PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

INNHERREDSVEIEN 67 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Innherredsveien 67 A
7068 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1905
BRA:	42 m^2
BRA-i:	38 m^2
Rapportdato:	13.5.2026 (Gyldig til 13.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	6	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Innherredsveien 67 A
7068 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43073

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	TG-2 er gitt for avtrekk med kullfilter.
Avløpsrør	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder.
Vannledninger	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på vannledninger.
Våtrom - Overflater	TG-2 er gitt for ovennevnte forhold.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran og slukløsning.
Våtrom - Ventilasjon	TG-2 er gitt for naturlig avtrekk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.5.2026

Rapportdato
13.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Alba Marie Nesvik Arnesen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Leietaker var til stede.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Innherredsveien 67 A, 7068 Trondheim**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**411**	Bruksnr:	**92**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**14**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1905**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen, som er en bygård oppført i 1905, er på 3 etasjer + kjeller og loftetasje. Hovedkonstruksjonen er oppført i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Utvendige fasader består av pusset malt mur. Valmet takkonstruksjon, tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**42**	**38** Romfordeling: Entre, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og stue	**4** Romfordeling: Sportsbod	**0**	**0**
Totalt m²	**42**	**38**	**4**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass. Takvindu er 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er byttet i 2015. Takvindu, er et noe eldre vindu.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.2 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er frittstående hvitevarer.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Det er avtrekk med kullfilter.	

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Det er etablert kjøkkenventilator med kullfilter (resirkulerende løsning) over kokesone. Løsningen har ikke avtrekk til det fri, og det er heller ikke etablert kompenserende ventilasjonstiltak, som forsert tilluft eller balansert ventilasjon tilpasset kjøkkenfunksjonen.

Kullfilterløsning bidrar til reduksjon av matos og lukt, men fjerner i begrenset grad fukt og varme sammenlignet med avtrekk direkte til det fri. Manglende kompenserende tiltak kan medføre redusert ventilasjonseffekt, særlig ved matlaging med høy fukt- og varmebelastning.

Løsningen vurderes som funksjonell, men ikke optimal sammenlignet med avtrekk til det fri. Eventuelle forbedringstiltak kan vurderes ved ombygging eller oppgradering av ventilasjonsløsningen.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke gjennomgått kommunepakke, det er derfor ikke foretatt noen vurdering.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.4 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Det er avløpsrør av plast og støpjern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider, men det er ikke kjent når dette er gjort.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.5 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er vannledninger av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider med vannledninger ifbm oppussing.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.6 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Tensio, lokalt eltilsyn har foretatt kontroll av anlegget 31.10.2024.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.7 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2014

Størrelse

50

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon av boeneheten.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.9 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderommet er pusset opp, men det er ukjent når det er gjort.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.
Det er etablert nisje inn mot våtsone, noe som gjør at ved lekkasje fra toalettet vil vann renne ut over terskel og til kjøkken. Terskel på dusjnisje er høyere enn terskel til kjøkken, vann vil der for ikke føres til sluk.

Dør er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Det registreres svertesopp i silikon i hjørnet på våtsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Fjerne silikon med svartsopp og erstatte denne med silikon med soppdreper. Sverte sopp kommer ofte av dårlig ventilering av baderommet, noe som er tilfelle her med naturlig ventilasjon.

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er etablert sluk i dusjsonen. Sluket var på befaringsdagen tilsmusset i en slik grad at materialtype ikke var direkte synlig ved visuell kontroll. Ved forsiktig skraping/rengjøring av overflaten fremkom det indikasjoner på at sluket er utført i plast.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og overflater vurderes restlevetiden som usikker. Tettesjiktet anses å være i en aldersfase hvor svikt kan forventes, og risikoen for lekkasjer er økende.

Slukløsningen har oppnådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til videre tetthet og funksjon. Eldre sluk og tilkoblinger mellom membran og sluk representerer en kjent risikokonstruksjon over tid.

Tilstandsgrad TG2 er satt på bakgrunn av alder på tettesjikt og sluk, samt derav økt sannsynlighet for lekkasjeutvikling i tiden fremover.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjnisje med forheng og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig avtrekk fra baderommet.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg på kjøkken inn mot våtsonen.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon i seg selv vurderes som et avvik i henhold til NS 3600. Selv om det ikke er observert vesentlige visuelle feil eller skader, gis derfor tilstandsgrad TG 2.

6.10 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

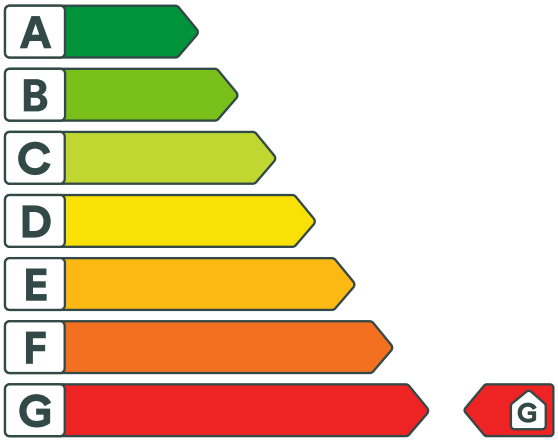
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

Energiattest



Adresse **Innherredsveien 67A, 7068 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **17.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296676**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **10536073**
Gårdsnummer **411**	Bruksnummer **92**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1905**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **38,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

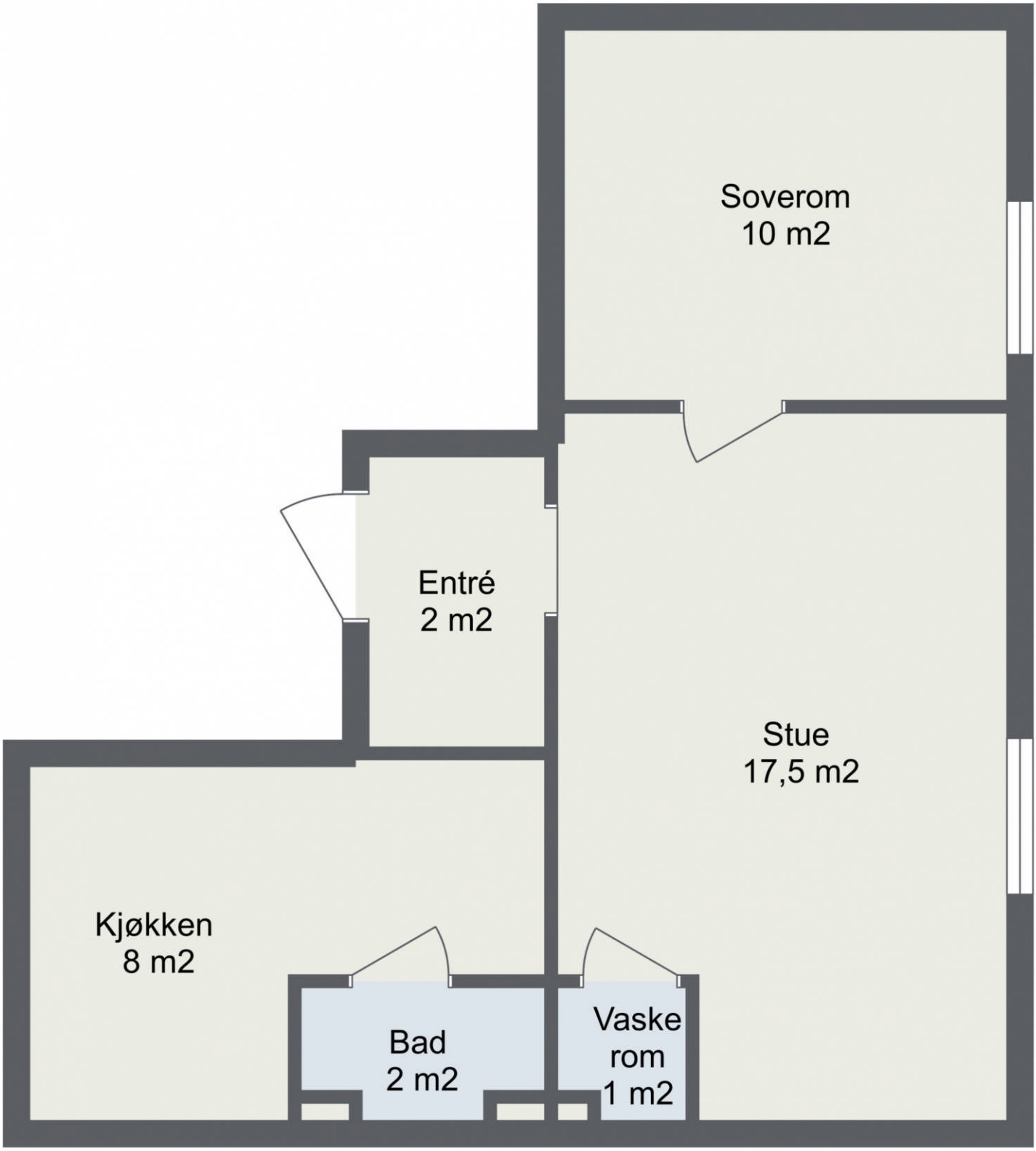
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **371,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **400,84 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 232 kWh**

4. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260187
Addresse	Innherredsveien 67 A		
Postnr.	7068	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Alba Marie Nesvik Arnesen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt inn jordfeilbryter på varmekablene i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Trondheim El AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Tensio i oktober 2024.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det ble satt inn jordfeilbryter på varmekablene

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.05.2026

Signert av *Alba Marie Nesvik Arnesen*

Initialer selger:
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET INNHERREDSVEIEN 67A

Gnr.: 411 Bnr.: 92

§ 1.

Innherredsveien 67 A i Trondheim selges som ideelle eierandeler tilknyttet disposisjonsrett til bruk av leiligheter med tilhørende ytre rom. Ved dette er etablert et sameie og formålet med vedtektene er å regulere forholdet mellom sameierne og sikre eiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med tilhørende felles anlegg av hver art. Sameierne hefter innbyrdes etter eierandelenes størrelse, for sameiets forpliktelser og rettigheter. Dette gjelder forsikring og strøm. Når det gjelder vedlikeholdsutgifter og uforutsette utgifter fordeles disse utgiftene likt på alle sameierne.

§ 2.

Vedtektene er kontraktmessige rettigheter forpliktelser for den enkelte eier.

§ 3.

Til å foreta driften av fellesanliggende i eiendommen danner alle sameiere et styre som velges på årsmøtet. Styret skal bestå av 3 medlemmer. Styret velger selv sin leder og eventuelt kasserer og revisor. På årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. Styret kan treffe beslutninger og iverksette beslutninger om alle forhold av felles interesse, vedrørende eiendommens drift og vedlikehold. Alle avgjørelser hvis gjennomføring medfører større utgifter skal vedtas på et sameiemøte. Det fordres rent flertall. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Styret kan ansette forretningsfører.

§ 4.

Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned, etter forutgående skriftlig innkallelse fra leder med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært møte kan avholdes dersom minst 1/10 av sameiets medlemmer fremsetter krav om avholdelse av slikt. Samtidig skal angis hvilke saker som ønskes forhandlet. Styremøte kan innkalles med 14 dagers varsel. På årsmøtet skal det behandles årsmelding, revidert regnskap og styrets forslag til budsjett for neste år. Andre saker som måtte ønskes behandles på årsmøtet må være meddelt styret innen 1. mars. Beboermøte kan innkalles med 2 dagers varsel.

§ 5.

Ordinær driftsutgifter som påløper ved eiendommens drift skal dekkes av sameierne og fordeles etter eierandelens størrelse. Vedlikeholdsutgifter og eventuelt vaktmester fordeles likt. På grunnlag av årsbudsjett skal det betales et mnd. forskuddsbeløp til a konto dekning av disse utgifter. Nøyaktig avregning av utgiftene utstedes senest ved utgangen av hvert år

§ 6.

Eierne av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter med de tilhørende utvendige rom som er bestemt i kjøpekontrakten for de enkelte eierandeler. Med hensyn til bruken til disse er den enkelte dog forpliktet til å følge vanlige regler for husorden og de til enhver tid offentlige bestemmelser. Sameierne oppretter ordensregler som blir å respektere av samtlige. Eierne har den fulle rådighetsrett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte. Boligen kan fritt utleies. Pensjonatsdrift av eierandelen er ikke tillatt. Korttidsutleeie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Samme gjelder utleie av boligen. Dog ikke for enkeltrom av boligen. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen.

§ 7.

Det påhviler en enkelte sameier den fulle innvendige vedlikeholdsplikt av leiligheten, herunder innvendig elektrisk anlegg og røropplegg. Samt alle rom som er tillagt seksjonen til eksklusiv avbenyttelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med byggeforskriftene. Det ytre vedlikehold av eiendommen og alle fellesrom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og hovedinngangsdører skal derimot besørges og bekostes av sameiet. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendige arrangementer på bygningen, så som markiser eller lignende er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret.

§ 8.

Styret kan pålegge alle å delta på dugnadsarbeid på fellesareal. Eierne av utleide seksjoner har de samme forpliktelser ovenfor sameiet som faste beboere. Bevist uteblivelse fra dugnadsarbeid medfører innkrevelse av økonomisk kompensasjon.

§ 9.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine plikter etter denne sameieravtale, herunder sine økonomiske forpliktelser, kan de øvrige sameierne kreve innløsning av sameieravtalen og fraflytting fra leiligheten. I mangel av enighet avgjøres ved dom om betingelse for innløsing foreligger, og om vilkårene for gjennomføring av innløsing etter

de til enhver tid gjeldende lover og bestemmelser. For tap som er påført i sameiet i anledning misligholdelse, kan dette kompenseres i innløsningssummen. En sameier kan avverge innløsning dersom han etter at innløsningskravet er sendt han, skriftlig meddeler til styrets leder at han vil selge sameierandelen og rett til leiligheten dersom gjennomføring av salg og fraflytting fra eiendommen finner sted innen 1 måned etter at meddelelse er gitt. Vedkommende kjøper skal i dette tilfelle godkjennes av styret, og styret kan som vilkår for godkjennelsen fastsette at kjøper skal stille en garanti for dekning av det økonomiske tap som sameiet er påført, som følge av misligholdelsen. Ellers kan samtykke ikke nektes annet enn på saklig grunnlag. Ved vesentlig mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers varsel, skriftlig i rekommandert brev, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter pantobligasjonens tekst. Skyldig beløp kan sameiet også inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i den deponerte pantobligasjonen.
Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatte grovt og/eller vesentlig mislighold, derunder også av ikke økonomisk art, kan sameiet treffe beslutning om utløsning av misligholderen. Utløsningen skal i tilfelle omfatte hans seksjon med tilknyttet ideell eierandel av eiendommen og disposisjonsrett til leiligheten.

Vedtak om utløsning av en sameier skal meddeles i rekommandert brev fra sameiestyret. I meddelelsen skal det stå at søksmål må være reist innen 30 dager etter at sameieren har mottatt melding fra sameiestyret, ellers er vedtaket ikke rettsgyldig.

Hvis søksmål ikke er reist innen nevnte frist, er vedtaket bindende. Tvist om utløsningsbeløpets størrelse kan være avgjøres ved voldgift i samsvar med reglene i tvistemålsloven kapitel 32.

§ 10.

Endringer av disse vedtekter krever 2/3 flertall av sameiemøte.

SAMEIET INNHERREDSVEIEN 67A
Trondheim, 14.12.1990
Oppdatert 14.04.2010 og sist endret i ordinær generalforsamling 31.03.2020.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET INNHERREDSVN. 67 A

§ 1
DET SKAL VÆRE RO I HUSET ETTER KL 2300. TA HENSYN TIL NABOENE, DEMP MUSIKKEN OG ANDRE STØYENDE AKTIVITETER.

§ 2
HOLD ORDEN I FELLESAREAL I KJELLER. IKKE LOV Å SETTE IGJEN GJENSTANDER I FELLESAREAL.

§ 3
ALLE HAR ANSVAR FOR SNØMÅKING, STRØING, RYDDING OG FEIING AV YTRE FELLESAREAL.

§ 4
ALLE DØRER SKAL ALLTID HOLDES LÅST.

§ 5
VED BRANNALARM SKAL ALLE RØMME BYGNINGEN OG MØTES PÅ MOTSATT SIDE AV LEVANGERGATA.
EN PERSON UTPEKES TIL ANSVARLIG FOR Å SKAFFE OVERSIKT OVER FOLK OG BRANN. RING 113.

SAMEIET INNHERREDSVEIEN 67 A
31.03.2020

Sameiet Innherredsveien 67 A - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		342 036	325 740	342 000	384 750
Felleskostnader kapitaldel		201 106	231 517	200 785	150 426
Innbetaling IN-ordning		0	122 491	0	0
Sum driftsinntekter		**543 142**	**679 749**	**542 785**	**535 176**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-2 538	-2 538	-2 538	-2 538
Styrehonorar		-18 000	2 538	-18 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-51 176	-49 542	-51 175	-53 400
Kontingent/felleskostnader	2	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Drifts- og serviceavtaler	3	-25 568	-11 474	-12 100	-23 300
Renholdstjenester		-46 035	-45 064	-48 350	-47 900
Løpende vedlikehold	4	-25 691	-18 086	-40 000	-80 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-30 000	-45 000
Forsikring		-93 586	-86 697	-99 700	-100 100
Kommunale tjenester og renovasjon		0	-4 709	-5 000	0
Energi, felles		-5 282	-9 222	-6 000	-6 000
Andre driftsutgifter	5	-2 570	-5 866	-6 100	-6 400
Sum driftskostnader		**-280 445**	**-240 659**	**-328 963**	**-392 638**
DRIFTSRESULTAT		**262 697**	**439 089**	**213 822**	**142 538**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		29 250	28 553	8 000	8 000
Finanskostnader		-32 736	-42 299	-23 762	-6 651
Netto finansposter		**-3 485**	**-13 746**	**-15 762**	**1 349**
Resultat før skattekostnad		**259 212**	**425 344**	**198 060**	**143 887**
Ordinært resultat etter skatt		259 212	425 344	198 060	143 887
ÅRSRESULTAT	**6, 9**	**259 212**	**425 344**	**198 060**	**143 887**
Disponering av totalresultat:		259 212	425 344	198 060	143 887
Overført til annen egenkapital		377 397	375 986	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		0	122 491	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-118 186	-73 134	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		105 186	102 341
Mellomregning Klare Finans	7	4 221	1 821
Opptjente renter		19 512	19 663
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	701 873	593 584
Sum omløpsmidler		**830 792**	**717 408**
SUM EIENDELER		**830 792**	**717 408**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	9	95 953	214 139
Annen egenkapital	9	543 698	166 301
Sum egenkapital		**639 652**	**380 440**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	10	143 768	320 848
Sum langsiktig gjeld		**143 768**	**320 848**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 320	886
Skyldig off. myndigheter		10 998	0
Forskudd kunder		9 933	14 791
Påløpte renter		2 600	0
Påløpte kostnader		522	443
Sum kortsiktig gjeld		**47 372**	**16 120**
Sum gjeld		**191 140**	**336 968**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**830 792**	**717 408**

Sted:_____, dato:_____

Sondre Heia Leder	Solveig Hjallen Moan Styremedlem	Jens Petter Rosenlund Styremedlem

DAGBOKFØRT 31 DES 87 33472 BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
SVERRE A. DOMAAS statsaut. eiendomsmegler Olav Tryggvasons gate 21 7011 Trondheim		

1. Eiendom	Gnr. 411	Bnr. 92	Fnr.	Kommune Trondheim.

2. Hjemmelshaver

Navn: Tore Tøndel — Fødselsnummer: [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Rett kopi bekreftes Synnøve Brenno

STATENS KARTVERK

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	45		21				41			
2	N	75		22				42			
3	B	65		23				43			
4	B	30		24				44			
5	B	45		25				45			
6	B	50		26				46			
7	B	45		27				47			
8	B	45		28				48			
9	B	50		29				49			
10	B	45		30				50			
11	B	60		31				51			
12	B	45		32				52			
13	B	95		33				53			
14	B	45		34				54			
15	B	160		35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		900		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Innherredsveien 67A

