

Ladebekken 46B

Innhold

5

Velkommen til Ladebekken 46B

6

Nøkkelinformasjon

24

Eiendommen

32

Tekniske dokumenter



Terrassene utvider oppholdsrommet utendørs.

Velkommen til

Ladebekken 46B



Ladebekken 46B

Prisantydning	5 390 000
Omkostninger	135 840
Totalpris	5 525 840

Fellesutgifter	2 697 pr. mnd.
Bruksareal	85 m ²
BRA-i	71 m ²
BRA-b	14
TBA	14 m ²
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	5 587 m ²
Byggeår	2024

Kontakt våre meglere

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Vidar Stene

Eiendomsmegler

928 08 811

vidar.stene@nylanderpartners.no



Ronja Horghagen

Eiendomsmeglerfullmektig

47272878

ronja.horghagen@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Åpen planløsning gjør det enkelt å møblere og skape en hyggelig atmosfære.



Romslig og gjennomgående leilighet med to soverom, to private balkonger og parkeringsplass i kjeller.



Stuen har ca. 3 meter takhøyde, og i kombinasjon med de store vindusflatene får du en meget luftig følelse og flott utsyn.







Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning og det totale arealet utgjør 27,5 kvm.



Velkommen til Ladebekken 46B. Perfekt for deg som ønsker en lettvent og moderne livsstil, nær alt du trenger i hverdagen.



Leiligheten har to flotte uteplasser som gir gode solforhold gjennom hele dagen



En større terrasse tilknyttet stuen på 14 kvm.



Uteområdet på Nyhavna byr på fine turmuligheter, grøntarealer og nærhet til både sjøen og byen.



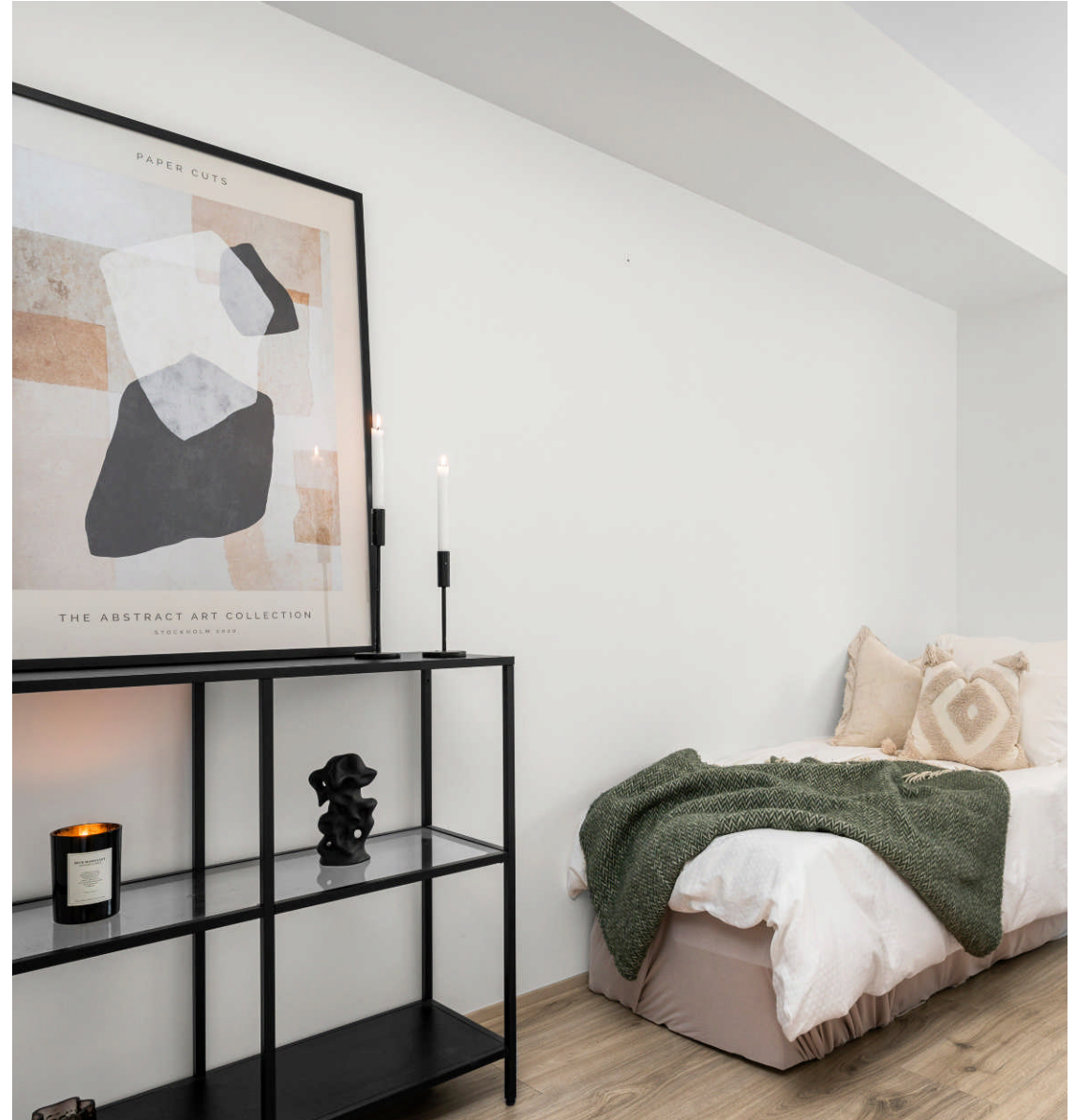
Gode bilfrie stier som slynger seg trygt mellom tunene, perfekt for lek og sykling.



