PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

# JULIANUS HOLMS VEG 70

# Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameiet

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Benum & Johansen | Oppdragsnr. | 164260192 |
| Addresse | Julianus Holms veg 70 | | |
| Postnr. | 7041 | Sted | TRONDHEIM |
| Selgers navn | Jan Vedvik | | |

### 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?**

2018

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

8 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Inngår i fellesutgifter

### 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

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## 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

**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

## 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

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

Byttet motor balansert ventilasjonsanlegg 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

GK

**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

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

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

## 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.06.2026

Signert av *Jan Vedvik*

Initialer selger:
J V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

## Leilighet

Adresse

## Julianus Holms veg 70

## 7041 TRONDHEIM

## 5001/412/9/240/0/0

Rapportdato

10.07.2026

| | |
|---|---|
| TG 0 | 1 |
| TG 1 | 9 |
| TG 2 | 0 |
| TG 3 | 0 |
| TG IU | 0 |

JULIANUS HOLMS VEG 70 - 5001/412/9/240/0/0

**Befaring utført den 29.06.2026 av:**



Ståle Myhren
Aktiva Eiendomstakst AS

Væretrøa 209
7055 TRONDHEIM

+4748480478
post@aktiva-takst.no

*Sertifisert takstmann 25 år i faget*

Medlem av NITO

# Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

# Takstmannens integritet

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

# Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

JULIANUS HOLMS VEG 70 - 5001/412/9/240/0/0

# Tilstandsgradene

**TG 0**

## Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TG 1**

## Mindre eller moderate avvik

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

**TG 2**

## Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

**TG 3**

## Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**TG IU**

## Ikke undersøkt

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

# Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

JULIANUS HOLMS VEG 70 - 5001/412/9/240/0/0

# Nivå av analysen

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

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

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

# Forutsetninger

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

# Formål

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

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

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

JULIANUS HOLMS VEG 70 - 5001/412/9/240/0/0

# Struktur og referansenivå

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

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

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

# Tilleggsundersøkelser

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

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

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

JULIANUS HOLMS VEG 70 - 5001/412/9/240/0/0

# Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

# Om boligen

**Adresse:** Julianus Holms veg 70 , 7041, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/412/9/240/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2017

**Tomt:** 4 655.80 $m^2$

**Hjemmelshaver(e):** Jan Vedvik

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

## Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 10 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

## Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

# Areal/oppmåling

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

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

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

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

**Leilighet 2 etasje**

| **BRA-i** | **BRA-e** | **BRA-b** | **Åpent areal (TBA)** |
|---|---|---|---|
| 58 $m^2$ | 8 $m^2$ | 0 $m^2$ | 16 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i** | **Beskrivelse av BRA-e** | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal** |
| Entre, bad, stue/kjøkken og 2 soverom | Kjellerbod | | Balkong |

**BOLIGENS TOTALE BRA** (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

| **BRA** |
|---|
| 66 $m^2$ |

**Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Arealet er normalt en tildelt del av felles areal. Anvist parkeringsplass: plassen er målt ved befaringen og er målt til 11m2**

JULIANUS HOLMS VEG 70 - 5001/412/9/240/0/0

# Oppsummert

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

| | | |
|---|---|---|
| 0 | Bygningsdeler med TG 2 | TG 2 |
| 0 | Bygningsdeler med TG 3 | TG 3 |
| 0 | Bygningsdeler med TG IU | TG IU |

## 1 Dokumentasjon

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

**Kommentar:**
Ingen vesentlige oppgraderinger er utført.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**
Ja

**Kommentar:**
Egenerklæringen er gått igjennom med selger. Ingen nevneverdige punkter bemerket.

**Når ble egenerklæringen signert?**
25.06.2026

JULIANUS HOLMS VEG 70 - 5001/412/9/240/0/0

# 2 Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 02.12.2015 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**
Ja

**Kommentar:**
Det er fremlagt ferdigattest datert 15.04.2020

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

**Kommentar:**
Det er ingen indikasjon på avvik i forhold til røm mningsvei, brannceller, dagslys eller andre forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet.

JULIANUS HOLMS VEG 70 - 5001/412/9/240/0/0

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

**Generell beskrivelse av vinduer**
Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

**Generell beskrivelse av dører**
Ytterdøren fra byggeår dette er en brann og lydisolert dør. Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm/ skyvedører innfelt i veggen. Terrassedør er av tre/gass. Ved kontroll er det ikke registrert avvik.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**
Nei

**Ble det registrert punkterte glass?**
Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører**

**Kommentar:**
Det ble ikke registrert punkterte vindusglass under befaringen. En enkel funksjonstest ble utført på et tilfeldig utvalg av boligens vinduer, uten at det ble avdekket skader eller avvik som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

JULIANUS HOLMS VEG 70 - 5001/412/9/240/0/0

# 4 Balkong / terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**
Terrassen er en betongkonstruksjon med gelender i metall og glass, og terrassegulv i tre.

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**
Nei

**Er det etablert rekkverk?**
Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**
Ja

**Kommentar:**
Terrassegelenderet tilfredsstiller krav til høyde og styrke i henhold til teknisk forskrift

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**
Ja

**Er det krav til fall/avrenning?**
Ja

**Totalvurdering av balkong / terrasse**

**Kommentar:**
Det ble ikke avdekket skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**
Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

JULIANUS HOLMS VEG 70 - 5001/412/9/240/0/0

# 5 Våtrom

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Det er flis på gulv og vegg det er system himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**
Nei

**Kommentar:**
Det er ikke indikasjoner på at det er utført arbeider på våtrom utover normalt vedlikehold etter byggeår.

## Overflater

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

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**
Nei

**Kommentar:**
Det er foretatt visuell kontroll av overflater på baderommet. Det ble ikke registrert synlige skader ved befaringen. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

**Er det fall til sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Fall mot sluk er kontrollert med krysslaser, med måling fra gulvoverflate ved dørterskel til gulvoverflate ved sluk. Utenfor våtsone er det registrert fall på 1 :100 , og det er målt 25 mm fall mot sluket. Begge verdier er i samsvar med krav i gjeldende forskrift

**Totalvurdering av overflater**

TG 1

**Kommentar:**
Det er ikke registrert skader eller avvik utover på overflatene.

**Levetid:**

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

## Membran, tettesjikt og sluk

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**
Ja

**Kommentar:**
Badet har sluk plass i våtsone. Sluket er visuelt kontrollert, og det ble ikke registrert indikasjoner på feilmontering, tetningsproblematikk eller andre avvik ved sluket på befaringstidspunktet.

JULIANUS HOLMS VEG 70 - 5001/412/9/240/0/0

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Ved inspeksjon av sluk er det visuelt bekreftet at det er benyttet membran og mansjett under klemring. Slukmansjettet er korrekt innfestet med klemring, noe som sikrer en tett overgang mellom membran og sluk. Utførelsen fremstår i henhold til gjeldende faglige normer og bransjestandard for våtrom. Det ble ikke registrert synlige avvik ved sluket, og fallforholdene mot sluk vurderes som tilfredsstillende.

**Bilde**



Sluk i baderommet

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 1

**Kommentar:**
Det er ikke registrert feilmontering av sluk eller membran. Det anmerkes at det ikke er synlig åpning for avrenning av eventuelt lekkasjevann fra toalettsisternen. I baderomskabiner er dette normalt løst internt i konstruksjonen.

**Levetid:**

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel. Dette er en tilfredsstillende løsning

**Sanitærutstyr:**
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

JULIANUS HOLMS VEG 70 - 5001/412/9/240/0/0

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 1

**Kommentar:**
Rør- og avløpsanlegget er funksjons testet ved enkel kontroll på stedet, med tilfredsstillende vanntrykk og normal avrenning fra sanitærutstyr, herunder servant og dusj. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befarings tidspunktet.
Det bemerkes at videre vurdering av anleggets tilstand forutsetter bruk av spesialisert utstyr og metoder, hvilket ikke er utført som del av denne undersøkelsen.
Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder rensing av vannlås, for å redusere risiko for tilstopping.

**Levetid:**

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

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

**Kommentar:**
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

## Fuktsøk

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

**Totalvurdering av fuktsøk**

TG 0

**Kommentar:**
Da badet er utført som baderomskabin, er det ikke tilgjengelig for hulltaking i vegg mot tilstøtende våtsone. Som kompenserende tiltak ble det derfor utført fuktsøk med pigger (piggemåler) i veggen mot våtsonen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktighet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Kommentar:**
Det vurderes at det ikke er behov for ytterligere undersøkelser.

JULIANUS HOLMS VEG 70 - 5001/412/9/240/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**
Hulldekke

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**
Nei

**Totalvurdering av etasjeskille**

**Kommentar:**
Det er målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Det er ingen nivåforskjell mellom rom. lokale avvik innenfor et rom er innenfor avvik på 10 millimeter.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

JULIANUS HOLMS VEG 70 - 5001/412/9/240/0/0

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

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

**Kommentar:**
Det er foretatt søk med fuktmåler i benkeskap og foran kjøkken innredningen, det ble ikke registrert indikasjon på fukt.

**Fungerer avtrekk over stekesone?**
Ja

**Kommentar:**
Ventilator er koblet til byggets sentralanlegg. Det er foretatt en enkel funksjons prøving, avvik ble ikke registrert.

**Generell beskrivelse av innredning**
Innredningen har folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**
Stekeovn, Platetopp, Mikrobølgeovn, Oppvaskmaskin

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**
Ved stikkprøvekontroll med fuktmåler på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert indikasjon på lekkasje. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med lite bruksslitasje.

**Levetid:**

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

JULIANUS HOLMS VEG 70 - 5001/412/9/240/0/0

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

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**
Nei

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**
Ja

**Kommentar:**
Vanntrykket ble kontrollert ved samtidig tapping på to tappesteder. Trykket ble ikke tallfestet med instrument, men vurderes som tilfredsstillende ut fra praktisk prøving.

**Hvordan type oppvarming har boligen?**
Boligen varmes opp ved bruk av:
Radiator tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Balansert ventilasjon med gjenvinning
Elektriske varmkabler på baderommet (varmekablene har tidsstyring)

Varmtvann leveres via fjernvarmeanlegget.

**Ventilasjon:**
Balansert ventilasjon

**Plassering av luftaggregat:**
Luft aggregat er plassert i himling i gangen

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

**Kommentar:**
Boligen har ikke varmtvannsbereder.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**
Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på eksponerte rørføringer ved visuell kontroll. Boligen har vannrør av plast i rør-i-rør-system og avløpsrør av plast.
Det er foretatt visuell kontroll samt enkel funksjonstest av sanitærinstallasjonene. Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt. Vanntrykket vurderes som normalt, og avløpene hadde tilfredsstillende avrenning på befaringstidspunktet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**
Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

JULIANUS HOLMS VEG 70 - 5001/412/9/240/0/0

# 9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

**Type sikringer:**
Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**
Sikringsskapet er etablert på soverom.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**
Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**
Ja

**Kommentar:**
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**
Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**
Nei

**Kommentar:**
Ved enkel kontroll av det elektriske anlegget er det ikke registrert avvik.

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

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

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**
Boligen har ikke varmtvannsbereder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

JULIANUS HOLMS VEG 70 - 5001/412/9/240/0/0

## 10 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

**Er det brannslukkere i boligen?**
Det er håndholdt brannslukker og sprinkleranlegg i boligen

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

**Er det etablert røykvarslere?**
Bygningen har felles brannvarslings system

## 11 Innvendige overflater TG 1

**Overflater gulv**
Det er parkett overflate på gulvene

**Overflater vegg / himling**
Det er malte plater/betong vegger og det er malte plater i himling

**Bilde**



Små skader i gulvet i gang ved kjøkken

**Totalvurdering av overflater**

**Kommentar:**
Overflatene framstår i god stand, men det anmerkes at det er skader i gulvet i gang mellom kjøkken og badet.

JULIANUS HOLMS VEG 70 - 5001/412/9/240/0/0

Aktiva EiendomsTakst

# Julianus Holms V 70

## 2-Etasje




Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert rom er cirka areal.

## Bygg A

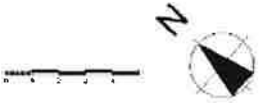
BRA: 536,2 m²




## Bygg B

BRA: 630,0 m²



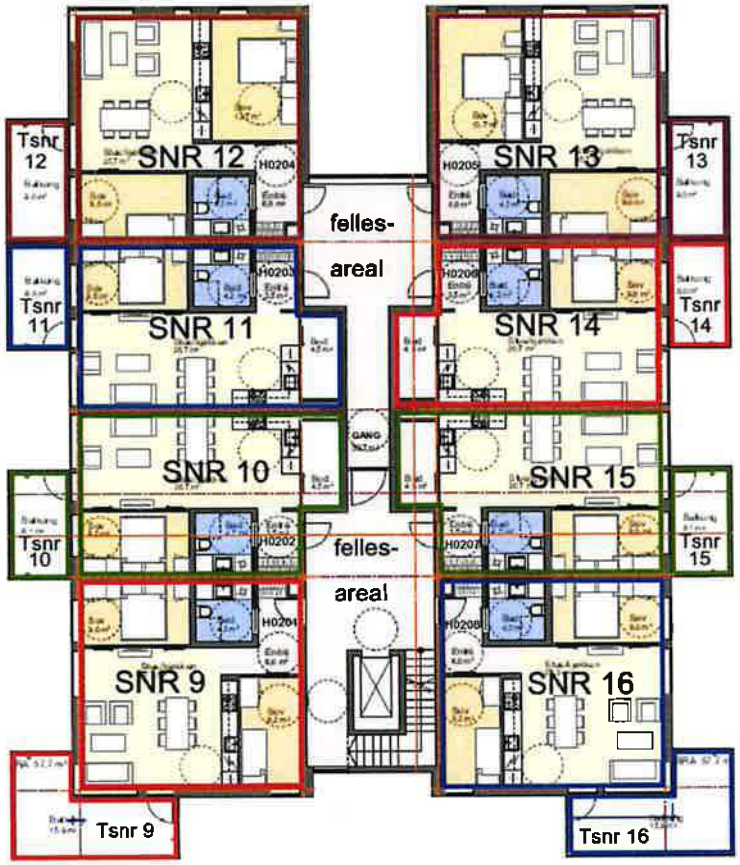




| BYGGHERRE: | OPPDRAGSNR: | PROSJEKT: | FASE: | TEGN.NR: | TYPE TEGNING: | MÅL: | DATO: | TEGN: ØS/FT | INDEX: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lade Alle Utvikling AS | 13048 | Lade allé 71<br>- et boligprosjekt | Rammesøknad | A20.112 | Plan 2. Etasje | 1:200 | 02.12.2015 | KONTR: MD | |

HUS arkitekter AS
NORDRE GT. 11, 7013 Trondheim
TLF. /S 10 0350 E-post: firmapost@husark.no
HUS

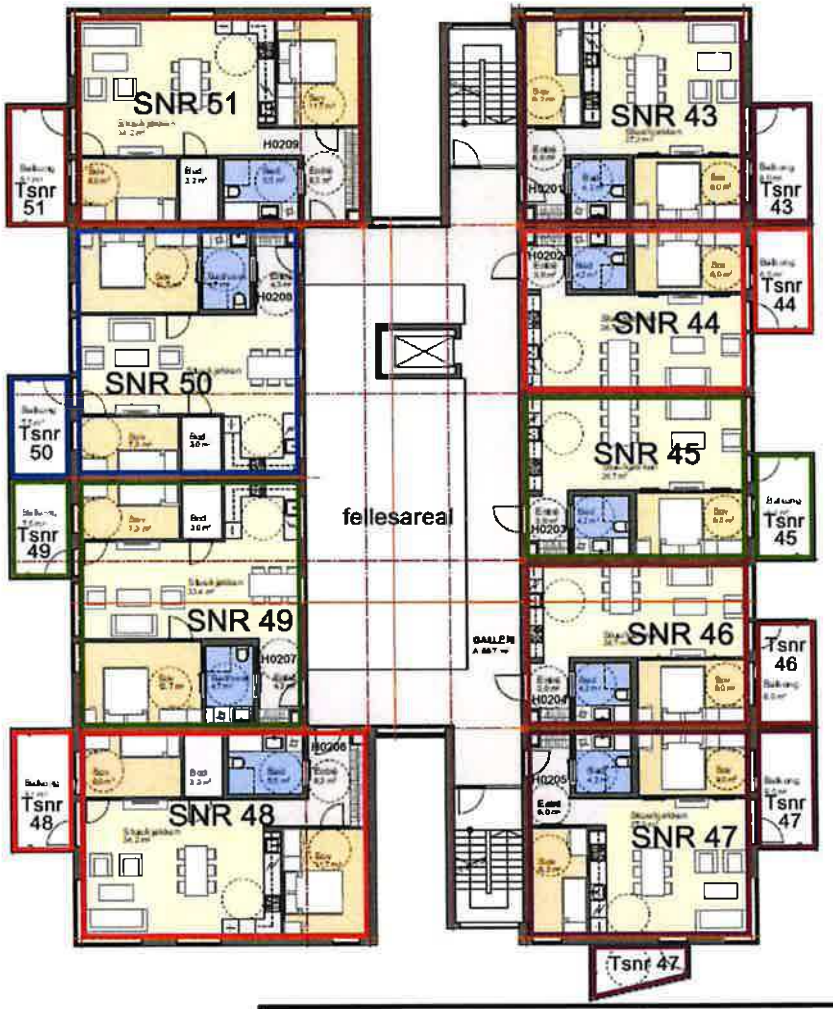
Julianus Holms veg 70

Bygningsnr 300546241




Julianus Holms veg 72

Bygningsnr 300546252




SNR = seksjonsnummer

Tsnr = tilleggsareal bygg seksjonsnummer

2. etasje

**Eierseksjonering**

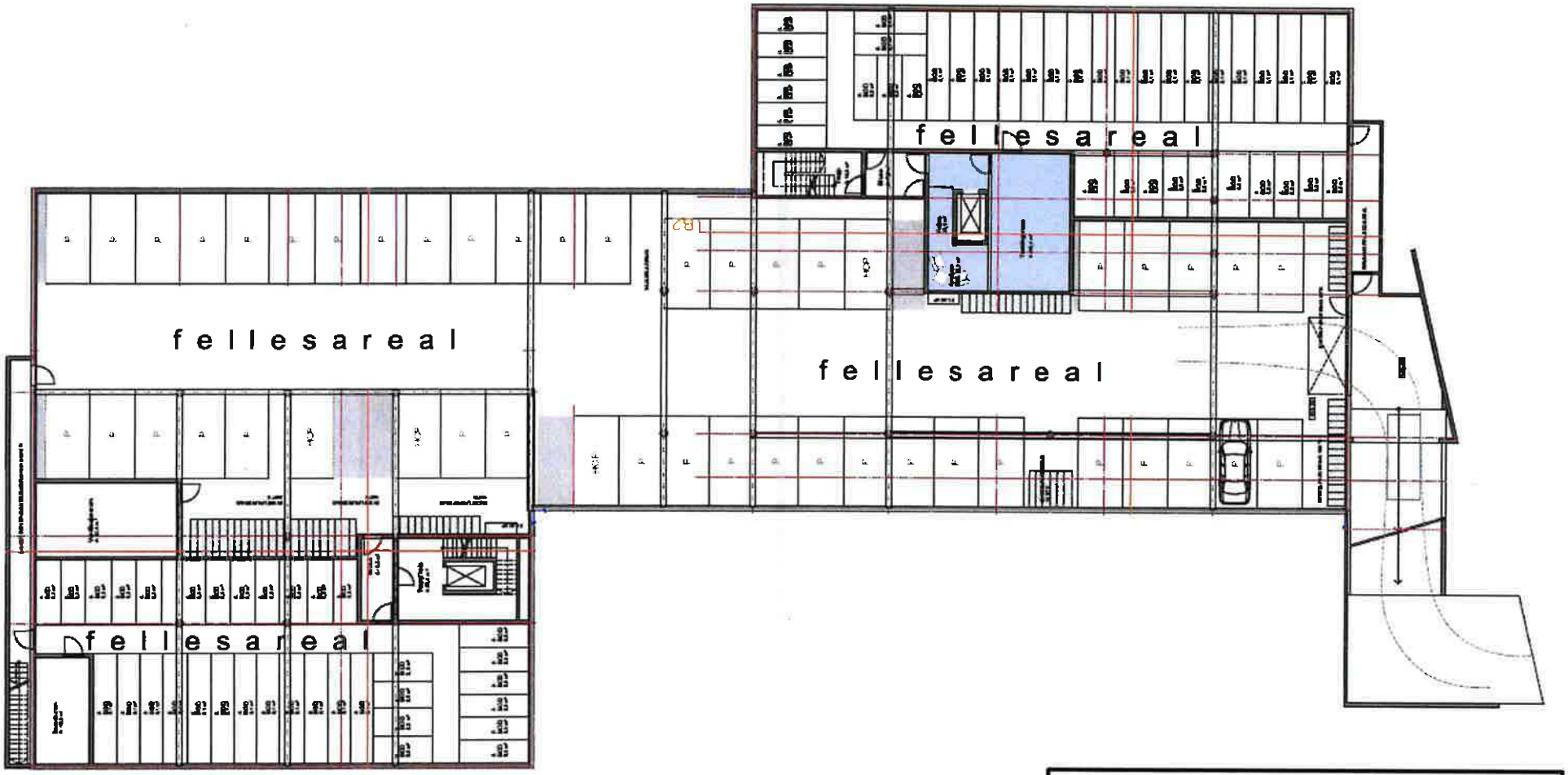
**Gnr:** 412 **Bnr:** 240 i Trondheim kommune

**Saksnr.:** 201732550

**Dato:** 17.10.2017 **Side** 4 av 8

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
19/10-17

## Bygningsnr 300546237 (Garasjeuthus)

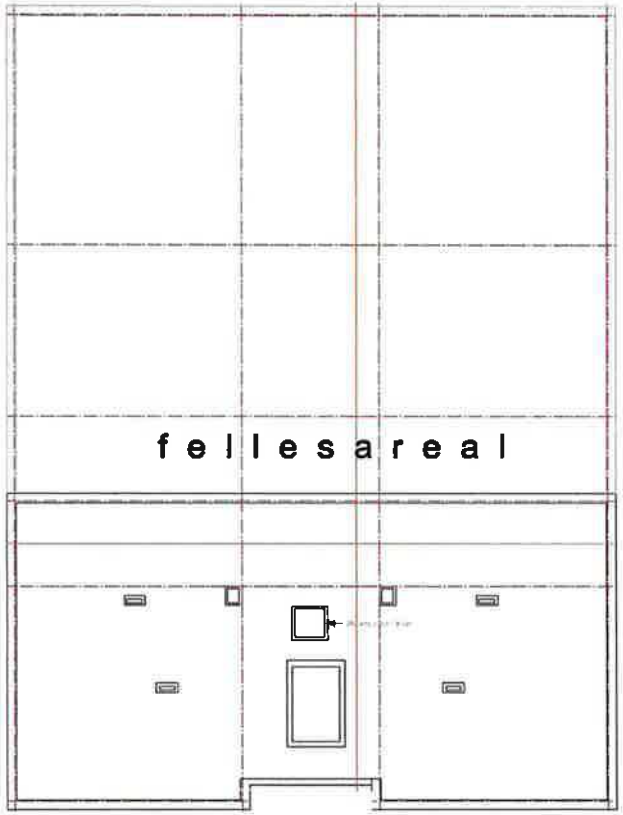



Kjeller

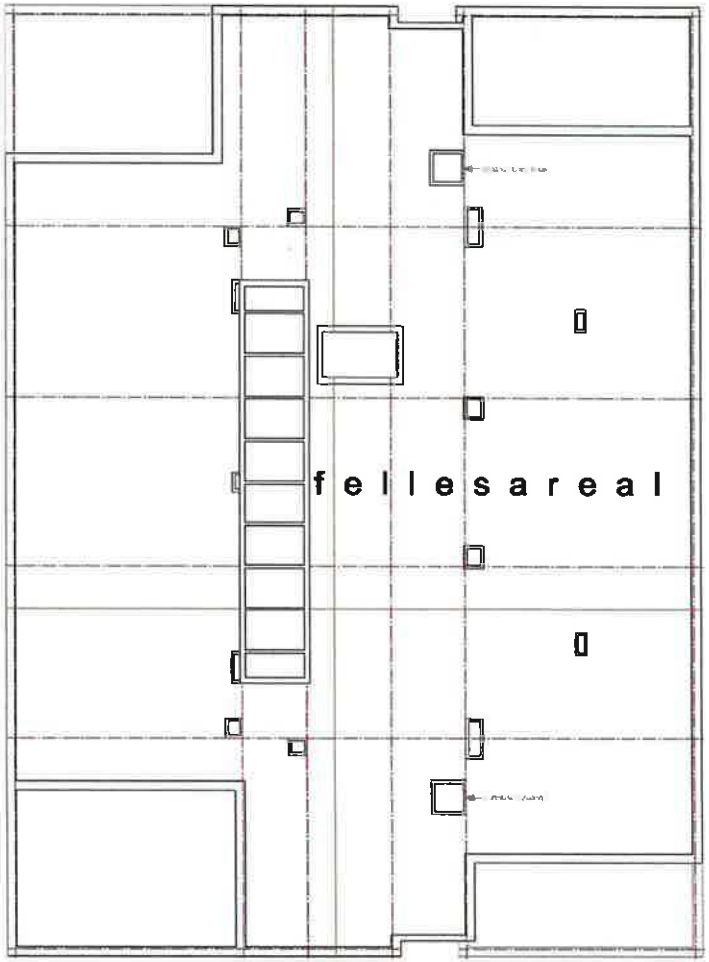
Eierseksjonering
Gnr: 412 Bnr: 240 i Trondheim kommune
Saksnr.: 201732550
Dato: 17.10.2017 Side 2 / 8

Kopi bekreftes
TRIM KOMMUNE
Eiendomsforvaltningskontoret

Julianus Holms veg 70
**Bygningsnr 300546241**




Julianus Holms veg 72
**Bygningsnr 300546252**




**takplan**

**Eierseksjonering**
**Gnr:** 412 **Bnr:** 240 **I Trondheim kommune**
**Saksnr.:** 201732550
**Dato:** 17.10.2017 **Side 8 / 8**

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 412 | Bnr: 240 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Julianus Holms veg 70, 7041 TRONDHEIM, med flere | | | |
| Hj.haver/Fester: | LADE ALLE UTVIKLING AS, Mellomila 91C, 7018 TRONDHEIM | | | |
| TRONDHEIM | Dato: 17/10-2017 Sign: | | | ikke målestokk |
| | seksjonert eiendom markert med grønt strek | | | |




Rett
TRC
Kart

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Julianus Holms veg 70, 7041 TRONDHEIM** | |
| Dato for energimerking<br>**25.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-316410** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**300546241** |
| Gårdsnummer<br>**412** | Bruksnummer<br>**240** |
| Seksjonsnummer<br>**9** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2018** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**58,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**58,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## 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<br>**93,60 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**97,94 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**7 596 kWh** |




# Julianus Holms veg 70, 7041 TRONDHEIM

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Julianus Holms veg 70, 7041 TRONDHEIM

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Om grunnlaget for energimerket