7. Supplerende tekst

Dato: 8/12-1987

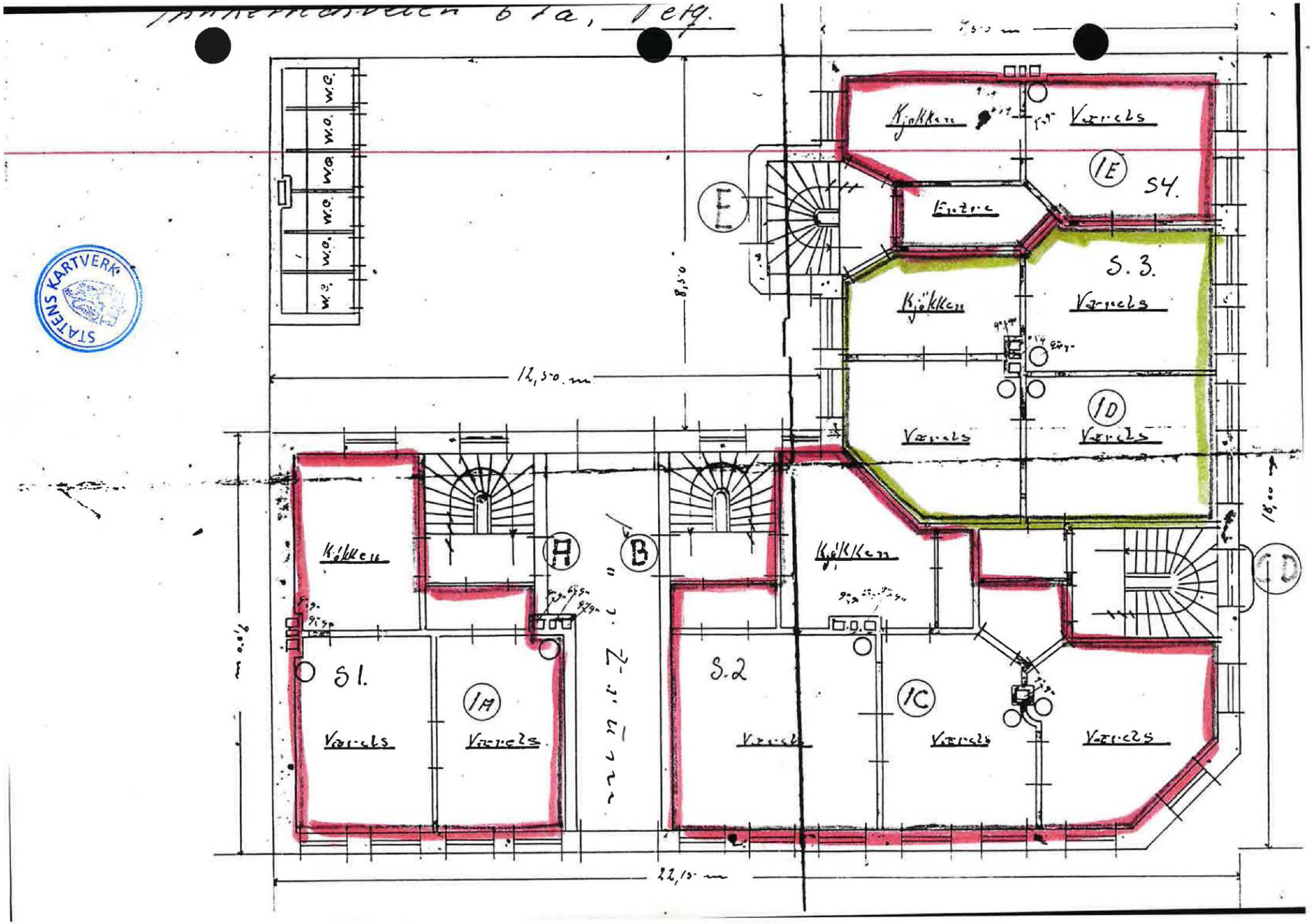
Sted: Trondheim

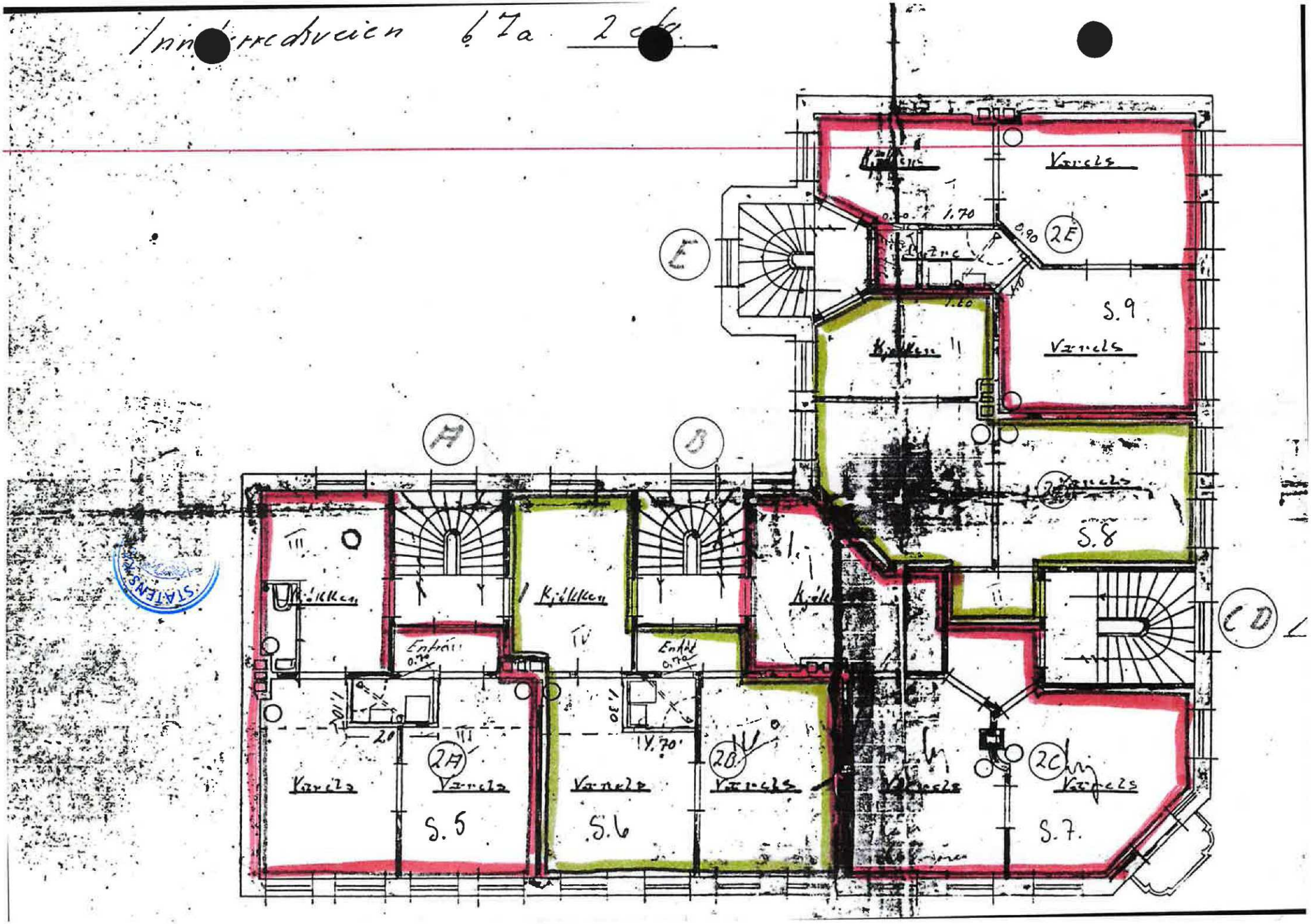
Hjemmelshaver(ens) underskrift

Autorisert elektroinstallatør
TØNDEL Telefon (07) 91 69 78
Innherredsveien 67 a - 7042 Trondheim

Tinglysingsstempel

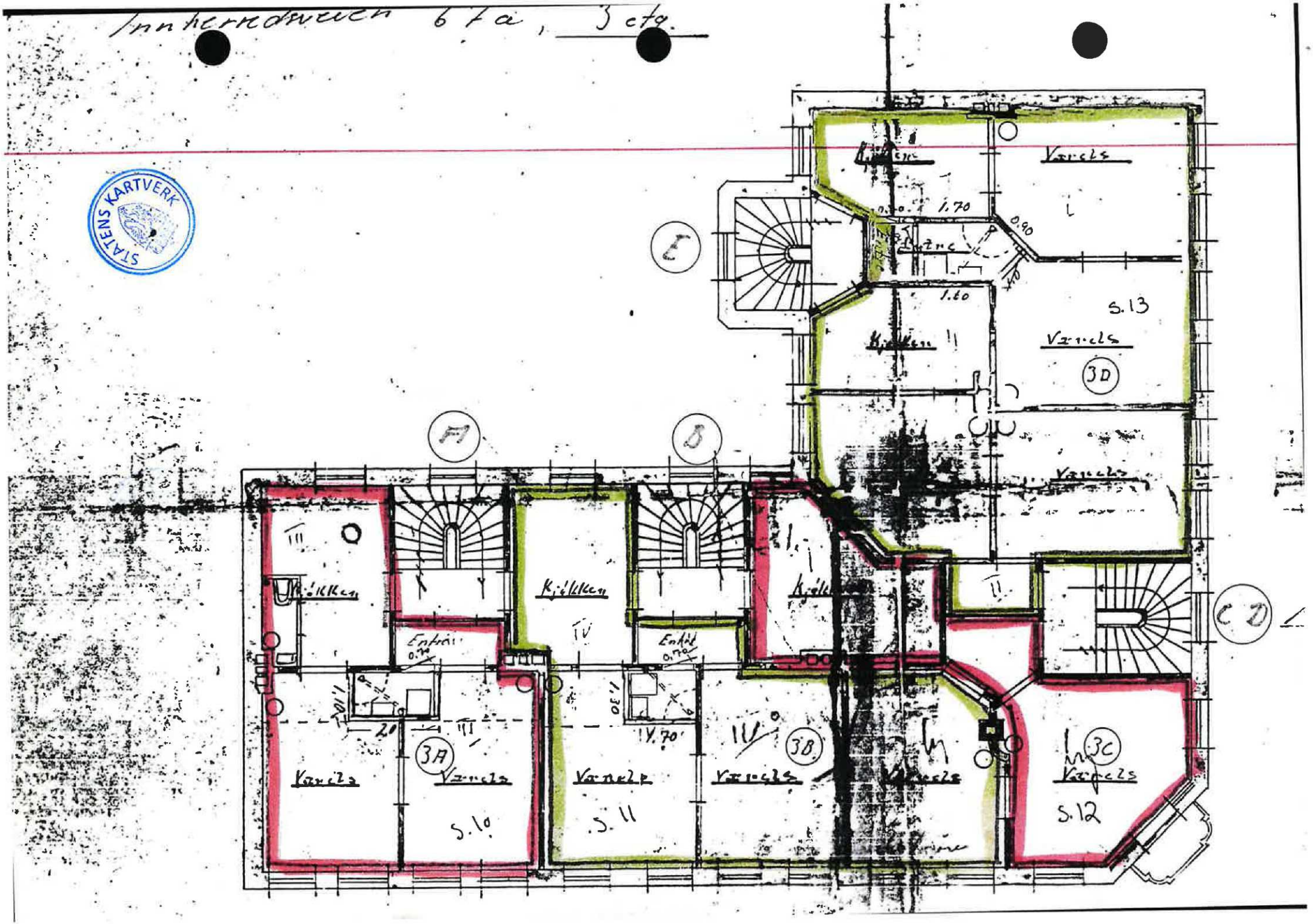
STATENS KARTVERK


Kjökken
Varuels
1E
S4.
E
S.3.
Kjökken
Varuels
1D
Varuels
Varuels
Kökken
A
B
Kjökken
S1.
1A
S.2
1C
Varuels
Varuels
Varuels
Varuels
Varuels
W.C.
W.C.
W.C.
W.C.
W.C.
W.C.
12,50 m
8,50
18,00 m
22,13 m


Vardagsrum
2E
S.9
Vardagsrum
Kök
2D
S.8
Kök
Kök
Entré
Entré
2A
2B
2C
Vardagsrum
Vardagsrum
Vardagsrum
Vardagsrum
Vardagsrum
S.5
S.6
S.7.