Romslig og lys entré på 5,5 kvm.



Tre romslige og lyse soverom - perfekt for både familie, gjester eller hjemmekontor.



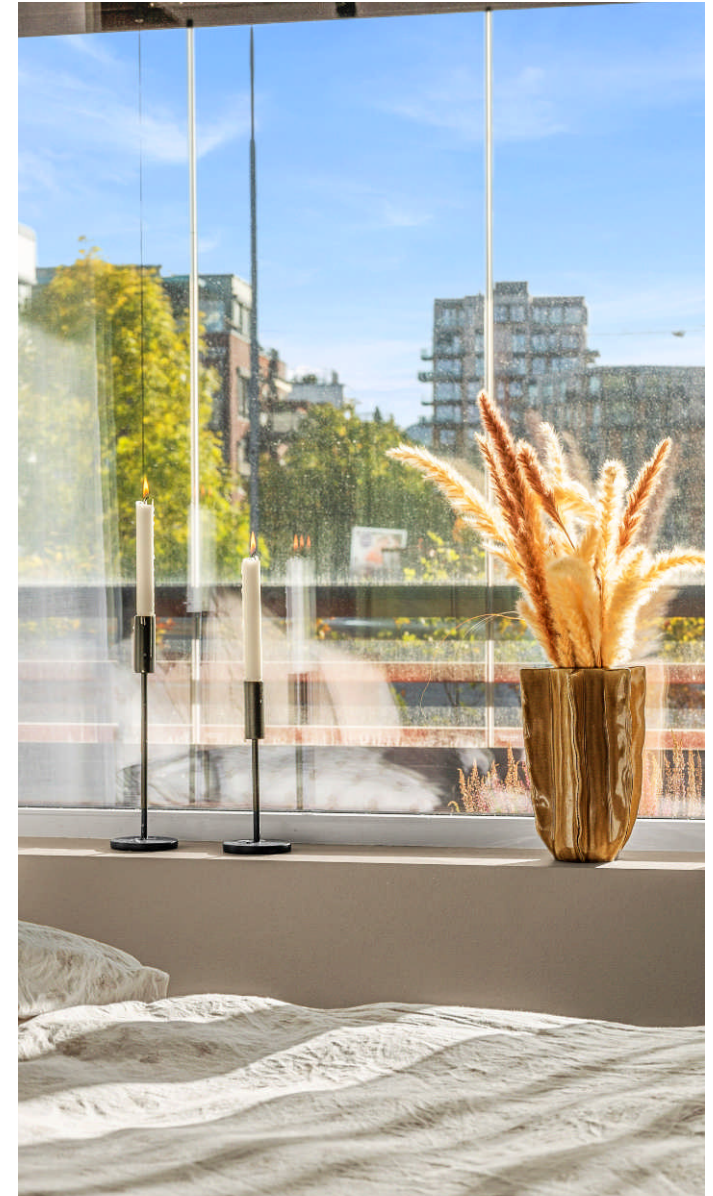
Soverom 1 på 8 kvm, perfekt som TV-stue, kontor eller forlengelse av stuen.