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

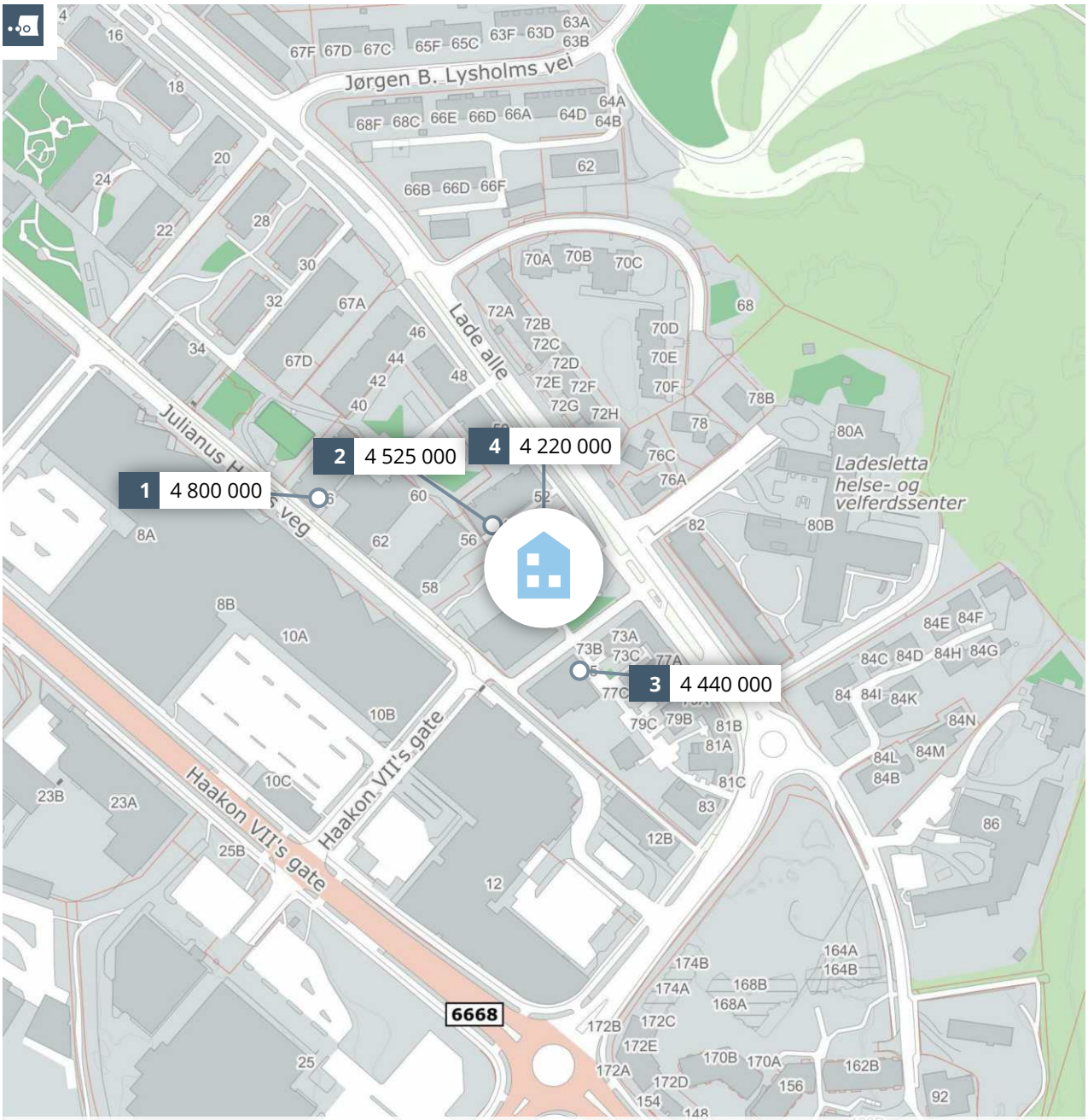
https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no




# Meglers verdivurdering

# JULIANUS HOLMS VEG 70

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 04.08.2026

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: Christopher Haugsdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Julianus Holms veg 70, 7041 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 412 BNR 240 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LEANGEN

Verdivurdert til

# 4 290 000

| 0 | 4 290 000 | 73 966 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 58 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2017 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 983 |
| Formue | 24 725 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2 |

Balkong Heis Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Julianus Holms veg 66<br>65 m² 2015 4. etg 2 sov | 24.02.2026 | 4 390 000 | **4 800 000** | 0 | 4 800 000 | **73 846** |
| 2 Julianus Holms veg 54<br>65 m² 2017 4. etg 2 sov | 18.09.2025 | 4 490 000 | **4 525 000** | 0 | 4 525 000 | **69 615** |
| 3 Lade alle 75<br>60 m² 2021 3. etg 2 sov | 20.03.2026 | 4 490 000 | **4 440 000** | 0 | 4 440 000 | **74 000** |
| 4 Julianus Holms veg 70<br>63 m² 2017 1. etg 2 sov | 13.05.2026 | 4 300 000 | **4 220 000** | 0 | 4 220 000 | **66 984** |

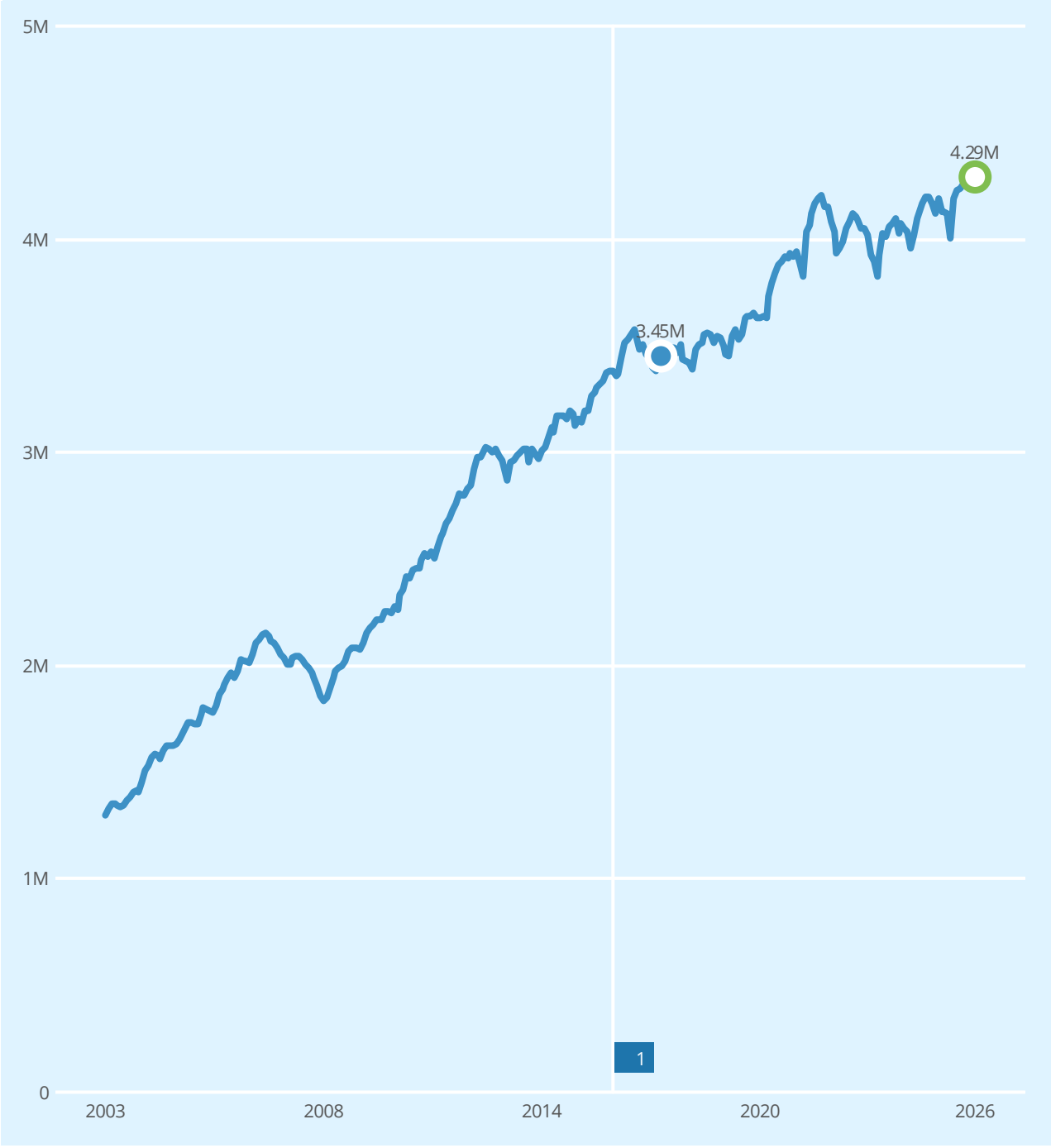
Moderne og innbydende hjørneleilighet med gjennomgående høy standard, store vindusflater fra gulv til tak og en lys, luftig atmosfære. Her bor du komfortabelt med to gode soverom, egen parkeringsplass med lader og tilgang til attraktive fellesfasiliteter i Lade Allé Extra.

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

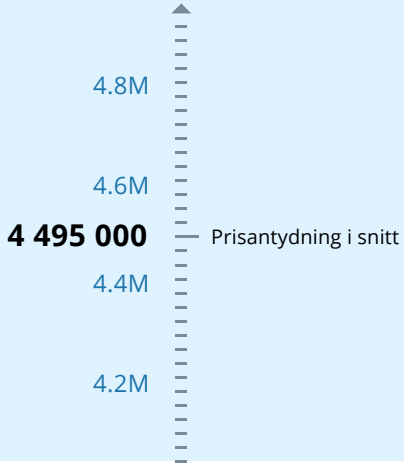



1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 02.02.2018 | | 02.02.2018 | - | 3 450 000 | - | 3 450 000 |

## Leiligheter til salgs i LEANGEN grunnkrets nå

21
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

## Leiligheter solgt i LEANGEN grunnkrets siste 3 mnd

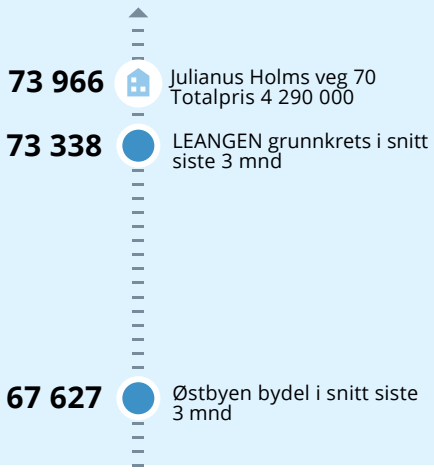
27
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 0.5% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# VEDTEKTER

# FOR

# SAMEIET LADE ALLÉ EXTRA

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Første gang vedtatt: 27.11.2017
Revidert: 31.03.2022

## INNLEDENDE BESTEMMELSER

### § 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Lade Allé Extra.

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 412, bnr. 240 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Julianus Holms veg 70 og 72.

Sameiet er iht. vedtak om seksjonering oppdelt i 73 seksjoner.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Foruten normalt fellesareal har sameiet fellesareal tilknyttet "extrakonsept" som inneholder utleiehybel, møblert samlingssted og treningsrom med tilhørende fasiliteter.
Utleie av hybel administreres av styret. Regler for disponering av arealene tilknyttet "extrakonseptet" settes opp av styret og blir å anse som vedlegg til disse vedtekter.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens bruksareal oppmålt fra tegninger. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

### § 2 PARKERING OG BOD

Hver seksjon har bruksrett til 1 bestemt bod hver i kjeller. Boder er organisert som fellesareal. Styret holder oversikt over hvilken bod som tilhører hvilken seksjon. Boder kan



BESKYTTET

ikke byttes eller endres uten tilslutning fra den enkelte rettighetshaver og med godkjenning fra styret.

Parkeringskjelleren er organisert som fellesareal og inneholder 54 p-plasser.
Følgende seksjoner har midlertidig enerett til bruk i 30 års jmf. eierseksjonsloven §25, 5. ledd, til 1 p-plass i parkeringskjeller:
1, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 38, 39, 41, 42, 43, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 57, 58, 59, 60, 61, 65, 67, 68, 69, 70 og 73.

Følgende seksjoner har midlertidig enerett til bruk i 30 års jmf. eierseksjonsloven §25, 5. ledd, til 2 p-plasser i parkeringskjeller:
40, 66, 71 og 72.

I tillegg har sameiet 4 parkeringsplasser reservert for gjesteparkering. Disse kan ikke benyttes som fast parkeringsplass for noen av seksjonseierne eller andre.

Retten til parkeringsplasser kan ikke oppheves av sameiet.

Det er tilrettelagt for 2 HC-plasser, hvorav den ene er gjesteparkering.

Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for parkeringsplass tilpasset HC, har denne seksjonseieren krav på å få tilgang til HC-plass mot et midlertidig bytte av parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Det er et vilkår at vedkommende med HC behov kan dokumentere at han, hun eller hen på grunn av sykdom/funksjonsreduksjon har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov og ved bortfall av behovet kan styret kreve at parkeringsplass tilbakeføres. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er sameiets styre som behandler søknader om HC plass og midlertidige bytteordninger. Bytte skal i første omgang skje med gjesteparkeringsplass tilrettelagt for HC, men dersom det er flere seksjonseiere som kan dokumentere behov for tilrettelagt parkeringsplass må seksjonseier med rettighet til HC-plass uten dokumentert behov for denne foreta et midlertidig bytte av p-plass iht. bestemmelsene over.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass som seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Dersom styret finner det nødvendig å samle ladepunkter innenfor et gitt område av parkeringsarealet, kan styret pålegge seksjonseiere å bytte parkeringsplasser.

P-plass med ladepunkt følger leiligheten ved salg. Dersom seksjonseier bytter p-plass senere er dette seksjonseiers eget ansvar for evt. tapte kostnader.

Dersom en seksjonseier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en HC plass uten at seksjonseieren har behov for HC-plass, og denne seksjonseieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en seksjonseier med dokumentert behov for HC-plass, skal den sistnevnte seksjonseieren dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte seksjonseier bytter til. Kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt skal dog likevel dekkes av sameiet dersom seksjonseieren med dokumentert behov for HC plass ikke har behov for ladepunkt.



BESKYTTET

Styret har ansvar for å holde oversikt over hvem som disponerer p-plassene til enhver tid samt behandle behov for bytte av HC plass. Som vedlegg til disse vedtekter følger oversikt over hvilke seksjoner som har rettighet til hvilke p-plasser.

Bytte av p-plasser kan kun foretas ved samtykke fra de som har rett til de respektive p-plassene med unntak av bytte av p-plass tilrettelagt for HC eller med bakgrunn i anleggelse av ladepunkter iht. bestemmelsene over. Alle bytter av p-plass skal godkjennes av styret. Ved bytte av p-plass skal denne vedtektsbestemmelsen og vedlegg endres av forretningsfører eller styre uten behandling av årsmøte.

Parkeringsplassen følger seksjonen ved salg.

Når alle p-plasser er fordelt kan eiendommen reseksjoneres slik at p-plasser blir tilleggsareal til den enkelte seksjon.

## § 3 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Leilighetene som ligger i 1. etasje og har naturlig tilgang til hagearealer, har midlertidig enerett til bruk i 30 års jmf. eierseksjonsloven §25, 5. ledd, til hagearealer som naturlig flukter til deres seksjon. Samtlige seksjoner har rett til adkomst og tilgang (for nødvendig vedlikehold).
Den enkelte seksjon plikter også å vedlikeholde arealer som er til deres eget bruk. Oversikt over bruksdeling av hagearealer følger som vedlegg til disse vedtektene.

Ved eventuell reseksjonering skal hagearealer nevnt som over tinglyses som tilleggsdel til seksjonene som nevnt.

## § 4 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.
Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

## § 5 HEFTELSESFORM

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

## § 6 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.
Seksjonen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne.



BESKYTTET

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

## § 7 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saksliste skal medfølge innkallingen.
Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.
Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkalles til årsmøte.

## § 8 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 9 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsmelding fra styret
- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Valg av styremedlemmer og evt. valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering, dersom det ikke tidligere er behandlet i ekstraordinært årsmøte.



BESKYTTET

## § 10 STEMMERETTSREGLER

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## § 11 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter og tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

## § 12 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

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



BESKYTTET

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

## § 13 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 – 5 medlemmer.
Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer til styret.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.

Årsmøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

## § 14 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor årsbudsjett og vedtekter. Styret setter opp budsjett og fastsetter felleskostnader basert på nødvendig behov for midler til drift og vedlikehold av sameiets eiendom.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

## § 15 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.



BESKYTTET

## § 16 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§38 og 39.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 17 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

## § 18 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## § 19 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.
Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg, jfr. forretningsførers til enhver tid gjeldende prisliste.

## § 20 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.
Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen.

Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Seksjonseier har også ansvar for skader påført av leietakere og/eller besøkende til seksjonen.

## § 21 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.



BESKYTTET

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører
- balkong og terrasse ol. som inngår i seksjonens hoveddel

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med sluk og avløp/overløp på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

For seksjoner som disponerer egen hage skal denne besørges vedlikeholdt med jevnlig klipping/luking.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke fasademaling, utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og balkonger/terrasser ol. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Den enkelte seksjonseier skal holde egen seksjon fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen, herunder balong/terrasse.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.



BESKYTTET

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.
Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan komme i erstatningsansvar overfor tap påført sameiet og seksjonseiere. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt kan komme i erstatningsansvar overfor skade som er påført på bruksenhetene.

## § 22 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

## § 23 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av seksjonseierne.

Ved eventuell inngåelse av kollektiv avtale for kabel tv- og internettabonnement skal kostnader dekkes av seksjonseierne og fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader tilknyttet drift av "extrakonsept" fordeles med lik andel på alle seksjoner.

Driftskostnader knyttet til den del av arealet i kjeller som disponeres til parkering skal fordeles med lik andel til de som disponerer parkeringsplass.

Øvrige driftskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysning av vedtak om seksjonering, med mindre særlige grunner taler for å fordele etter den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.



BESKYTTET

På grunnlag av årsbudsjett – fastsatt av styret - skal den enkelte seksjonseier betale et månedlig forskuddsbeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Felleskostnader har forfall den 1. hver måned.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

## § 24 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

## § 25 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §39. Fravikelse kan også kreves overfor bruker som ikke er seksjonseier.

## § 26 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

## § 27 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 til anvendelse.



BESKYTTET

# OVERSIKT PARKERINGSPLASSER SAMEIET LADE ALLÉ EXTRA

## VEDLEGG TIL VEDTEKTER

| SNR | LEILIGHET | P-PLASS NUMMER | P-PLASS #2 NUMMER | HC |
|---|---|---|---|---|
| 1 | A 1.5 | 5 | | |
| 2 | A 1.6 | | | |
| 3 | A 1.7 | | | |
| 4 | A 1.8 | 6 | | |
| 5 | A 1.1 | 2 | | |
| 6 | A 1.2 | 3 | | |
| 7 | A 1.3 | | | |
| 8 | A 1.4 | 4 | | |
| 9 | A 2.5 | 15 | | |
| 10 | A 2.6 | | | |
| 11 | A 2.7 | | | |
| 12 | A 2.8 | 16 | | |
| 13 | A 2.1 | | | |
| 14 | A 2.2 | | | |
| 15 | A 2.3 | | | |
| 16 | A 2.4 | 14 | | |
| 17 | A 3.5 | 20 | | |
| 18 | A 3.6 | | | |
| 19 | A 3.7 | | | |
| 20 | A 3.8 | 21 | | |
| 21 | A 3.1 | 17 | | |
| 22 | A 3.2 | | | |
| 23 | A 3.3 | | | |
| 24 | A 3.4 | 18 | | |
| 25 | A 4.5 | 12 | | |
| 26 | A 4.6 | 7 | | |
| 27 | A 4.7 | | | |
| 28 | A 4.8 | 10 | | |
| 29 | A 4.1 | 11 | | |
| 30 | A 4.2 | 53 | | |
| 31 | A 4.3 | | | |
| 32 | A 4.4 | 22 | | |
| 33 | A 5.2 | 8 | | |
| 34 | A 5.1 | 9 | | |

| SNR | LEILIGHET | P-PLASS NUMMER | P-PLASS #2 NUMMER | HC |
|---|---|---|---|---|
| 35 | B 1.1 | | | |
| 36 | B 1.2 | | | |
| 37 | B 1.3 | | | |
| 38 | B 1.5 | 39 | | |
| 39 | B 1.6 | 40 | | |
| 40 | B 1.7 | 41 | 52 | |
| 41 | B 1.8 | 36 | | |
| 42 | B 1.9 | 26 | | |
| 43 | B 2.1 | 35 | | |
| 44 | B 2.2 | | | |
| 45 | B 2.3 | | | |
| 46 | B 2.4 | | | |
| 47 | B 2.5 | 34 | | |
| 48 | B 2.6 | 33 | | |
| 49 | B 2.7 | 25 | | |
| 50 | B 2.8 | 51 | | |
| 51 | B 2.9 | 32 | | |
| 52 | B 3.1 | 24 | | |
| 53 | B 3.2 | | | |
| 54 | B 3.3 | | | |
| 55 | B 3.4 | | | |
| 56 | B 3.5 | | | |
| 57 | B 3.6 | 31 | | |
| 58 | B 3.7 | 30 | | |
| 59 | B 3.8 | 54 | | |
| 60 | B 3.9 | 47 | | |
| 61 | B 4.1 | 48 | | |
| 62 | B 4.2 | | | |
| 63 | B 4.3 | | | |
| 64 | B 4.4 | | | |
| 65 | B 4.5 | 29 | | |
| 66 | B 4.6 | 49 | 50 | |
| 67 | B 4.7 | 28 | | |
| 68 | B 4.8 | 46 | | |
| 69 | B 4.9 | 27 | | |
| 70 | B5.1 | 45 | | |
| 71 | B5.2 | 37 | 38 | |
| 72 | B5.3 | 42 | 43 | |
| 73 | B5.4 | 23 | | |

| | Nummer | Antall |
|---|---|---|
| Gjesteplasser | 1,13,19,44 | 4 |

| | |
|---|---|
| Totalt antall plasser: | 54 |

# ORDENSREGLER
# FOR
# SAMEIET LADE ALLÉ EXTRA

Vedtatt: 27.11.2017
Endret i årsmøte: 18.03.2019

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

## ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

## SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

## VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

## BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på terrasse forbudt.

## FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.



BESKYTTET

**PARKERING**
Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.

**DYREHOLD**
Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

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

På hverdager mellom kl 23 og 07 skal det være ro i sameiet. På søndager og helligdager skal det være ro. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større oppussingsarbeider eller festligheter.

**KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE**
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

**BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.**
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l.
Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

**PLIKTER - MISLIGHOLD**
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.



BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1995
SAMEIET LADE ALLÉ EXTRA

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET LADE ALLÉ EXTRA

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Digital avstemning:**

Avstemningen åpner 13. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1995

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Korttidsutleie
7. Bytte av revisor
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET LADE ALLÉ EXTRA**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Per Broch Blomsø fra OBOS velges.

**Forslag til vedtak**

Per Broch Blomsø er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Valg av to eiere til å signere protokoll.

**Forslag til vedtak**

Liv Anne Berge og Tor Johansen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Uavhengig revisors beretning.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

**Styrets innstilling**

Styrets godtgjørelse settes til 150.000 kr.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 150.000 kr.

---

Sak 6

## Korttidsutleie

**Forslag fremmet av:**
Gjermund Holsæter

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Eierseksjonsloven åpner for begrensning ned til 60 døgn i året for korttidsutleie. For vedtektsendring kreves flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Det er best å ta grep med et føre var her, med endringen på plass, og hvordan styret kan føre kontroll med korttidsutleie er ikke en del av denne saken. Korttidsutleie behøver ikke å være uproblematisk i forhold til ordensregler, sikkerhet, trygghetsfølelse, slitasje og skadedyr.

Vedtas endringen, så vil likevel hensynet til selveierprinsippet være ivaretatt. Korttidsutleie vil fortsatt være tillatt.

**Forslag til vedtak**

Vedtektsendring:

«Korttidsutleie er tillatt med maksimalt 60 døgn i året.»

---

Sak 7

## Bytte av revisor

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Vi har innhentet tilbud på revisjon da Deloitte planlegger avvikling av revisjon av boligselskaper innen kort tid.

BDO har sendt over et tilbud som ligger vedlagt. BDO tilbyr stordriftsavtale til boligselskaper forvaltet av OBOS, som betyr at vi får rabatert pris.

**Forslag til vedtak**

BDO velges som ny revisor

**Vedlegg**

3. Tilbud revisjonshonorar 2024 for s.1995 Sameiet Lade Allè Extra.pdf

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer. Styret skal bestå av en styreleder og inntil 4 styremedlemmer. Det kan i tillegg velges inntil 2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøte med alminnelig fertall av de avgitte stemmene. Det er sendt ut melding til alle beboere om å melde sin interesse for verv.

**Innstilling**

Det sittende styret jobber godt sammen, har allsidig kompetanse og en tydelig arbeidsfordeling. For å ta gjenvalg er det ønskelig at styrets sammensetning er på tre faste medlemmer og at det velges ett varamedlem.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Joakim Holtan

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- John-Ivar Larsen

  Har lang erfaring som styremedlem i annet sameie.

---

## Styrets årsrapport

Sameiet Lade Allé Extra

Organisasjonsnummer: 920 237 266

Styrets årsrapport for 2025

STYRETS SAMMENSETNING

Styret har i 2025 hatt følgende sammensetning:

Styreleder: Renate Kvivesen, Julianus Holms Veg 70

Styremedlemmer: Hannibal Armand Ruud-Peima, Julianus Holms Veg 70 og Helge Rask, Julianus Holms Veg 72

Varamedlem: Tuva Eide, Julianus Holms Veg 72

Administrative og regnskapsmessige tjenester er utført av forretningsfører OBOS.

Revisjon utført av Deloitte AS.

Styrets arbeid:

I perioden for 2025 har styret avholdt 12 styremøter. I tillegg har styret hatt flere arbeidsmøter med ulike aktører, og i forbindelse med gjennomføring av beboermøte, dugnad og adventstreff i 2025.

Noen av sakene som har vært behandlet i styret:

●Oppfølging av løpende driftsoppgaver gjennom året

●Rørspyling i hele sameiet

●Oppfølging av gjesteleiligheten og treningsrom

●Oppfølging av innbrudd i garasjeanlegg, med resetting av alle portåpnere

●Oppfølging innbrudd bod:

o1 nøkkelboks er forsterket

oBedre listing inngangsdør til bodareal fra Lade allé

●Montert 1 el-stikk på uteområdet

●Fulgt opp løpende avtaler, års servicer, avvik og opplæring

●Utdeling av filter, bistått beboere med filterskifte

●Oppfølging av diverse beboer henvendelser

●Gjennomført vannbehandlingskontroll av BRAVIDA

●Sendt høringsuttalelse på utbyggingsplanene på tomta til dagens Lade Arena

●Økt intervall for renhold på treningsrom

●Oppdatert alle O-planer i sameiet jf. brannsikkerhet

●Gjennomgang brannvern og uønsket hendelser

●Fasaderenhold

- Renhold i garasjeanlegg
- Utarbeidet årshjul for styrets arbeid
- Avregning BRUNATA
- Kontakt med kommunen angående vannmålere
- Satt i gang prosess med å bytte leverandør fra BRUNATA til Tehcem. Målsetting er bedre kontroll for hver enkelt beboer over eget forbruk av fjernvarme og vann.
- Oppfølging enkelt observasjoner av skadedyr i sameiet
- Budsjettarbeid
- Oppfølging av skadesak etter høststormen Amy
- Deler av styret har deltatt på opplæring via OBOS

Forestående vedlikehold og driftsoppgaver:

Ingen planlagte store vedlikehold eller driftsoppgaver per tid.

