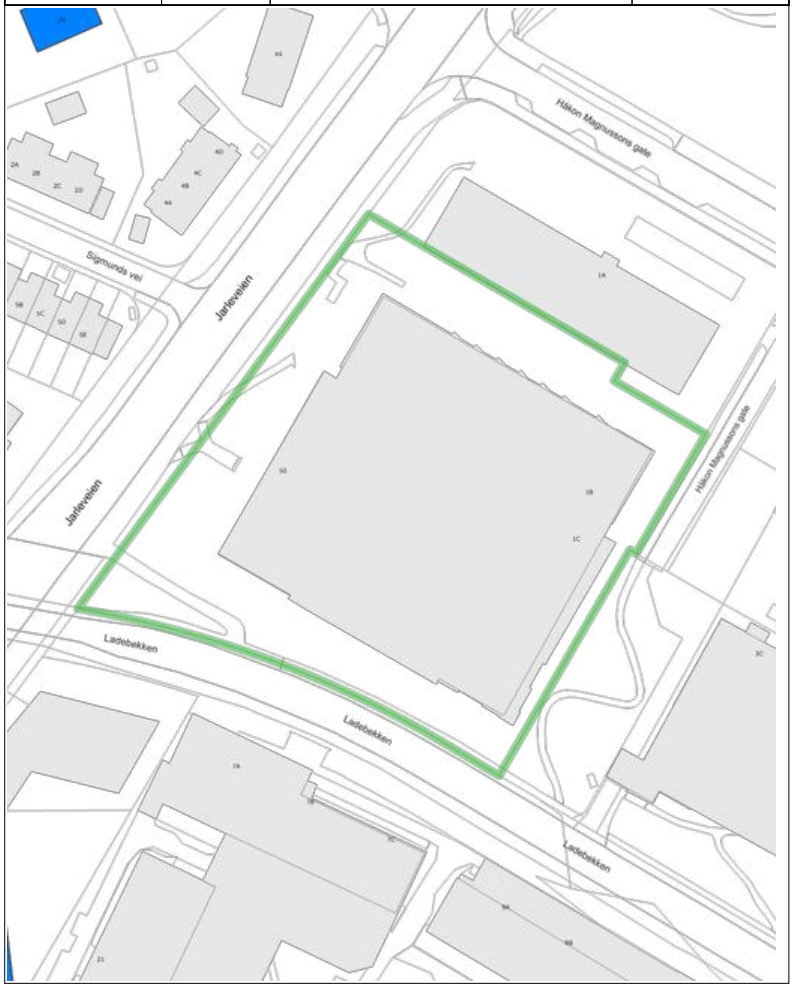
184488 07

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 397	Fnr: 0	Snr: 76
Adresse:	Håkon Magnussons gate 1C 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

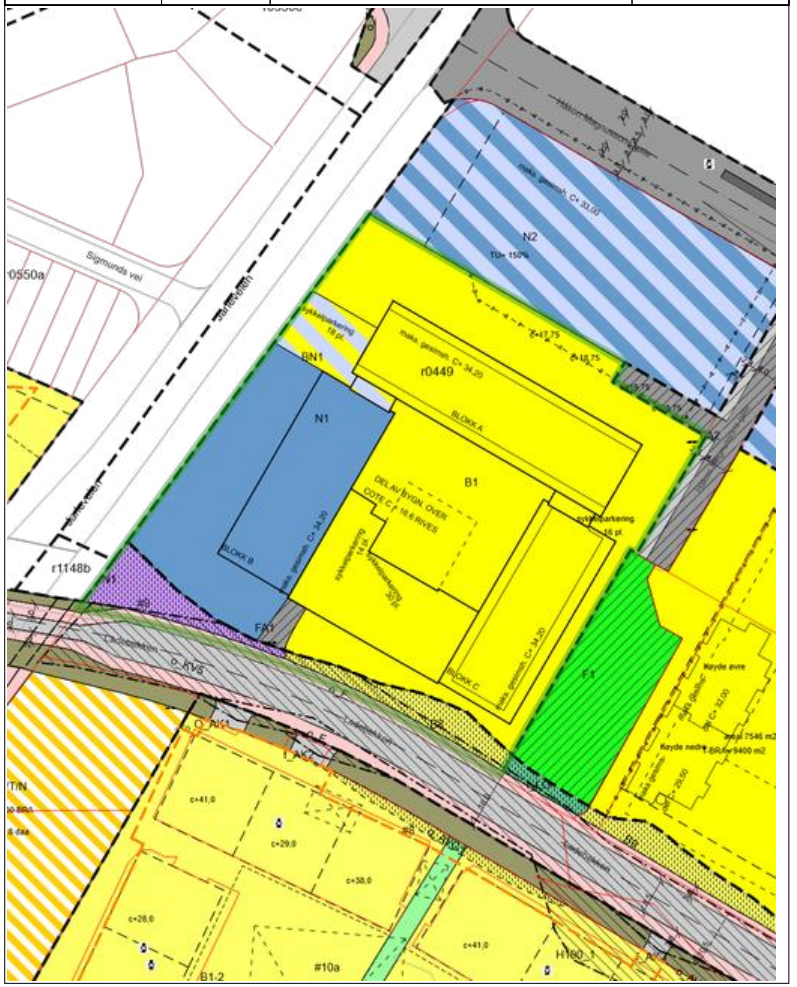
- Forslag til ny klasse, C: Antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 397	Fnr: 0	Snr: 76
Adresse:	Håkon Magnussons gate 1C 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

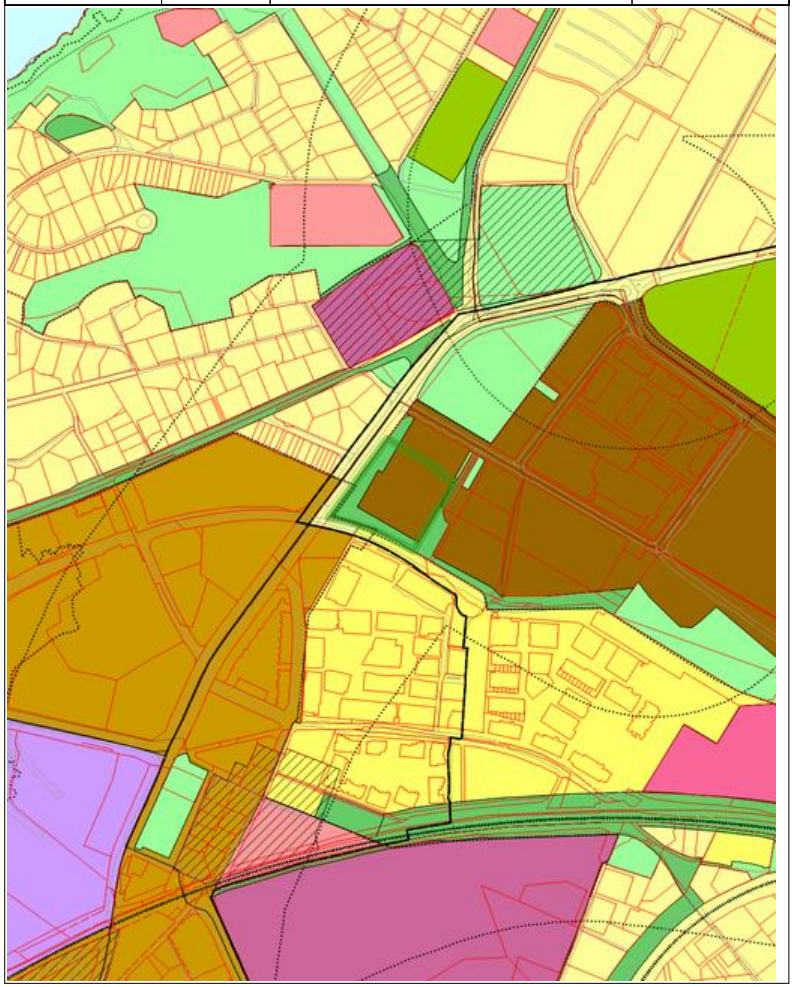
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 397	Fnr: 0	Snr: 76
Adresse:	Håkon Magnussons gate 1C 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde havstigning
- Bestemmelsesområde lokalsenter
- Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Bro - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- Sentrumsformål - Framtidig
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Framtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende

Trondheim

PlanOversikt

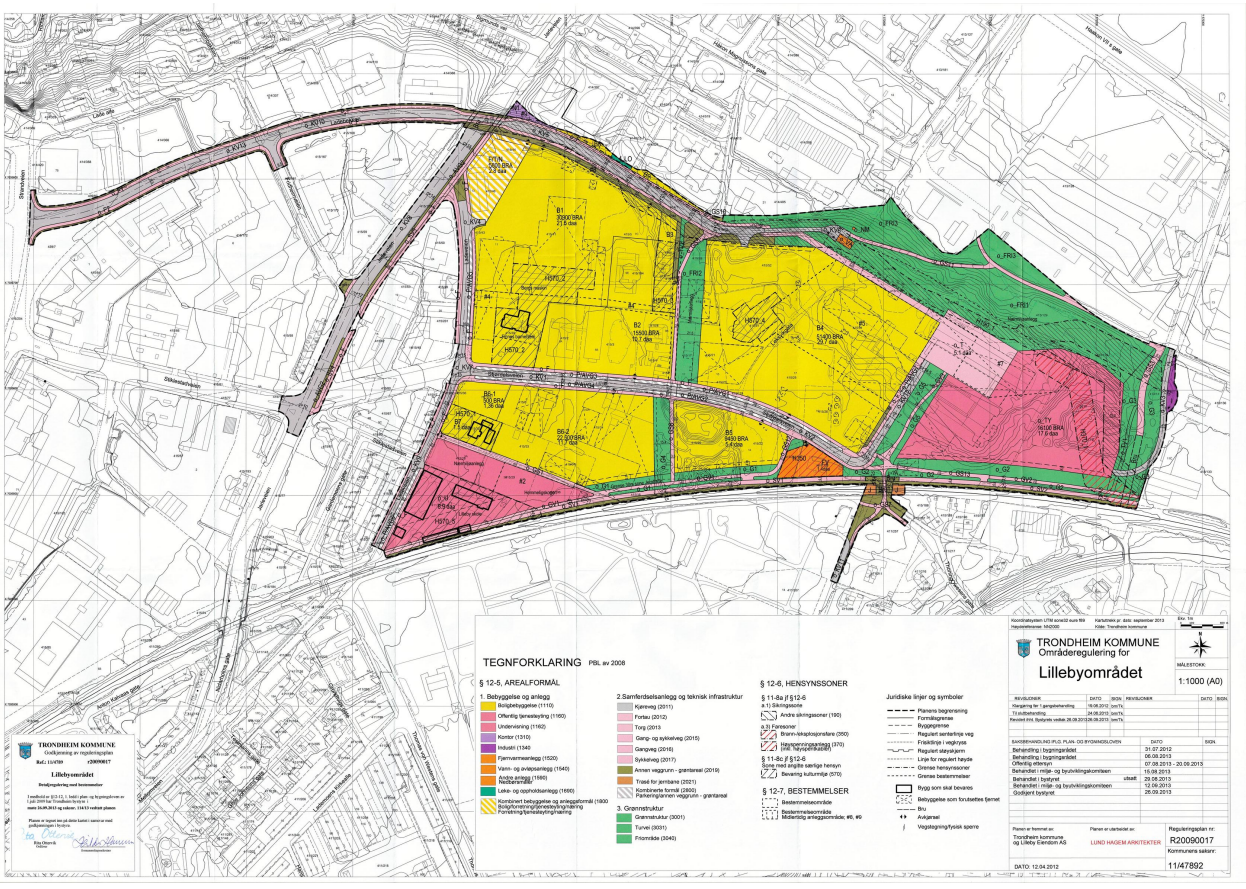
Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 397	Fnr: 0	Snr: 76
Adresse:	Håkon Magnussons gate 1C 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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


TEGNFORKLARING PBL av 2008
§ 12-5, AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse (1110)
Offentlig tjenesteyting (1160)
Undervisning (1150)
Kontor (1310)
Industri (1340)
Fjernvarmeanlegg (1520)
Vann- og avløpsanlegg (1540)
Andre anlegg (1590)
Leke- og oppholdsareal (1600)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
2.Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjøreveg (2011)
Fortau (2012)
Torg (2013)
Gang- og sykkelveg (2015)
Gangveg (2016)
Sykkelveg (2017)
Annen veggrunn - grøntareal (2019)
Trasé for jernbane (2021)
Kombinerte formål (2800)
3. Grønnstruktur
Grønnstruktur (3001)
Turvei (3031)
Friområde (3040)
§ 12-6, HENSYNSSONER
§ 11-8a jf §12-6
a-1) Sikringssone
Andre sikringssoner (190)
a-3) Faresoner
Brann-/eksplosjonsfare (350)
Høyspenningsledning (370)
§ 11-8c jf §12-6
Sone med særlige hensyn
Bevaring kulturmiljø (570)
§ 12-7, BESTEMMELSER
Bestemmelsesområde
Juridiske linjer og symboler
Planens begrensning
Byggegrense
Regulert senterlinje veg
Regulert skjæring/fylling
Linje for regulert høyde
Grense hensynssoner
Grense bestemmelser
Bygg som skal bevares
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Bru
Avkjørsel
Vegdelegning/fysisk sperre
TRONDHEIM KOMMUNE
Områderegulering for
Lillebyområdet
1:1000 (A0)
MÅLESTOKK
REVISJONER
SAKSBEHANDLING PLO, PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Behandling i bygningsrådet 31.07.2012
Behandling i bygningsrådet 06.08.2013
Offentlig ettersyn 07.08.2013 - 20.09.2013
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen 15.09.2013
Behandlet i bystyret utsatt 29.06.2013
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen 12.06.2013
Godkjent bystyret 26.09.2013
Planen er fremmet av:
Trondheim kommune
og Lilleby Eiendom AS
Planen er utarbeidet av:
LUND HAGEM ARKITEKTER
DATO: 12.04.2012
Reguleringsplan nr:
R20090017
Kommunens saksnr:
11/47892
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref.: 11/47892 r20090017
Lilleby-området
Detaljregulering med konsekvenser
Rita Oberth
Nestleder