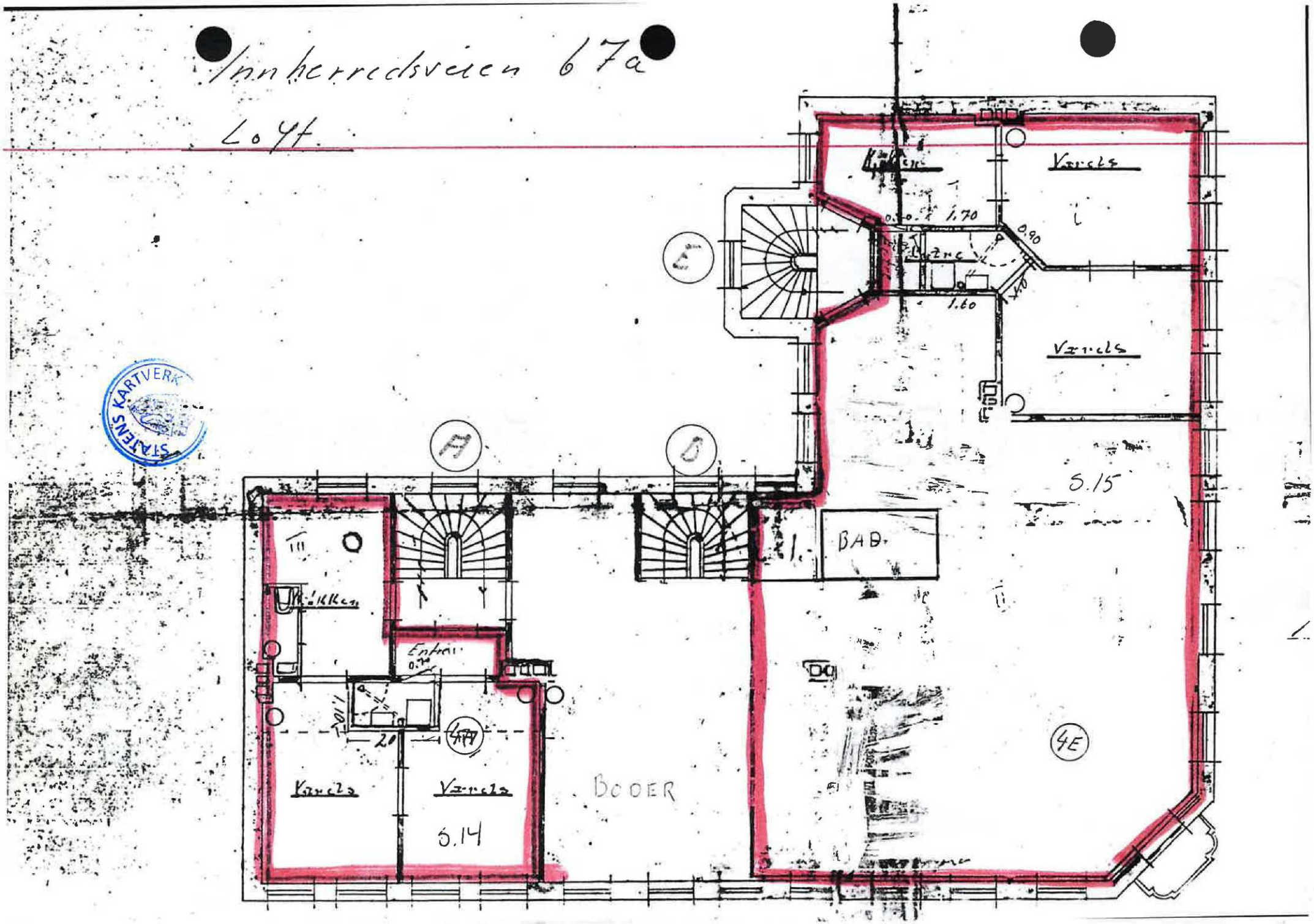
Innherredveien 67a, 3 etg.

STATENS KARTVERK



Innherredsveien 67a

Loft



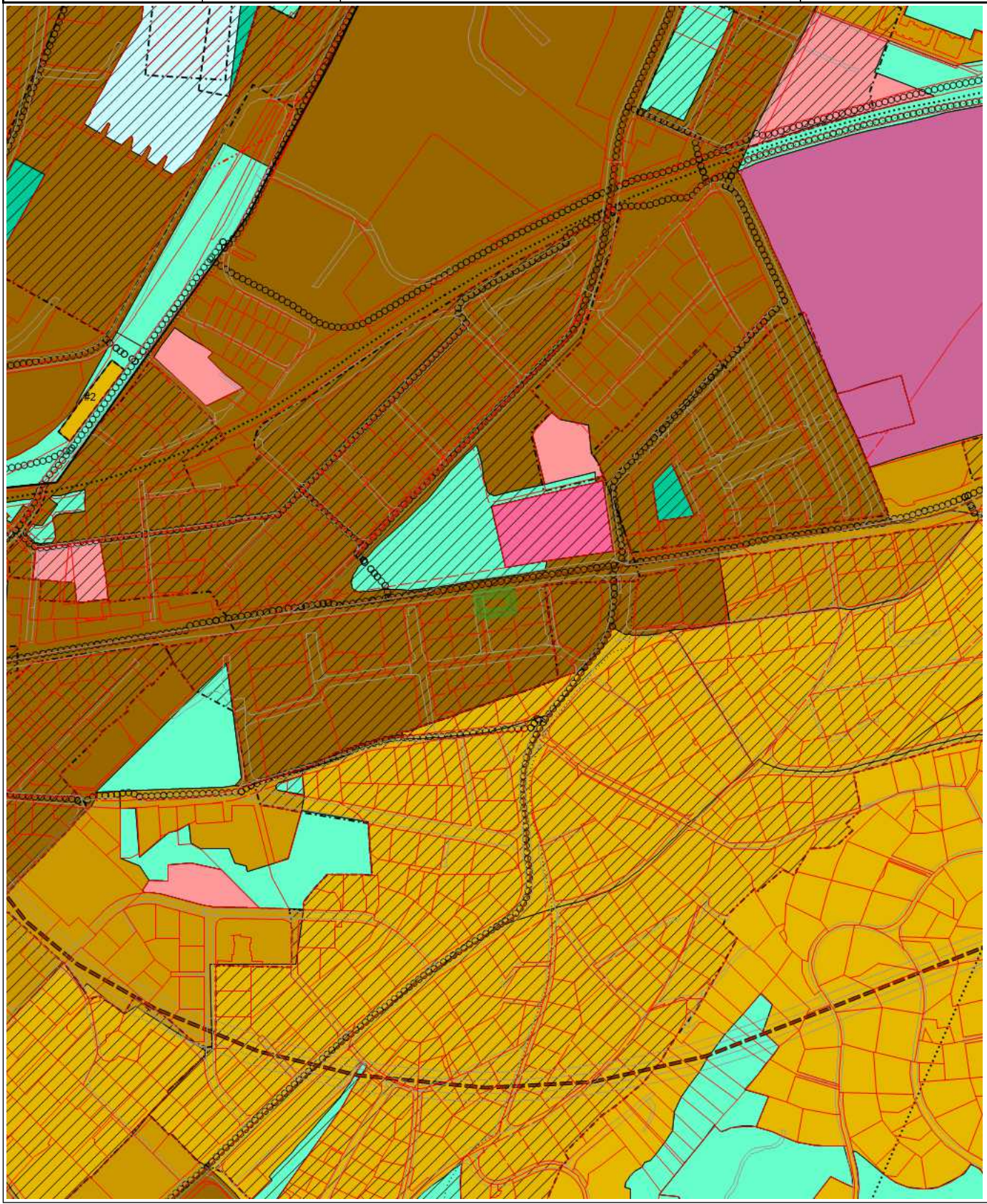
STATENS KARTVERK

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 92	Fnr: 0	Snr: 14
Adresse:	Innherredsveien 67A 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

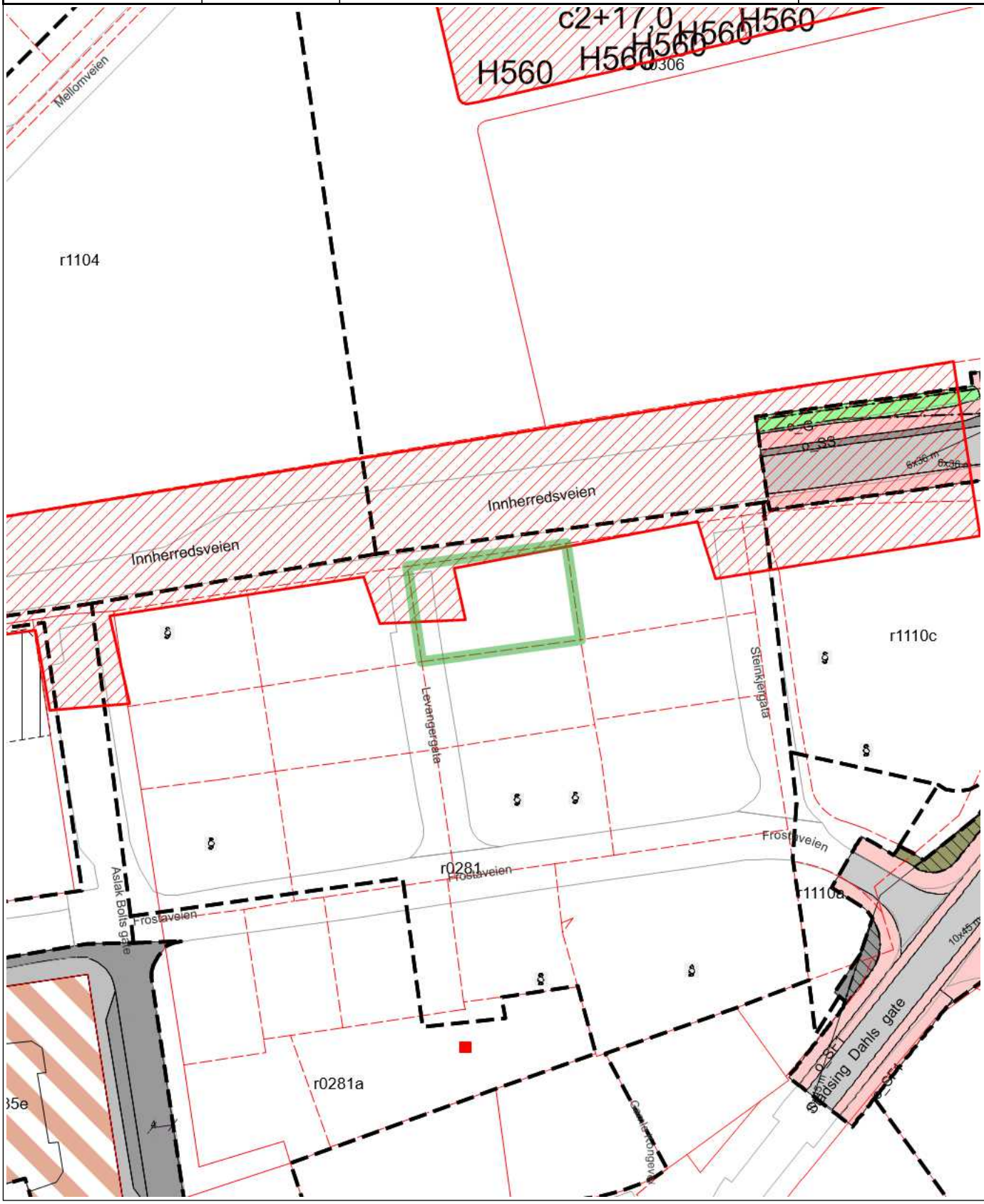
Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring
- Bestemmelsesområde #2 Byøkologisk forsøksområde
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Jernbane - tunell
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 92	Fnr: 0	Snr: 14
	Adresse:	Innherredsveien 67A 7068 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