Flislagt bad med downlights i tak og lys i speil. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet.



Romslig hovedsoverom med god plass til garderobe og dobbeltseng, ligger stille og tilbaketrukket.



Lyst hovedsoverom på 13,5 kvm.



Soverom 3 på 7,5 kvm, egnert som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, med egen utgang til balkong.





En ekstra terrasse som også er tilgjengelig fra et av soverommene.



Terrassen på baksiden er på 12 kvm.



Nyhavna ligger på Lade. Lade er et populært og barnevennlig område med et bredt tilbud av butikker, kafeer og servicetilbud.



Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 85,0 m²

- BRA-i: 71,0 m²
- BRA-b: 14,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Innhold

Boligen inneholder:

Gang, baderom, 3 soverom og stue/kjøkken. Innglasset balkong.

Garasje og bod:

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Andelen disponerer én biloppstillingsplass i felles, oppvarmet p-kjeller.

Det er opplegg for lading, kjøper må selv montere lader og opprette abonnement.

Selgers egenerklæringsskjema

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 14

TG 1: 0

TG 2: 0

TG 3: 0

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU: Våtrom: Badetom: Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser mot sjakt og tilstøtende boenhet.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Eventuelle tilleggsarealer i fellesarealer er ikke medregnet.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasader er kledd med teglsteinsforblending og vinduer/balkongdør fremstår med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

Tomt

Denne tomten er eiet. 5587,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.12.2024. Midlertidig brukstillatelse gjelder for Ladebekken 36-46. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes: Ferdigstilling av utomhus områder samt trapp (snarveg). Ny frist for søknad om ferdigattest settes derfor til 15.01.2026.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med fjernvarme.

Energikarakter: B - Grønn

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 390 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

134 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

-
5 539 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

-
Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 2 697,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Felleskostnader drift: kr 1 276,-

Tilleggsytelser: Kontingent fellesareal: kr 150,-
Kostnad målingsbasert avregning: kr 107,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 325,-
A konto varme og varmtvann: kr 639,-
Parkering: kr 200,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2026 er stipulert til kr. 15 600,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp i termin 12 2025.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt registrert på eiendommen per 21.08.20225 er på kr 7 124,-.
Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 211 455,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 845 821,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om

boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Sameiet

Sameiet øvre Nyhavna 5, Orgnr: 932 479 702
Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB
Sameiet består av 347 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 2/347.

Sameiet er medlem i et realsameiet med øvre Nyhavna 4 og 5.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr. SP0005315264.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr.3 551 492,-
Driftskostnader kr.1 551 674,-
Årsresultat kr 2 038 043,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 2 038 043 ,- per 31.12.2024.

Budsjett for 2024 viser et overskudd på kr. 2 038 043,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de

øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenneparabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.
- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.
- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt dersom det er gode grunner som taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Regulering

Eiendommen er regulert til bl.a. boligbebyggelse, ihht. reguleringsplan med plannavn Strandveien 75, Lade alle 3, 9 og 9b, Ladebekken 11 og 15 , og planID R20150036.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 ((27.3.2025) er avsatt til sentrumskjernen (Byggesone 1).

Reguleringskart m/bestemmelser, kommunens arealdelplan og situasjonskart ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det eksisterer planforslag som kan påvirke området. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn Jarlheimsletta og Fridheimveien 1 og 3 og Jarleveien 12 , og planID 1 r20180046 og r20220025 .

Hensikten med planforslag Jarlheimsletta: Tilrettelegge for 68 500 m2 BRA ny bebyggelse, hvorav 63 700 m2 til boligformål og 4 150 m2 til forretninger, bevertning, tjenesteyting og kontor. Planforslaget sikre en offentlig barnehage i eksisterende bygg som skal bevares. Planforslaget sikrer også torg, park, forbindelser gjennom området, samferdselsarealer for tilkomst med nyttekjøretøy og et avfallssugsanlegg.