TRONDHEIM KØMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20090017
Arkivsak: 11/47892

Områdeplan for Lillebyområdet

Vedtatte reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 26.09.13
Dato for godkjenning av bystyret : 26.09.13

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLANEN

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

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

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

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

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

§ 3 PLANKRAV

3.1 Krav om detaljregulering

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

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

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

3.2 Felles overordnet utomhusplan

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

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

3.3 Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

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

3.4 Tredjepartskontroll geoteknikk

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

3.5 Utomhusplaner

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

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Offentlige områder

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

4.2 Utnyttelse

Det skal være minimum 10 boliger per dekar i felt B1-B2 og B4, B5 og minimum10 boliger per dekar til sammen i felt B6-1 og B6-2.

Maksimal tillatt utnyttelse (m² bruksareal - BRA) for det enkelte felt skal ikke overskride de verdiene som er angitt på plankartet. Innenfor felt B3, B7, o_U, FV og o_VA skal eksisterende utnyttelse (BRA) gjelde.

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

4.3 Bebyggelsens høyder

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

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

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

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

4.4 Boligtyper og leilighetssammensetning

10- 40 % av leilighetene i B1 skal være toroms eller mindre, hvorav 10 % kan være ettroms.
Det tillates ikke ettroms leiligheter i B2, B4, B5, og B6-2.
10-30 % av leilighetene i hvert av feltene B2, B4, B5 og B6-2 skal være toroms.
Minimum 20 % av leilighetene i hvert av feltene B2, B4, B5, B6-1 og B6-2 skal være fireroms eller større.

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

nærmere i detaljreguleringsplan.

4.5 Bebyggelsens plassering

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

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

4.6 Parkering

4.6.1
Bilparkering skal innpasses etter følgende norm innenfor det enkelte felt:

- Boliger	minimum 0,5 maks 1,0 plasser pr 70 m² BRA/ per boenhet
- Kontor	maks 0,5 plasser pr 100 m² BRA
- Forretning	maks 1,25 plasser pr 100 m² BRA

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

4.6.2
Parkeringsanlegg kan etableres under areal regulert til bebyggelse og anlegg, uavhengig av byggegrensene på plankartet. Parkeringsanlegg kan etableres sammenhengende under flere felt. Parkeringsanlegg kan tillates etablert under deler av felt o_T og o_KV1 og o_KV2 etter detaljplan godkjent av Trondheim kommune, men ikke under andre offentlig friområde eller offentlig grønt.

4.6.3
Parkeringskjellere og andre underjordiske anlegg under uteoppholdsareal eller grøntareal skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekking på 80 cm.

4.6.4
Minimum 95 % av parkeringsplassene innen felt B1, B2, B4, B5, B6-1, B6-2, F/T/N og o_TY skal etableres under terreng eller integrert i bebyggelsen. Det tillates ikke parkering eksponert i sokkel. Innenfor felt o_TY tillates parkering på bakkeplan ved o_KV3.

4.6.5
Minst 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal ha lader for ladbar motorvogn, 1-fase, 16A (3,2 kW) per plass. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt på sikt kan utvides til 10 %.

4.7 Renovasjonsløsning

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

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

ikke plassert avfallscontainere og lignende utendørs på ubebygd grunn.

4.8 Støy

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

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

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

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

4.9 Grønnstruktur

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

4.10 Krav til uteoppholdsareal for boliger

4.10.1

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

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

4.10.2

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

Inntil 500 m² av nærmiljøanlegget innenfor o_FRI2 kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B2.
Inntil 500 m² av nærmiljøanlegget innenfor o_FRI2 kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B4.
Inntil 500 m² av nærmiljøanlegget innenfor o_FRI2 kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B5.

Inntil 1000 m² av nærmiljøanlegg innenfor område o_U kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B1.
Inntil 1000 m² av nærmiljøanlegg innenfor område o_U kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B6-1 og B6-2 til sammen.

4.11 Forretningsformål

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

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

4.12 Tjenesteyting

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

4.13 Nettstasjoner

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

4.14 Overvannsdisponering

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

4.15 Kriminalitetsforebygging

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

4.16 Tilgjengelighet

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

4.17 Bestemmelsesområder

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

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

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

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

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

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

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

4.18 Eksisterende bebyggelse

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

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Felt B1-B7 Boligbebyggelse

5.1.1
Feltene skal i hovedsak benyttes til boligformål. Det tillates etablert i sum inntil 10 % forretning, kulturinstitusjoner eller annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor og bevertning innenfor hvert felt B1, B2 og B4 og i sum inntil 5 % forretning og annen offentlig eller privat tjenesteyting innenfor hvert felt B5, B6-1 og B6-2. Tillatt størrelse og plassering av de ulike formålene med hensyn til bokvalitet og trafikale konsekvenser skal vurderes spesielt i detaljreguleringsplan.

5.1.2
Felt B1, B2 og B4 skal ha sin hovedkjøreadkomst til parkeringskjeller fra Ladebekken. Innkjørsel til parkeringskjeller i felt B1 skal etableres så nært Jarleveien som mulig. Ved detaljreguleringsplan for felt B1 skal det settes av plass til offentlig avfallssugstasjon i sokkel med adkomst fra Ladebekken.

5.1.3
Innenfor hvert av feltene B1, B2, B4, B5 og B6-2 skal det etableres et gjennomgående felles eller offentlig grøntbelte i nordsyd-gående retning langs ganglinjene vist i vedlagte prinsippskisse. Bredde og lokalisering skal fastlegges og reguleres i detaljreguleringsplan.

5.1.4
I detaljreguleringsplan for felt B2 skal det reguleres felles kjøreadkomst til bebyggelsen i felt B3 og gnr 415 bnr 4, 7 og 8, min 5 m bredde gjennom felt B2. Bredde og lokalisering skal fastlegges og reguleres i detaljreguleringsplan.

5.1.5
Bebyggelsen i B4 beliggende i plan med o_T skal henvende seg mot o_T og skal ha innganger og vinduer mot o_T.

5.2 Felt o_TY: Offentlig tjenesteyting

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

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

Felt o_TY skal ha sin hovedkjøreadkomst fra kjøreveg o_KV3.