Avslag dispensasjon


RpFormålGrense


RpAngittHensynGrense


RpGrense


RpSikringGrense


Planlagt bebyggelse


Frisiktlinje


Måle- og avstandslinje


Bevaring av bygninger


Kjøreveg


Gangveg


Parkeringsplass


Annet kombinert formål


Bevaring kulturmiljø


Frisikt


Kjøreveg


Fortau


Gang-/sykkelveg


Sykkelveg/-felt


Annen veggrunn - tekniske anlegg


Annen veggrunn - grøntareal


Grønnstruktur


Restriksjonsområde flyplass

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 92	Fnr: 0	Snr: 14
Adresse:	Innherredsveien 67A 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

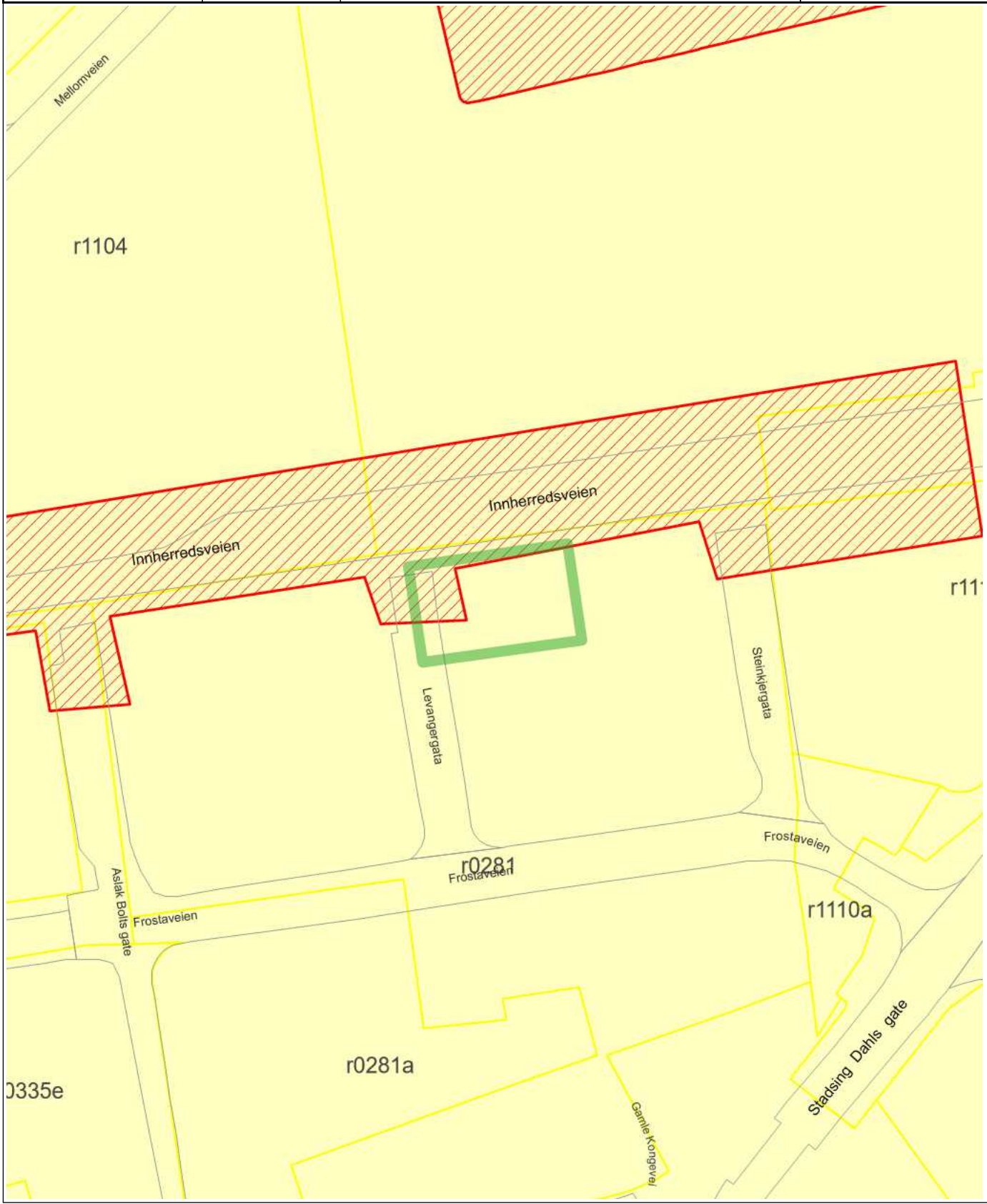
- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegbom
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Skjerm
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegbom
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 92	Fnr: 0	Snr: 14
Adresse:	Innherredsveien 67A 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Planident: r20220039
Arkivsak: 2023/8787

Detaljregulering av Innherredsveien 71
Reguleringsbestemmelser

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

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

§ 1 PLANENS HENSIKT

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

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

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

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 2.1 Overvannshåndtering og VA-anlegg

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

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

Postadresse:
ORGNAVN
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål SF

§ 3.1.1 Arealbruk og grad av utnytting

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

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

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

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

§ 3.1.2 Høyde på bebyggelsen

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

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

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

Det tillates ikke takterrasser over 5. etasje.

§ 3.1.3 Utforming av bebyggelsen

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.1.4 Boligsammensetning og bokvalitet

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

§ 3.1.5 Uteoppholdsareal

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

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

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

§ 3.1.6 Parkering

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

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

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

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

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

§ 3.1.7 Avfallshåndtering

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

~~Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.~~

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

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

§ 3.1.8 Støy og luftforurensning

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

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

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.2.1 Fellesbestemmelse

For alle offentlige arealer skal tekniske planer godkjennes av grunneier.

§ 3.2.2 Annet vegareal AVG

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

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

§ 3.2.3 Kollektivholdeplass KH

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

§ 3.2.4 Gatetun GT

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

Det skal opparbeides trafikksikker gangadkomst til renovasjon og eventuell sykkelparkering.

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 4.1 H140 Frisikt

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

§ 4.2 H540 Dryppsone tre

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

§ 5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 5.1 Bestemmelsesområde #1 - Avkjørsel og manøvreringsareal

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

§ 5.2 Bestemmelsesområde #2 - Uterom

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

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Arkitektoniske kvaliteter og kulturminnehensyn

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

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

§ 6.2 Landskapsarkitektoniske kvaliteter

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

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

§ 6.3 Kulturminner

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

§ 6.4 Nedlagt gravplass

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

§ 6.5 Bygge- og anleggsfasen

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

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

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

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

§ 6.6 Riggplan

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

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

~~§ 7.1 Skolekapasitet~~

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

§ 7.2 Tekniske planer

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

§ 7.3 Geoteknikk

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

§ 7.4 Vann og avløp

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

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

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

§ 7.5 Forurenset grunn

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

§ 7.6 Renovasjon

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

§ 7.7 Samferdselsanlegg

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

§ 7.8 Utomhusareal for boliger

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

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

PS 231/2025 Innherredsveien 71, detaljregulering til sluttbehandling

Bystyrets behandling i møte den 20.11.2025:

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

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

Nettstasjonen skal være integrert i bebyggelsen.

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

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

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

Søknad om tiltak skal behandles politisk.

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

Planbeskrivelse

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

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

Innledning

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

Komplett planforslag til sluttbehandling forelå 30.01.2025.

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

Følgende temaer er registrert som vesentlige utfordringer i planen:

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

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

Postadresse:
ORGNAVN
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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



Lokalisering av planområdet vist med rød linje på flyfoto

Planstatus

Statlige retningslinjer og føringer

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

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

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



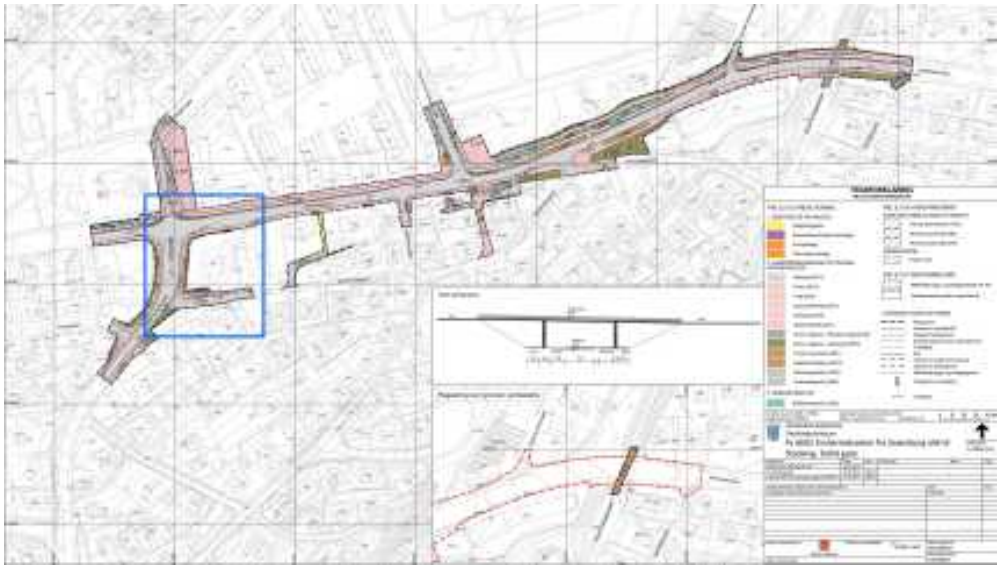
Utsnitt fra KPA, området er regulert til eksisterende sentrumsformål.