Vedlegg: Sammendrag regnskap 2025, og informasjon om budsjett for 2026

## SAMEIET LADE ALLÉ EXTRA
## ORG.NR. 920237266, KLIENTNR. 1995

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 125 234 | 2 123 712 | 2 124 000 | 2 328 344 |
| Andre inntekter | 3 | 82 012 | 50 455 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 207 246** | **2 174 167** | **2 124 000** | **2 328 344** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -21 150 | -21 150 | -21 000 | -21 150 |
| Styrehonorar | 5 | -149 999 | -150 000 | -150 000 | -149 999 |
| Revisjonshonorar | 6 | -14 190 | -13 260 | -14 000 | -14 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -98 938 | -94 418 | -99 000 | -103 455 |
| Konsulenthonorar | | -10 935 | -11 518 | -15 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -706 780 | -642 591 | -534 000 | -564 160 |
| Forsikringer | | -191 703 | -148 071 | -168 000 | -205 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -13 818 | -955 | -2 000 | -15 000 |
| Energi/fyring | 9 | -112 087 | -131 370 | -130 000 | -130 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -440 156 | -411 162 | -416 000 | -483 960 |
| Andre driftskostnader | 10 | -437 728 | -363 853 | -443 000 | -449 060 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 197 484** | **-1 988 347** | **-1 992 000** | **-2 151 284** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **9 763** | **185 820** | **132 000** | **177 060** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 42 899 | 16 023 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **42 899** | **16 023** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **52 662** | **201 843** | **132 000** | **177 060** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 52 662 | 201 843 | | |

# SAMEIET LADE ALLÉ EXTRA
# ORG.NR. 920237266, KLIENTNR. 1995

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 5 623 | 4 622 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 70 415 | 73 760 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 542 186 | 1 017 440 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 10 048 | 96 479 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 693 403 | 1 006 874 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **2 321 676** | **2 199 175** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 321 676** | **2 199 175** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 2 002 902 | 1 950 240 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **2 002 902** | **1 950 240** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 45 973 | 34 761 |
| Leverandørgjeld | | 160 819 | 113 355 |
| Energiavregning | 12 | 85 702 | 51 373 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 26 280 | 49 445 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **318 774** | **248 935** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 321 676** | **2 199 175** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Trondheim, 17.03.2026
Styret i Sameiet Lade Allé Extra

Renate Kvivesen/S/ Helge Rask/S/ Hannibal Armand Ruud-Peima/S/

# Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET LADE ALLÉ EXTRA

**Organisasjonsnummer:** 920237266
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. april kl. 09:00 til 16. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**
Per Broch Blomsø fra OBOS velges.

> **Forslag til vedtak:**
> Per Broch Blomsø er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**
Valg av to eiere til å signere protokoll.

> **Forslag til vedtak:**
> Liv Anne Berge og Tor Johansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

**Styrets innstilling**
Styrets godtgjørelse settes til 150.000 kr.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 150.000 kr.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Korttidsutleie

Fremmet av: Gjermund Holsæter

Eierseksjonsloven åpner for begrensning ned til 60 døgn i året for korttidsutleie. For vedtektsendring kreves flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Det er best å ta grep med et føre var her, med endringen på plass, og hvordan styret kan føre kontroll med korttidsutleie er ikke en del av denne saken. Korttidsutleie behøver ikke å være uproblematisk i forhold til ordensregler, sikkerhet, trygghetsfølelse, slitasje og skadedyr.

Vedtas endringen, så vil likevel hensynet til selveierprinsippet være ivaretatt. Korttidsutleie vil fortsatt være tillatt.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektsendring:
> «Korttidsutleie er tillatt med maksimalt 60 døgn i året.»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 7. Bytte av revisor

Vi har innhentet tilbud på revisjon da Deloitte planlegger avvikling av revisjon av boligselskaper innen kort tid.

BDO har sendt over et tilbud som ligger vedlagt. BDO tilbyr stordriftsavtale til boligselskaper forvaltet av OBOS, som betyr at vi får rabatert pris.

> **Forslag til vedtak:**
> BDO velges som ny revisor
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer. Styret skal bestå av en styreleder og inntil 4 styremedlemmer. Det kan i tillegg velges inntil 2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøte med alminnelig fertall av de avgitte stemmene. Det er sendt ut melding til alle beboere om å melde sin interesse for verv.

**Innstilling**
Det sittende styret jobber godt sammen, har allsidig kompetanse og en tydelig arbeidsfordeling. For å ta gjenvalg er det ønskelig at styrets sammensetning er på tre faste medlemmer og at det velges ett varamedlem.

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Joakim Holtan (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Joakim Holtan

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
John-Ivar Larsen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
John-Ivar Larsen

# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

HUS ARKITEKTER AS

Nordre gate 10
7011 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Beatriz Lama Lopez | BYGG-20/80534<br>oppgis ved alle henvendelser<br>Tidligere saksnr. 15/60849 og<br>BYGG-17/80725 | John Erik Kvam | 15.04.2020 |

**Julianus Holms veg 70 og 72 (Lade Allé 71), ferdigattest for oppføring av to boligblokker med tilhørende utomhusarealer**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 412/240/0/0 |
| Ansvarlig søker: | HUS ARKITEKTER AS |
| Tiltakshaver: | LADE ALLE UTVIKLING AS |

**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

Beatriz Lama Lopez
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: LADE ALLE UTVIKLING AS

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 13.11.2019. Søknaden er komplettert 03.03.2020 og 08.04.2020.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak dokumentnr.:
- FBR RAM 588/16, rammetillatelse
- FBR RAM 2337/16, godkjent endring
- FBR IGT 2341/16, igangsettingstillatelse (IG) # 1
- FBR IGT 3584/16, IG # 2
- FBR IGT 4246/16, IG # 3
- FBR IGT 255/17, IG # 4
- FBR RAM 379/17, godkjent endring
- FBR IGT 1150/17, IG # 5
- BYGG-17/80725-8, godkjent endring
- BYGG-17/80725-12, IG # 6
- BYGG-17/80725-15, IG # 7

Det er for øvrig gitt midlertidig brukstillatelse i vedtak dokumentnr. BYGG-17/80725-20 og BYGG-17/80725-26.

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Klagerett**
Dere har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan dere klage til?**
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

**Klagefrist**
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

**Rett til å kreve begrunnelse**
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

**Innholdet i klagen**
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

**Kostnader ved klagesaken**
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

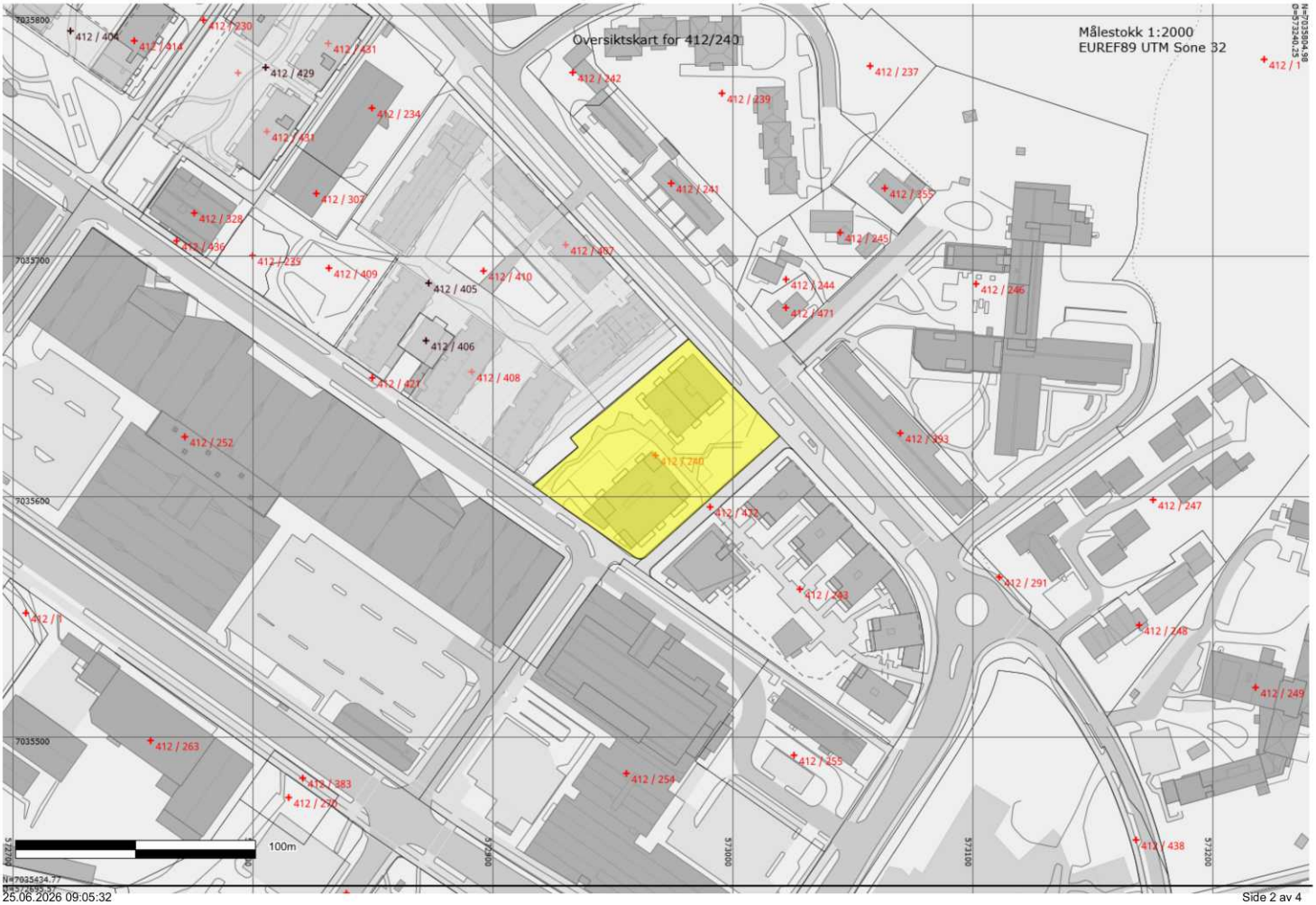
Trondheim

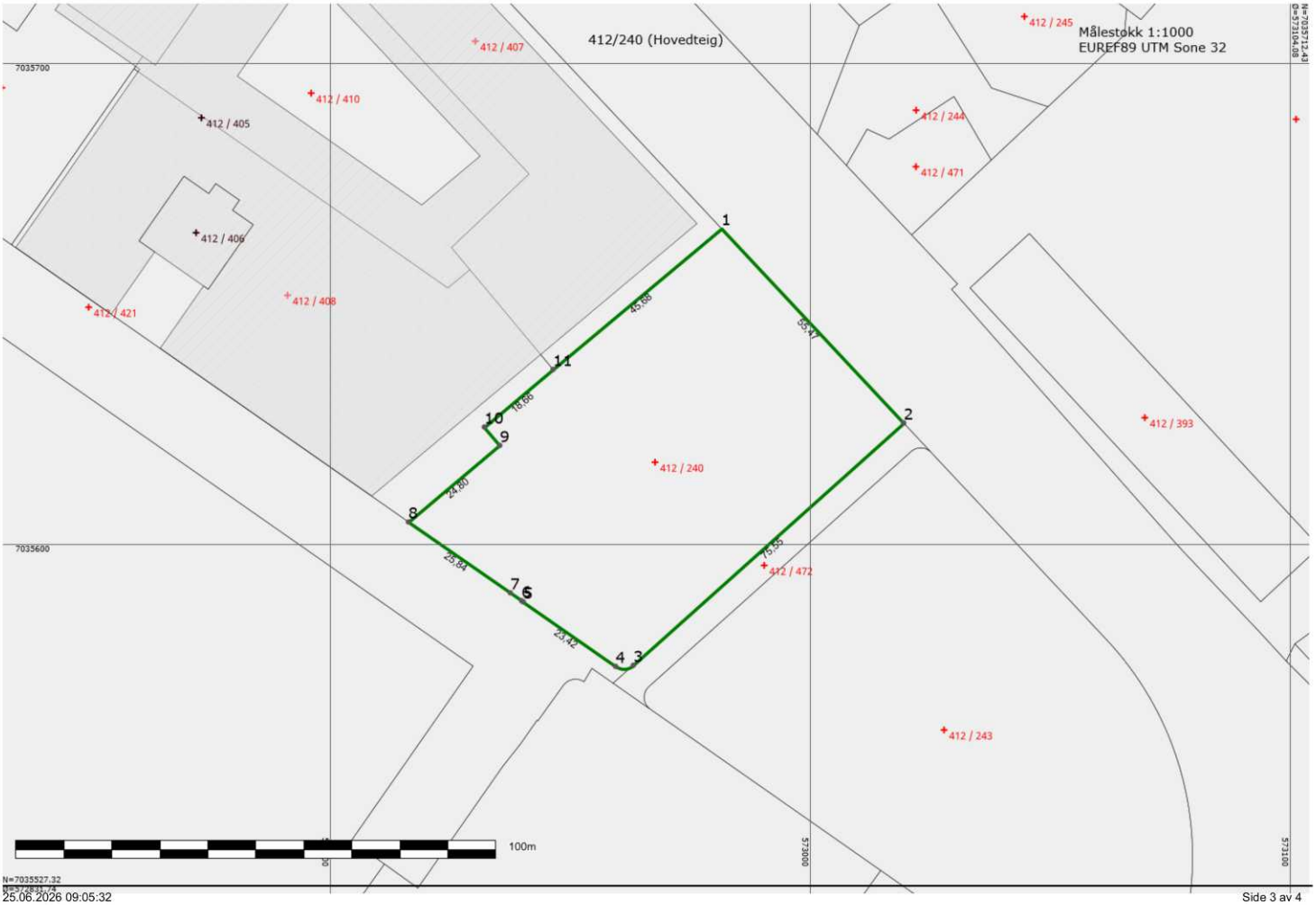
# Matrikkelkart

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 5001 - Trondheim | **412** | **240** | **0** | **9** |

## Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 412/240
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


412/240 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
412 / 245
412 / 407
412 / 410
412 / 405
412 / 244
412 / 471
412 / 406
412 / 408
412 / 421
412 / 393
412 / 240
412 / 472
412 / 243
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
45.68
95.41
18.66
24.80
75.55
25.84
23.43
7035700
7035600
572000
572100
100m

## Areal og koordinater

Areal: 4655,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035617,04 Øst: 572967,73

### Ytre avgrensning

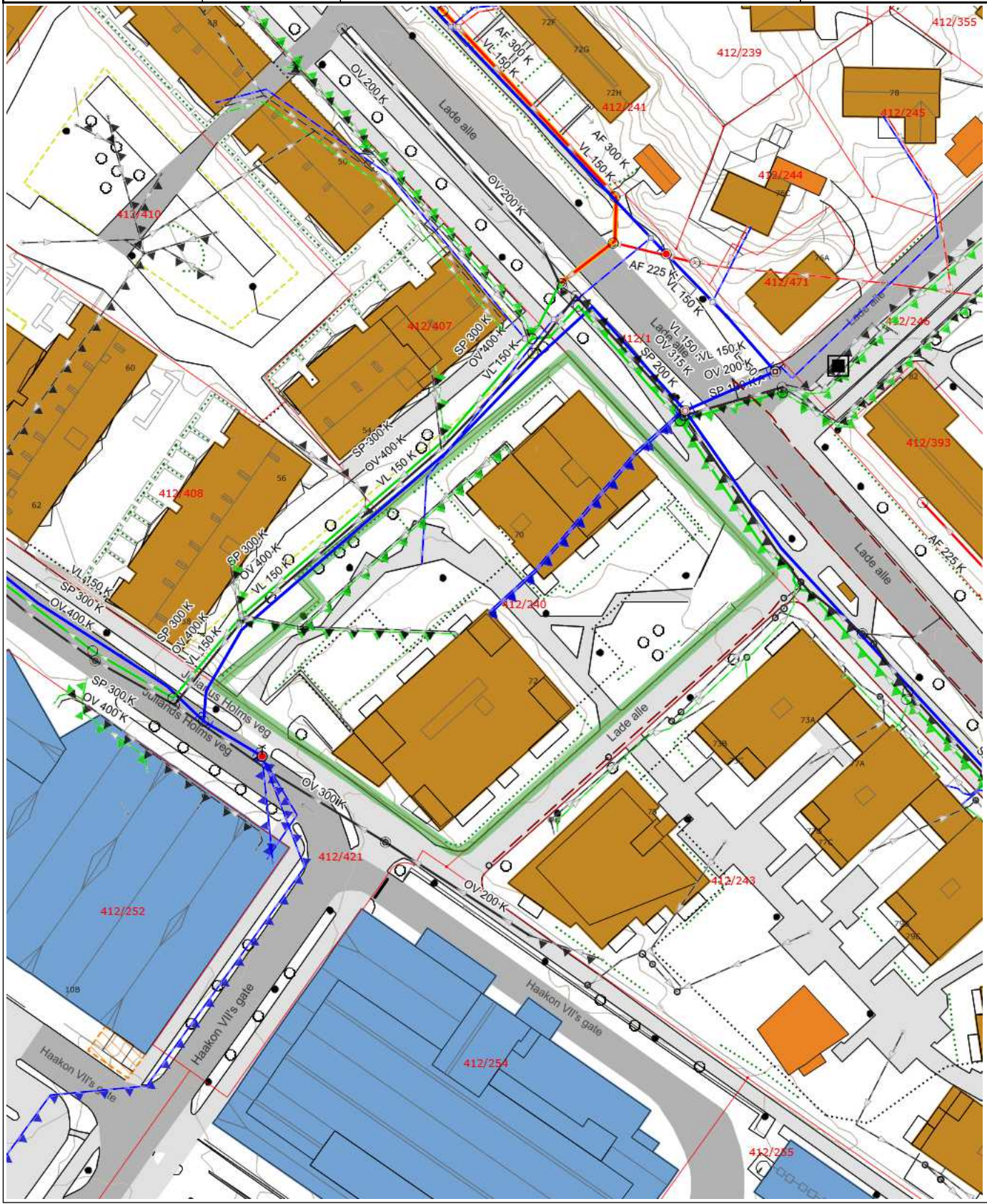
| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 7035665,66 | 572981,51 | Annen terrengdetalj | Asfaltspiker | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 11 | |
| | | | 55,47 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 2 | 7035625,23 | 573019,49 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 75,55 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 3 | 7035574,85 | 572963,19 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | 3,00 |
| | | | 4,00 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 4 | 7035574,63 | 572959,48 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 23,42 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 5 | 7035588,02 | 572940,26 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 0,44 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 6 | 7035588,27 | 572939,90 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 2,87 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 7 | 7035589,91 | 572937,55 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 25,84 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 8 | 7035604,65 | 572916,33 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 24,80 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 9 | 7035620,55 | 572935,36 | Annen terrengdetalj | Asfaltspiker | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 11 | |
| | | | 5,00 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 10 | 7035624,39 | 572932,15 | Annen terrengdetalj | Asfaltspiker | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 11 | |
| | | | 18,66 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 11 | 7035636,36 | 572946,46 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 45,68 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |

Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 412 | Bnr: 240 | Fnr: 0 | Snr: 9 |
| Adresse: | Julianus Holms veg 70<br>7041 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

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

Planident: r20140014
Arkivsak:14/6510

**Lade allé 71, detaljregulering**
# Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.6.2015
Dato for godkjenning av bystyret : 15.10.2015

## § 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på grunnen og under grunnen merket HUS arkitekter AS, datert 7.11.2014, senest endret 24.6.2015.

## § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg;

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse (1119)

Hensynssoner

- Sikringssone frisikt (140)

Bestemmelsesområder

- #1, Trasé for spillvann og overvann
- #2, Felles uteareal

## § 3 GENERELLE BESTEMMELSER

### 3.1 Avkjørsler
Plan for opparbeidelse av avkjørsel skal godkjennes av kommunen.

### 3.2 Støy
Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn $L_{den}$ 55dB utenfor halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom. Støynivå på arealer som inngår i beregning av uteoppholdsareal skal ikke overstige $L_{den}$ 55 dB.

### 3.3 Eksisterende bebyggelse
All eksisterende bebyggelse innenfor planområdet forutsettes fjernet.

### 3.4 Utomhusplan
Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, veger, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal og støyskjermingstiltak.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Utnyttelse og arealbruk

Grad av utnytting skal ikke overstige 5 816 $m^2$ bruksareal og ikke være mindre enn 3 700 $m^2$ bruksareal. Det skal være minimum 6 boliger per daa.

Arealer under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting. Som arealer under terreng regnes garasjeanlegg, tekniske rom, kjellerboder osv. der himling ligger lavere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Tenkte plan skal ikke regnes inn i bruksarealet. Kun de deler av adkomstgallerier som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket i etasjen ovenfor regnes med i grad av utnytting.

I arealformål GB, garasjeanlegg for boligbebyggelse under grunnen, tillates etablert parkeringsplasser, boder, tekniske rom og annet serviceareal.

### 4.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankart. Parkeringskjeller tillates innenfor formålsgrenser vist på plankart under grunnen.

Balkonger er tillatt inntil 2,5 meter utenfor byggegrense med unntak mot Lade allé og lokalgate. Balkonger tillates understøttet av søyler.

Boder, paviljonger, drivhus, sykkelskur, levegger, kjellertrapp osv. kan plasseres utenfor byggegrensene. Disse kan ha maksimal høyde 3,5 m. Arealet skal ikke overstige 50 $m^2$ bruksareal.

Plassering og utforming skal ikke være til hinder for brannvesenets innsats ved brann.

### 4.3 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens maksimale byggehøyder skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet.

Det tillates etablert skrånende glasstak over innvendige fellesarealer med høyde inntil 3,5 meter over maksimalt regulert høyde Taket skal ha en avstand fra gesims/fasadeliv på minimum 6 meter.

Heisbygg tillates med en maksimal gesimshøyde på c+56,3 meter og skal ha en avstand på minimum 1,5 meter fra gesims/fasadeliv.

Øvrige tekniske installasjoner som ventilasjonshetter, piper osv. tillates med maksimal høyde 1,5 meter over maksimalt regulert høyde og skal ha en avstand på minimum 1,5 meter fra gesims/fasadeliv.

Der gesimshøyden er c+51,8 eller lavere tillates transparent rekkverk inntil 1,2 meter over gesims.

### 4.4 Utforming av bebyggelse og anlegg

4.4.1 Boligbebyggelsen

Hver av boligblokkene skal ha innganger både fra tilgrensende gate og fra internt uterom /gangveg. Innvendig gangareal skal ha lysinnslipp og utsyn i de to nederste etasjene med inntrukket fasade. 15 meter er maksimal fasadebredde mot Lade allé og lokalgate uten sprang i fasaden på minst 0,9 meter. Tak over atrium tillates som pulttak. Det tillates ikke etablert utvendige svalganger.

4.4.2 Støytiltak

Ved behov for avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold skal støyskjerm anlegges som vist på plankart. Tilpasninger og justering inntil 1 meter fra regulert linje tillates.

Støyskjerm mot Lade allé skal være maksimalt 2 meter høy og maksimalt 1, 6 meter høy mot lokalgate målt fra uterommets terreng og utformes med transparente felt. Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø. Støyskjerm skal utformes slik at fotgjengere og syklister har visuell kontakt med uterommene. Støyskjermen skal trekkes minimum 40 cm inn fra fasade. Sluser for gangtrafikk tillates innarbeidet i støyskjerm.

4.4.3 Uteoppholdsareal og gangadkomster

Minimumskrav til uterom er 50 $m^2$ per 100 $m^2$ BRA boligformål eller per boenhet. Felles uteoppholdsareal skal opparbeides slik at det er tilrettelagt for bruk av alle aldersgrupper. Lekeplass for småbarn skal plasseres med gode solforhold på dagtid innenfor planområdet.

Ved etablering av innvendige fellesarealer skal disse utformes på en slik måte at de gir utsyn til og bedre brukbarhet av felles uteoppholdsareal.

Det skal etableres gangadkomst fra lokalgate til felles uterom.

Det skal etableres gangforbindelse mellom eiendomsgrensene mot Lade allé 73 (412/240) og Lade allé 69 (412/238). Gangforbindelsen skal opparbeides med minste bredde 3 meter og framstå som allment tilgjengelig.

4.4.4 Avfallssug:

Nedkast til avfallssug skal plasseres maksimalt 50 meter fra bygningenes utgangsdør.

**4.5 Boligsammensetning**

Ettromsleiligheter tillates ikke. Toroms leiligheter skal utgjøre maksimalt 40 % av samlet antall boenheter. Fireroms leiligheter eller større skal utgjøre minst 20 % av samlet antall boenheter.

**4.6 Parkering**

Alle parkeringsplasser skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Det skal anlegges minimum 0,5 biloppstillingsplasser og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet eller pr. 70 $m^2$ bruksareal til bolig. Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Det skal tilrettelegges for ladestasjoner for el-bil i garasjeanlegget.

I garasjeanlegget skal hver boenhet ha minst én sykkelparkering. Ved byggesøknad skal parkeringsplan for biler og sykler medfølge.

**§ 5 HENSYNSSONE**

**5.1 Sikringssone frisikt**

I frisiktsonen som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg 0,5 meter over terreng. Busker trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt. Oppstammede trær tillates innenfor sonen.

**§ 6 BESTEMMELSESOMRÅDER**

**6.1 Bestemmelsesområde #1**

Separate ledninger for spillvann og overvann skal etableres i ny trasé innenfor

bestemmelsesområde #1.

### 6.2 Bestemmelsesområde #2
Arealet innenfor bestemmelsesområdet skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

## § 7 REKKEFØLGEKRAV

### 7.1 Vann og avløp
Spillvannledning fra Haakon VIIs gate til lokalvegen mellom gnr/bnr 412/251 og 412/252 skal være etablert før ferdigattest kan gis for ny bebyggelse.

Separate ledninger for spillvann og overvann skal etableres i ny trasé som vist innenfor bestemmelsesområde #1 på plankart før det kan gis ferdigattest for boliger.

Plan for opparbeidelsen skal godkjennes av kommunen.

### 7.2 Avfallssuganlegg
Boliger i planområdet skal være tilknyttet stasjonært avfallssuganlegg før det kan gis brukstillatelse.

### 7.3 Samferdselsanlegg
Gangveg, sykkelveg og kjøreveg med tilhørende grøntareal og trerekke langs Lade allé som vist i områdeplanen R20100059, og lokalgaten med gangveg og grøntareal som vist i reguleringsplan R20100097, skal være ferdig opparbeidet i planområdets lengde før det gis ferdigattest. Det skal etableres gatebelysning og trebeplantning langs gangveger og sykkelveger. Felles detaljert plan for offentlige samferdselsanlegg med grøntareal for Lade allé og lokalgate skal godkjennes av Trondheim kommune før byggetillatelse.

Adkomst for utrykningskjøretøy må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til boliger.

### 7.4 Uterom
Utendørs oppholdsareal skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for boliger. Ved etappevis utbygging gjelder dette arealene tilhørende utbyggingsområde. Småbarnslekeplass må etableres ved første byggetrinn.

### 7.5 Skole
Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet. Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker skoleveg til Lade skole.

### 7.6 Barnehage
Før utbygging av nye boliger kan igangsettes, skal det være avklart med kommunen at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet. Dersom Trondheim kommune anser at det er behov for en barnehage i området kan det ikke gis ferdigattest for flere enn 400 boliger innenfor områdeplanen R20100059 før barnehagen i Lade allé 65 er etablert.

### 7.7 Tilkobling til ny trafo
Bebyggelsen skal tilkobles ny trafo innen Lade allé 67 før brukstillatelse kan gis til boliger.

**7.8 Støytiltak**
Støyskjermingstiltak skal være gjennomført i tråd med anbefalingene i støyvurdering datert 6.11.14 utført av Cowi, før det gis brukstillatelse.

## § 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

**8.1 Geotekniske forhold**
Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse for byggearbeider gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

**8.2 Bygge- og anleggsfasen**
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot fare og ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for anleggets utstrekning, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

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-1442/2012, legges til grunn.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

**8.3 Forurenset grunn**
Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggearbeider, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn godkjennes av Trondheim kommune etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

**8.4 Fotodokumentasjon**
Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse skal det foreligge daterte foto av eksisterende bebyggelse som skal rives. . Fotodokumentasjon skal utføres i tråd med byantikvarens retningslinjer og skal arkiveres på byggesaken.

**8.5 Støyforhold**
Dokumentasjon av støyforhold og behov for støyskjerm skal sendes kommunen innen søknad om igangsettingstillatelse. Eventuelle tiltak på tilgrensende områder som kan føre til at behov for støyskjerming faller vekk for hele eller deler av eiendommen skal kunne dokumenteres senest innen søknad om brukstillatelse.