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

5.3 Felt o_U: Undervisning

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

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

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

5.4 Felt FV: Fjernvarmeanlegg

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

5.5 Felt o_VA: Vann- og avløpsanlegg

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

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

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

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

6.2 Kjøreveg (o_KV1 - o_KV12)

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

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

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

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

6.3 Torg (o_T)

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

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

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

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

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

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

6.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

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

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

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

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Fellesbestemmelser for grønnstrukturen

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

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

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

7.2 Grønnstruktur (o_G1-o_G5)

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

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

7.3 Turveier (o_TV1 - o_TV2)

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

7.4 Friområder (o_FRI1 - o_FRI3)

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

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

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

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

§ 8 HENSYNSSONER OG BYGG SOM SKAL BEVARES

8.1 Sikringssone – frisikt

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

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

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

8.3 Faresone – brann-/eksplosjonsfare, H350

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

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

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

8.4 Faresone – høyspenningsanlegg, H370_1

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

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

8.5 Soner med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

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

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

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

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

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

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

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

8.6 Bygg som skal bevares

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

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

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

§9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

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

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

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

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

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

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

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

Fridheimsveien skal stenges ved o_KV8 (Jarleveien) ved åpning av o_ KV13 med forlengelse til Nyhavna.

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

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

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

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

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

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

Torg

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

Gang-/sykkelveg

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2 Opparbeidelse av grønnstruktur

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

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

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

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

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

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

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

9.3 Opparbeidelse av vannspeil innenfor # 7

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

9.4 Fjerning av høyspentledning

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

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

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

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

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

9.6 Etablering av tekniske anlegg

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

9.7 Skole- og barnehagekapasitet

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

9.8 Trygg skoleveg og atkomst til friområder

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

9.9 Uterom

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

9.10 Støytiltak

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

§10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk

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

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

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

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

10.2 Geotekniske forhold

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

10.3 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall

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

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

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

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

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

10.4 Fjerning av svartlistete arter

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

10.5 Teknisk infrastruktur

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

10.6 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før riving/flytting

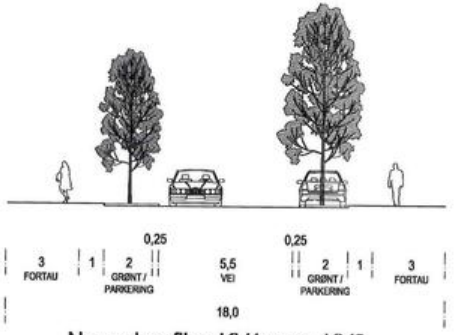
Med søknad om tillatelse til riving eller flytting av eksisterende bebyggelse skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

10.7 Medvirkning fra barn og unge

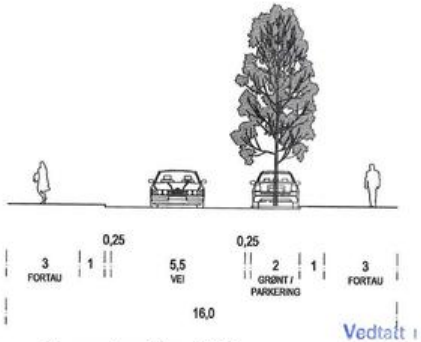
Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutformingsprosessen for lekearealer og friområder. Detaljplan skal redegjøre for hvordan dette ivaretas.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