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

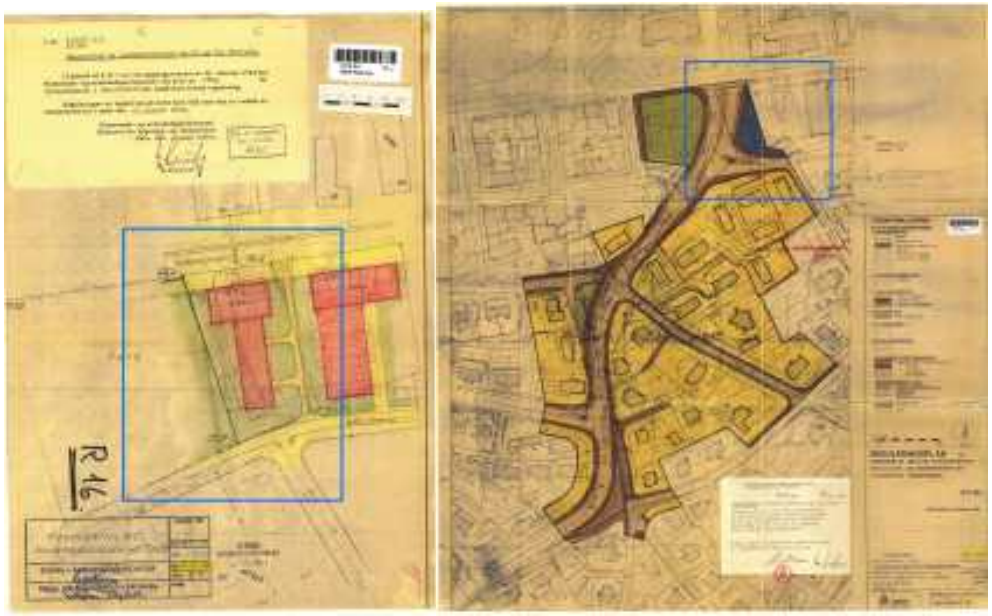
Gjeldende reguleringsplaner
Det er flere gjeldende detaljreguleringer innenfor planområdet:

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

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



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



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

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

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

Forholdet til / avvik fra gjeldende planer

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

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

Tilgrensende planer

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

Planprogram/Krav om konsekvensvurdering

Planforslaget medfører ikke krav om planprogram og konsekvensutredning etter forskriften.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet, avgrensning og berørte eiendommer

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

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

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

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

Stedets karakter

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

Kulturminner

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

Sosial infrastruktur og barns interesser

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

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

Teknisk infrastruktur

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

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

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Grunnforhold

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

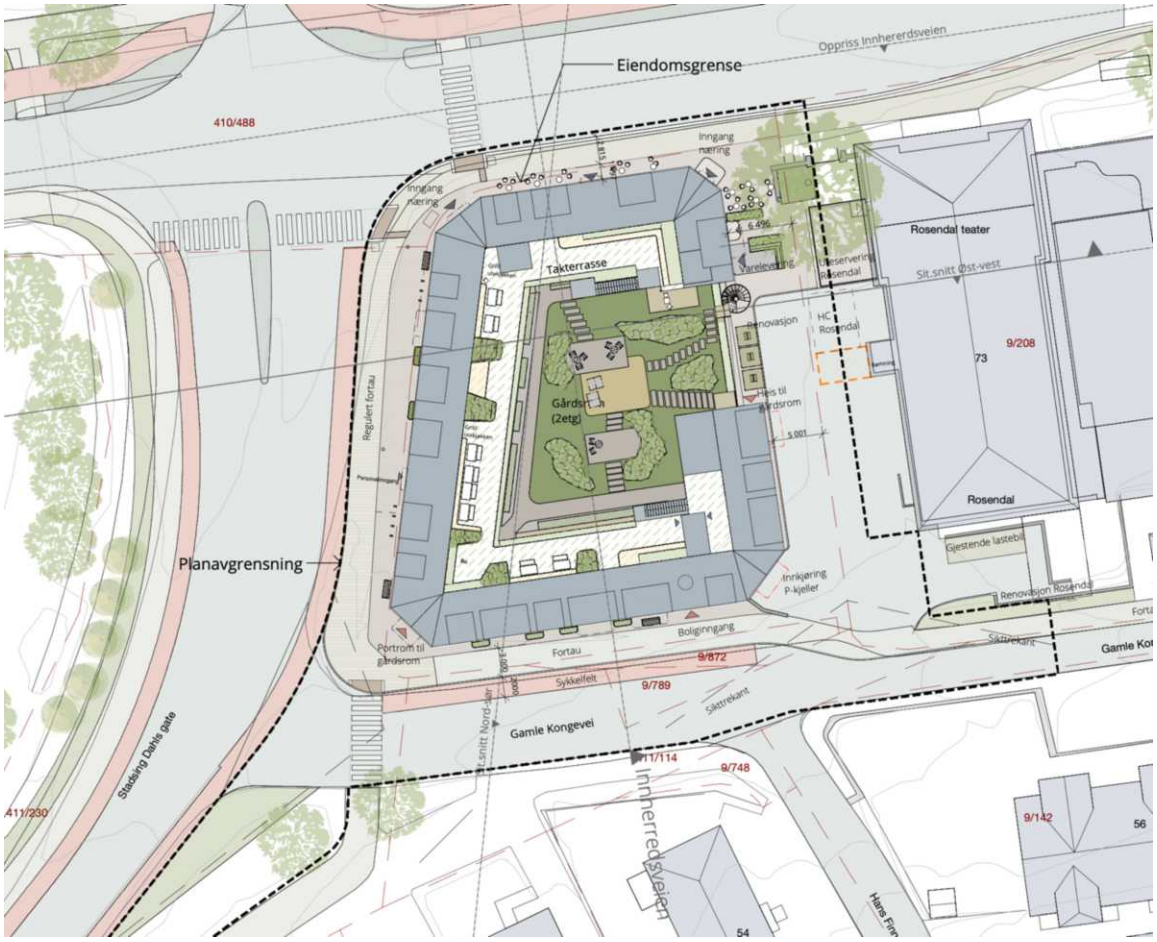
Miljøgeologiske undersøkelser i form av 27 jordprøver fra 8 prøvetakingspunkt har vist konsentrasjoner av miljøgifter over normverdi i 3 av 8 prøvepunkt opptil tilstandsklasse 4. I ett av prøvepunktene er det i tillegg påvist konsentrasjoner av THC over grenseverdi for hva som tillates deponert på deponi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

Støy og støv

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

Beskrivelse av planforslaget

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



Planforslagets illustrasjonsplan

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

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

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

Grad av utnytting og leilighetsfordeling

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

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

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

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

Planlagt bebyggelse - plassering, utforming og høyder

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



Illustrasjon av bebyggelsen sett fra fugleperspektiv

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

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

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



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

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

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



Gateoppriss av fasade mot Innherredsveien

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

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

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

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

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

Bomiljø og bokvalitet

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

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

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

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

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





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

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

Utearealer

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

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

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

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

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

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

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

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

Parkering for bil og sykkel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For bilparkering er det regulert maksimum 1 bilparkeringsplass per 100 m^2 BRA forretningsareal. For dette prosjektet tilsvarer det maksimalt 13 plasser.

Dimensjonerende parkeringskrav bil næring	Maks 1 pr 100 m2 BRA næring
BRA forretning	1300 m^2
Samlet krav til bilparkering næring	Maksimalt 13 plasser
Illustrerte parkeringsplasser i prosjektet	11 plasser, hvorav 1 er HC

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

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

Trafikkløsninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

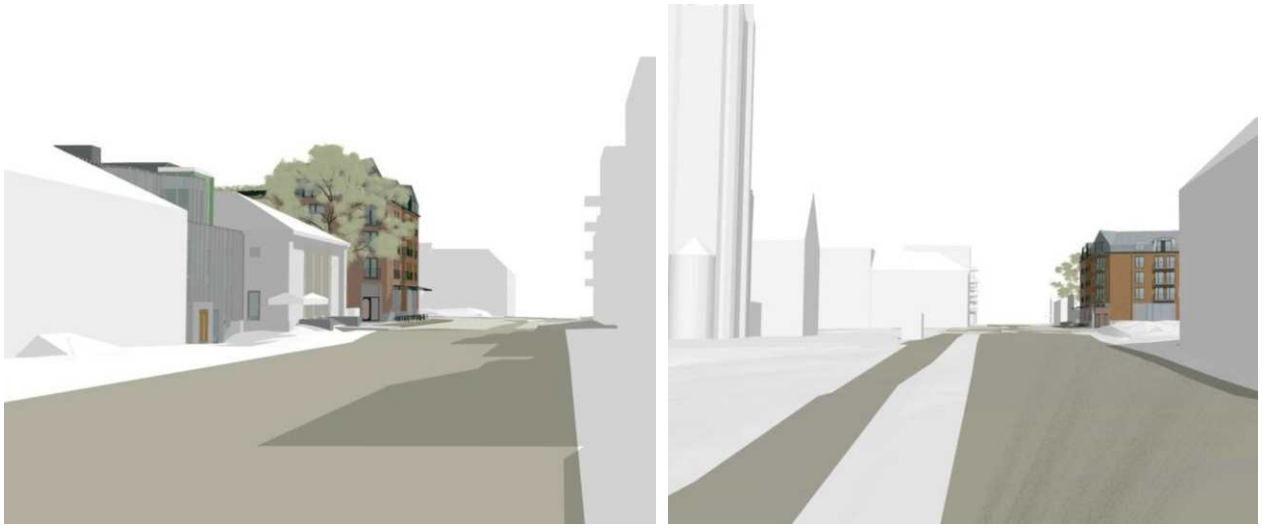
Prosjektet ligger i sonen for fjernvarme og vil kobles til fjernvarmenettet.

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

Virkninger av planforslaget

Landskap, stedskarakter og tilpasning til eksisterende omgivelser

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



Fjernvirkning av kvartalet fra Innherredsveien sett fra øst og vest

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



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

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



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

Grunnforhold

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

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

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

Kulturminner

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

Naturverdier og biologisk mangfold, friluftsliv og rekreasjon

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

Trafikk- og veiforhold

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

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

Nullvekstmålet

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

Miljø og klima

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

Barns interesser

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

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole og barnehage

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

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

Tilgjengelighet

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

Støy- og støvpåkjenninger

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

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

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

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

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

Kapasitet på infrastruktur, herunder overvannshåndtering og flomvei

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

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

Anleggsperioden

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

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

Risiko og sårbarhet, ROS-analysen oppsummert

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

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

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

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

Gul farge = middels risiko, tiltak vurderes mtp. nytte

Rød farge = stor risiko, tiltak nødvendig

Planlagt gjennomføring

Økonomiske konsekvenser

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

Gjennomførbarhet for tiltak i planen

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

Innspill til planforslaget

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

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

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

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

Sammendrag av merknader med kommentarer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Plassering av renovasjon bør sikres med formål i plankartet.	

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

CARLEIF ELEKTRO AS

Bromstadvegen 57
7047 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Yaser Raffea	BYGG-20/89321 oppgis ved alle henvendelser	Lars Oskar Utne	22.07.2025

Innherredsveien 67 A, ferdigattest for brannvarslingsanlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	411/92/0/0
Bygningsnummer:	10536073
Ansvarlig søker:	CARLEIF ELEKTRO AS
Tiltakshaver:	SAMEIET INNHERREDSVEIEN 67 A

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Yaser Raffea
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SAMEIET INNHERREDSVEIEN 67 A

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: B 468/77

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

John Braset
Eilert Sundts gt. 9

7000 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Innherredsveien 67 A og 69
BYGGHERRE	John Braset
BYGGEARBEIDETS ART	Utskifting av samtlige vinuder

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 22.3.1977

og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. ..... 22.3.77.