Hensikten med planforslag Fridheimveien 1 og 3 og Jarleveien 12: Foreslått bebyggelsesstruktur tar utgangspunkt i føringer fra tilgrensende planer og nødvendig volum for å skjerme mot støy fra Jarleveien. Bebyggelsen følger omkringliggende

gateløp med inntrekkninger ved strategiske punkt for å skape offentlig tilgjengelige rom langs gateløpene. Disse plassene blir aktivisert ved å ha offentlige funksjoner eller fellesfunksjoner som vender ut mot torgene/gaten. Mot Jarleveien og Ladebekken trekkes bebyggelsen inn fra gaten for å lage soner for grønnstrukturer og aktivitet. Kvartalsstrukturen lager et gårdsrom med god størrelse som blir skjermet fra trafikkstøyen. Gjennom gårdsrommet legges det opp til forbindelser gjennom flere portrom som er universelt utformede snarveier, åpent for offentligheten. Det sikres at 1. etasjer på bebyggelsen skal treffe nivå på tilstøtende terreng, som vil være et viktig virkemiddel for god kontakt mellom inne og ute, samt aktivisering av gaten.

Konferer megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 883840, tgl. 18.08.2023 - Seksjonering
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71 / 10122

Dnr. 13155, tgl. 26.09.1973 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 4045, tgl. 15.03.1974 - Erklæring/avtale
Fra eieren av d.e. og Lade Alle 9B om till. til at det blir lagt skråning i forb. med anlegg av gate til og forbi eiend.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 4057, tgl. 15.03.1974 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 105366, tgl. 30.01.2023 - Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 105366, tgl. 30.01.2023 - Bruksrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 105366, tgl. 30.01.2023 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 105366, tgl. 30.01.2023 - Bestemmelse om bebyggelse
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 105366, tgl. 30.01.2023 - Bestemmelse om

jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig,

og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig

legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske

personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig

må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Garanti

Da eiendommen ikke er eldre enn 12 måneder og ferdigattest utstedt når trapp/snarveg er godkjent er utbyggers 1 års befaringsplikt ikke utført. Det er fra utbygger stilt § 12 garanti iht. bustadoppføringslovens bestemmelser til sikkerhet for evt. mangelskrav iht. gjeldende lovverk.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Kim Horghagen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Ladebekken 46B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 414, bnr. 589, snr. 6 i Trondheim. Sameiebrøk: 2/347.

Vårt oppdragsnummer er 1250212.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,750 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 990,00

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Utlleggsgebyr pr. stk: 850,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter,

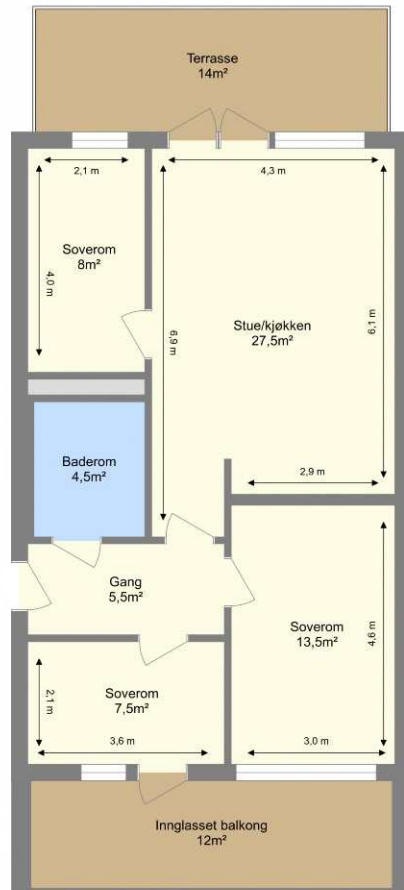
boligalarm o.l.)

Ansvarlig megler er Vidar Stene / +47 92 80 88 11 / vidar.stene@nylanderpartners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 13.05.2026

Tekniske
dokumenter

Ladebekken 46B
1. Etasje



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

Ladebekken 46B 7041 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2024
BRA: 85 m²
BRA-i: 71 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidedst / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34845>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Baderom

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser mot sjakt og tilstøtende boenhet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 27.8.2025	Rapportdato 28.8.2025
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn: Kim Horghagen	Tilstede ved inspeksjon: Ja
----------------------------	------------------------------------

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

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Alexander Storsve	Telefon: 48257022
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS	Epost: alexander@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal	