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



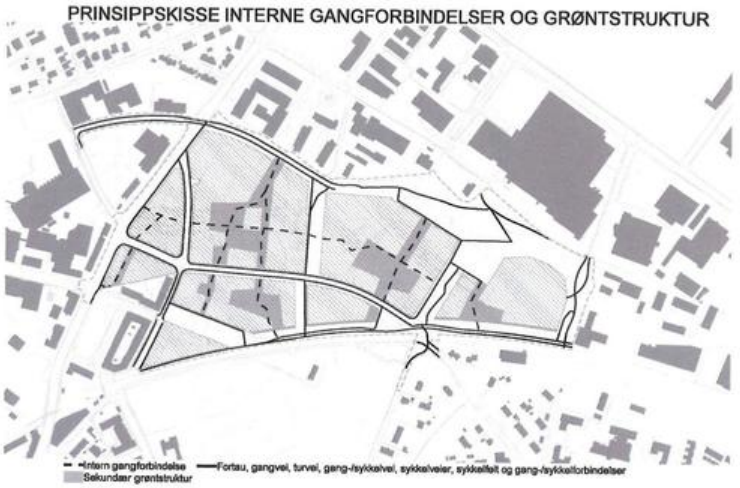
Normalprofil o_KV1 og o_KV2

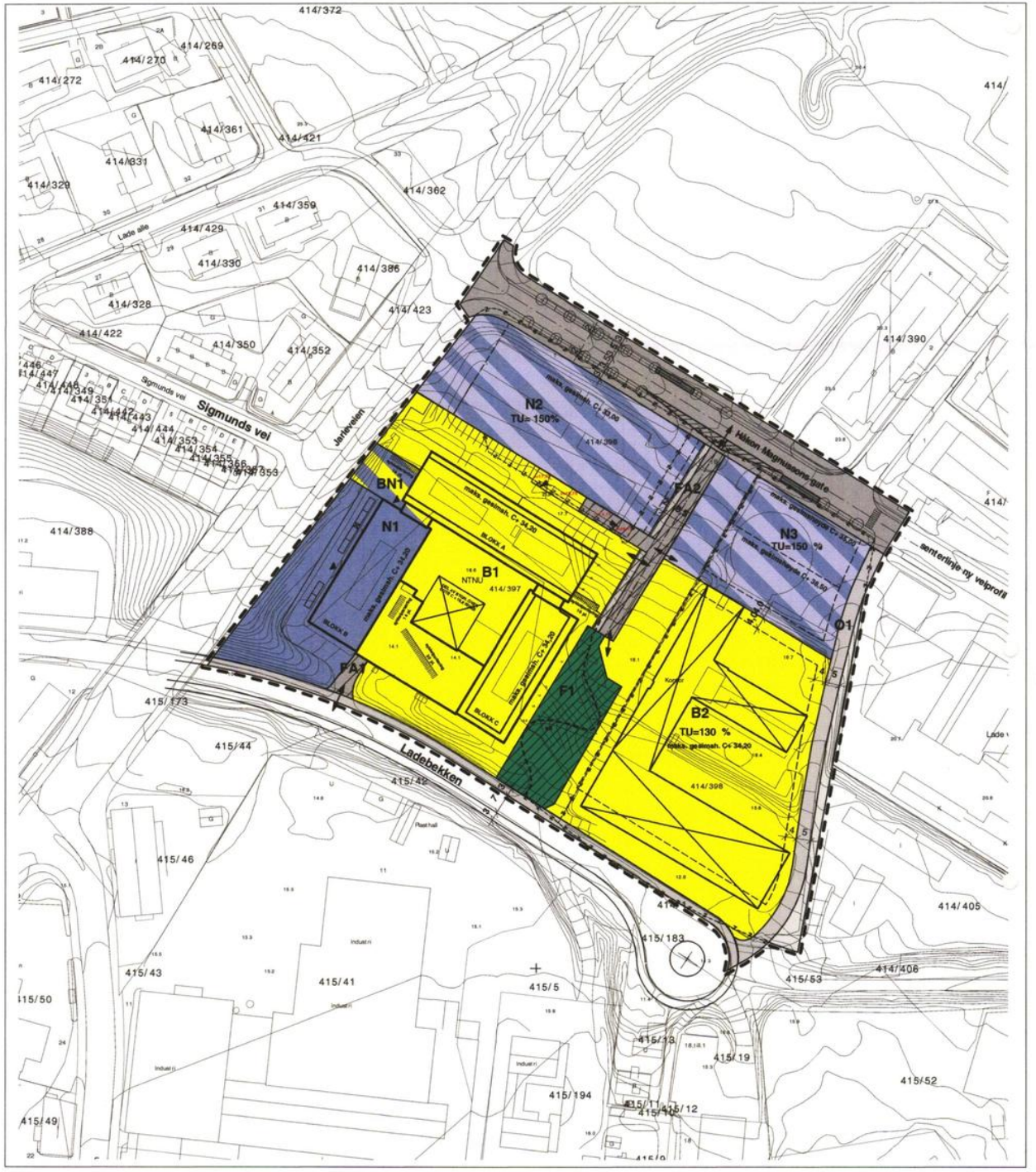


Normalprofil o_KV4

Vedtatt i Trondheim bystyres møte 26/4-13 sak B nr. 114/13.
Rita Ottervik
ordfører
Hilde Hamm
formannskapssekretær

PRINSIPPSKISSE INTERNE GANGFORBINDELSER OG GRØNTSTRUKTUR





TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 00/08254 R 449

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

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i

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

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

Kari Aamnes — Rita Ottervik

Formannskapssekretær — Ordfører

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL — SOSIKODING I PARENTES

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 1)
- Områder for boliger (110)
- Områder for forretning (120)
- Områder for kontorbebyggelse (130)
- Områder for industri/ lager (140)
- Områder for offentlig bebyggelse (160)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 3)
- Gate med fortau (311)
- Annen veggrunn (319)
- Gang- og sykkelveg, fortau (320)
- Busholdeplass (342)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 4)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense

0 10 20 30 40 50
ÅKVIDISTANSE 1M

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 5)
- Høyspenningsanlegg (510)
- N — Nettstasjon

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 6)
- Restriksjonsområde/ frisikt

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel (710)
- Felles lek-og opphold (750)
- Sti

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25,2.ledd)
- Bolig/ Kontor (912)
- Forretning/ Kontor (920)

- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje veg
- Anvisning av avkjørsel

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser

Håkon Magnussons gt. 1a, 1b og 3

MÅLESTOKK: 1:1000
KARTBLAD: C33

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
A- F2 utgår, H.Magn.gt., %TU	19.02.04	ARS			
B - Div. rev. formål, etc.	08.07.04	ARS			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	30.03.2004	
Offentlig ettersyn	20.04.-21.05.2004	
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	03.08.2004	
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen	12.08.2004	
Godkjent i Bystyret	26.08.2004	

Planen er utarbeidet av: Svingen Arkitekter AS
Planen er fremmet av: KLP Eindom AS

TEGNET ARS
SAKSBEH. ARS
DATO: 01.12.03
Koordinatsystem Trondheim Lokal

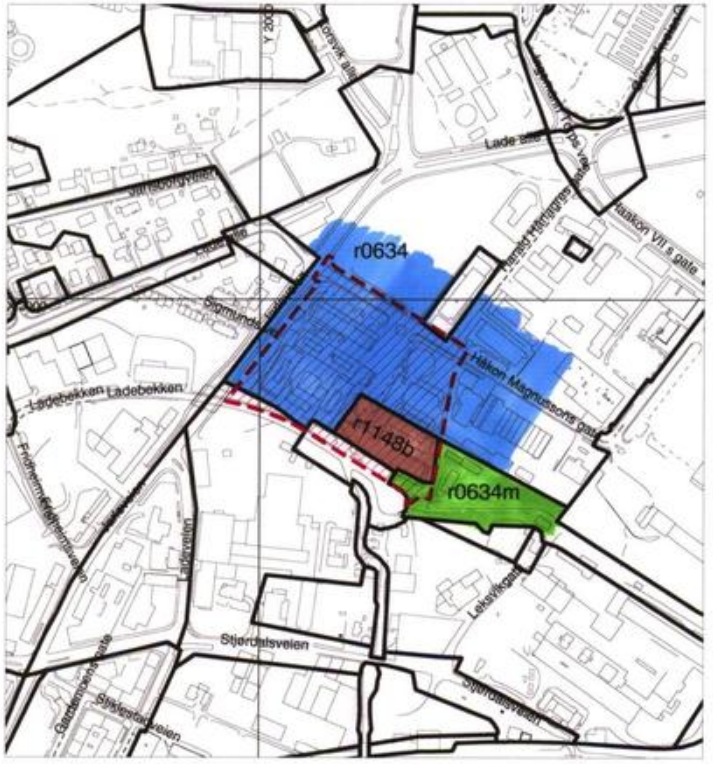
REGULERINGSPLAN NR. r0449
ARKIVNR.

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

M 1:5000

TRONDHEIM KOMMUNE

Gjeldende planer
Planens begrensning



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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 449

Arkivsak:00/08254

HÅKON MAGNUSSONS GATE 1A, 1B OG 3
REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til:
Byggeområder:
- område for boliger
- område for kontorbebyggelse
- område for forretning

Offentlige trafikkområder
- gate m/fortau
- annen veggrunn
- gang- og sykkelveg
- bussholdeplass

Spesialområde
- frisiktsone ved veg

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

Kombinerte formål
- område for forretning/kontor
- område for bolig/kontor

§ 3 BYGGEOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parkeringsplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse til tiltak gis.

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

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

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

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

3.2.2 Uteoppholdsareal
Alle boliger skal ha tilgang på min. 4 m^2 privat uteareal i form av balkong, terrasse, eller privat del av gårdsrom. I tillegg skal det pr. bolig avsettes minimum 15 m^2 fellesareal til uteopphold. I tillegg skal det anlegges felles sandlekeplass for hver boliggruppe med fra 4 til 25 boliger. Sandlekeplassser skal være minimum 100 m^2.

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

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

3.2.4 Leilighetsfordeling
Minimum 20% av boenhetene skal være 50 m^2 eller mindre.
Minimum 20% av boenhetene skal være 70 m^2 eller større.
Minimum 25% av boenhetene skal tilfredsstille krav til livsløpbolig.

3.2.5 Område for boliger B1
Ved påbygging av eksisterende bygninger skal disse være tilbaketrukket i forhold til eksisterende fasadeliv. Balkonger, karnapper og mindre bygningselementer som utvendige trapper tillates plassert inntil 3 m utenfor eksisterende yttervegger.

I felt B1 tillates det maks. 110 boenheter.