Dato og signatur Møtedato 15.10.15
Saksnr. 127/15 Rita Ottervik

**VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:**
*Støyvurdering datert 6.11.14 utført av Cowi, med støykart med endret støyskjerming*

LADE ALLÉ UTVIKLING AS

# LADE ALLÉ 71

STØYVURDERING VEITRAFIKK

ADRESSE COWI AS
Hafstadvegen 15
6800 Førde
TLF +47 02694
WWW cowi.no

## INNHOLD

| | | |
|---|---|---|
| 1 | INNLEDNING | 2 |
| 2 | SAMMENDRAG | 2 |
| 3 | Forskrifter og grenseverdier | 3 |
| 3.1 | Støy på uteområder | 3 |
| 3.2 | Støynivå innendørs | 4 |
| 3.3 | Bestemmelser til kommuneplans arealdel | 4 |
| 4 | BEREGNINGER AV STØY FRA VEITRAFIKK | 6 |
| 4.1 | Underlag og metode | 6 |
| 4.2 | Veitrafikk | 6 |
| 5 | RESULTATER | 7 |
| 5.1 | Støy på utearealer / takterrasser | 7 |
| 5.2 | Støy ved fasade / på balkonger | 8 |
| 5.3 | Krav til lydisolasjon i fasader | 11 |

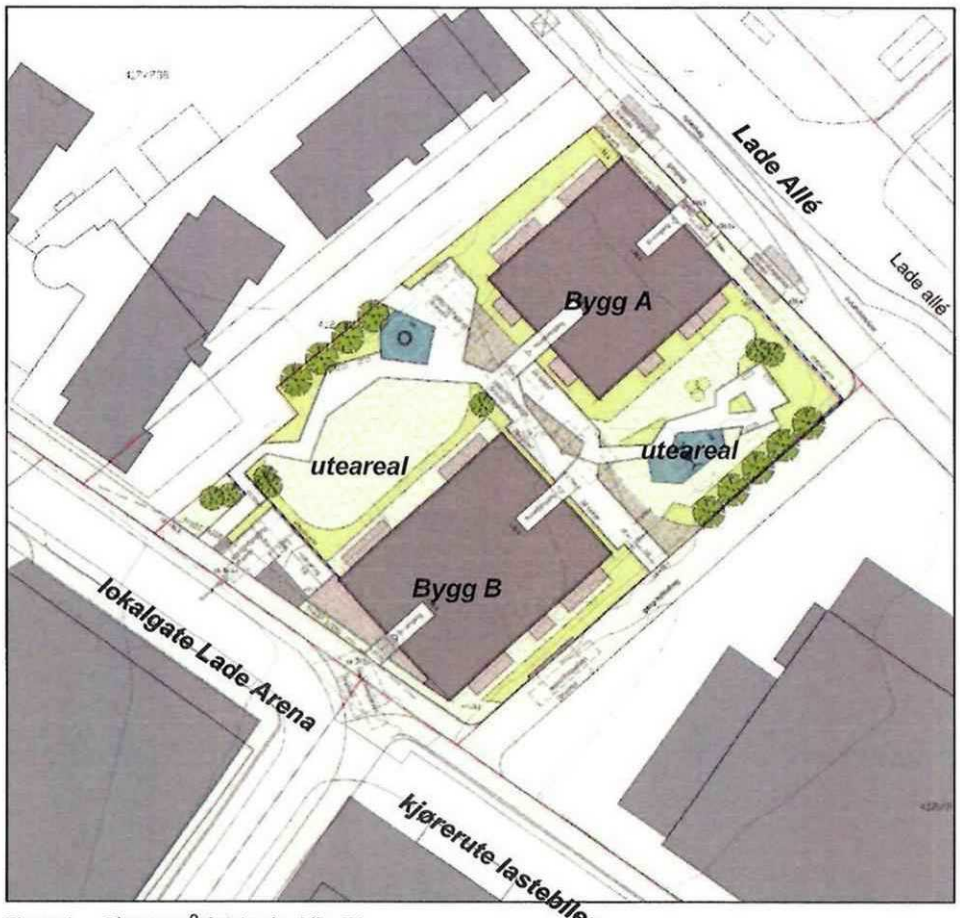
OPPDRAGSNR. A051520
DOKUMENTNR. NOT001
VERSJON 2
UTGIVELSESDATO 06.11.14
UTARBEIDET Kjell Bijsterbosch
KONTROLLERT Arne Scheck
GODKJENT Kjell Bijsterbosch

# 1 INNLEDNING

COWI AS har på oppdrag fra Lade Alle Utvikling AS foretatt beregninger av veitrafikkstøy på uteområder og ved fasade for planlagte boliger i Lade Allé 71 i Trondheim.

Planområdet befinner seg mellom Lade Allé og Haakon VIIs Gate. Cirka 20 meter sør fra planområdet ligger et kjøpesenter, Lade Arena. Det er planlagt cirka 72 boenheter fordelt over 2 boligblokker (4 eller 5 etasjer), med parkeringskjeller. Tilgang til parkeringskjeller er via en lokalvei mellom planområdet og Lade Arena: *lokalgate Lade Arena.*

Vurderingen er gjennomført for planområdet som er vist i figur 1 og er basert på plantegninger mottatt fra HUS Arkitekter den 3. september 2014.




Figur 1 – Planområdet Lade Alle 71

# 2 SAMMENDRAG

Støynivå ved fasader vil variere fra $L_{den}$ < 50 dB til 63 dB, hvor man har høyest støynivå på fasader mot Lade Allé. Med støyskjermer som vist på støykart X002 vil utearealet på bakken, samt på takterrassene (plan 5) ha tilfredsstillende lydforhold.

For å sikre at alle leilighetene får en stille side med støynivåer $L_{den}$ < 55 dB trengs det tiltak for 21 balkonger i bygg A og 8 balkonger i bygg B (se 5.2 *Støy ved fasade / på balkonger*).

# 3 Forskrifter og grenseverdier

## 3.1 Støy på uteområder

Miljøverndepartementets Retningslinje T-1442/2012 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* fra angir grenseverdier for støy på utearealer. Retningslinjen skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i kommunene og i berørte statlige etater. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk i støysoner rundt eksisterende virksomhet. Kriterier for sonedeling er angitt i Tabell 1 under.

Tabell 1 – Kriterier for soneinndeling. Alle tall i dB. innfallende lydtrykknivå

| | Gul sone | | Rød sone | |
|---|---|---|---|---|
| **Støy-kilde** | **Utendørs støynivå** | **Utendørs støynivå i nattperioden kl 23-07** | **Utendørs støynivå** | **Utendørs støynivå i nattperioden kl 23-07** |
| **Vei** | **55 $L_{den}$** | **70 $L_{5AF}$** | **65 $L_{den}$** | **85 $L_{5AF}$** |

Rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.

Gul sone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

For gul og rød sone gjelder særlige retningslinjer for arealbruken. For øvrige områder (hvit sone) vil det normalt ikke være behov for å ta spesielle hensyn til støy, og det kreves normalt ingen særlige tiltak for å tilfredsstille lydkrav i teknisk forskrift.

T-1442 beskriver også anbefalte støygrenser ved bygging av boliger. Disse grensene er lik med grenseverdiene for gul sone som er vist i tabell 1.

- $L_{den}$ er det ekvivalente støynivået for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 10dB og 5dB ekstra tillegg på henholdsvis natt og kveld.
- Grenseverdiene for ekvivalentnivå gjelder støynivå midlet over et år, som angitt i definisjonen av $L_{den}$ og $L_{night}$ i T-1442.
- Grenseverdiene gjelder i den beregningshøyden som er aktuell for den enkelte boenhet.
- Grenseverdiene for uteplass må være tilfredsstilt for et nærområde i tilknytning til bygningen som er avsatt og egnet til opphold og rekreasjonsformål, jfr. definisjon i kap. 6 i T-1442/2012.

- $L_{5AF}$ er statistisk maksimalt støynivå som forekommer i 5 % av hendelsene. Grenseverdien gjelder ikke for en enkel hendelse, men for flere, minst 10 hendelser i løpet av nattperioden kl. 23 – 07. Grenseverdien for maksimalt støynivå utenfor soverom lar seg imidlertid vanskelig oppfylle når bygget står nært inntil en trafikkert vei. Man vil da gjennomføre tiltak på fasade slik at grenseverdier for innendørs støynivå overholdes.
- For innendørs støy fra utendørs kilder og for utendørs støy fra tekniske installasjoner på bygninger gjelder krav i teknisk forskrift/NS 8175 klasse C.

Retningslinjen er ment som grunnlag for kommuner ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven.

## 3.2 Støynivå innendørs

I "Teknisk forskrift etter Plan- og bygningsloven" er det gitt funksjonskrav med hensyn på tilfredsstillende lydforhold i bygninger. Veiledningen til forskriften (VTEK) viser til Norsk standard NS 8175/2012 "*Lydforhold i bygninger - Lydklassifisering av ulike bygningstyper*" for tallfestet grenseverdier.

I NS 8175 er det gitt grenseverdier for lydklasse A til D for ulike bygningstyper, hvor klasse A er den strengeste og klasse D den svakeste. I VTEK anses grenseverdier for klasse C bygninger som tilstrekkelige for å oppfylle forskriften. Det tas dermed utgangspunkt i klasse C grenseverdier for vurdering av løsninger.

Utdrag av tallkrav beskrevet som klasse C i Norsk Standard NS 8175 "Lydforhold i bygninger" er gjengitt i Tabell 2.

Tabell 2 – Høyeste grenseverdier for innendørs A-veid ekvivalent lydtrykknivå, $L_{p,A,24\,h}$ og maksimalt lydtrykknivå $L_{p,A,max}$ fra utendørs lydkilder

| **Type brukerområde** | **Målestørrelse** | **Klasse C** |
|---|---|---|
| I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder | $L_{p,A,24h}$ (dB) | 30 |
| I soverom fra utendørs lydkilder | $L_{p,A,max}$ (dB)<br>natt, kl. 23-07 | 45 |

Grenseverdien for A-veid maksimalt lydtrykknivå gjelder steder med stor trafikk utendørs om natten, ti hendelser eller flere som overskrider grenseverdien, og ikke enkelthendelser.

## 3.3 Bestemmelser til kommuneplans arealdel

I Trondheim kommunes arealdel for perioden 2012 – 2024 er støy omhandlet i § 9.5 og § 21.

*§ 9.5 Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klare offentlige rom og fellesarealer.*

*Det er spesielt viktig i området med sentrumsfunksjoner og i gater som er hovedårer og binder sammen mange andre gater. Byrommene skal formes med vekt på trygghet og attraktivitet. Primært skal plassering av bebyggelse benyttes som støyskjerming. Støyskjermer bør unngås.*

***§ 21.1** Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.*

*Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20.1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging.*

*Kommunens støysonekart for veg og jernbane skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.*

*Støyende næringsvirksomhet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastlegges maksimumsgrenser for støy i tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.*

*Lydnivå ($L_{den}$) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalt stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning i støynivået i rekreasjonsområdet unngås.*

***§ 21.2** Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang på egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.*

***§ 21.3** I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i sentrale byområdet og andre viktige fortettingsområdet langs kollektivtrase med støynivå ($L_{den}$) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.*

*Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner og rekreasjonsarealer.*

*Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.*

*Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.*

# 4 BEREGNINGER AV STØY FRA VEITRAFIKK

## 4.1 Underlag og metode

Beregning av veitrafikkstøy er utført i henhold til Nordisk beregningsmetode for veitrafikkstøy ved hjelp av støykartleggingsprogrammet CadnaA versjon 4.4.

I beregningene er det benyttet digitalt kartunderlag mottatt fra PIR II AS den 6. februar 2013 (i forbindelse med støyvurdering for nabotomt Lade Allé 67-69).

Beregninger av støynivå på fasadene er utført for hver etasje. I støysonekart er det brukt beregningshøyde 1,5 meter over bakken. Denne høyden er representativ for personer som oppholder seg på uteareal. Beregningene er gjort med refleksjoner av andre orden.

## 4.2 Veitrafikk

Trafikktall for Haakon VIIs Gate er hentet fra Statens Vegvesens Nasjonal Vegdatabank. De siste tallene for Lade Allé har COWI fått fra Trondheim kommune. Trafikktallene er fremskrevet til år 2030 med 2,0 % årlig trafikkøkning.

For de lokale vegene rundt Lade Arena er trafikktall basert på en trafikkanalyse fra Asplan Viak. Det forventes 1 200 ÅDT over *Lokalgate Lade Arena* og 2 400 ÅDT til Lade Arenas parkeringsarealene. En del av trafikkmengden som kjører via Lade Allé i dagens situasjon er trafikk til og fra Lade Allé 65-71. Den skal i fremtidig situasjon delvis kjøre via de nye veiene. Trafikktall for Lade Allé i prognoseår 2030 er korrigert for dette. *Kjørerute lastebiler* (se figur 1) skal kun brukes av lastebiler for varelevering, cirka 24 passeringer per dag.

Trafikktallene benyttet i beregningene er gitt i Tabell 3.

Tabell 3 – Trafikktall benyttet i beregningene

| Veg | ÅDT[1] (år) | $ÅDT_{2030}$ | Andel tunge kjøretøy | Hastighet |
|---|---|---|---|---|
| Lade Allé | 5 660 (2013) | 6 900 | 5 % | 50 km/t |
| Haakon VIIs Gate | 15 300 (2012) | 21 900 | 15 % | 50 km/t |
| Lokalgate nord for Lade Arena | - | 1 200 | 15 % | 40 km/t (tunge kj.: 30 km/t) |
| Lokalgater til og fra P-areal Lade Arena | - | 2 400 | 10 % | 40 km/t (tunge kj.: 30 km/t) |
| Kjørerute lastebiler nord for Lade Arena | - | 24 | 100 % | 30 km/t |

[1] ÅDT = gjennomsnittlig antall kjøretøy per døgn, regnet over et år.

Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til trafikkdataene. Imidlertid skal det relativt store feil i trafikkmengdene for at det slår ut på de beregnede støyverdiene. For eksempel gir en fordobling/halvering en endring på +/- 3 dB på ekvivalent støynivå.

For beregning av dag-, kveld- og nattnivå, $L_{den}$, er det nødvendig med tidsfordeling av trafikken. Det er brukt standard tidsfordeling for riksveier ifølge M-128 2014 (veileder til T-1442/2012) for Haakon VIIs Gate. For de andre veiene er det brukt standard tidsfordeling for byveier.

Det er tatt hensyn til veiens helningsgradient i støyberegningene.

# 5 RESULTATER

## 5.1 Støy på utearealer / takterrasser

Det er foretatt beregninger av støy ved fasade og på uteområder. Oversikt over støynivå $L_{den}$, på fasader og på utearealer er vist i vedlegg med støysonekart. De små sirklene på støysonekartet viser høyeste støynivå, $L_{den}$, i fasaden av alle etasjer. I hvite rektangler er det vist støynivå på takterrassene (leiligheter på plan 5).

På tegningsnummer X001 i vedlegg er det vist støysonekart for veitrafikk i prognoseår 2030 uten støyreduserende tiltak. Store deler av utearealet ligger innenfor gul sone. Takterrassene vil ha støynivå $L_{den} > 55$ dB (se hvite rektangler).

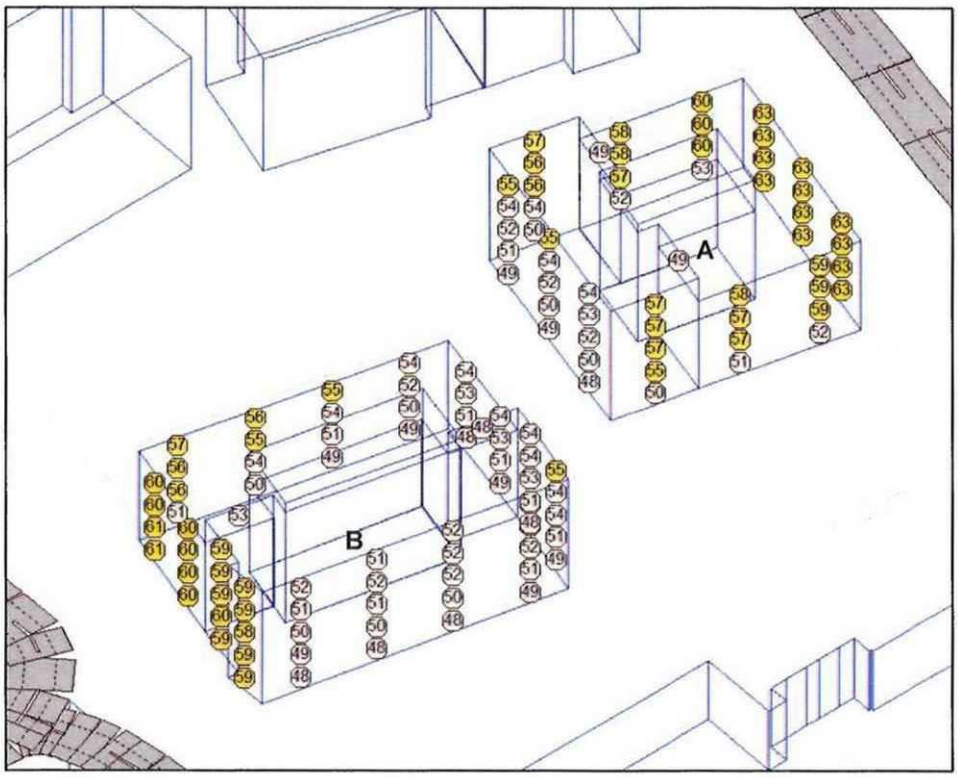
Det er prosjektert støyskjerming langs Lade Allé og lokalgaten mellom planområdet og Lade Arena, samt langs takterrassene for å redusere støynivået. På støykart X002 vises det resultater med støyskjermer langs tomtegrensen (høyde over lokal terreng og lengde gjengitt på X002) og tett brystning langs takterrassene (høyde 1,2 meter).

Med foreslåtte støyskjerming vil de private utearealene på plan 1, felles utearealet og takterrassene på plan 5 få tilfredsstillende lydforhold. Hvis bruk av en transparent skjerm er ønsket, kan det for eksempel brukes 6 eller 8 mm herdet glass.

For nabotomten som ligger øst for Lade Allé 71 foreligger det planer å erstatte eksisterende bebyggelse med nye (bolig)bygg. De nye bygningene vil skjerme planområde Lade Allé 71 mot støy fra den østlige delen av Lade Allé. På støykart X003 er det presentert nødvendig skjermlengde, samt høyde over lokal terreng, for situasjonen med ny bebyggelse på nabotomten (basert på foreløpig reguleringsplan for Lade Alle 73). Nødvendig skjermlengde langs gang- og sykkelveien endrer fra 16 meter med dagens bebyggelse (total skjermlengde 39 meter, se X002) til 5 meter med planlagt bebyggelse (total skjermlengde 28 meter, se X003).

## 5.2 Støy ved fasade / på balkonger

Støynivå ved fasader vil variere fra $L_{den}$ < 50 dB til 63 dB, hvor man har høyest støynivå på fasaden til boligblokk A mot Lade Allé, se støysonekart X002 og figur 2. Presenterte verdier gjelder inkludert skjerming som presentert i X002 (variant med dagens bebyggelse på nabotomt Lade Allé 73)




Figur 2 – Punktberegninger av $L_{den}$ på fasade, inkl. støyskjermer som vist i X002 (sett fra sørøst)

Alle boenheter i blokk B vil ha en stille side ($L_{den}$ < 55 dB), med unntak av 6 beregningspunkter rettet mot nordvest (se figur 2, overskridelse opp til 2 dB. Balkongene til disse leilighetene må utføres med tett rekkverk (høyde minst 1 meter), samt lydabsorbent mot himling for å få tilfredsstillende lydforhold på bakliggende soveromsvinduer. Stuevinduer er ikke prosjektert bak balkongene og stuevinduene til disse leilighetene vil etter tiltak ha støynivå $L_{den}$ på cirka 55 dB (på grunn av skjerming av balkongene). Dørene fra stue til balkong vil ha $L_{den}$ < 55 dB.

For blokk A er det nødvendig med støyreduserende tiltak for balkongene for å få tilfredsstillende lydforhold på balkongene og bakliggende soveromsvinduer. På plan 2 til og med plan 5 må det utføres alle følgende tiltak for å tilfredsstillende lydforhold på balkongene og mot minst 1 soveromsvindu, se figur 3:

- Tett sidekonstruksjon (mellom o.k. og u.k. gulv) for balkongene markert med
- Tett rekkverk (høyde 1,2 meter) markert med
- Lydabsorbent mot undersiden av balkonggulv for alle balkongene
- Lydabsorbent mot sidekonstruksjon, markert med

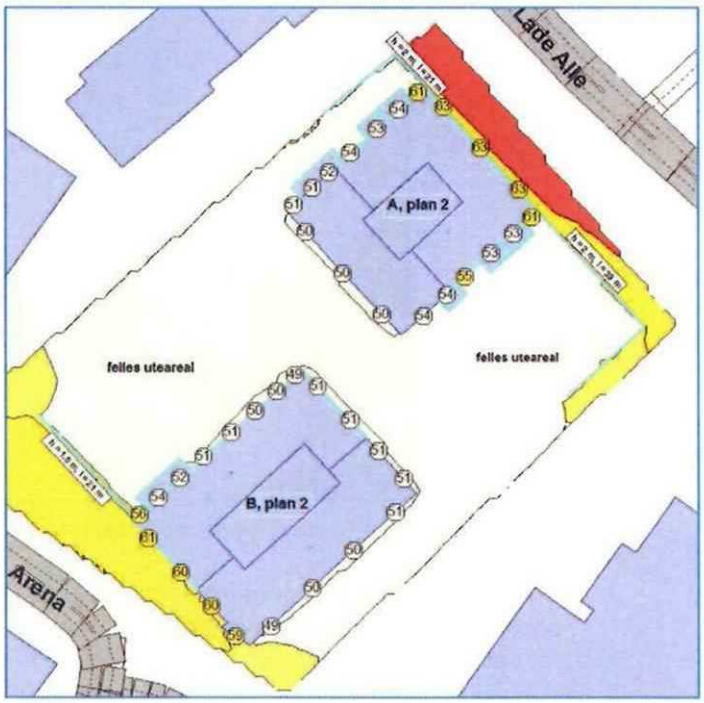


Figur 3 – Støyreduserende tiltak balkonger bygg A

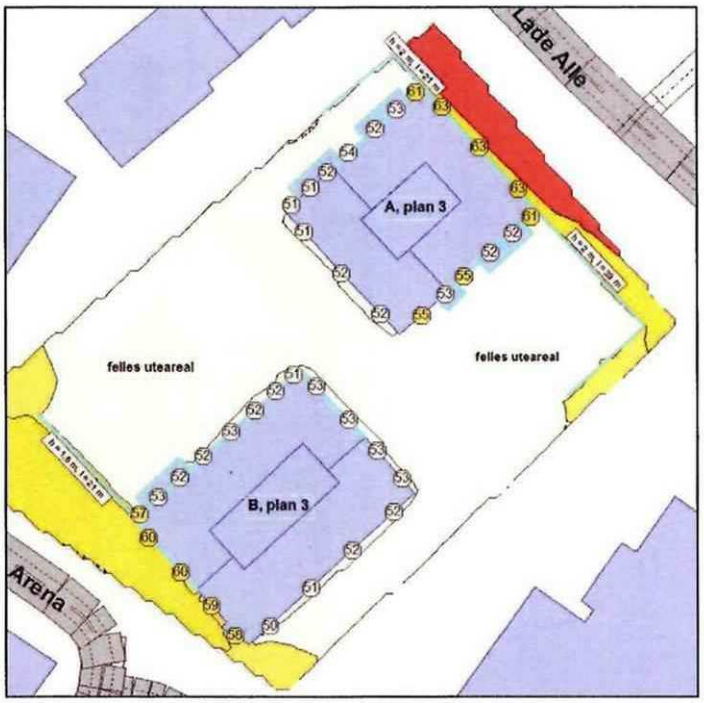
Stuevinduer er ikke prosjektert bak balkongene og noen stuevinduer vil, etter nevnte tiltak, ha støynivå $L_{den}$ over 55. Dørene fra stue til balkong vil ha $L_{den} < 55$ dB.

*Resultat støyreduserende tiltak balkonger*

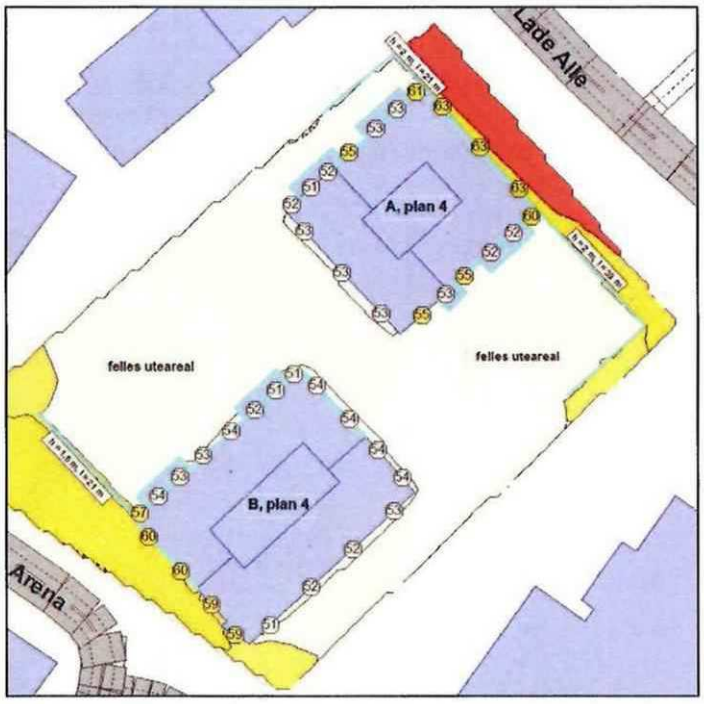
I figur 4 – 6 er det vist støynivå på fasade inkludert beskrevete støyskjerming for balkongene (med $L_{den} \geq 55$ dB uten tiltak).




Figur 4 – Resultat inkludert støyreduserende tiltak balkonger, plan 2




Figur 5 – Resultat inkludert støyreduserende tiltak balkonger, plan 3




Figur 6 – Resultat inkludert støyreduserende tiltak balkonger, plan 4

Med foreslåtte støyksjerming av balkongene vil støynivå på bakliggende fasade være lavere enn $L_{den}$ 55 dB for alle balkonger.