Informasjon om boligen

Adresse: Ladebekken 46B, 7041 Trondheim			
Kommunenr: 5001	Gårdsnr: 414	Bruksnr: 589	Festenr:
Seksjonsnr: 6	Andelsnr:	Leilighetsnr:	
Byggeår: 2024			
Boligtype: Leilighet i boligblokk			

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasader er kledd med teglsteinsforblending og vinduer/balkongdør fremstår med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	85	71	0	14	14
Totalt m²	85	71	0	14	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	85	71	14	Gang, badrom, 3 soverom og stue/kjøkken.	Innglasset balkong.
Totalt m²	85	71	14		

Kommentar til arealberegning

Eventuelle tilleggsarealer i fellesarealer er ikke medregnet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattning

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-0
Det er ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Leilighetens vinduer og balkongdør fremstår med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Det er ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Det er ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Det er ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-0
Det er ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-0
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.</p>	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-0
<p>Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.</p>	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Det er ikke foretatt service på anlegget.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tiluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
<p>Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.</p>	

6.11 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	Baderommet fremstår med flislagte overflater.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0
<p>Det er ikke påvist vesentlige skader eller avvik.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsek/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser mot sjakt og tilstøtende boenhet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.	

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

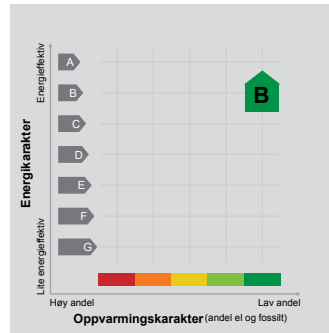
6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

ENERGIATTEST



Adresse	Ladebekken 46B
Postnummer	7041
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	414
Bruksnummer	589
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300927841
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiaattest-2025-161093
Dato	28.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Howdan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet

- Vask med fulle maskiner
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 2024
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 71
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon: Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
1250212	
Selger 1 navn	
Kim Horghagen	
Gateadresse	
Ladebekken 46B	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7041
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	5315264

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialet selger: KH

1

Document reference: 1250212

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjæve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: KH

2

Document reference: 1250212

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligsjeselskap:
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Initialer selger: KH

3

Document reference: 1250212

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringselskapet 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.

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: KH

4

Document reference: 1250212

Document reference: 1250212

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Horghagen	9b0219233153ad987fe56 e9bec89ddd85d993e46	23.04.2026 09:20:34 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Ladebekken 46B

Nabolaget Ladehammeren - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ladeveien	1 min	0.1 km
Linje 2, 54, 106		
Lilleby stasjon	8 min	0.7 km
Linje R60, R70		
Trondheim S	6 min	2.4 km
Linje F6, F7, R60, R70, R71		
Dronningens gate 62	9 min	3.3 km
Linje 9		
Trondheim Værnes	30 min	

Skoler

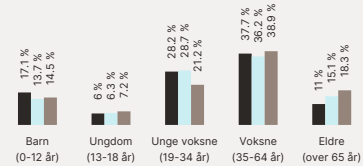
Lade skole (1-10 kl.)	5 min	0.4 km
663 elever, 36 klasser		
Lilleby skole (1-7 kl.)	6 min	0.5 km
216 elever, 17 klasser		
Bispehaugen skole (1-7 kl.)	22 min	1.8 km
269 elever, 15 klasser		
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1...)	18 min	1.5 km
90 elever, 3 klasser		
Rosenborg skole (8-10 kl.)	5 min	2.6 km
539 elever, 38 klasser		
Bybroen videregående skole	8 min	3 km
210 elever		
Thora Storm videregående skole	8 min	3.1 km
1100 elever		

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ladehammeren	1 311	648
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stabburet barnehage (2-5 år)	8 min	0.6 km
79 barn		
Voldsminde barnehage (1-5 år)	9 min	0.8 km
44 barn		
Korsvika barnehage (1-2 år)	10 min	0.9 km
27 barn		

Dagligvare

Coop Extra Lilleby	4 min	0.3 km
PostNord		
Kiwi Lilleby	4 min	0.3 km
PostNord		

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

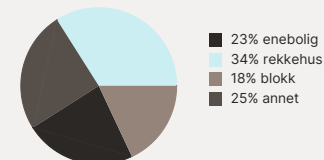
Gateparkering
Lett 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

Lade skole	5 min	0.4 km
Aktivitetshall		
Jarlebanen - kgb	5 min	0.5 km
Fotball		
Flex Gym	5 min	
Impulse Treningssenter Lade	9 min	

Boligmasse



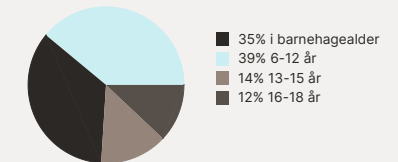
«Nærhet til Trondheimsfjorden og flotte områder for rekreasjon. Gode naboforhold, ei "bygd i byen".»