3.3 Område for kontor N1
3.3.1 Arealbruk
Området skal brukes til kontorformål. Bebyggelsen kan også brukes for undervisning.

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

3.4 Område for bolig/kontor BN1
Vist areal på plankartet er felles for områdene N1 og B1. Gjelder eksisterende inngang og trapperom samt utvendig areal.

3.5 Område for forretning/kontor N2 og N3
3.5.1 Arealbruk
Områdene N2 og N3 skal brukes til kombinert formål forretning og kontor. Det tillates ikke boliger.

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

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

§4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

§5 SPESIALOMRÅDE

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

§6 FELLESOMRÅDER

6.1 Felles avkjørsel
FA1 er felles avkjørsel for N1 og B1
FA2 er felles avkjørsel for B1, B2, N2 og N3.

6.2 Felles gangareal
Felles gangareal er felles for alle eiendommer innenfor planområdet.

6.3 Felles lek-og opphold
Felles lekeareal F1 er felles for område B1 og B2.

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

§7 MILJØBESTEMMELSER

7.1 Støy

7.1.1 Område B1

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

7.1.2 Område B2

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

7.2 Forurensning i grunnen

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

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

7.3 Ulemper fra anleggsvirksomhet

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

7.4 Energi

Etableringer i området skal tilknyttes fjernvarme.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Nettstasjon

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

8.2 VA

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

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

8.3 Offentlig trafikkareal

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

8.4 Bydelspark F1

Bydelspark F1 skal være opparbeidet etter plan godkjent av kommunen før ferdigattest for boligene innen planområdet gis.
Bydelsparken på sirkustomta skal være opparbeidet etter plan godkjent av kommune og ha en trafikksikker adkomst fra planområdet, før ferdigattest for boligene innen planområdet gis.

8.5 Felles avkjørsel

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

8.6 Barnehage-og skolekapasitet

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

8.7 Skoleveg

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

8.8 Turvegtrasé og grøntdrag

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

Bystyrets vedtak av 26.08.2004 er som følger:
VEDTAK

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

Tillegg til reguleringsbestemmelsene:
8.4. Bydelspark
Bydelsparken på sirkustomta skal være opparbeidet etter plan godkjent av kommunen og ha en trafikksikker adkomst fra planområdet, før ferdigattest for boligene innen planområdet gis.

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

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

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

FLERTALLSMERKNAD - RV, H, Ap, SV, Frp, PP, KrF, DEM, Sp, MDG:
Bystyret forutsetter at utgiftene til infrastruktur innenfor Lade/Leangen-området blir noenlunde likelig fordelt mellom de ulike utbyggerne i forhold til utbygde kvadratmeter.

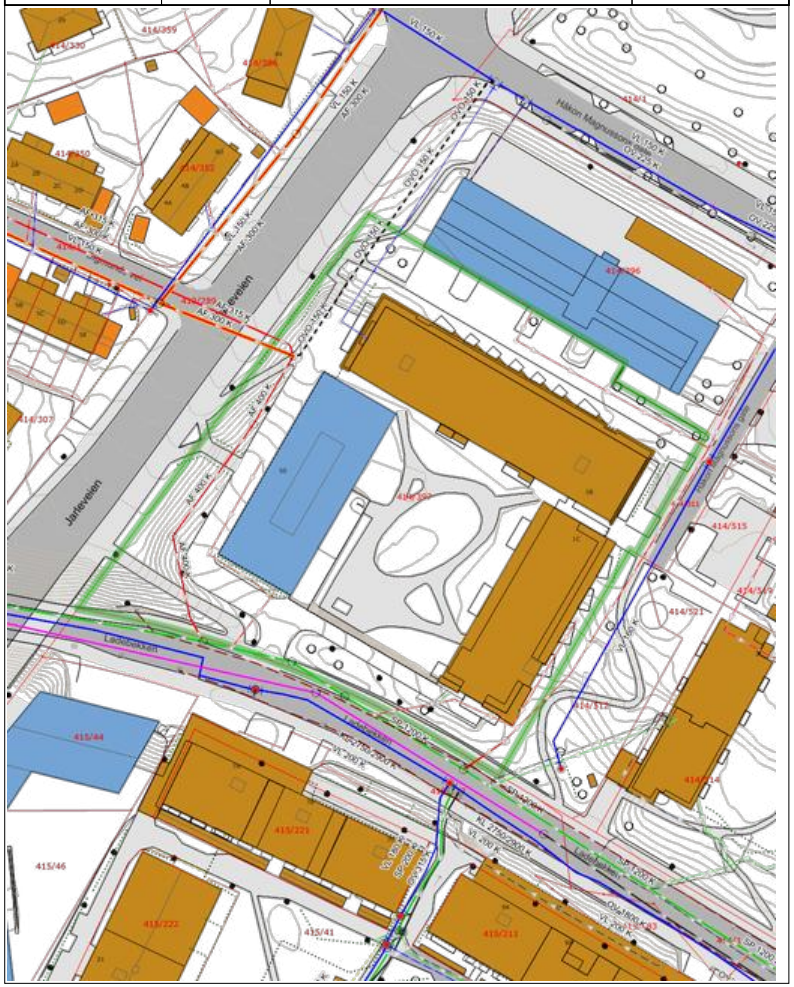
(Adm. merknad: Bestemmelser er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 397	Fnr: 0	Snr: 76
Adresse:	Håkon Magnussons gate 1C 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Seksjonert grunneiendom
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Loddrett mur
- Vegdekkekant på bru
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant på bru
- Privatveg gatenavn .
- Veg på bru
- Veg
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg på bru
- Bru
- Anleggseiendom

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/18860/107
Uthentet 2024-06-21 08:54

ERKLÆRING

TINGLYST
2 1 AUG 2006
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 8860

Undertegnede, eier av gnr 414 bnr 396, bnr 397, bnr 398, bnr 511, bnr 512, bnr 514, bnr 515 og bnr 516 påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Plan- og bygningsenhetens godkjenning FBR DR 3304/05 av 13.12.2005

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

1. Eier(e) av gnr 414 bnr 511 gir herved eiere av gnr 414 bnr 396, bnr 397, bnr 398, bnr 514, bnr 515, bnr 516 rett til adkomst over gnr 414 bnr 511.
2. Eier(e) av gnr 414 bnr 396, bnr 397, bnr 398, bnr 511, bnr 512, bnr 514, bnr 515 og bnr 516 gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruk og vedlikehold av vann- og avløpsledninger på hverandres eiendommer.
3. Eier(e) av gnr 414 bnr 512 gir eiere av gnr 414 bnr 396, bnr 397, bnr 398, bnr 514, bnr 515 og bnr 516 rett til å bruke felles lek- og oppholdsområde på gnr 414 bnr 512.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Trondheim, dato.. 22.06.06

Eier(e) av gnr 414 bnr 396, bnr 397, bnr 398, bnr 511, bnr 512, bnr 514, bnr 515 og bnr 516
KLP Eiendom Trondheim AS og Kommunal Landspensjonskasse