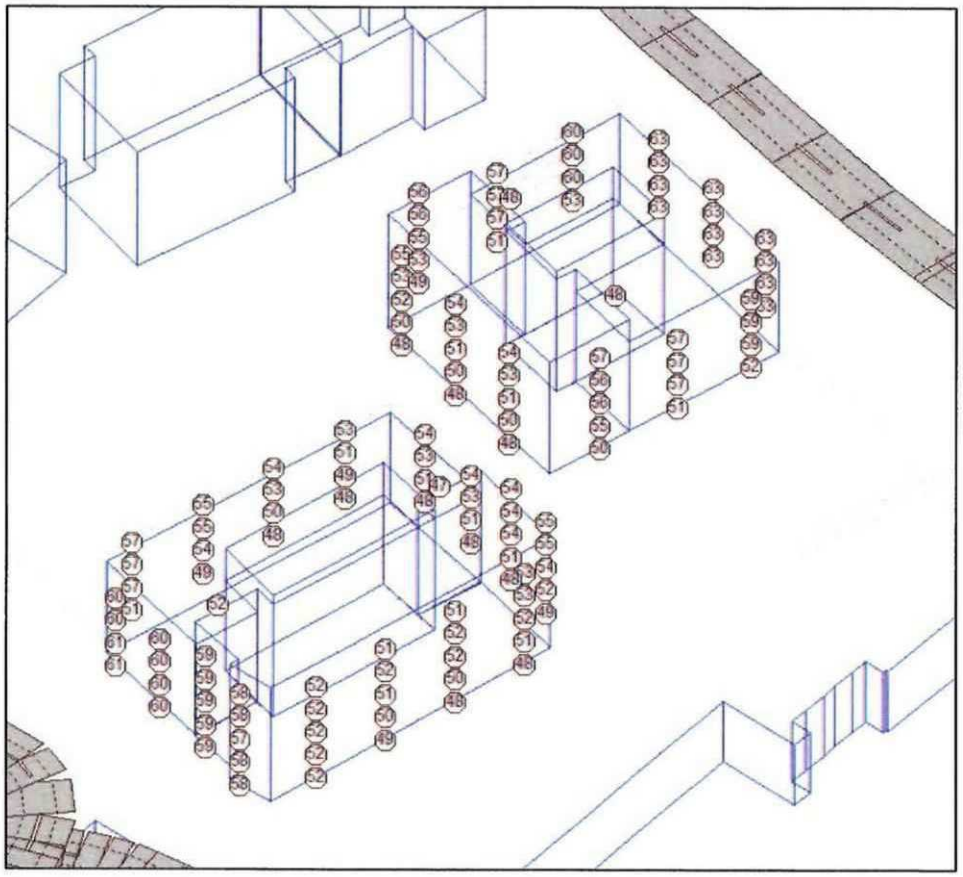
## 5.3 Krav til lydisolasjon i fasader

I NS8175 er det gitt krav for innendørs støynivå fra utendørs kilder (se 3.2 *Støynivå innendørs*). Det gjelder krav for innendørs A-veid ekvivalent lydtrykknivå, $L_{p,A,24h}$ i oppholds- og soverom og for maksimalt lydtrykknivå $L_{p,A,max}$ for soverom.

Grenseverdien for maksimalnivå $L_{p,A,max}$ om natten gjelder for ti hendelser eller flere som overskrider grenseverdien, og ikke enkelthendelser. Forutsatt at man skal ha ingen eller begrenset varelevering i nattperioden (kl 23-07), skal det være vesentlig mindre enn 10 passeringer av tunge kjøretøyer om natten på de lokale veiene (nord, vest og øst fra Lade Arena). Derfor er det kun brukt lette kjøretøyer på disse veiene for vurdering av maksimalnivået om natten. For Lade Allé og Haakon VIIs Gate, som har mer enn 10 passeringer av tunge kjøretøyer om natten, er maksimalnivået beregnet inkludert tunge kjøretøyer.

Beregninger viser at utendørs ekvivalent lydtrykknivå, $L_{p,A,24h}$, vil være dimensjonerende og bør derfor brukes for vurdering av lydisolasjon i fasader.

Utendørs ekvivalent lydtrykknivå, $L_{p,A,24h}$, ved fasader fra veitrafikk vil variere fra < 45 dB opp til 63 dB, hvor fasaden mot Lade Allé til boligblokk A er mest utsett, se figur 7.



Figur 7 – Punktberegninger av $L_{p,A,24h}$ ved fasade, inkl. støyskjermer som vist i X002 (sett fra sørøst)

Støynivået utenfor fasade er av en slik størrelsesorden at det kan være nødvendig med spesielle krav til lydisolasjon i vinduer, særlig for vinduer fra oppholdsrom i fasader med utendørs støynivå $L_{pA,24h} \geq 60$ dB.

Krav til lydisolasjon i fasader er avhengig av blant annet volum av rom, areal av støyutsatt fasade og størrelse på vinduer og må vurderes nærmere i forbindelse med byggemelding.

# Vedlegg Støysonekart

- X001: $L_{den}$ fra veitrafikk (prognoseår 2030), uten tiltak
- X002: $L_{den}$ fra veitrafikk (prognoseår 2030), med støyskjerming
- X003: $L_{den}$ fra veitrafikk (prognoseår 2030), med støyskjerming og ny bebyggelse Lade Allé 73


572880 572890 572900 572910 572920 572930 572940 572950 572960 572970 572980 572990 573000 573010 573020 573030 573040 573050
7035670 7035660 7035650 7035640 7035630 7035620 7035610 7035600 7035590 7035580
Lade Alle
privat uteareal
felles uteareal
A
B
lokalgate Lade Arena
Lade Alle 71, Trondheim
Støykilde: veitrafikk
Støynivå Lden i 2030, uten tiltak
Høyde: 1,5 m.o.t.
Rutenett: 1m x 1m
Målestokk 1:500@A3
< 55.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB
Lden
Road
Building
Barrier
Contour Line
Building Evaluation
Calculation Area
N
Kunde: Lade Alle Utvikling AS
Prosjektnr: A051520
Tegningsnr: X-001
Utarbeidet: KJBI 05.11.14
NOT001v2 Lden balkongs uten tiltak
Kontrollert: ARSK 06.11.14
COWI




**Lade Alle 71, Trondheim**

Støykilde: veitrafikk

**Støynivå Lden i 2030, inkl. støyskjerming**

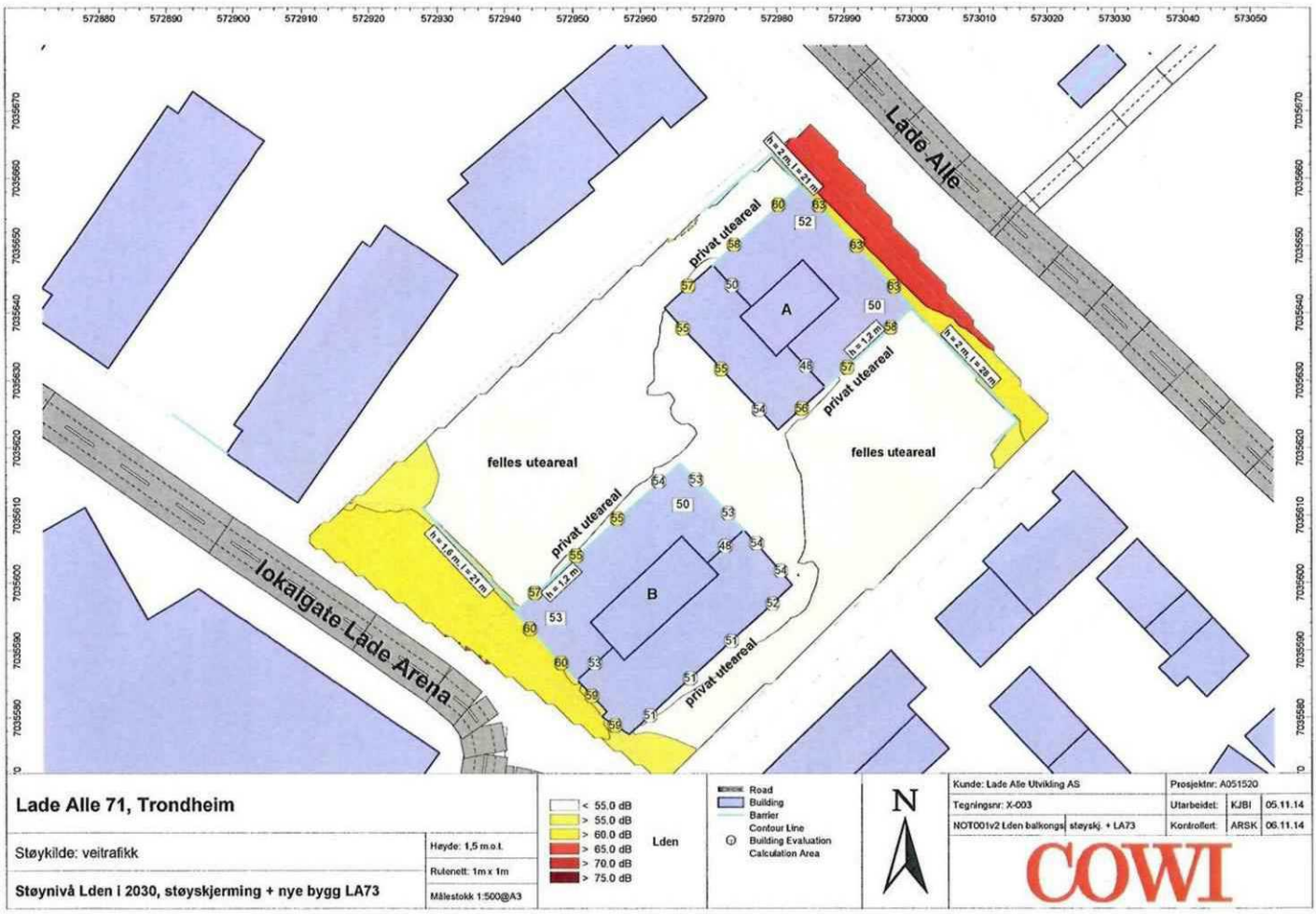
Høyde: 1,5 m.o.t.

Rutenett: 1m x 1m

Målestokk 1:500@A3

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kunde: Lade Alle Utvikling AS | | Prosjektnr: A051520 | |
| Tegningsnr: X-002 | | Utarbeidet: | KJBI 05.11.14 |
| NOT001v2 Lden balkongs | inkl. støyskjerm | Kontrollert: | ARSK 06.11.14 |

COWI


Lade Alle
lokalgate Lade Arena
privat uteareal
felles uteareal
A
B
h = 2 m, l = 21 m
h = 1,2 m
h = 1,8 m, l = 21 m
h = 2 m, l = 28 m
Lade Alle 71, Trondheim
Støykilde: veitrafikk
Støynivå Lden i 2030, støyskjerming + nye bygg LA73
Høyde: 1,5 m.o.t.
Rutenett: 1m x 1m
Målestokk 1:500@A3
< 55.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB
Lden
Road
Building
Barrier
Contour Line
Building Evaluation
Calculation Area
N
Kunde: Lade Alle Utvikling AS
Prosjektnr: A051520
Tegningsnr: X-003
Utarbeidet: KJBI 05.11.14
NOT001v2 Lden balkongs støyskj. + LA73
Kontrollert: ARSK 06.11.14
COWI




**Lade Alle 71, Trondheim**

Støykilde: veitrafikk

**Støynivå Lden i 2030, inkl. støyskjerming, alt. 1**

Høyde: 1,5 m.o.t.
Rutenett: 1m x 1m
Målestokk 1:500@A3

< 55.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB
Lden

Road
Building
Barrier
Contour Line
Building Evaluation
Calculation Area

N

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kunde: Lade Alle Utvikling AS | | Prosjektnr: A051520 | |
| Tegningsnr: X-002, alt. 1 | | Utarbeidet: | KJBI 16.01.15 |
| NOT001v2 Lden balkongs | inkl. støyskjerm | Kontrollert: | ARSK 06.11.14 |

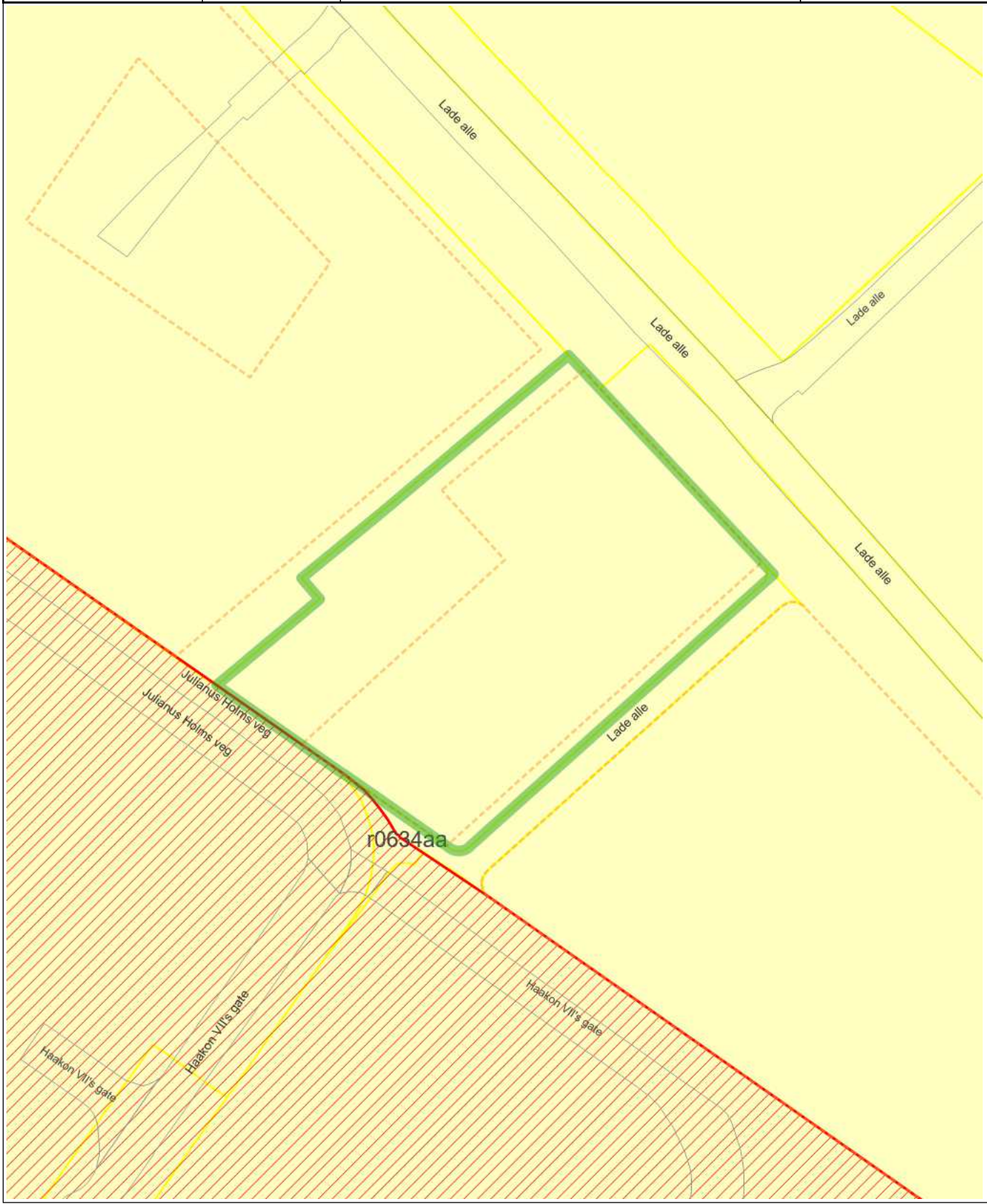
COWI

Trondheim

# PlanOversikt

| Eiendom: | Gnr: 412 | Bnr: 240 | Fnr: 0 | Snr: 9 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Julianus Holms veg 70<br>7041 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt

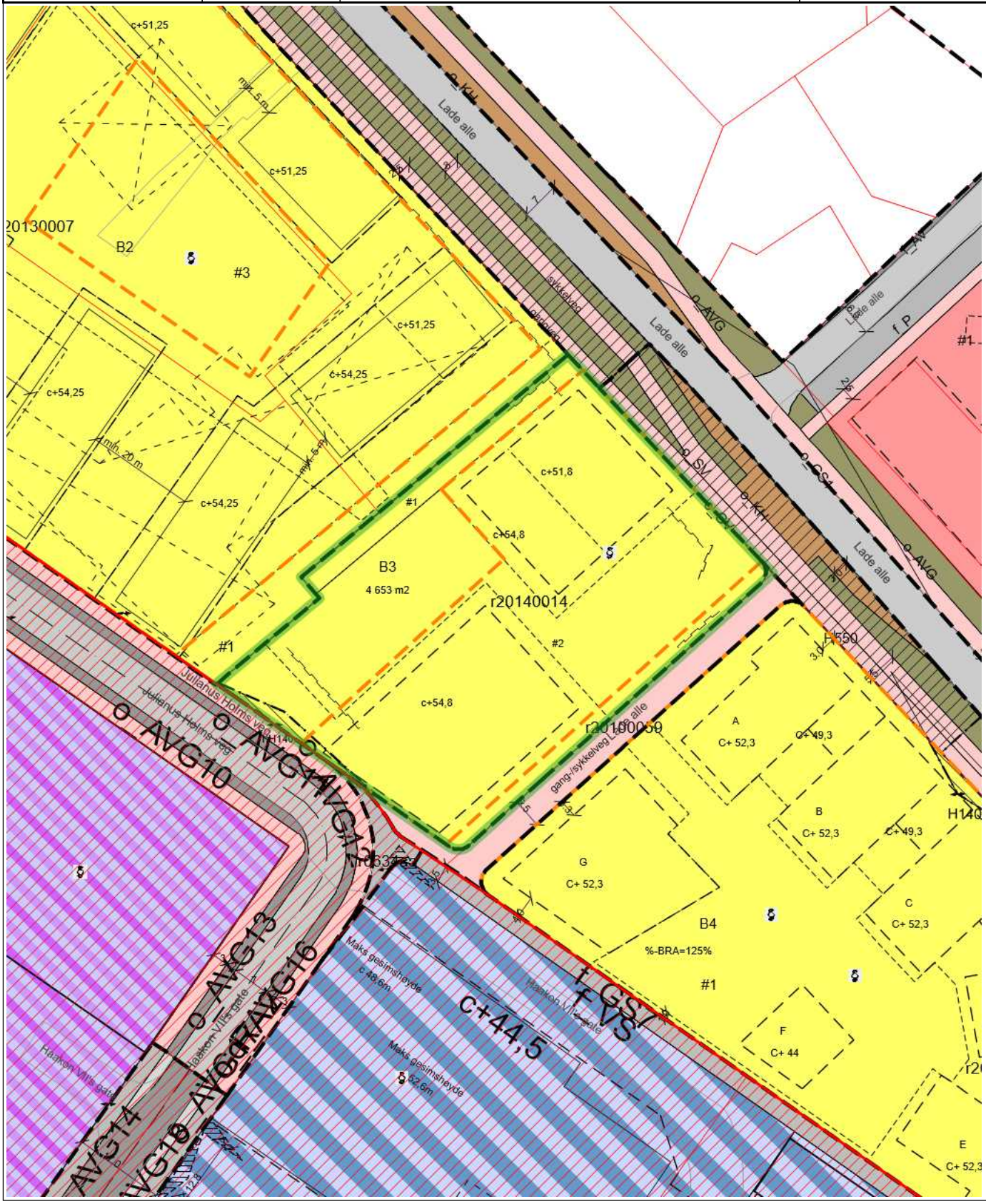

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

# Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 412 | Bnr: 240 | Fnr: 0 | Snr: 9 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Julianus Holms veg 70<br>7041 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

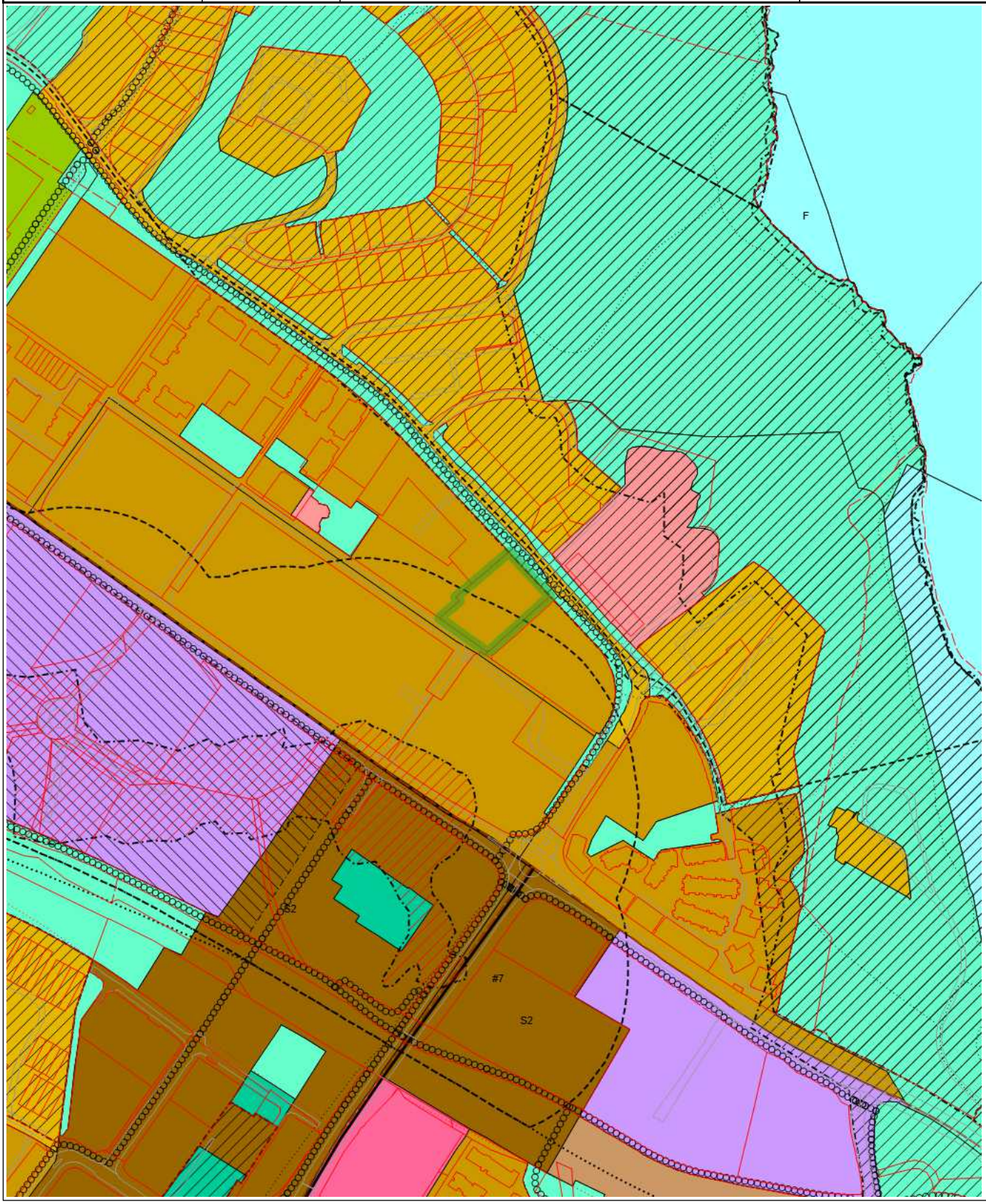
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Frisiktsone ved veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Forretning/Kontor
- RpBestemmelseOmråde
- Hensyn landskap
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Forretning/Kontor/Industri
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Friområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje
- RpBestemmelseOmråde
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

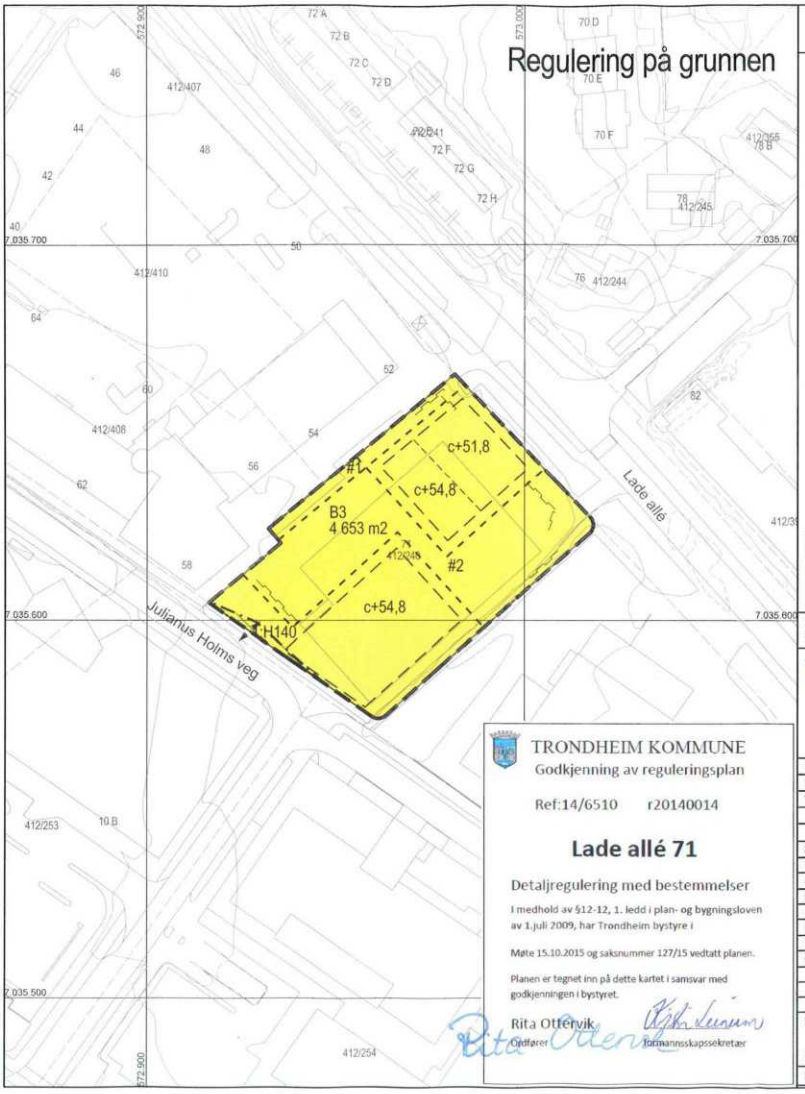
| Eiendom: | Gnr: 412 | Bnr: 240 | Fnr: 0 | Snr: 9 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Julianus Holms veg 70<br>7041 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Bestemmelseområde #12 Bynaturpark
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Krav om felles planleggeing
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Bane
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Naturområder
- Friluftsområde i sjø




## TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

### §12-5 AREALFORMÅL
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

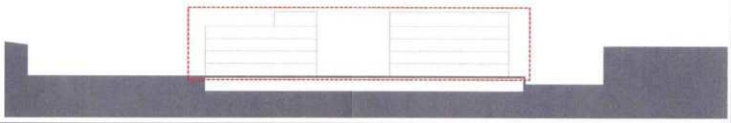
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)

### §12-6 HENSYNSONER
§11-8 a1) SIKRINGSONE

Frisikt (140)

### §12-7 BESTEMMELSER
Bestemmelsesområde
- trasé for spillvann og overvann #1
- felles uteareal #2

### JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- Linje for regulert høyde
- Grense for bestemmelseområde
- Grense for sikringsoner
- Avkjørsel



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: juni 2015
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
# Lade allé 71, gnr/bnr 412/240
Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

Målestokk 1:1000 (A3)

| Revisjoner | Dato | Sign. | Revisjoner | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|---|---|
| Plassering støyskjerm | 05.02.2015 | ØS | | | |
| Til sluttbehandling | 24.06.2015 | Bm/Tk | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

| SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO | SIGN. |
|---|---|---|
| Kunngjøring vedrørende reguleringarbeidet | 31.03.2014 | ØS |
| Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet | 05.11.2014 | |
| Offentlig ettersyn | 18.03.-02.05.2015 | |
| Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 17.03.2015 | |
| Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 11.08.2015 | |
| Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen | 01.10.2015 | |
| Godkjent i bystyret | 15.10.2015 | |

Forslagsstiller: Lade allé Utvikling AS
Utarbeidet av: HUS arkitekter AS
Dato: 07.11.2014