Arbeidet er besiktiget ..... 9.6.80.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Trondheim bygningskontroll den..... 9.6.80.

.....

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

Referansenr.: T/03175/90
Sak nr.: DB 0028/91

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E

Sjømark Tor
Innherredsveien 67A

7043 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30.

Trondheim 09.06.92

BYGGESTED : INNHERREDSVEIEN 67A G.nr. 00411 B.nr. 0092

BYGGHERRE : Sjømark Tor

ARBEIDETS ART : INNR. AV LOFT

BYGGETS ART : BOLIG

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

BYGGESAKSKONTORET

P. Singsaas...
bygningsinspektør

Byggesakskontoret Holtermanns veg 1 Tlf:07-546381/546375
7004 TRONDHEIM Telefax:07-546705

92013502/TXTBSD05

6.000 177 T.K. 90.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Trygve Bragstad

Innherredsveien 67 A
7068 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Monica Aas Farbu	BYGG-19/81143 oppgis ved alle henvendelser		12.04.2019

Innherredsveien 67 A, ferdigattest for innredning av loft

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	411/92/0/0
Tiltakshaver:	Trygve Bragstad

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Monica Aas Farbu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Innherredsveien 67A

Nabolaget Buran østre - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km
Trondheim International School (1-1... 225 elever, 12 klasser	17 min 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	14 min 1.2 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10... 85 elever, 3 klasser	23 min 2 km
Cissi Klein videregående skole	20 min
Thora Storm videregående skole 1100 elever	22 min 1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Solsiden Senter	9 min
Kople Scandic Solsiden	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Buran Totalt 13 ulike linjer	2 min 0.2 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	7 min 0.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	19 min 1.7 km
Dronningens gate 62 Linje 9	6 min 2.5 km
Trondheim Værnes	28 min

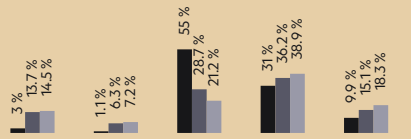
BARNEHAGER

Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.3 km
Lademoen barnehage (0-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-... 40 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rosendal	2 min
Bunnpris Buran	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Buran østre	735	608
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 50/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Egen bil

SPORT

Buranbanen	4 min
Jarlebanen - kgb	9 min
Feel24 Buran	3 min
3T-Solsiden	8 min

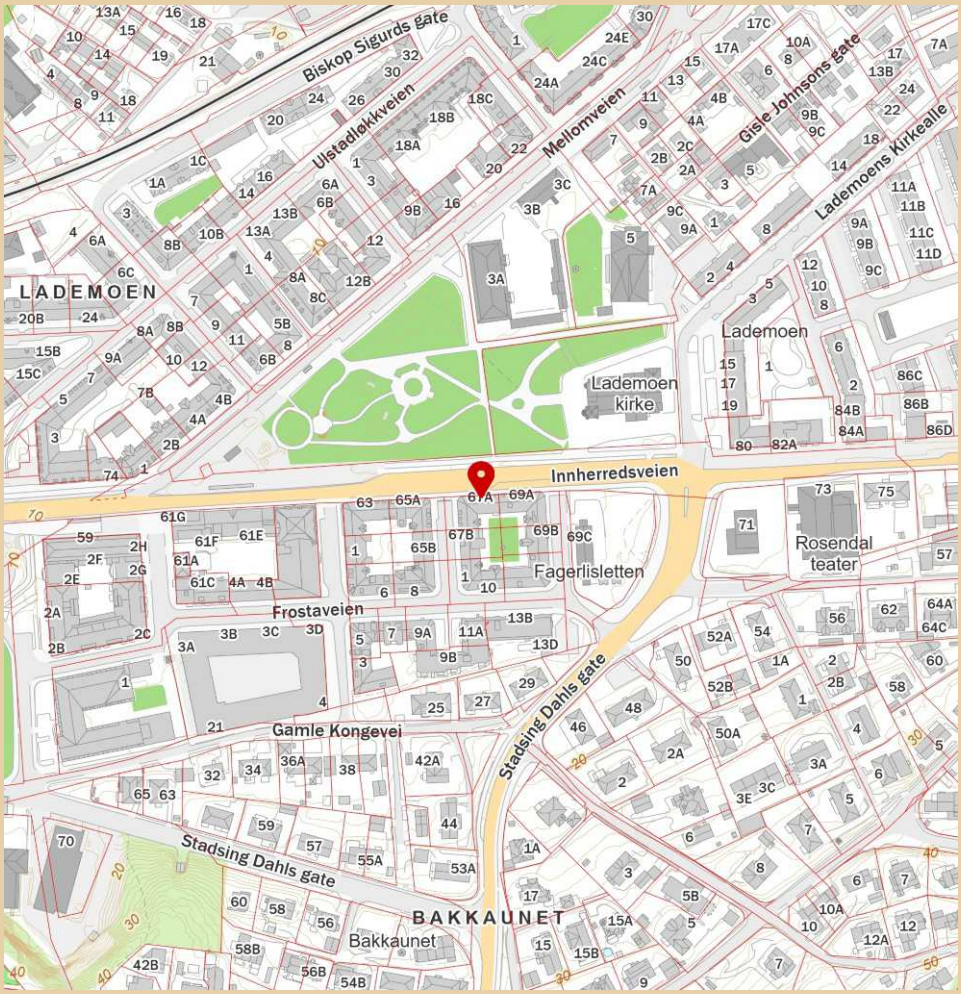
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

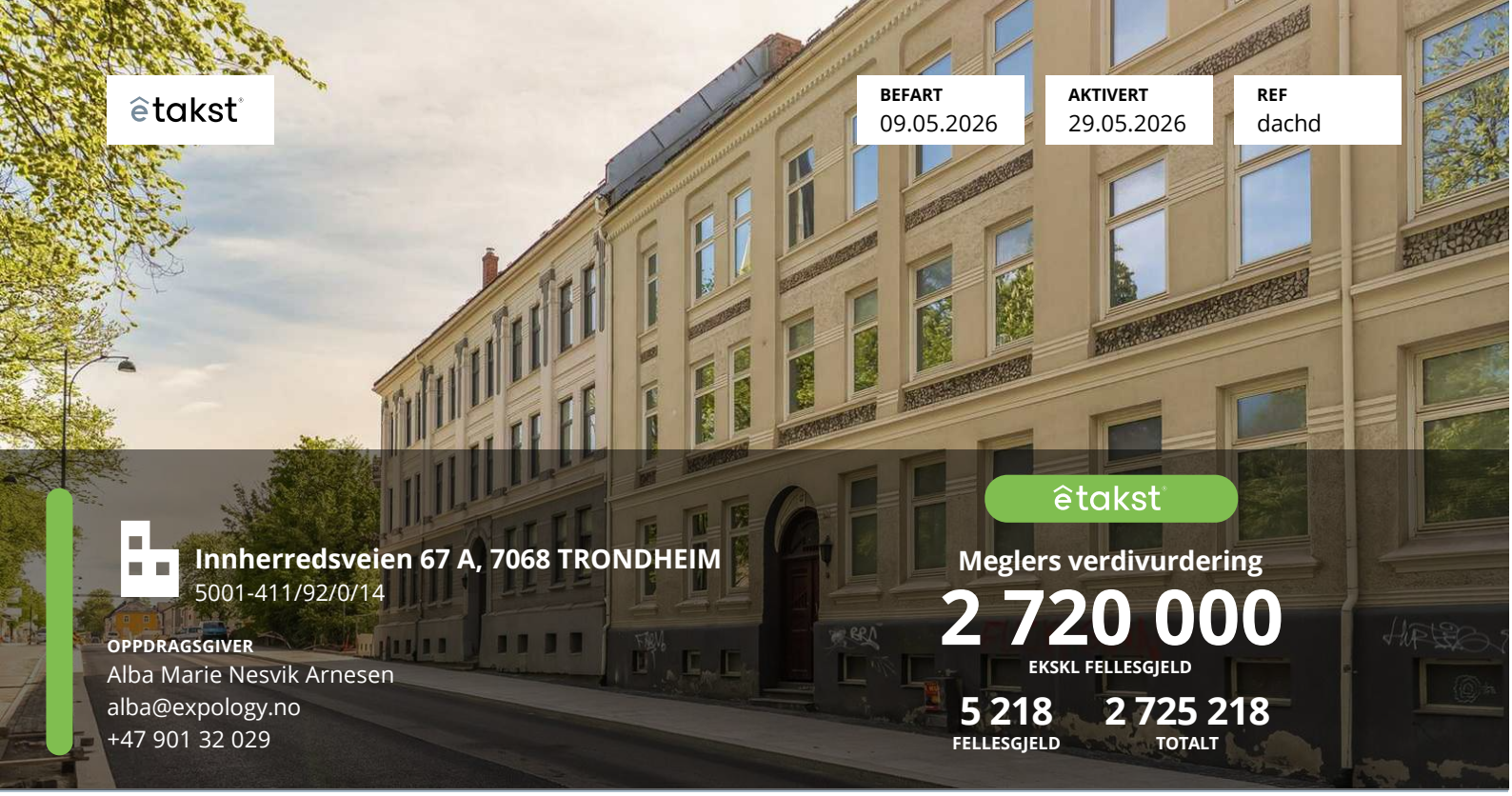
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

—

Gateparkering
Vanskelig til tider 72/100



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



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
09.05.2026	29.05.2026	dachd

Innherredsveien 67 A, 7068 TRONDHEIM

5001-411/92/0/14

OPPDRAGSGIVER

Alba Marie Nesvik Arnesen
alba@expology.no
+47 901 32 029

etakst

Meglers verdivurdering

2 720 000

EKSKL FELLESGJELD

5 218	2 725 218
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	537 m2
Byggeår	1905
Soverom	1
Etasje	4
Fellesutgifter	3 689
Formue	62 428

AREAL

BRA-i	38 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke Ukjent

EGENSKAPER

Ingen valgte egenskaper.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Ulstadløkkveien 13B, 7067 Trondheim	01.10.2025	2 810 000	52 413	2 862 413	1912	40 m²
Frostaveien 10, 7068 Trondheim	23.01.2026	2 870 000	145 811	3 015 811	1908	40 m²
Bjørn Stallares Gate 8C, 7067 Trondheim	26.02.2026	2 730 000	143 874	2 873 874	1904	36 m²