Doknr. 18860 Tinglyst 21.08.2006 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Samt. OK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/18860/107
Uthentet 2024-06-21 08:54
Side 1 av 1

ERKLÆRING

TINGLYST
2 1 AUG 2006
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 8860

Undertegnede, eier av gnr 414 bnr 396, bnr 397, bnr 398, bnr 511, bnr 512, bnr 514, bnr 515 og bnr 516 påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Plan- og bygningsenhetens godkjenning FBR DR 3304/05 av 13.12.2005

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

1. Eier(e) av gnr 414 bnr 511 gir herved eiere av gnr 414 bnr 396, bnr 397, bnr 398, bnr 514, bnr 515, bnr 516 rett til adkomst over gnr 414 bnr 511.
2. Eier(e) av gnr 414 bnr 396, bnr 397, bnr 398, bnr 511, bnr 512, bnr 514, bnr 515 og bnr 516 gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruk og vedlikehold av vann- og avløpsledninger på hverandres eiendommer.
3. Eier(e) av gnr 414 bnr 512 gir eiere av gnr 414 bnr 396, bnr 397, bnr 398, bnr 514, bnr 515 og bnr 516 rett til å bruke felles lek- og oppholdsområde på gnr 414 bnr 512.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Trondheim, dato.. 22.06.06

Eier(e) av gnr 414 bnr 396, bnr 397, bnr 398, bnr 511, bnr 512, bnr 514, bnr 515 og bnr 516
KLP Eiendom Trondheim AS og Kommunal Landspensjonskasse

Doknr. 18860 Tinglyst 21.08.2006 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Samt. OK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/20809/107
Uthentet 2024-06-21 08:38

Erklæring vedrørende gnr. 414, bnr. 397, snr. 1-109 i Trondheim kommune

Pliktig medlemskap i velforening skal tinglyses på samtlige ~~skjøter~~ seksjoner.

Trondheim, 14/9-2006

KLP Eiendom Trondheim AS
v/ Steinar Manengen

TINGLYST
14 SEPT 2006
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 20809

Doknr: 20809 Tinglyst 14.09.2006 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SIGNATUR BEKREFTES
Dato 18/9-06 Sign.
Lena Bjørsmo Ydstie
Statsaut. eiendomsmegler MNEF
EiendomsMegler 1

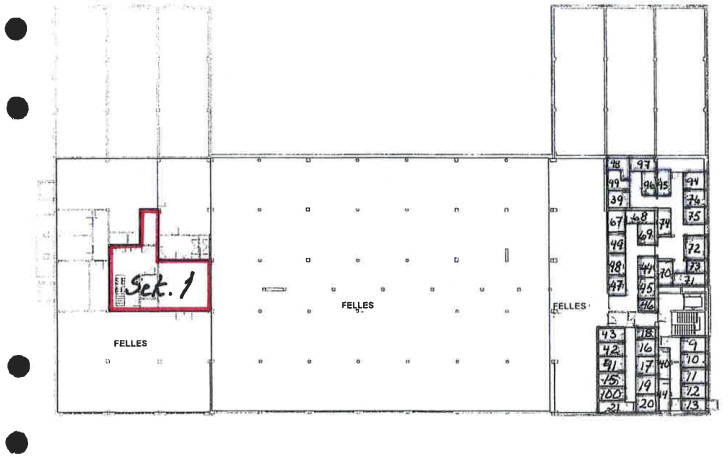
Kan tinglyses
EiendomsMegler 1

EiendomsMegler1 Midt-Norge AS - Prosjektmegling
Adresse: Kjøpmannsgt.42, Postboks 433 Sentrum, 7404 Trondheim. Tlf: 73 89 06 00 -Faks: 73 89 06 50
E-mail: prosjekt@em1mn.no Internett: www.eiendomsmegler1.no Foretaksnr.: 936 159 419 mva

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/19433/107
Uthentet 2024-06-21 09:27

Eierseksjonering/~~veseksjonering~~
Gnr. 414 Bnr. 397
Seksjon nr.: 1
Felles

Tilleggsareal til seksjon:

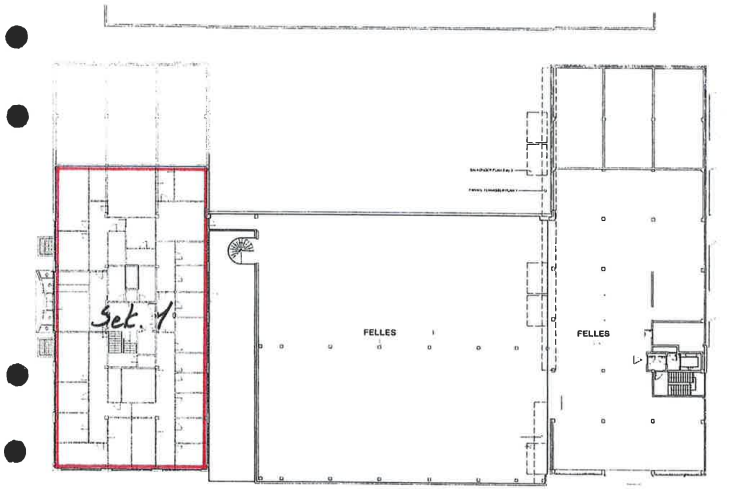


Plan underkjeller

side 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/19433/107
Uthentet 2024-06-21 09:27

Eierseksjonering/~~veseksjonering~~
Gnr. 414 Bnr. 397
Seksjon nr.: 1
Felles



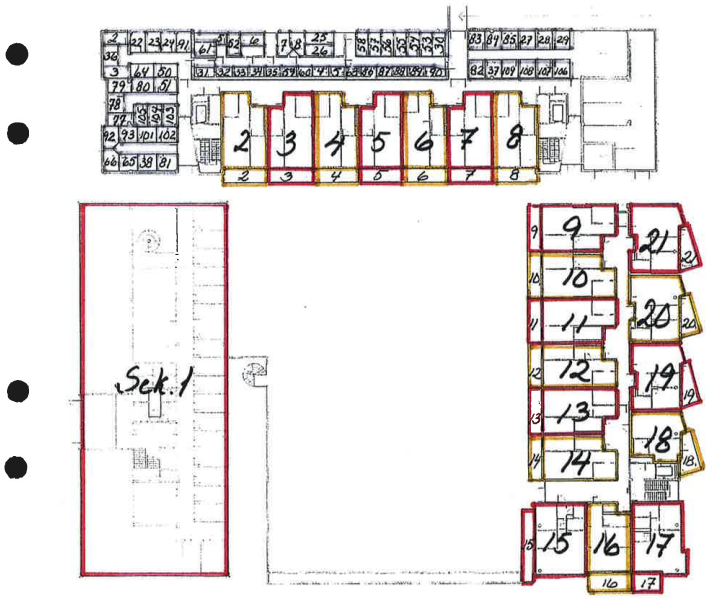
Plan kjeller

side 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/19433/107
Uthentet 2024-06-21 09:27