Reguleringsplannr: r20140014
Kommunens saksnr: 14/6510

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:14/6510 r20140014

**Lade allé 71**

Detaljregulering med bestemmelser

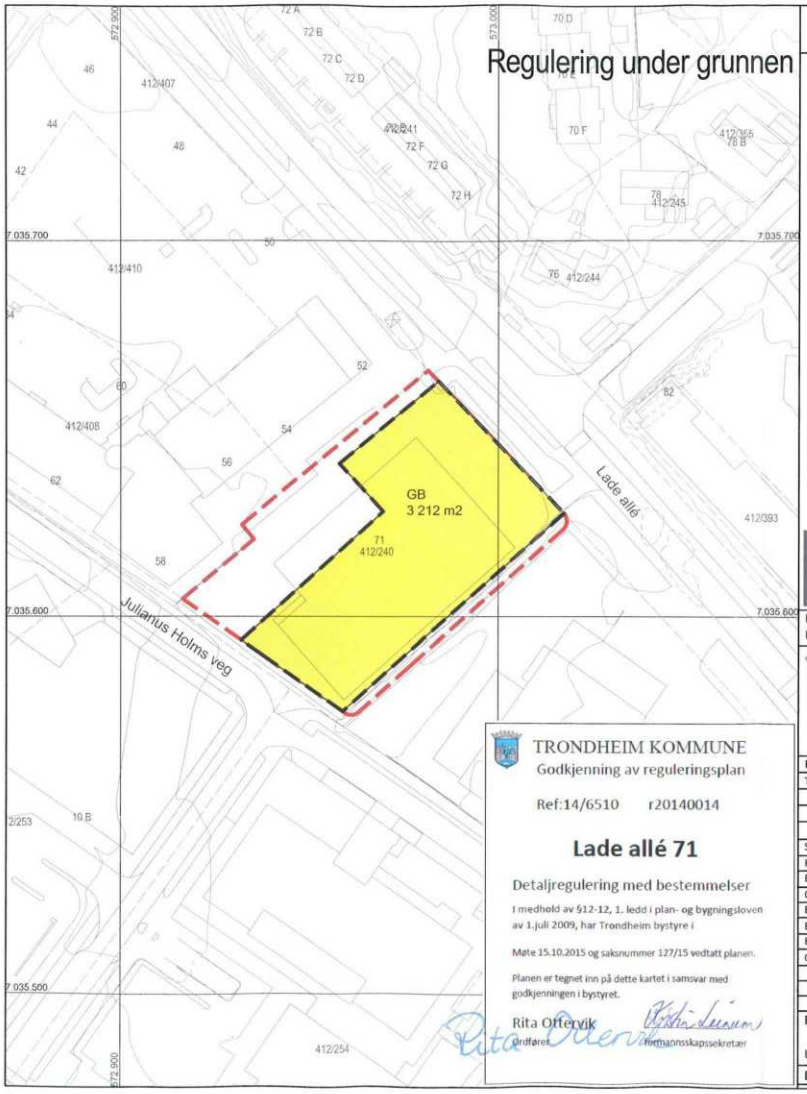
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 15.10.2015 og saksnummer 127/15 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

Formannsskapssekretær




## TEGNFORKLARING
**PBL § 12 REGULERINGSPLAN**

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Garasjeanlegg for blokkbebyggelse (1119)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

Plangrense

Grense for arealformål

Illustrasjonslinjer:

Planens begrensning på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: juni 2015

Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

# Lade allé 71, gnr/bnr 412/240

Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Målestokk 1:1000 (A3)

| Revisjoner | Dato | Sign. | Revisjoner | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|---|---|
| Til sluttbehandling | 24.06.2015 | Bm/Tk | | | |

| SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO | SIGN. |
|---|---|---|
| Kunngjøring vedrørende reguleringarbeidet | 31.03.2014 | ØS |
| Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet | 05.11.2014 | |
| Offentlig ettersyn | 18.03.-02.05.2015 | |
| Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 17.03.2015 | |
| Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 11.08.2015 | |
| Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen | 01.10.2015 | |
| Godkjent i bystyret | 15.10.2015 | |

Forslagsstiller: Lade allé Utvikling AS

Utarbeidet av: HUS arkitekter AS

HUS

Dato: 07.11.2014

Reguleringsplannr: r20140014

Kommunens saksnr: 14/6510

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:14/6510 r20140014

**Lade allé 71**

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 15.10.2015 og saksnummer 127/15 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

Kathrine Lurvik
Rådmannsskapssekretær

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/33629/107
Attesteringstidspunkt 2026-06-25 08:56


# A V T A L E

412/240
412/311

I kjøpekontrakt av 03.06.1983 mellom Hell Bilservice A/S og Andr. L. Riis om eiendommen Lade allé 71, er det avtalt at det fra Lade allé 71 fradeles en parsell på ca. 850 m2 for sammenføyning med Lade allé 69. Parsellen er senere oppmålt til 852,6 m2 og er benevnt Lade allé 69, tillegg 1. På vedlagte kart er parsellen betegnet med gult.

Hensikten med denne fradeling er å sikre adkomst til planlagt utbygging av Lade allé 69, som vist med skravert felt på vedlagte kart.

412/238

DAGBOKFØRT
18.DES85 33629
BYSKRIVEREN I

For Lade allé 69 og Lade allé 71 skal det opparbeides felles innkjøring og trafikkareal for begge eiendommer. Ved markering av felles adkomstveg i 6 m bredde, skal vegens midtlinje legges i den nye grenselinje mellom eiendommene, slik at hver eiendom avstår halvparten av vegens areal.

Andr. L. Riis har nå bekostet asfaltering av innkjørselen og trafikkarealet. Ved eventuell legging av kantsten for å markere adkomstvegen, skal bestemmelsene i foranstående avsnitt legges til grunn.

Andr. L. Riis har også bekostet oppfresing og tilsåing av plen mellom den fraskilte parsell og nåværende bebyggelse på Lade allé 69. Eieren av Lade allé 69 forplikter seg til å sørge for klipping og vedlikehold av plenen.

I tilfelle utnyttelse av Lade allé 69 nødvendiggjør endring i høydenivå for innkjørsel og trafikkareal som beskrevet ovenfor, skal de nødvendige anleggsarbeider i sin helhet bekostes av eieren av Lade allé 69. Løsningen som velges skal så langt som mulig ta hensyn til trafikkbehov og parkeringsbehov for Lade allé 71.

Vedlikeholdskostnader for felles innkjørsel og trafikkareal deles likt mellom de to eiendommer.

Denne avtale kan tinglyses på Lade allé 71 og Lade allé 69, tillegg 1, eller på Lade allé 69 når tillegget sammenføyes med hovedeiendommen.

Trondheim, 16. januar 1984

Andr. L. Riis
Luger Riis

Hell Bilservice A/S
Bjarte Hatlen / Kjell Adserø

Doknr: 29411 Tinglyst: 14.01.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TRONDHEIM KOMMUNE
Saksbeh.: SD3
Kopi til:
29 APR. 2009
Saksnr.: 07/17232 Dok.nr.: -229 Løpenr.: 73 274/09
Videres.til: Arkivkode: Prosjektarkiv U.off.§
Rett gjenpart bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Stabsenhet for byutvikling
4/1-2010 Bissel Dahlsveen

# AVTALE

Mellom

**Lade allé 71 AS,** som eier av gnr 412 bnr 240 **(Utbygger)**
og
**Trondheim kommune** **(Kommunen)**

er det inngått følgende avtale om bygging og finansiering av hovedanleggene Haakon VII´s gate og bydelspark ved Lade kirke.

Avtalen gis betegnelsen:

**Finansieringsavtale Lade, Leangen og Rotvoll**

**Som bilag til avtalen gjelder:**

| | |
|---|---|
| Bilag 1 | Kopi av gjeldende kommunedelplan med bestemmelser, K467 |
| Bilag 2 | § 1 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2008-2018 |
| Bilag 3 | Oversikt over fordeling av kostnader |
| Bilag 4 | Pantobligasjon |

## 1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, K467, er datert 27.11.2003. Bystyret vedtok revisjon av planen den 28.04.2005. Kommunedelplanen uttaler bl.a. "Kommunedelplanen har som mål å bedre tilgjengelighet til og innenfor planområdet. Det skal særlig legges vekt på tilrettelegging for fotgjengere og syklister og et godt kollektivtrafikktilbud. Det skal legges vekt på tilgjengelighet for alle og universell utforming både når det gjelder utforming av byggetiltak og uterom."

Formannskapet har i sak 21/ 07, arkivsak 06/ 26838, gitt sin tilslutning til at Kommunen setter i gang reguleringsarbeid for hovedanleggene som er beskrevet i kommunedelplanens bestemmelser.

I forbindelse med utbygging av eiendommer innenfor kommunedelplan K467 sitt område, inngår Kommunen utbyggingsavtaler med grunneiere som har konkrete utbyggingsplaner. Disse utbyggingsavtalene har bl.a. pålagt utbyggerne å finansiere/ bygge hovedanlegg ut i fra kommunedelplanens bestemmelser.

I sak 21/ 07 ga Formannskapet også sin tilslutning til at Kommunen igangsetter en prosess for å oppnå minnelige avtaler med de resterende grunneierne som ikke har inngått utbyggingsavtaler med Kommunen, med sikte på å fullfinansiere hovedanleggene. Disse grunneierne får et økt utbyggingspotensial gjennom kommunedelplanvedtaket. Resultatet av forhandlingene med de resterende grunneierne er bestemmende for om Kommunen påtar seg å være tiltakshaver for hovedanleggene.

Bygningsrådet har i sak 43/ 07 vedtatt at prinsippene gitt i kommunedelplanen skal legges til grunn ved regulering av Haakon VII´s gate og at bestemmelser om bygningers plassering ikke endres. Det skal etableres sykkelvei og gangvei på begge sider av Haakon VII´s gate, også langs idrettsanlegget.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2007-2018 punkt 3 § 1 står det at kommunedelplan K467 gjelder foran kommuneplanens arealdel, med unntak av endring i område langs Lade allé, på arealdelen vist som framtidig bybebyggelse.
De områdene som er vist som framtidig bybebyggelse langs Lade allé er områdene N9 og N11 i K467. For å få til en gjennomføring av prosjektet bidrar grunneierne innenfor N9 og N11 i K467 likevel til finansiering av to hovedanlegg. Dette på tross av at reguleringsplan for området ikke er vedtatt og at man derfor ikke vet omfanget av evt. rekkefølgekrav.

## 2. FORMÅL

Utbyggingen av området Lade, Leangen og Rotvoll vil skje over tid, avhengig av utbyggernes egne framdriftsplaner, men det enkelte hovedanlegg bør bygges under ett. Formålet med denne avtalen er å legge til rette for utbygging/ bruksendring av gnr 412 bnr 240.

Denne avtalen fordeler ansvaret for bygging og finansiering av hovedanleggene. Plikt til å betale tilskudd for den enkelte eiendom, iht. punkt 4 i avtalen, utløses ved første igangsettingstillatelse for den samme eiendommen. Rettigheter og plikter iht. denne avtalen er derfor knyttet til gnr 412 bnr 240, uavhengig av hvem som er eier av eiendommen på tidspunktet for utbyggingen/ bruksendringen.

## 3. OPPARBEIDELSE AV HOVEDANLEGG – KOMMUNENS YTELSE

### 3.1 Hovedanlegg

Følgende anlegg i Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, K467 defineres som hovedanlegg i formannskapsak 21/ 07:

- Oppgradering av Haakon VII´s gate med tilhørende kryss på strekningen mellom Lade allé i vest og Leangen allé i øst
- Etablering av bydelspark ved Lade kirke
- Etablering av tverrforbindelse for gående/ syklende i bru over jernbanen

### 3.2 Haakon VII´s gate

Kommunen prosjekterer, besørger og forskutterer oppgradering av Haakon VII´s gate på strekningen fra Lade allé i vest til Leangen allé i øst, merket med rødt fra punkt A-B i bilag 1. Dette omfatter oppgradering av kjøreveg, gang- og sykkelveg og annet vegareal, grøntsone. Det samme gjelder også opparbeidelse av kryss mellom Haakon VII´s gate og lokalgater. Nødvendig tilpassing til tilstøtende/ eksisterende anlegg er en del av tiltaket.

Kommunen har som mål at anlegget er ferdigstilt innen utgangen av 2010.

### 3.3 Bydelsparken

Kommunen prosjekterer, besørger og forskutterer etablering av bydelspark ved Lade kirke, merket med blått og bokstaven C i bilag 1. Nødvendig tilpassing til tilstøtende/ eksisterende anlegg er en del av tiltaket.

Kommunen har som mål at anlegget er ferdigstilt innen utgangen av år 2010.

## 4. FINANSIERING – UTBYGGERS YTELSE

### 4.1 Haakon VII´s gate

Utbygger yter tilskudd til oppgradering av Haakon VII´s gate, på strekningen fra Lade allé i vest til Leangen allé i øst, jf. avtalens punkt 3.2. Tilskudd til oppgradering av Haakon VII´s gate utgjør kr 186,-/ m² BRA som bygges ut/ bruksendres på gnr 412 bnr 240, jf. bilag 2.

### 4.2 Bydelsparken

Utbygger yter tilskudd til etablering av bydelspark ved Lade kirke, jf. avtalens punkt 3.3. Tilskudd til etablering av bydelspark ved Lade kirke utgjør kr 145,-/ m² BRA som bygges ut/ bruksendres på gnr 412 bnr 240, jf. bilag 2.

### 4.4 Generelt

Utbygger plikter å yte tilskudd når Utbygger gis igangsettingstillatelse til tiltak på gnr 412 bnr 240. Plikten til å yte tilskudd begrenses til å omfatte det antall m² BRA som bygges ut/ bruksendres ved det enkelte tiltak på gnr 412 bnr 240 i løpet av avtaleperioden.

Utbygger betaler i tillegg indeksjustering samt rente som beskrevet i avtalens punkt 5.

Ved inngåelse av denne avtalen fritas Utbygger for ytterligere tilskudd til bygging av de tre hovedanleggene.

Utbygger sitt tilskudd per m² BRA er beregnet med grunnlag i selvkostprinsippet.

## 5. INDEKSJUSTERING OG RENTE

For å dekke Kommunens finanskostnader knyttet til forskuttering av tilskuddet skal tilskuddet indeksreguleres og renteberegnes.

I perioden fra og med denne avtalens ikrafttredelsesdato til dato for det enkelte hovedanleggs anleggsstart skal tilskuddet justeres med endringen i SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen.

I perioden fra og med anleggsstart for det enkelte hovedanlegg til tilskuddets forfallsdato, jf. avtalens punkt 6, skal Utbygger betale rente. Utbygger skal imidlertid kun betale 50 % av rentekostnaden i perioden fra og med anleggsstart for det enkelte hovedanlegg til ferdigstilling av det enkelte hovedanlegg.

Renten beregnes etterskuddsvis hvert år den 01.01. av avtalt tilskudd med tillegg for samlet påløpt rente per 01.01. året forut. Kommunen forhåndsvarsler Utbygger skriftlig om tidspunkt for anleggsstart for det enkelte hovedanlegg.

For beregning av rente benyttes 3 måneders Norwegian Interbank Offered Rate (3 måneders NIBOR).

Rentesatsen er gjennomsnittlig 3 måneders NIBOR de siste 12 måneder. Siste år er rentesatsen gjennomsnittlig 3 måneders NIBOR fra 01.01. dette året til forfallsdato, jf. avtalens punkt 6.

Det beregnes et tillegg til rentesatsen på 1 prosent.

## 6. FORFALL

Tilskuddet forfaller til betaling 30 dager etter at Utbygger er gitt første igangsettingstillatelse i forbindelse med det enkelte tiltak på eiendommen gnr 412 bnr 240.

## 7. SIKKERHET

Som sikkerhet for fremtidig(e) tilskudd som nevnt i punkt 4 tinglyses pantobligasjon pålydende kr 1.501.342,- med tillagt estimert indeksjustering på 50 %, til sammen kr 2.252.013,- på gnr 412 bnr 240 i Trondheim kommune. Pantobligasjonen signeres samtidig med avtalen og legges ved denne som bilag 3. Etter 1. juni 2018 kan hver av partene kreve pantobligasjonens maksimalbeløp justert. Maksimalbeløpet skal justeres med endringen i SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen i perioden fra 1. juni 2008 til 1. juni 2018.

Pantobligasjonen tinglyses på Utbygger sin eiendom, gnr 412 bnr 240 i Trondheim kommune. Kommunen besørger tinglysingen og dekker alle omkostninger i forbindelse med tinglysingen. Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysing av pantobligasjonen.

Pantobligasjonen tinglyses på første ledige prioritet per 1. juni 2008. Obligasjonen har opptrinnsrett etter hvert som heftelser med samme eller bedre prioritet blir nedbetalt eller innfridd. Partene kan inngå særskilt avtale om prioritetsvikelse, dersom Kommunen finner å kunne vike prioritet for en annen heftelse av nyere dato.

Pantobligasjonen nedkvitteres forholdsmessig i takt med Utbyggers innbetaling av tilskudd iht. avtalens punkt 6. Utbygger kan kreve at pantobligasjonen slettes når beregnet tilskudd for eiendommene gnr 412 bnr 232, 233, 328, 234, 307, 236, 235, 238, 311, 240 og 243 til sammen er betalt fullt ut. Pantobligasjonen kan uansett kreves slettet når Kommunens forskuttering av hovedanlegg(ene), jf. avtalens punkt 3, er tilbakebetalt fullt ut eller at avtalen opphører etter avtalens punkt 11. Kommunen skal medvirke til at nedkvittering og sletting av pantobligasjonen skjer uten ugrunnet opphold.

## 8. OVERSKJØTING AV AREAL

Til Kommunens bygging av hovedanlegg plikter Utbygger å legge ut nødvendig grunn med tillegg for eventuelle fyllinger og skjæringer.

Det inngås en særskilt avtale om vederlag for grunn som avstås. Dersom partene ikke blir enige om vederlagets størrelse fastsettes vederlaget ved avtaleskjønn.

## 9. VEDLIKEHOLD

Kommunen er ansvarlig for vedlikeholdet av hovedanleggene.

## 10. TINGLYSING

Avtalen tinglyses på Utbygger sin eiendom, gnr 412 bnr 240 i Trondheim kommune. Kommunen besørger tinglysingen og dekker alle omkostninger i forbindelse med tinglysingen.

## 11. OPPHØR

Utbyggers plikter iht. denne avtalen opphører 20 år etter avtalens ikrafttreden. Fra og med tidspunktet for avtalens opphør bærer Kommunen et evt. tap som følge av manglende finansiering, men beholder også et evt. overskudd inkl. indeksregulering og renter.

Når det gjelder areal som er regulert til boligformål, opphører Utbygger sin plikt til å betale tilskudd iht. avtalens punkt 4 når følgende kumulative vilkår er oppfylt:

- eiendommen er ferdig utbygd iht. gjeldende regulerings-/ bebyggelsesplan og
- pantobligasjonen kan kreves slettet

Når Utbyggers plikt opphører skal Kommunen medvirke til at avtalen uten ugrunnet opphold slettes som heftelse i grunnboka til gnr 412 bnr 240 i Trondheim kommune.

## 12. IKRAFTTREDELSE

Avtalen trer i kraft umiddelbart etter at partene har signert og at formannskapet har godkjent at Kommunen er tiltakshaver for hovedanleggene.

## 13. ANNULLERING

Det er en forutsetning for gjennomføringen av avtalen at formannskapet godkjenner at Kommunen er tiltakshaver for hovedanleggene. I motsatt fall annulleres avtalen uten at partene kan rette noen form for krav mot hverandre.

## 14. AVTALEORIGINALER

Avtalen utferdiges i to eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Trondheim, den 20/8-09

TRONDHEIM KOMMUNE
Stabsenhet for byutvikling

Kommunen

.....

Bjørn Ekle
Stabssjef Stabsenhet for byutvikling
Org.nr. 942 110 464

....., den .....

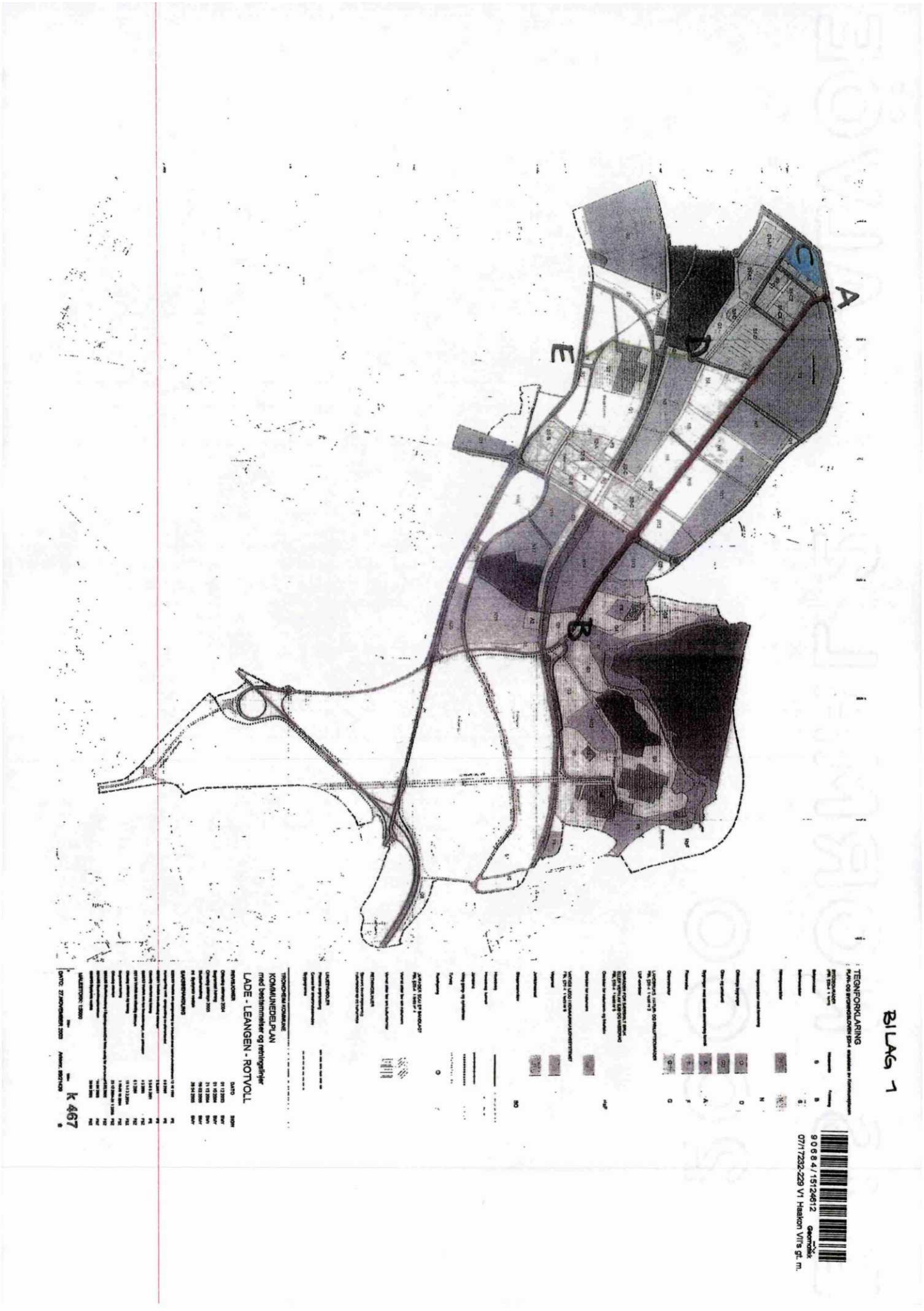
Utbygger

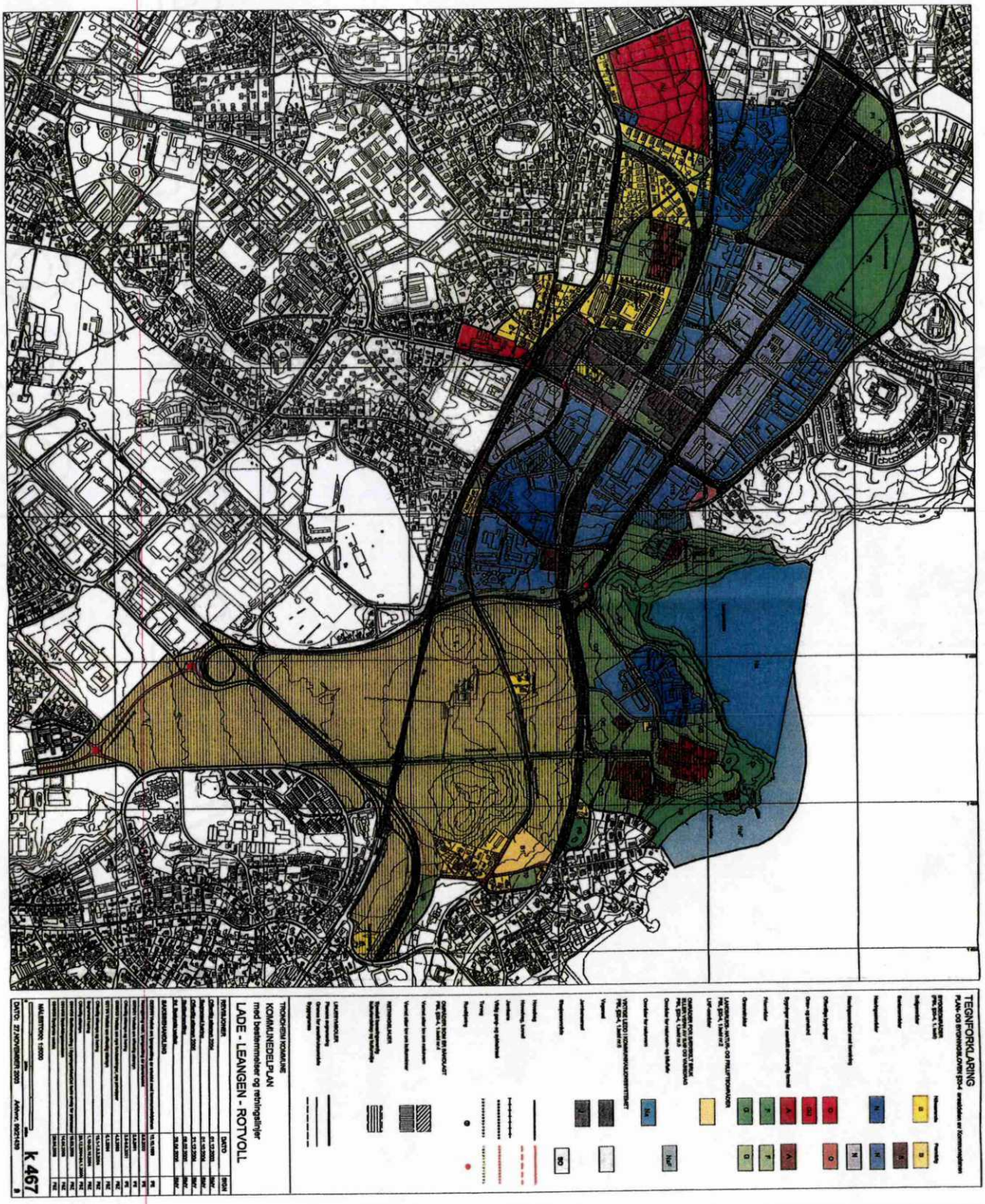
.....

FRITHJOF REIS

Org.nr. 990 619 751

Saknr.: 07/17232-223 (65788/09)
Arkiv : PROSJEKTARKIV - 143PRO


BILAG 1
TEGNFORKLARING
TRONDHEIM KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN
med bestemmelser og retningslinjer
LADE - LEANGEN - ROTVOLL
DATO
A
B
C
D
E
k 467
90684/15124612
07/17232-229 V1 Haakon VIIs gt. m.


TEGNFORKLARING
TRONDHEIM KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN
med bestemmelser og retningslinjer
LADE - LEANGEN - ROTVOLL
MÅLESTokk 1:5000
DATO: 27.NOVEMBER 2003
k 467

# 1 BESTEMMELSER MED HOVEDMÅLSETTINGER, PLANFORUTSETNINGER OG RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESAKER OG BYSTYRETS VEDTAK

| | |
|---|---|
| Planen er datert: | 27.11.2003 |
| Dato for siste revisjon av plankartet og temakart: | 8.2.2005 |
| Dato for siste revisjon av bestemmelser: | 28.4.2005 |
| Dato for Bystyrets vedtak: | 28.4.2005 |

Bystyrets vedtak av 28.4.2005 er gjengitt på side 17. Entydige endringer er tatt inn i bestemmelser og retningslinjer. Øvrige endringer er vist til som henvisninger.