Se prospekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

MEGLER

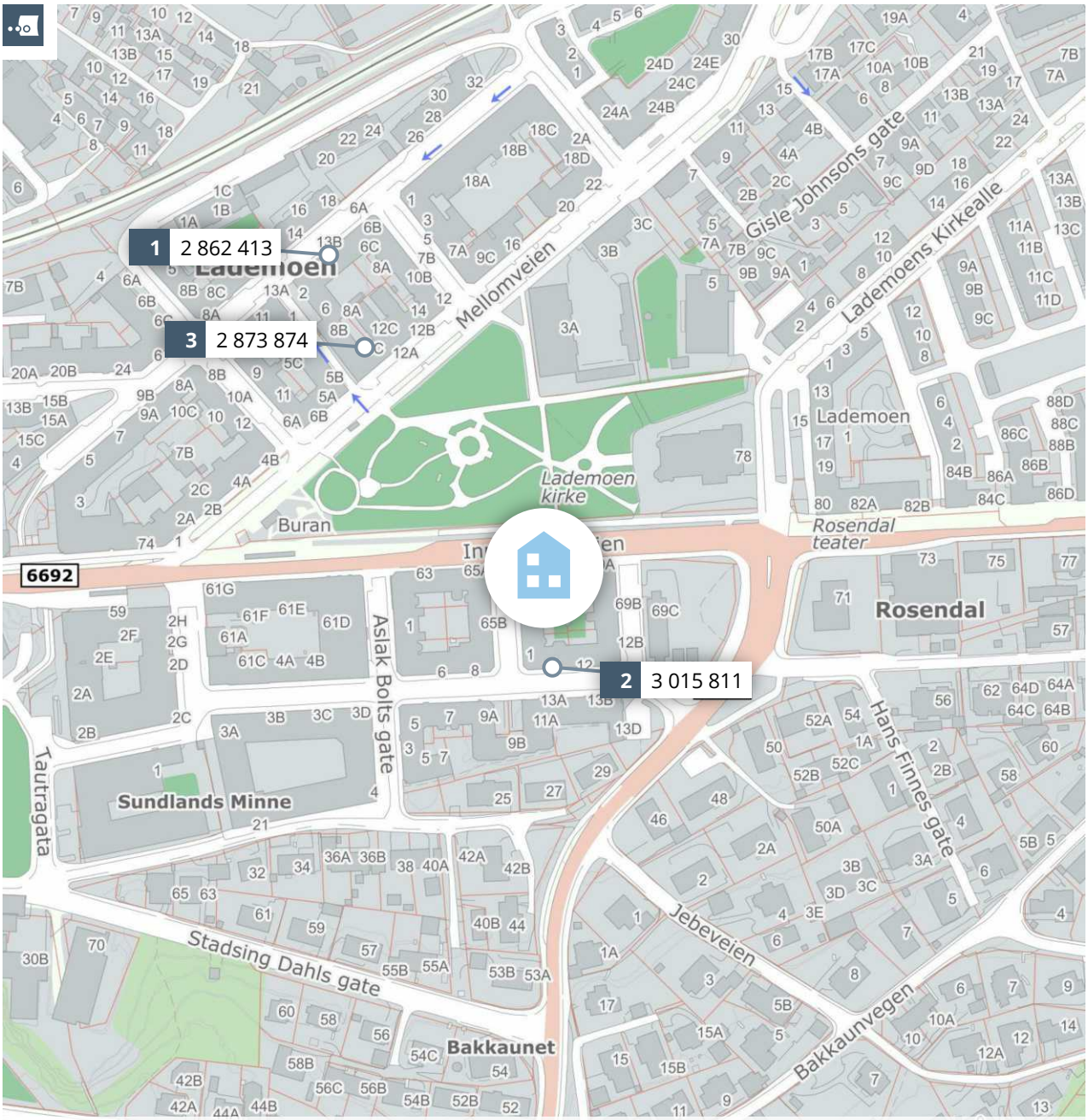
Kristian Rundgreen
kristian.rundgreen@privatmegleren.no
+4793037834

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Meglers verdivurdering

INNHERREDSVEIEN 67 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 29.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristian Rundgreen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Innherredsveien 67 A, 7068 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1905

GNR 411 BNR 92 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 5

Verdivurdert til

2 720 000

5 218	2 725 218	71 737
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1905

Fellesutgifter	3 689
Formue	62 428
Soverom	1
Etasje	4

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ulstadløkkveien 13 B 40 m² 1912 1. etg 1 sov				01.10.2025	2 790 000	**2 810 000**	52 413	2 862 413	**71 560**
2	Frostaveien 10 40 m² 1908 4. etg 1 sov				23.01.2026	2 990 000	**2 870 000**	145 811	3 015 811	**75 395**
3	Bjørn Stallares gate 8 C 36 m² 1904 2. etg 1 sov				26.02.2026	2 690 000	**2 730 000**	143 874	2 873 874	**79 830**

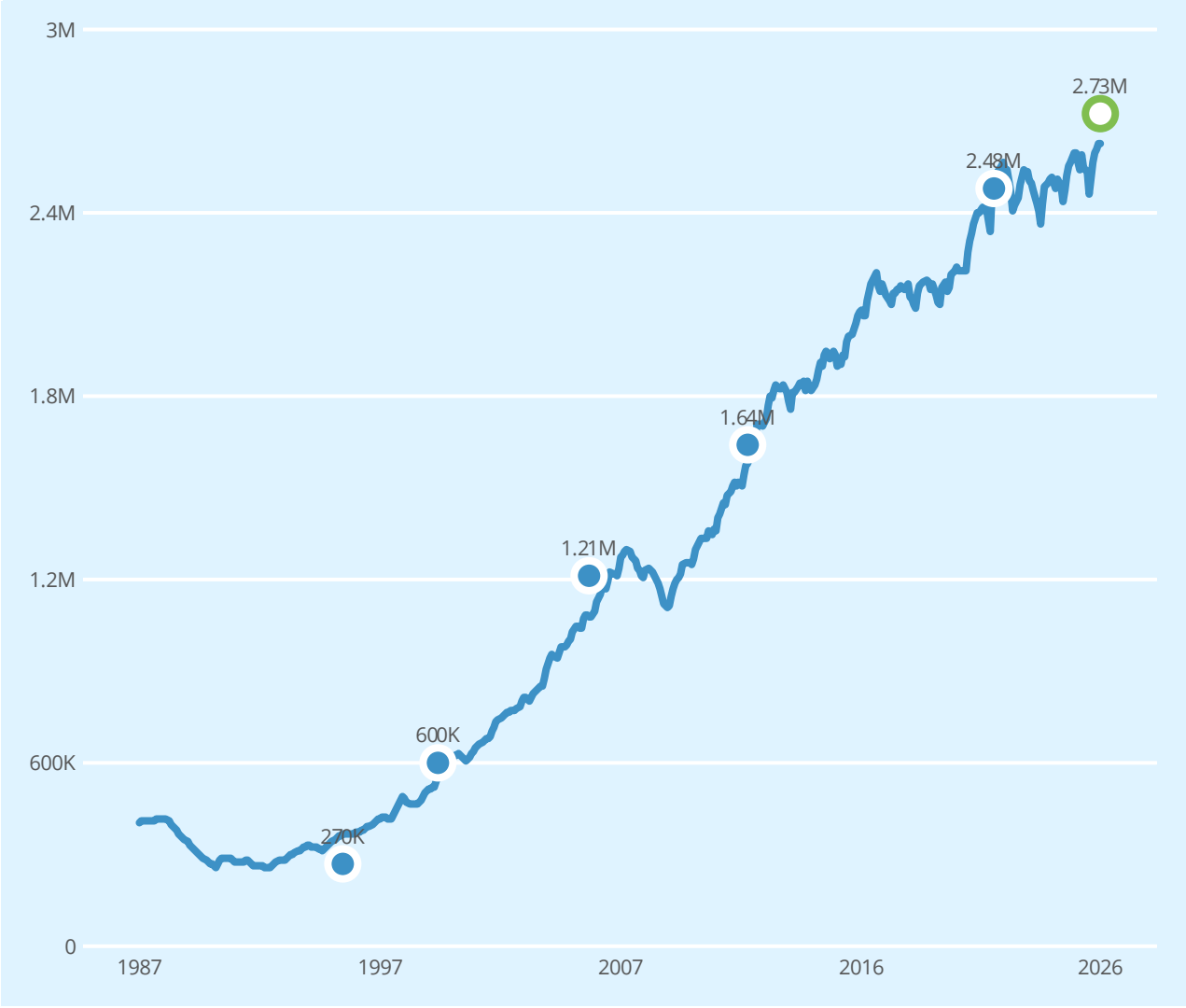
Se prospekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

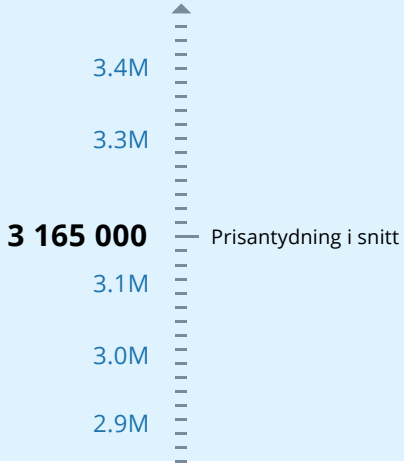
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.02.2022	25.02.2022	14.06.2022	2 450 000	2 400 000	79 138	2 479 138	
15.03.2012	21.03.2012	19.04.2012	1 690 000	1 640 000	0	1 640 000	
12.10.2005		18.11.2005	1 170 000	1 210 000	-	1 210 000	
25.10.1999		25.10.1999	-	600 000	-	600 000	
04.12.1995		04.12.1995	-	270 000	-	270 000	
18.08.1988		18.08.1988	-	370 000	-	370 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 5 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

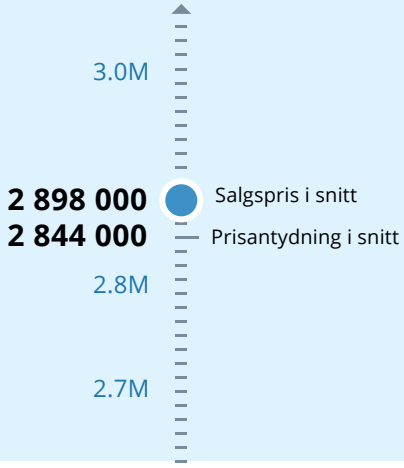


Annonsene har i snitt ligget ute i

97
dager

Leiligheter solgt i LADEMOEN 5 grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

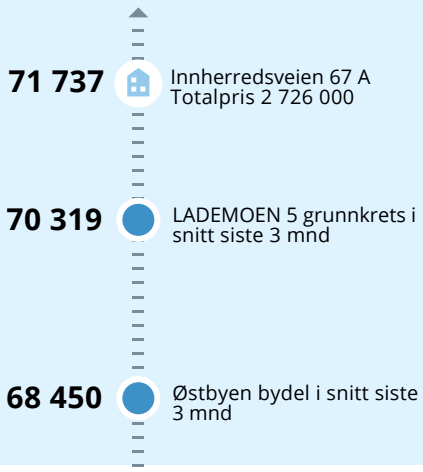


Solgt i snitt i løpet av

79
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Innherredsveien 67 A, 7068 Trondheim
Gnr. 411, Bnr. 92, Snr. 14, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260187

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Kristian Rundgreen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 930 37 834

E-post: kristian.rundgreen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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