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 414 Bnr. 397
Seksjon Felles nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21

Tilleggsareal til seksjon:

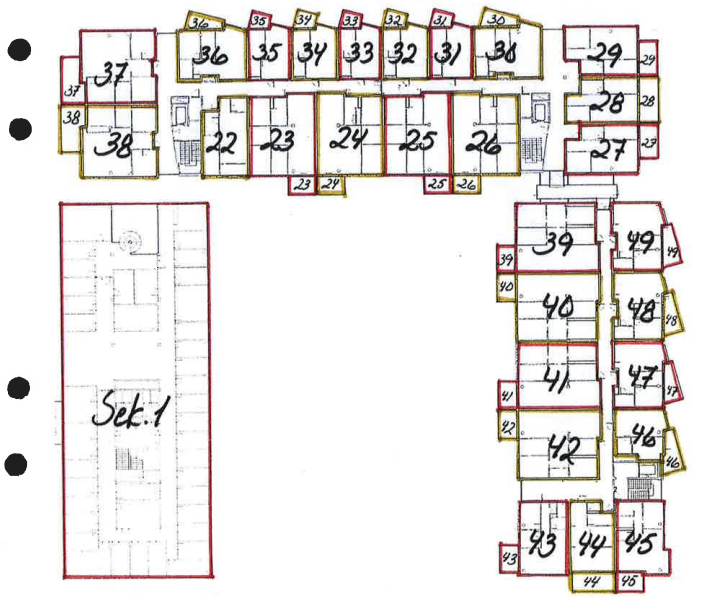


Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Plan 1. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/19433/107
Uthentet 2024-06-21 09:27

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 414 Bnr. 397
Seksjon Felles nr.: 1-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49

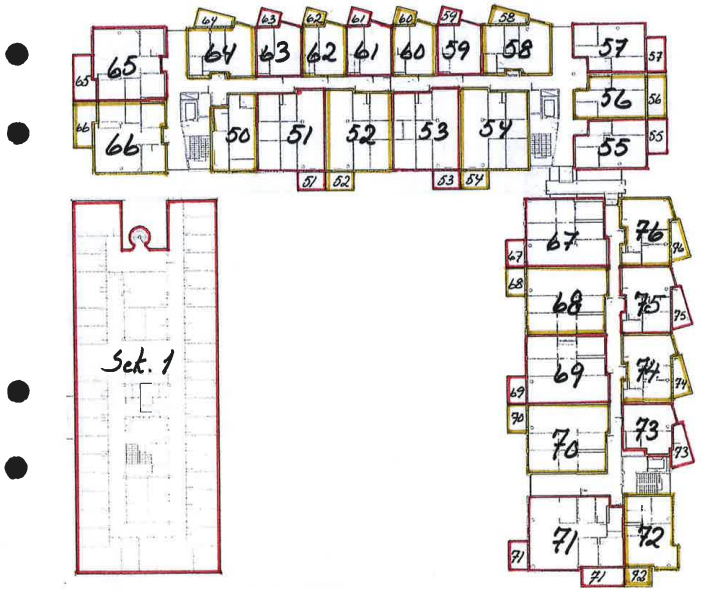


Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Plan 2. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/19433/107
Uthentet 2024-06-21 09:27

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 414 Bnr. 397
Seksjon nr.: ~~1-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76~~
Felles



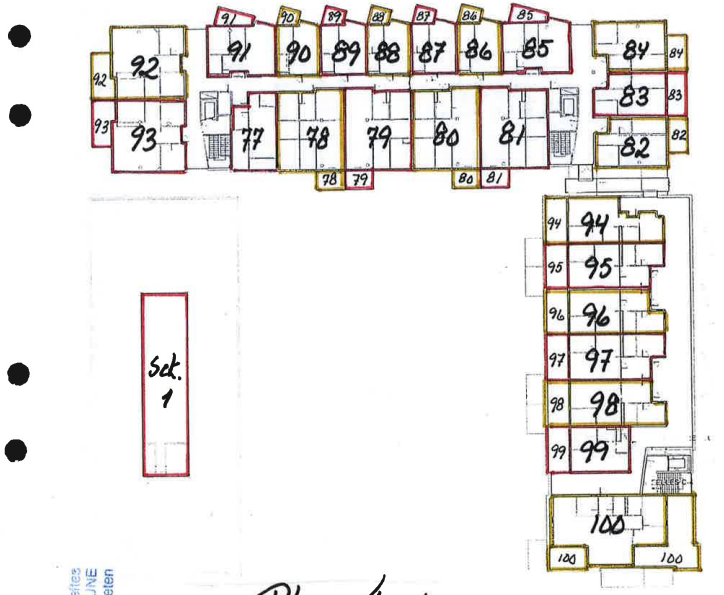
Plan 3. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

side 6

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/19433/107
Uthentet 2024-06-21 09:27

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 414 Bnr. 397
Seksjon nr.: ~~1-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100~~
Felles



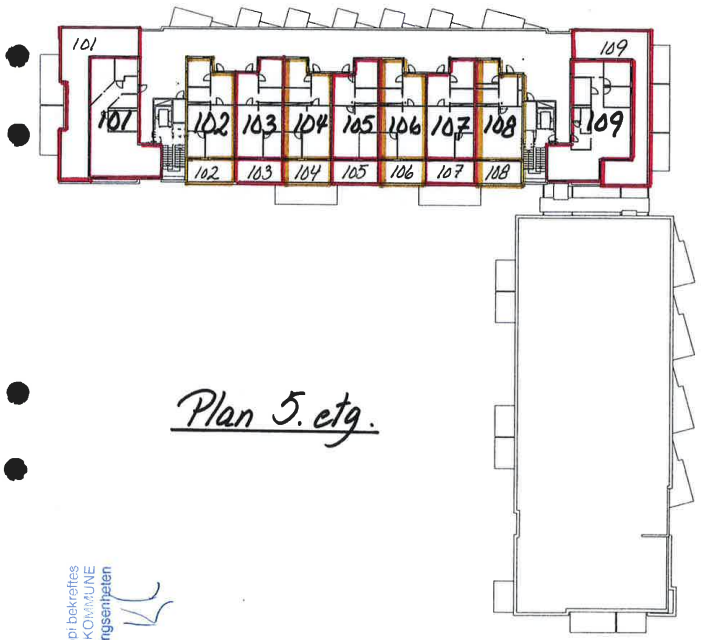
Plan 4. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

side 7

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/19433/107
Uthentet 2024-06-21 09:27

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 414 Bnr. 397
Seksjon nr.: 101-102-103-104-105-106-107-108-109
Felles



Plan 5. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
THONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 8

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Kjøpmanngata 50, 7010 TRONDHEIM

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no

906 56 880

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 42-0099/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Håkon Magnussons gate 1C 7041 TRONDHEIM

Betegnelse: Gnr 414, bnr 397, snr 76 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no