## Kommunedelplanens hovedmålsettinger

### 1.1 Byomforming på kort og lang sikt

Planen skal sikre en bystruktur som gir fleksible utviklingspotensialer i et langsiktig perspektiv. Planen skal sikre at industri- og næringsinteressene i området får gode rammebetingelser.

På kort sikt (12 år) bør byomforming konsentreres til de avgrensede senterområdene på Lade og på Leangen. Senterområdene skal kunne utvikles til attraktive byområder med varierte funksjoner, høy tetthet og aktivitet over hele døgnet.

Dersom tilgangen på nye næringsarealer endres, eller eksisterende areal- og transportkrevende virksomheter av andre årsaker flytter ut på lengre sikt (10-30 år) , vil deler av områdene avsatt til næringsformål kunne være aktuelt for endret bruk og bymessig omforming. Følgende målsettinger skal da legges til grunn:
- det bør etableres en høy andel boliger
- nye forretninger bør begrenses til virksomheter som er ment å betjene boliger i nærområdet

Omforming av næringsarealer til boligformål må forutsette at:
- endret bruk er aktuelt for et større sammenhengende område (flere felt/kvartaler)
- området ligger i naturlig tilknytning til eksisterende boligområder
- området har god tilgjengelighet til offentlige friområder/friluftsområder, skole og barnehager

Endret bruk av næringsarealer forutsettes avklart enten gjennom revisjon av kommunedelplanen eller gjennom reguleringsplan for et større sammenhengende område (flere felt/kvartaler).

**1.2 Bedre tilgjengelighet for alle**

Kommunedelplanen har som mål å bedre tilgjengelighet til- og innenfor planområdet. Det skal særlig legges vekt på tilrettelegging for fotgjengere og syklister og et godt kollektivtrafikktilbud. Det skal legges vekt på tilgjengelighet for alle og universell utforming både når det gjelder utforming av byggetiltak og uterom. Det skal satses på å etablere kollektivknutepunkt ved nye Leangen stasjon for å utnytte og forbedre tilgjengligheten regionalt og lokalt.

**1.3 Bevaring av kulturlandskap og bygninger**

Det er en særlig viktig målsetting at kulturlandskap og eldre gårder med parkanlegg og verneverdige bygninger blir bevart for ettertiden. Dette hensynet skal vektlegges sterkt ved utvikling av området. Det er en viktig forutsetning at et variert jordbruk holdes i hevd for å opprettholde og bevare det svært verdifulle kulturlandskapet på Rotvoll. Det historiske kulturlandskapet på Lade og Rotvoll skal styrkes gjennom etablering av ny grønnstruktur og forbindelseslinjer i aksene nord-sør og øst-vest. Viktige siktlinjer fra Lade kirke og Lade gård til Nidarosdomen og Kristiansten festning skal opprettholdes for å understreke stedets historiske betydning.

**1.4 Helhetlige løsninger og forutsigbar saksbehandling**

Området bør utvikles gjennom et samspill mellom private og offentlige aktører, for å sikre en helhetlig utvikling og forutsigbar saksbehandling. Nødvendig infrastruktur og samfunnstjenester skal etableres samtidig med utbyggingsprosjektene.

## Bestemmelser plan- og bygningsloven § 20-4

### § 1 VIRKNING AV KOMMUNEDELPLANEN

§ 1.1 Arealbruken innenfor planens avgrensing med tilhørende bestemmelser er juridisk bindende (jf. pbl § 20-4). Tilhørende retningslinjer for behandling av plan- og byggesaker er veiledende.

§ 1.2 Kommunedelplanen erstatter kommuneplanens arealdel 2001-2012. Eldre bebyggelses- og reguleringsplaner vil fortsatt gjelde så langt de ikke strider mot kommunedelplanen (jf. pbl § 20-6). Reguleringsplaner vedtatt etter 6.1.2004 skal gjelde foran kommunedelplanen.

§ 1.3 Reguleringsplaner som viser områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt områder for naturvern, skal gjelde foran kommunedelplanen.

### § 2 PLANKRAV

§ 2.1 Utbygging, ombygging og bruksendring etter plan- og bygningslovens §§ 86a og 93, 1. og 2. ledd, kan bare settes i gang hvor arealet inngår i ny bebyggelsesplan. For område B1 kreves reguleringsplan.

Plankravet gjelder likevel ikke nybygg, tilbygg eller bruksendring dersom tiltaket er i samsvar med kommunedelplanen og er mindre enn 400 m² BRA.

§ 2.2 Utforming av offentlige gater og veger skal avklares gjennom bebyggelsesplan.

§ 2.3 Bebyggelses- og reguleringsplaner skal utformes i samsvar med kommunedelplanens planforutsetninger og retningslinjer for behandling av plan og byggesaker.

### § 3 BYGGEOMRÅDER – FORMÅL OG TOMTEUTNYTTING

§ 3.1 **Tomteutnytting (TU)**
Tomteutnytting skal beregnes etter gjeldende forskrifter. Parkering under terreng kan unntas fra beregningsgrunnlaget.

§ 3.2 **Døgnåpne butikker**
Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 7.

§ 3.3 **Senterområder S1 og S2**

§ 3.3-1 Senterområdene kan bygges ut med blandet formål; boliger, forretninger og kontorer.

§ 3.3-2 Det skal avsettes areal for en 4-avdelings barnehage i hvert av områdene S1-B og S2-A. Barnehagene kan integreres i bygninger for andre senterfunksjoner.

§ 3.3-3 Ny bebyggelse i område S1 (Lade) skal ha minimum 2 etasjer og ikke overskride 4 etasjer eller 14 meter. Av hensyn til viktige siktlinjer fra Lade kirke og Lade gård gjelder i tillegg følgende krav til maksimale kotehøyder på ny bebyggelse i delfeltene A, B og C:
S1-A1: maks kote 36

S1-A2: maks kote 38
S1-B: maks kote 32
S1-C1 og S1-C2: maks kote 38
S1-C3: maks kote 43

I senterområde S1 skal hvert delfelt planlegges slik at hvert felt/kvartal ved full utbygging kan få en samla tomteutnyttelse (TU) på mellom 100 % og 130 %.

Dersom bebyggelse på eiendommen 414/405 ødelegges av brann, kan det tillates nybygg med samme formål, volum og høyde.

§ 3.3-4 Ny bebyggelse i område S2 (Leangen) skal ha minimum 2 etasjer og ikke overskride 6 etasjer eller 21 meter. Bebyggelse i delfelt S2-A som grenser til eksisterende boligområde Dalen hageby skal ikke overskride 2 etasjer. Område S2 skal planlegges slik at hvert felt/kvartal ved full utbygging kan få en samla tomteutnyttelse (TU) på mellom 160 % og 200 %.

**§ 3.4 Næringsområder med forretning N4, N5, N6, N8, N10, N12 og N16**

§ 3.4-1 I områdene kan det etableres kontor, forretning, lager, industri og tilsvarende næringsvirksomhet.

Område N16 kan inneholde brannstasjon. I N16 skal det avsettes areal til offentlig parkering som "park & ride"-anlegg tilknyttet kollektivknutepunktet på Leangen.

§ 3.4-2 I område N16 er tillatt tomteutnytting TU maksimum 160 %. Byggehøyden skal ikke overskride 6 etasjer eller 21 meter.

§ 3.4-3 I øvrige områder er tillatt tomteutnytting TU maksimum 120 %. Byggehøyden skal ikke overskride 4 etasjer eller 14 meter.

**§ 3.5 Næringsområder N1, N3, N7, N9, N11, N13, N14, N15, N17, N19 og N20**

§ 3.5-1 I områdene kan det etableres kontor, lager, industri og tilsvarende næringsvirksomhet. I tillegg tillates etablert forretninger for plasskrevende varegrupper og mindre forretninger/utsalg som er direkte tilknyttet eksisterende lager- og industrivirksomhet.

I områdene N15, N17, N19 og N20 er tillatt tomteutnytting TU maksimum 160 %. Byggehøyden skal ikke overskride 6 etasjer eller 21 meter.

§ 3.5-2 I områdene N3, N7, N9, N11, N13 og N14 er tillatt tomteutnytting TU maksimum 120 %. Byggehøyden skal ikke overskride 4 etasjer eller 14 meter.

**§ 3.6 Næringsområde N2, N18**

Områdene kan utnyttes til industrivirksomhet.

**§ 3.7 Næringsområder N21 og N22 (Rotvoll)**

§ 3.7-1 Områdene kan utnyttes til kontor- og forskningsformål tilknyttet petroleumsvirksomhet.
I område N21 skal byggehøyden ikke overskride kote 32.
I område N22 skal byggehøyden ikke overskride kote 35 og maksimalt 4 etasjer.

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 1b.

**§ 3.8 Eksisterende boligområder**

§ 3.8-1 På Dalen Hageby, Falkenborg, Fykhaugen, Rotvoll Nedre (Doktorboligen) og Kvernbakken tillates ikke videre utbygging. I øvrige boligområder tillates ikke fortetting ut over det som er fastsatt i gjeldende reguleringsplaner eller tidligere delingsvedtak.

§ 3.8-2 På Falkenborg gård tillates deler av eksisterende bebyggelse benyttet til næringsvirksomhet.

**§ 3.9 Fremtidig boligområde B1**

§ 3.9-1 Området skal ha en utnyttelse på 3-5 boligenheter pr. daa. Bebyggelsen skal ikke overskride 2 etasjer. Barnehage kan etableres innenfor feltet.

§ 3.9-2 Reguleringsplanen for området skal sikre et grønt belte mot kulturlandskapet i planområdets vestre del som ikke skal bebygges.

**§ 3.10 Offentlig bebyggelse**

Områder avsatt til offentlig bebyggelse skal ha følgende bruk:
- O1: Skole
- O2: Barnehage
- O3: Kurs-, konferansevirksomhet og servering
- O4: Undervisning og kontor

**§ 3.11 Allmennyttige formål**

Områder avsatt til allmennyttige formål skal ha følgene bruk:
- A1: Undervisning, kontor, barnehage og helse- og omsorgsinstitusjon.
- A2: Forsamlingshus. Maks. byggehøyde skal være 2 etasjer.
- A3: Barnehage. Maks. byggehøyde skal være 2 etasjer.
- A4: Barnehage. Bebyggelsen bør ikke gjenoppbygges etter brann. Arealet bør i så tilfelle innlemmes i friområdet.
- A5 og A6: Skole/undervisning

**§ 3.12 Grav- og urnelund, GU**

Området kan benyttes til kapell, grav- og urnelund.

## § 4 VILKÅR OM ETABLERING AV INFRASTRUKTUR OG SAMFUNNSTJENESTER SAMTIDIG MED UTBYGGING (REKKEFØLGEKRAV)

**§ 4.1 Tiltak som utløser rekkefølgekrav**

Utbygging kan ikke skje før nødvendig infrastruktur og samfunnstjenester er etablert. Rekkefølgekrav i § 4.1 – 4.3 gjelder for alle tiltak som omfatter nybygg, tilbygg eller bruksendring på mer enn 300 m² BRA. Rekkefølgekravene i § 4.5 gjelder for alle nye boliger.

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 3.

**§ 4.2 Etablering av bydelspark**

§ 4.2-1 Bebyggelse innenfor senterområde S1 kan ikke tas i bruk før bydelspark F1 er opparbeidet.

§ 4.2-2 Bebyggelse innenfor senterområde S2-A og S2-B kan ikke tas i bruk før bydelsparkene F3 og F4 er opparbeidet. Ny bebyggelse innenfor senterområde S2-C, kan ikke tas i bruk før bydelspark F5 er opparbeidet.

**§ 4.3 Offentlige veger og gater**

§ 4.3-1 Oppgradering av Haakon VII's gate
Bebyggelse i områdene S1 og N3 - N14 kan ikke tas i bruk før Haakon VII's gate, på strekningen fra Lade allé i vest til Leangen allé i øst, er avkjørselsfri og oppgradert med lysregulerte kryss og tosidig gang- og sykkeltrasé i samsvar med retningslinjene.

§ 4.3-2 Bromstadveiens forlengelse
Bebyggelse i S2 kan ikke tas i bruk før Bromstadveiens forlengelse fra Strindheimkrysset til Haakon VII's gate er etablert.

§ 4.3-3 Lokalgater
Bebyggelse i det enkelt felt/kvartal i senterområder og næringsområder kan ikke tas i bruk før tilgrensende lokalgatenett til feltet/kvartalet er opparbeidet i samsvar med retningslinjene.

§ 4.3-4 Ny tverrforbindelse for gang- og sykkeltrafikk/turveg
Bebyggelse i S1, N3 og N4 kan ikke tas i bruk før gang- og sykkeltrasé fra Haakon VII's gate, øst for område N2, over jernbanen til Innherredsvegen er etablert.

§ 4.3-5 Kryss mellom Haakon VII's gate og Rotvoll allé
Bebyggelse i N21 og N22 kan ikke tas i bruk før det er etablert rundkjøring i krysset mellom Haakon VII's gate og Rotvoll allé.

§ 4.3-6 Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 10.

**§ 4.4 Turveger**

§ 4.4-1 Bebyggelse i S2-A, S2-B, N15, N17, N19 og A2 kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag langs sørsiden av jernbanen, fra og med område GU (Lademoen kirkegård) til Leangen allé er opparbeidet.

§ 4.4-2 Bebyggelse i N3 og S2-C kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag langs nordsiden av jernbanen er opparbeidet.

§ 4.4-3 Bebyggelse i S1 kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag fra Ladebekken, langs nordsiden av område N2 og gjennom område S1-A er opparbeidet. Før bebyggelse i S1 kan tas i bruk skal også turvegtrasé og grøntdrag fra Ladebekken langs vestsiden av område N2 og gjennom N2 til jernbanen, være opparbeidet.

**§ 4.5 Søppelsug**
Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 6.

**§ 4.6 Rekkefølgekrav knyttet til etablering av nye boliger**
For etablering av nye boenheter i planområdet, herunder bruksendring til bolig, gjelder i tillegg følgende rekkefølgekrav:

§ 4.6-1 Skolekapasitet
Etablering av nye boliger kan ikke igangsettes før det er avklart at det er tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 4.6-2 Etablering av nye barnehager
Nye barnehager skal bygges ut i takt med boligutbyggingen. Før utbygging av nye boliger kan igangsettes skal det være avklart at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet.

§ 4.6-3 Trygg skoleveg
Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker skoleveg.

Nye boliger i område B2 kan ikke tas i bruk før trafikksikker skoleveg langs Sjøveien og langs Ranheimsveien mellom Lykkestien og Sjøveien er etablert, og krysset mellom Ranheimsveien og Sjøveien er utbedret.

§ 4.6-4 Trygg atkomst til bydelsparker
Nye boliger i S1 kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker gangatkomst til bydelspark F1.
Nye boliger i S2-A og S2-B kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker gangatkomst til bydelsparken F3 og F4. Nye boliger i S2-C kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker gangatkomst til bydelsparken F5.

## § 5 UTFORMING AV BEBYGGELSE OG UTEROM

§ 5.1 Alle nye byggetiltak skal bidra til å skape visuelt tydelige uterom med hensyn til romdannelse, avgrensing, sammenbinding og overganger mellom veger, gater, friområder, parkeringsarealer og lignende.

§ 5.2 Bebyggelsen i senterområdene skal gis en bymessig form og høy arkitektonisk kvalitet. Fasadelinje skal som hovedregel følge formålsgrense mellom byggeområde og trafikkareal, slik at gater og uterom blir understreket og forsterket.

§ 5.3 Bebyggelsen i næringsområdene skal gis en god arkitektonisk utforming og fargesetting som ivaretar hensynet til tilgrensende bymessige områder og til viktige landskapskvaliteter. Ny bebyggelse skal plasseres med minst en fasade i formålsgrense mellom byggeområde og trafikkareal. Parkeringsarealer og areal for vareleveranser bør organiseres og utformes som klart avgrensede plasser. Ubebygd areal skal opparbeides parkmessig.

§ 5.4 Ny bebyggelse i boligområder skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskap slik at stedskarakteren bevares.

§ 5.5 Ved utbygging og bruksendring til boligformål skal det avsettes uteareal for opphold og lek i samsvar med den til en hver tid gjeldende norm/vedtekt for Trondheim kommune.

§ 5.6 Ved utarbeidelse av reguleringsplan, bebyggelsesplan og tiltak etter pbl § 93, 1. og 2. ledd, skal det utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.

§ 5.7 Uterom skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

## § 6 PARKERING

§ 6.1 Parkeringsdekningen skal ta utgangspunkt i Trondheim kommunes parkeringsnorm for sentrale bydeler. I samsvar med parkeringsnormen skal det foreligge parkeringsplan sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Parkeringsbehovet skal vurderes nærmere i bebyggelses- eller reguleringsplan ut ifra formål og tilgjengelighet for kollektive transportmidler.

§ 6.2 Maksimalt følgende andel av samlet eiendomsgrunn (inklusive bebygd areal) tillates benyttet til parkering på bakkeplan utomhus:
15 % for kontor, undervisning og forskningsvirksomhet
25 % for handels- og servicevirksomhet
Begrensningen gjelder ikke for etablering av mindre enkeltbedrifter med behov for mindre enn 10 parkeringsplasser.

§ 6.3 Det skal legges tilrette for sykkelparkering og parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede i nær tilknytning til inngangssonene.

§ 6.4 Parkeringsplasser og -anlegg skal organiseres og utformes slik at tilbakeblokkering av trafikk i offentlig gatenett unngås.

## § 7 MILJØ- OG GRUNNFORHOLD

**§ 7.1 Støy- og luftforurensing**

Støy- og luftforurensingsforhold skal vurderes og tas hensyn til i utforming av uterom og bygninger. I forslag til bebyggelses- og reguleringsplaner og søknader om byggetiltak skal det dokumenteres at gjeldende forskrifter og retningslinjer er ivaretatt. Trondheim kommunes bestemmelser om bygge- og anleggsstøy skal overholdes.

**§ 7.2 Geoteknikk**

For området over de gjenfylte bekkedalene, Lade- og Leangenbekken, er det krav om grunnundersøkelser og geoteknisk sakkyndig prosjektering. For området over søppelfyllingen i Ladedalen, mellom City Lade og Meråkerbanen/Bromstadveiens forlengelse, er det i tillegg krav om miljøgeologisk vurdering av tiltak.

I områdene med bløt leire kreves geoteknisk sakkyndig prosjektering. Dette gjelder i sjøen i Leangen bukta, på land på østsiden av Ladebekkens utløp og i de vestre deler av planområdet mot Jarleveien og Lademoen kirkegård.

**§ 7.3 Forurenset grunn**

§ 7.3-1 Områder med antatt betydelig forurenset grunn som vist på Aktsomhetskart forurenset grunn, skal undersøkes nærmere før eventuelle planvedtak. Før tillatelse til tiltak gis skal det foreligge tillatelse fra forurensningsmyndighet.

§ 7.3-2 Bygninger over søppelfylling/deponi må være tette uten innlekkasje fra gass fra grunnen. I området over søppelfyllingen tillates ikke etablering av boliger før forurensede masser er fjernet i henhold til forurensningsloven.

## § 8 FRIOMRÅDER

§ 8.1 Områdene skal opparbeides og brukes som offentlige lek- og rekreasjonsområder, idrettsanlegg og parker. For eksisterende friområder skal dagens bruk opprettholdes. Framtidige friområder skal ha funksjon som offentlige bydelsparker og opparbeides med høy kvalitet og tilrettelegges for variert bruk og opplevelse, for alle brukergrupper.

§ 8.2 Byggetiltak i samsvar med områdets bruk kan tillates. Oppgradering av idrettsanlegg tillates bare etter ny reguleringsplan som avklarer forholdet til dagens bruk av området og natur- og landskapskvaliteter.

§ 8.3 Alle friområder skal ha god tilgjengelighet og trafikksikker atkomst.

## § 9 GRØNNSTRUKTUR

Områder vist som framtidig grønnstruktur skal ikke bebygges. Tiltak knyttet til rekreasjon og lek i samsvar med områdenes bruk kan tillates.

## § 10 KULTURMINNER OG KULTURLANDSKAP

§ 10.1 I byggeområder skal det tas spesielt hensyn til eksisterende bevaringsverdige og vernede bygninger og kulturmiljø. Alle tiltak etter pbl skal utformes og lokaliseres slik at bevaringsverdige og vernede bygninger, anlegg og kulturmiljø kan bevares, og slik at nye tiltak ikke reduserer objektenes antikvariske, kulturhistoriske og estetiske verdi. Verneverdige bygninger, anlegg og landskap er nærmere angitt på Temakart kulturminner som følger kommunedelplanen. Spesielt bevaringsverdig kulturlandskap og kulturmiljø er i tillegg vist med skravur på plankartet.

§ 10.2 Alle meldings- og søknadspliktige tiltak som gjelder bygninger eller som ligger innenfor områder vist på Temakart kulturminner eller innenfor områder som er markert som spesielt bevaringsverdige på plankartet, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

## § 11 JERNBANEOMRÅDER

§ 11.1 **Jernbaneareal**
Jernbanetraséen kan utbygges til dobbeltsporet jernbane.

§ 11.2 **Stasjonsområde SO (Leangen stasjon)**
Ny jernbanestasjon skal plasseres innenfor området. Næringsvirksomhet kan integreres i stasjonsanlegget. Jernbanestasjonen med tilhørende bebyggelse og serviceanlegg bør utformes som lokk eller bru over jernbanesporene.

## Planforutsetninger og retningslinjer for behandling av plan- og byggesaker

### 1 RETNINGSLINJER OM PLANKRAV FASTSATT I BESTEMMELSENE § 2

**1.1** Kommunedelplanen innebærer en detaljering og konkretisering av den overordna byutviklingsstrategien som er fastsatt i Kommuneplanens arealdel 2001-2012. Kommunedelplanen erstatter kommuneplanen som overordnet plan. Kommunedelplanen avklarer rammer og prinsipper for utviklingen av området. Organisering av ny bebyggelse, plassering, volumer og utforming skal avklares nærmere gjennom bebyggelsesplaner eller reguleringsplaner.

**1.2** Nye bebyggelses- og reguleringsplaner bør omfatte hele felt/kvartaler og tilstøtende gater; inkludert viktige turveger og gang- og sykkeltraséer.

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 10.

**1.3** Planer i senterområde S2 (Leangen) skal omfatte ny Leangen stasjon og vise god tilgjengelighet til denne. Dette er viktig for å avklare terrenghøyder og sikre at god tilgjengelighet til- og sammenheng over jernbanen blir i varetatt. Park-and-ride skal planlegges i tilknytning til ny stasjon.

**1.4** Planer i N16 og S2-B bør vise omstigningspunkter for buss og tilgjengelighet til parkeringsanlegg og ny Leangen stasjon.

**1.5** Dersom et planområde i første omgang ikke utnyttes maksimalt, bør bebyggelses- eller reguleringsplanen vise en trinnvis utbygging til en framtidig full utnyttelse av feltet/kvartalet. Hver plan skal da vise at hvert byggetrinn bidrar til å oppfylle kommunedelplanens intensjoner.

**1.6** Alle tiltak som er i strid med kommunedelplanens arealbruk, tomteutnyttelse og intensjoner, forutsettes avklart gjennom ny reguleringsplan, ikke bebyggelsesplan.

**1.7** Offentlige gater, veger, turveger og friområder skal behandles som reguleringsplan dersom dette er nødvendig for gjennomføring.

**1.8** Det følger av pbl § 28-2 jf. § 27-1 nr 2 at bebyggelsesplaner skal legges fram for fylkeskommunen og statlige fagmyndighet for uttalelse.

### 2 RETNINGSLINJER OM REKKEFØLGEKRAV

**2.1** Rekkefølgekravene skal innarbeides og avklares nærmere i bebyggelsesplaner og reguleringsplaner.

**2.2** Rekkefølgekravene skal sikre at vesentlig ny utbygging ikke kan gjennomføres før infrastrukturen er utbedret eller at det er inngått utbyggingsavtale med kommunen som sikrer gjennomføring av nødvendige tiltak på vegnett og lignende.

Utbyggingsavtaler vil ta utgangspunkt i en rimelig fordeling av infrastrukturkostnader ut fra tiltakets størrelse og type arealbruk.

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 10.

### 3 SPESIELLE KRAV TIL DOKUMENTASJON I PLAN- OG BYGGESAKER

**3.1 Kommunedelplanens målsettinger**

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/29411/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-25 08:56




Med alle nye planforslag og byggesøknader skal det følge dokumentasjon på hvordan hensynet til kommunedelplanens målsettinger, bestemmelser og retningslinjer er ivaretatt.

**3.2 Kunst og kultur**
Ved alle større utbyggingsprosjekt skal det legges vekt på å fremme kunst og kultur. Dette skal dokumenteres.

**3.3 Tilgjengelighet**
Ved all planlegging og utbygging i området skal det dokumenteres hvordan det er tatt hensyn til tilgjengelighet for alle og universell utforming.

**3.4 Visuelle konsekvenser av tiltak**
Med alle nye planforslag og byggesøknader skal det følge illustrasjoner og modeller som dokumenterer virkningen av tiltakene i forhold til landskap, natur, byform og bygningsmiljø.

**3.5 Anleggsperioden**
Det skal sikres at trafikksikkerhet ivaretas under anleggsperioden for utbyggingsprosjekter. Det må utarbeides planer for trafikkavvikling under anleggsperioden som godkjennes av kommunen. Slike planer skal koordineres med andre utbyggingsprosjekter som pågår samtidig.

## 4 VARMEANLEGG, TILKNYTNING TIL FJERNVARME

Det følger av kommunens vedtekt om fjernvarme at i de områder det er gitt konsesjon, skal alle nybygg ha varmeanlegg som kan tilknyttes fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet, jf. pbl § 66a.

## 5 LOKALISERING AV HANDEL OG TJENESTER

**5.1 Andel forretninger**
Andelen forretninger, avgrensing av ulike varegrupper og øvrig fordeling av funksjoner i hvert delfelt skal avklares i bebyggelses- og reguleringsplaner. Det bør fastsettes en maksimal andel forretning, angitt som maks bruksareal (BRA) eller maks % av samla BRA i bestemmelser til bebyggelses- og reguleringsplaner.

**5.2 Blanda funksjoner i senterområdene**
Senterområdene skal ha et bredt tilbud av servicefunksjoner, forretninger, kaféer og lignende. For å skape grunnlag for et levende bymiljø og for å redusere transportbehovet, bør Senterområde 1 ha minimum 30 % boliger og en viss andel kontorvirksomhet. Senterområde 2 bør ha minimum 60 % boliger. Viktige offentlige og allmennyttige servicefunksjoner bør lokaliseres til senterområdene.

**5.3 Avgrensning av område for forretninger/kjøpesenter**
Etablering av kjøpesenter bør lokaliseres til senterområdene. Med kjøpesenter menes forretningssenter med noe større spekter av varegrupper og med innvendig handlegater/torg.

Det tillates også etablert forretninger i områder benevnt "næringsområder med forretning". Dette gjelder en sone langs Haakon VII's gate og et område øst for senterområdet på Leangen. Intensjonen er at disse arealene fortrinnsvis skal gi plass for forretninger for varegrupper med noe større arealbehov (som møbler, hvitevarer og lignende) og ikke kjøpesenter. Alle forretninger skal hovedsakelig ligge i 1. et. og alle forretninger skal ha innganger rettet mot gater el. uteplass. Andelen av forretning i disse

næringsområdene bør ikke være større enn 50 % av samla utbyggingspotensial for hvert felt/kvartal.

I kommuneplanens arealdel 2001 – 2012 er deler av byggeområdene på Lade og Leangen vist som "avlastningssenter". I kommunedelplanen er avlastningssenteret begrenset ytterligere, og omfatter de områdene hvor etablering av forretninger er tillatt, dvs. senterområdene S1 og S2, samt næringsområdene N4, N5, N6, N8, N10, N12 og N16.

**5.4 Forretninger for plasskrevende varegrupper**

Avgrensningen av område for forretninger som beskrevet i retningslinje 5.3 gjelder ikke for forretninger for plasskrevende varegrupper.

Med plasskrevende varegrupper menes større forhandlere av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Forretninger for plasskrevende varegrupper kan plasseres innenfor alle områder angitt som "næring", unntatt N21-23 (Rotvoll).

## 6 BOLIGKVALITET

**6.1** I områder med boliger skal det legges til rette for variasjon i boligstørrelser og boligtyper for å sikre gode og stabile bomiljø.

**6.2** Bebyggelsen skal organiseres slik at alle boliger får gode lysforhold og i tiltrekkelig grad blir skjermet mot innsyn og støy.

**6.3** I bebyggelse som grenser til viktige trafikkårer som Haakon VII's gate, Bromstadveien og Jarleveien samt jernbanen, tillates ikke boliger i første etasje. Boliger i øvrige etasjer som vender mot slike gater bør være gjennomgående.

**6.4** Alle boliger skal ha tilgang på hensiktmessige uteboder og oppstillingsplasser for sykler og barnevogner i nær tilknytning til boligenes inngangssoner.

## 7 UTFORMING AV UTEROM

**7.1** Innenfor hvert byggeområde skal det avsettes nok ubebygd areal til å få gode uterom og uterom med tilstrekkelig oppholdsareal, vrimleareal og møteplasser og eventuell bakkeparkering. Uterom bør tilrettelegges for alle brukergrupper og opparbeides med grøntanlegg, benker, lekeapparater, ha gode solforhold og være belyst.

**7.2** Uterom og parkeringsanlegg bør utformes som fellesanlegg for hvert felt/kvartal.

**7.3** I senterområdene skal alle ubebygde arealer opparbeides med bymessig karakter, høy opparbeidelsesgrad og materialstandard.

**7.4** I hele planområdet skal det legges vekt på å øke innslaget av vegetasjon i form av gatetrær og parkmessige grøntanlegg. I utforming av det ubebygde arealet og gjennom bruk av vegetasjon, skal det etableres klart avgrensede gaterom, parker og plasser.

**7.5** For utforming av lekearealer over 200 m² skal det gjennomføres en prosess der barn/unge får uttale seg om hvilke aktiviteter det bør legges til rette for.

**7.6** Også i områder uten boliger anbefales minimum 10 % av tomtearealet/feltet/kvartalet avsatt til uterom tilrettelagt for møteplasser og uteopphold.

## 8 UTFORMING OG BRUK AV FRIOMRÅDER

**8.1 Framtidig bydelspark, F1 (Lade)**
Området skal opparbeides som bydelspark. Minimum 8 daa av området skal opparbeides som bymessig park med parkbeplantning, benker, lekeapparater og kunstnerisk utsmykking. Øvrige deler av parken skal opparbeides som robust lek-, aktivitets- og oppholdsområde; med balløkke, lekeapparater, akemuligheter og slitasjesterk naturlig vegetasjon. I sonen langs Jarlevegen, Lade allé og Haakon VII's gate skal det etableres en flersjiktet vegetasjonssone, eventuelt kombinert med støyskjermer/støyvoller. Bydelsparken bør ha belysning.

**8.2 Framtidig bydelspark, F3 (Leangen v/jernbanen)**
Området skal opparbeides som bydelspark. Bydelsparken skal sonedeles med tanke på mulighet både for støyende og stille aktiviteter. Parken skal opparbeides som robust lek-, aktivitets- og oppholdsområde; med balløkke, lekeapparater, akemuligheter og slitasjesterk naturlig vegetasjon. I tillegg skal det i deler av området opparbeides oppholdssoner med benker og parkbeplantning. Bydelsparken bør ha belysning.

**8.3 Framtidig bydelspark, F4, F5 (Leangen senterområde)**
Områdene skal opparbeides som bydelspark. Områdene skal sonedeles med tanke på mulighet både for støyende og stille aktiviteter. Områdene skal opparbeides som bymessig park med parkbeplantning, benker, aktivitetsarealer (for eksempel ballspill), lekeapparater og kunstnerisk utsmykking. Bydelsparkene bør ha belysning.

**8.4 Eksisterende idrettsanlegg, F2 Lade**
Hoveddelen av området skal nyttes til ballbaner med tilhørende anlegg. Området skal være offentlig tilgjengelig. Terrengskråningen langs Lade allé skal videreutvikles til en parkpreget flerbrukssone tilrettelagt for rekreasjon og lek. Området kan ha både natur- og parkmessig slitasjesterk beplantning som styrker det helhetlige landskapsbildet mot Ringve botaniske hage og museum. Det bør etableres trerekke langs Lade allé. Området bør ha belysning.

**8.5 Eksisterende park, F6 Leangen gård**
Området skal beholdes ubebygd og opparbeides og utvikles som parkanlegg med høy kvalitet.

**8.6 Eksisterende friområde, F7 Leangenbukta**
Området skal brukes til turveg og rekreasjonsområde. Ut over dette tillates ikke tiltak eller bruk som kan komme i konflikt med plante- eller dyrelivet i området. Det bør etableres et sammenhengende vegetasjonsbelte langs strandlinja for å skjerme fuglelivet mot ferdsel på turstien.

**8.7 Eksisterende friområde, F8 Rotvollbukta**
Området skal brukes til rekreasjonsområde og badeplass, og kan tilrettelegges for slik bruk. Skogområdene skal bevares. For å opprettholde et åpent kulturlandskap bør åpne arealer ikke tilplantes.

**8.8 Eksisterende friområde F9**
Friområdet skal være offentlig naturpark. Den parkmessige karakteren med innslag av både naturlig og kultivert vegetasjon skal beholdes.

**8.9 Framtidig friområde F10**
Området skal brukes til friområde. Området bør sonedeles i et område med balløkke og sideareal med vegetasjon og tilrettelegging for robust lek.

## 9 SIKRING AV GRØNNSTRUKTUR I DETALJPLANLEGGING

**9.1** Grønnstruktur som ikke forutsettes å være offentlig tilgjengelig, kan i

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/29411/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-25 08:56




bebyggelsesplan/reguleringsplan avsettes til andre formål enn offentlig friområde. Aktuelle formål er for eksempel spesialområde parkbelte i industriområde, friluftsliv eller privat fellesareal. Grønnstruktur kan og avsettes til andre utbyggingsformål. Avgrensing av grønnstruktur forutsettes da på bebyggelsesplan/reguleringsplan fastsatt med byggegrense.

**9.2** I grønnstrukturen bør stedegen vegetasjon bevares.

## 10 BEVARING AV KULTURMINNER

**10.1** Bygninger, anlegg og kulturmiljøer som er vist på Temakart kulturminner, og som ikke er sikret formelt vern gjennom fredning eller regulering, skal vurderes regulert til spesialområde bevaring.

**10.2** For bygninger og anlegg som er fredet i medhold av Lov om kulturminner gjelder bestemmelser i de aktuelle fredningsvedtak. Tiltak som kan komme til å endre fredet kulturminne betinger godkjennelse fra antikvarisk myndighet.

**10.3** Ved nye byggetiltak som berører verneverdig bygninger, anlegg eller miljøer, bør bygningskarakteren og strøkskarakteren bevares og styrkes. Eventuell ny bebyggelse i tilknytning til verneverdige bygningsmiljø bør tilpasses denne i form, dimensjoner, utvendig materialbruk og farge.

## 11 SÆRLIG BEVARINGSVERDIGE KULTURLANDSKAP OG KULTURMILJØ

**11.1** Grønnstruktur, friområder og LNF-områder som er angitt med skravur på plankartet, utgjør landskap og miljøer med særlig stor kulturhistorisk verdi. Bevaring, utvikling og bruk av disse områdene bør ivareta og styrke karakteren som åpent herregårdslandskap. Verneverdige bygninger, anlegg og kulturmiljøer bør synliggjøres som viktige elementer i kulturlandskapet.

**11.2 LNF-områder**

I LNF-områder er det forbudt å oppføre ny bebyggelse eller fradeling til andre formål enn landbruksdrift. Kun byggetiltak som er nødvendig i landbruket er tillatt. Dette følger direkte av pbl § 20-4 nr 2. For vurdering av eventuelle nye byggetiltak knyttet til landbruksformålet skal det legges stor vekt på estetikk og plassering for å ivareta områdets kulturhistoriske verdi, jf. pbl § 74 nr 2.

Strukturen i jordbrukets kulturlandskap med åpne produksjonsarealer, åkerholmer, tuntrær, alléer, trerekker, randvegetasjon, tilhørende gårdsbebyggelse og områdenes rike plante- og dyreliv bør opprettholdes og styrkes. Skjøtsel av randsoner i tråd med landbrukets krav kan gjennomføres når hensynene til helhetlig kulturlandskap ivaretas.

**11.3 Parkanlegg i framtidig grønnstruktur**

Området G2 (park ved Dalen/Dronnings Mauds Minde) skal beholdes ubebygd og parkmessig behandlet. Parken skal vedlikeholdes på en slik måte at trevegetasjon holdes i hevd og utvikles naturlig videre. Alléen skal bevares.

Området G6 (Øverparken) skal brukes til park. Verneverdig vegetasjon skal ivaretas.

**11.4 Alléer**

Alléen G4 (ved Leangen gård) bør ivaretas og utvikles som viktig landskapselement. Det bør ikke foretas inngrep som endrer treslag, skader trær eller deres voksested.

Alléen ved Falkenborg gård er fredet i medhold av naturvernloven.

Alléene G5 og G7 (Rotvoll allé, Ranheimsveiens allé og Schmettows allé) er verneverdige og det er svært viktig å ivareta disse som historiske landskapselement. Det bør ikke foretas inngrep som endrer treslag, skader trær eller deres voksested.

## 12 NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER I SJØ

### 12.1 Leangenbukta Na

Leangenbukta er regulert til naturområde. Det tillates ikke tiltak som endrer områdets topografi, oppføring av bygninger eller tekniske innretninger eller bruk som kan komme i konflikt med reguleringsformålet.

### 12.2 Rotvollbukta NaF

Natur- og friluftsområdet Rotvollbukta er disponert til blandet formål, og skal brukes til rekreasjons-/badeområde og leveområde for sjøfugl. Tiltak som er strid med nevnte formål er ikke tillatt.

## 13 UTFORMING AV TRAFIKKANLEGG, GATER OG VEGER

Prinsipp for trafikkanlegg er vist på temakart trafikk med tilhørende eksempler på mulig fremtidig utforming gatenettet. Alle hovedgater bør være avkjørselsfri. God tilgjenglighet for fotgjengere og syklister skal prioriteres i detaljutformingen av gatenettet.

Endelig plassering og utforming av offentlige gater, veger og turveger, og avklaring om behov for tverrsnitt og kollektivfelt, forutsettes endelig avklart i bebyggelsesplan el. reguleringsplan.

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 10.

### 13.1 E6

Ny E6, inklusive tunnelportaler og andre konstruksjoner, skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges. Større, åpne arealer mellom veianleggene skal behandles parkmessig.

### 13.2 Bromstadvegens forlengelse

Bromstadveien bør utformes som bygate med 2 kjørefelt, allébeplantning (tosidig grøntsone med trerekke), tosidig gang- og sykkeltilbud (symmetrisk tverrsnitt) og ev. kollektivfelt. Sykkeltraséen bør ikke legges i kjørebanen. Gang- og sykkeltrafikk bør separeres som sykkelbane med fortau. Busslommer og busskur bør plasseres i grøntsonen. Kryss med tilknytning til lokalgatenett i senterområde S2 kan likevel vurderes i bebyggelsesplan eller reguleringsplan.

### 13.3 Haakon VII's gate

Haakon VII's gate bør utformes som bygate med 4 kjørefelt, allébeplantning (tosidig grøntsone med trerekke) og tosidig gang- og sykkeltilbud (symmetrisk tverrsnitt). Gang- og sykkeltrafikk bør separeres som sykkelbane med fortau. Bussholdeplasser bør plasseres i kjørebanen. Busskur bør plasseres i grøntsonen. Eventuelle restarealer mellom fortau og byggelinje (formålsgrense) bør benyttes til forhager/forplasser. Alle kryss i Haakon VII's gate som ikke er vist med rundkjøring, bør lysreguleres.

### 13.4 Håkon Magnussons gate

Håkon Magnussons gate bør utformes som bygate med 2 kjørefelt, allébeplantning

(tosidig grøntsone med trerekke) og tosidig fortau (symmetrisk tverrsnitt). Sykkeltrafikk bør legges til kjørebanen. Bussholdeplasser bør plasseres i kjørebanen. Busskur bør plasseres i grøntsonen. Det kan vurderes langsgående parkering i grøntsonen på deler av gata i tilknytning til viktige publikumsmål. Omfanget av gateparkering må vurderes i forhold til trafikksikkerhet og fremkommelighet for kollektivtrafikk. Eventuelle restarealer mellom fortau og byggelinje (formålsgrense) bør benyttes til forplasser/inngangssoner og holdes fri for parkering og kjøretrafikk.

Forlengelsen av Håkon Magnussons gate skal i størst mulig grad følge nåværende trase mellom N3 og N4. Mellom S1-D og N2 legges veien i kanten av område vist som G1. Adkomsten til bensinstasjon og vaskehall innlemmes i område S1-D.

**13.5 Lokalgater**

Lokalgatene bør utformes som bygater med 2 kjørefelt og tosidig fortau (symmetrisk tverrsnitt). Sykkeltrafikk bør legges i kjørebanen. Nord-sør-gående lokalgater på Lade bør i tillegg utformes med tosidig grøntsone med trerekker. Grøntsoner kan brukes til ekstra svingefelt dersom dette er nødvendig for trafikkavviklingen i kryssene med Haakon VII's gate. Det kan vurderes langsgående parkering i grøntsonen på deler av gata i tilknytning til viktige publikumsmål. Omfanget av gateparkering må vurderes i forhold til trafikksikkerhet og fremkommelighet for kollektivtrafikk.

**13.6 Ranheimsveien**

Ranheimsveien skal stenges for gjennomkjøring for ordinær kjøretrafikk et sted mellom Ladeforbindelsen og Sjøvegen, men være åpen for kollektivtrafikk når Bromstadveiens forlengelse er etablert. Sykkeltrafikk bør legges i kjørebanen. Krysset mellom Grilstadvegen og gamle E6 bør vurderes lysregulert før stenging av Ranheimsveien gjennomføres.

**13.7 Lade allé**

Det bør vurderes trafikkregulerende tiltak for å unngå økt gjennomgangstrafikk. Dette må ikke komme til hinder for varetransporten til eksisterende bedrifter.

**13.8 Kollektivtrafikk**

Det forutsettes etablert et kollektivknutepunkt i tilknytning til ny Leangen stasjon og viktig kollektvtraséer i Strindheimkrysset for å bedre lokal og regional kollektivtilgjengelighet til senterområdet. Kollektivknutepunktet skal tilrettelegges for gode overganger mellom ulike transportmidler. Det skal legges til rette for gode terminal/holdeplassforhold ved nytt park and ride-anlegg i N16 for ruter som kjører dagens E6-trasé videre mot Midtbyen.

Tilbudet for kollektivtrafikanter skal være synlig. Det bør legges opp til god informasjon om kollektivtilbudet, både i kollektivknutepunkt og på andre sentrale steder.

Det skal så godt som mulig tilrettelegges for god flyt i kollektivtraséer som etableres i alle hoved- og lokalveier. Det kan være aktuelt å anlegge egne kollektivfelt i Jarlevegen og i Bromstadvegens forlengelse på sikt.

**13.9 Turveger**

Framtidige turveger i grønnstrukturen skal opparbeides som attraktive turtraséer. Turvegen skal tilpasses terrenget. Der det er naturlig, skal stiene opparbeides på en måte som muliggjør skiløype om vinteren.

Framtidige turvegtraséer gjennom senter-, nærings- og boligområder, bør opparbeides med trerekker for å skape tydelige visuelle sammenhenger i grønnstrukturen. Atkomster til turveger skal ivaretas i alle regulerings-, dele- og byggesaker.

**Bystyrets vedtak, 28.4.2005**

1. Bystyret vedtar kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll som vist på kart i målestokk 1:5000, merket Trondheim kommune senest datert 8.2.2005 med bestemmelser og planforutsetninger og retningslinjer for behandling av plan- og byggesaker senest datert 8.2.2005 med følgende unntak:
   a) Område N23 skal ikke bygges ut, men sikres som grønnstruktur.
   b) Til erstatning som kontor- og forskningsformål (forskningspark) bør mulighetene for lokalisering innenfor eksisterende bygningsmasse i O4 vurderes.
2. Det tas inn følgende tillegg i §3.2.3:
   Dersom bebyggelse på eiendommen 414/405 ødelegges av brann, kan det tillates nybygg med samme formål, volum og høyde.
3. Tillegg til § 4.1 Tiltak som utløser rekkefølgekrav:
   Rekkefølgebestemmelsene for oppgradering av Haakon VIIs gate skal ikke bidra til at nødvendig og avgrenset utvidelse for eksisterende næringsvirksomheter blir sterkt forsinket eller hindret. Det må derfor etableres en ordning slik at økonomiske bidrag til infrastrukturtiltak kan sikres selv om utvidelsen kommer i forkant av ferdigstillelsen av Haakon VIIs gate.
4. Tillegg til § 13.7 (*retningslinje 13.7 red.*) Lade allé:
   Dette må ikke komme til hinder for varetransporten til eksisterende bedrifter.
5. Boligandelen i senter 2 settes til minst 60%.
6. Ved utbygging i området over 1000m$^2$ skal det være søppelsug. Det kan gis dispensasjon etter begrunnet søknad.
7. Det tillates ikke døgnåpne butikker der dette vil være til ulempe for boligområder.
8. Til retningslinje 1.3:
   a) Endring: Planer i senterområde S2 (Leangen) skal omfatte ny Leangen stasjon og vise god tilgjengelighet til denne. (endring: skal istf. bør)
   b) Tillegg: Park-and-ride skal planlegges i tilknytning til ny stasjon.
9. Bystyret ber rådmannen igangsette regulering av Haakon VIIs gate og vurdere muligheter for oppstartsbevilgning til dette reguleringsarbeidet i budsjettet for 2006.
10. Det må stilles krav til lokalgater der hvor byomforming krever det, i forbindelse med reguleringsplan. Lokalgatene er illustrasjonsmessig angitt på plankartet, endelig plassering og utforming skjer i det videre arbeid, og i samarbeid med grunneierne. Det må etableres en ordning slik at økonomiske bidrag til infrastrukturtiltak kan sikres selv om byomformingen kommer i forkant av ferdigstillelse av lokalgatene.

    Forlengelsen av Håkon Magnussons gate skal i størst mulig grad følge nåværende trase mellom N3 og N4. Mellom S1-D og N2 legges veien i kanten av område vist som G1. Adkomsten til bensinstasjon og vaskehall innlemmes i område S1-D.
11. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 20-5.

FLERTALLSMERKNAD – RV, Ap, H, SV, FrP, PP, KrF, DEM, Sp, V, MDG:
Bystyret mener det må inn offentlig virksomhet og servicefunksjoner for å hindre at S2 blir et rent handelssenter. Bystyret mener utbygging av S2 må prioriteres fordi senteret har stor betydning for området og kan bidra mest til utbygging av infrastruktur.

BILAG 2

# 3 BESTEMMELSER

## §1 FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLANER

*Følgende kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel 2007 - 2018:*

- *Kommunedelplan for Elgeseter vedtatt 30.09.99. Arealdelens bestemmelse § 7.1 og 7.2 med retningslinje 2.4.5 og 2.4.6 gjelder likevel foran kommunedelplanen.*
- *Kommunedelplan for Ila vedtatt 23.11.00. Arealdelens bestemmelse § 7.1 og 7.2 med retningslinje 2.4.5 og 2.4.6 gjelder likevel foran kommunedelplanen.*
- *Kommunedelplan for havneområdene vedtatt 28.06.01. Arealdelens bestemmelse § 7.1 og 7.2 med retningslinje 2.4.5 og 2.4.6 gjelder likevel foran kommunedelplanen.*
- *Kommunedelplan for Marienborg vedtatt 19.06.03. Arealdelens bestemmelse § 7.1 og 7.2 med retningslinje 2.4.5 og 2.4.6 gjelder likevel foran kommunedelplanen.*
- *Kommunedelplan for Jonsvannsområdet vedtatt 26.05.94.*
- *Kommunedelplan for Lade, Leangen, Rotvoll, vedtatt 28.04.2005, med unntak av endring i område langs Lade Alle, på arealdelen vist som framtidig bybebyggelse.*

## § 2 FORHOLDET TIL REGULERINGSPLANER

*I landbruks-, natur- og friluftsområder gjelder vedtatte og fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel 2007 - 2018.*

*I regulerte områder vist som bevaringsområde for historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi, gjelder vedtatte og fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel 2007 - 2018.*

*I regulerte områder vist som områder for naturvern gjelder vedtatte og fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel 2007 - 2018.*

*Alle reguleringsplaner vedtatt etter 01.11.2006 gjelder foran kommuneplanens arealdel 2007 - 2018.*

## § 3 PLANKRAV

*Tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, 1. og 2. ledd kan bare settes i gang når arealet inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.*

*Plankravet gjelder ikke i områder vist som landbruks- natur- og friluftsområde (LNF).*

*I områder vist som byggeområde framtidig bybebyggelse og byggeområde framtidig grønnstruktur kreves det ny reguleringsplan, godkjent etter vedtakelsen av kommuneplanens arealdel 2007 - 2018.*

## § 4 BYGGEFORBUD I 100-METERSBELTET INNENFOR NIDELVKORRIDOREN, LANGS GAULA OG LANGS VIKELVA

*I Nidelvkorridoren oppstrøms Stavne jernbanebru, langs Gaula og Vikelva er tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, 1. og 2. ledd ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje.*

## § 5 REKKEFØLGEKRAV VED UTBYGGING

*Utbygging kan ikke skje før nødvendige tekniske anlegg og samfunnstjenester er etablert.*

### *§ 5.1 Rekkefølgekrav for Tiller-området*

*Etablering av nytt, utvidelse av eksisterende næringsareal eller bruksendring med samlet bruttoareal over 1000 m² tillates ikke innenfor Tillerbyen, avgrenset av ervervsområdet fra Tonstadkrysset i nord til Johan Tillers veg i sør, før første etappe av nye E6 sør er gjennomført. Dette innebærer etablering av regulert vegløsning fra Tonstadkrysset til nytt kryss med Søntervegen, inkludert planskilt forgjenger/sykkelveg sør for dette krysset.*

### *§ 5.2 Rekkefølgekrav for Ranheim*

*Utbygging i framtidig tettbebyggelse og framtidig bybebyggelse og framtidig ervervsområde i områdene avgrenset av Ranheim kirkegård, Hitratangen, papirfabrikken og del av Ranheim vestre er ikke tillatt før opparbeiding av framtidige veier til erstatning for Peder Myhres veg vist på plankart er etablert.*

*Bebyggelse i Ranheimsfjæra kan ikke tas i bruk før tilliggende areal av grønnstrukturen langs Vikelva og langs sjøen er opparbeidet som friområde.*

**Hovedanlegg Lade-Leangen**
**Utbyggingspotensial og kostnader**

| | S1-A2 | S1-B | S1-C1 | S1-C2 | S1-C3 | S1-D | N3 | N4 | N5 | N6 | N7 | N8 | N9 | N10 | N11 | N13 | N14 | Totalkostnad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Brutto utbyggingspotensial (dekar) | | | | | | | | | | | | | 20 | | 48 | | | |
| Netto utbyggingspotensial (dekar) | 17 | 3 | 8 | 13 | 2 | 19 | 59 | 17 | 11 | 19 | 23 | 8 | 7 | 24 | 29 | 16 | 55 | til fordeling (mill. kr) |
| Oppgradering Haakon VII's gate (mill kr) | 3,2 | 0,6 | 1,5 | 2,4 | 0,4 | 3,5 | 11,0 | 3,2 | 2,0 | 3,5 | 4,3 | 1,5 | 1,3 | 4,5 | 5,4 | 3,0 | 10,2 | **61,5** |
| Tverrforbindelse g/s-veg (mill kr) | 2,4 | 0,4 | 1,0 | 1,6 | 0,2 | 2,3 | 7,1 | 2,1 | | | | | | | | | | **16,7** |
| F1-bydelspark (mill kr) | 2,4 | 0,4 | 1,1 | 1,8 | 0,3 | 2,7 | | | | | | | 2,8 | | 6,8 | | | **18,3** |
| SUM | 8,0 | 1,3 | 3,6 | 5,8 | 0,9 | 8,5 | 18,1 | 5,3 | 2,0 | 3,5 | 4,3 | 1,5 | 4,1 | 4,5 | 12,2 | 3,0 | 10,2 | **96,5** |

Utbyggingspotensialer er hentet fra kommunedelplanen.
Kostnadene for Haakon VII's gate og bydelsparken fremkommer av kostnadsoverslag på forprosjektnivå. (2007-tall).
Kostnadene for tverrforbindelse g/s-veg er hentet fra kommunedelplanen og fremskrevet med 19% fra 2004-tall til 2007-tall.
(Ref.statistisk sentralbyrås byggekostnadsindeks for veganlegg/betongbru)

Områder som skal delta på oppgradering av Haakon VII's gate: S1, N3-N14
Områder som skal delta på etablering av tverrforbindelse g/s-veg: S1, N3 og N4
Områder som skal delta på etablering av bydelspark F1: S1, N9 og N11

**Haakon VII's gate:** Netto utbyggingspotensial (inkl. parkeringsareal) for **S1, N3-N14**: 62(S1)+59+17,3+11+19+23+8+7+24+29+16+55 = **330,3 dekar**
**Tverrforbindelse g/s-veg:** Netto utbyggingspotensial (inkl. parkeringsareal) for **S1, N3 og N4**: 62(S1)+ 59+17,3 = **138,3 dekar**
**Bydelspark F1:** Netto utbyggingspotensial (inkl. parkeringsareal) for **S1** og brutto utbyggingspotensial for **N9 og N11**: **130 dekar**

## Område S1-D

Område S1-D's andel av oppgradering av Haakon VII's gate (i hht. kommunedelplanen) basert på netto utbyggingspotensiale:
19dekar/330,3dekar * 61,5 mill kr = 3 537 689 kr

Område S1-D må i hht. kommunedelplanen bidra med **3 537 689 kr** for oppgradering av Haakon VII's gate.
Dette medfører totalt en kostnad på 3 537 689 kr / 19000 m2 = **186 kr/m2** utbyggingspotensial for område S1-D som bidrag til oppgradering av Haakon VII's gate.

Område S1-D's andel av opparbeidelse av bydelspark F1 (i hht. kommunedelplanen) basert på netto utbyggingspotensiale:
19dekar/130dekar*18,3 mill kr = 2 674 615 kr

Område S1-D må bidra med **2 674 615 kr** for opparbeidelse av bydelspark F1.
Dette medfører totalt en kostnad på 2 674 615 kr /19000 m2 = 141 kr/m2 .
Dette rundes av oppover til **145 kr/m2** utbyggingspotensiale for område S1-D som bidrag til opparbeidelse av bydelspark.

BILAG 3



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/29411/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-25 08:56

# 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:**
Julianus Holms veg 70, 7041 Trondheim
Gnr. 412, Bnr. 240, Snr. 9, Trondheim kommune.

**Oppdragsnummer:**
164260192


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Benum & Johansen

**Saksbehandler:** Christopher Haugsdal

**Telefon / Mobil:** 73 50 51 30 / 466 50 007

**E-post:** christopher.haugsdal@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.

---