Sitat fra en lokalkjent

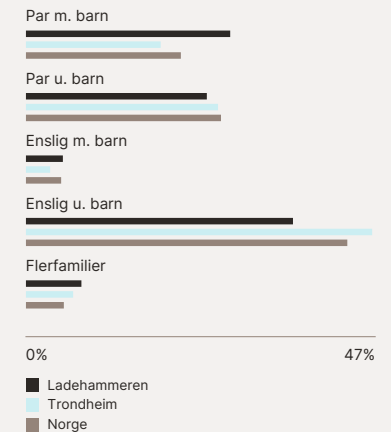
Varer/Tjenester

LadeTorget	8 min
Boots apotek LadeTorget	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Ladehammeren	Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Protokoll

Fra ordinært sameiermøte i Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 onsdag 18.03.2026 kl. 18:00 - Hos TOBB, Krambugata 7.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Torstein Rønning

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Torstein Rønning

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

Vedtak:

Valgt ble: Tom Roger Olden

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall oppmøtte med stemmerett: 5

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 5

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Protokoll fra sameiermøte 2026 - Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5.

Side 1/2

Protokoll for Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torstein Rønning (sign.)	18.03.2026
Protokollvitne	Tom Roger Olden (sign.)	18.03.2026

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:

Styreonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 250 000,-

4. Saker i fra styret/eiere

4.1 Skilting med oversikt over realsameiet

Flere aktører både beboere, nødetater og leveringsbyrå har kommentert at de savner en oversikt over bygningsmassen. Dette kan i verste fall påvirke nødetatenes oppdragsløsning eller være til ulempe for øvrige som skal finne fram til en adresse.

Se vedlegg

Vedtak:

Det foreslås montert skilt nedenfor LB 26 ved siden av restauranten og på oversiden ved LB 40. Skiltet skal gi en oversikt over sameiet 4,5 og Losen som danner realsameiet.

4.2 Større mengde biltrafikk og parkerende biler bak Ladebekken 42/440

Biltrafikken inn på område til realsameiet har økt og flere benytter seg av fortauet på baksiden av bygg 42 og 44 som parkering, noe som gjør at enkelte beboere får billys stående inn i stua. Den økte trafikken virker som går utover inn og utflytning på området.

Vedtak:

Sameiet 5 ønsker at realsameiet utforsker mulige mottiltak for å begrense trafikken til helt nødvendige innkjøringer og tiltak som hindrer at baksiden av ladebekken 42 og 44 blir benyttet som parkeringsplass.

**Vedtekter
for
Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5**

(Org.nr. 931 545 493)

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøte den 22.05.2023.

1 Navn

1.1

Sameiets navn er Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 («**Sameiet**»)

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for Sameiet i eiendommen gnr. 414 bnr. 307 i Trondheim Kommune («**Eiendommen**»)

Sameiere i eiendommen er seksjonseiere i boligsameiene Sameiet Øvre Nyhavna 4 (org.nr. 931 699 953), Sameiet Øvre Nyhavna 5 (org.nr. 932 479 702) og Sameiet Losen Øvre Nyhavna (org.nr. 932 148 684) og næringseiendommene gnr. 582-586.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk («Sameiebrøken»)

1.2

Sameiet styre skal samarbeide med Sameiet Øvre Nyhavna 4, Sameiet/borettslaget Øvre Nyhavna D4 og Sameiet Øvre Nyhavna 5, i saker av felles interesse.

2 Sameiet, sameiets eiendom

2.1

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier ideelle andeler. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (seksjon/næringseiendom), for alle eiendommer iht. pkt. 1.1, med rettigheter til Sameiets eiendom, herunder fellesarealer, parkeringskjeller fellesrom/fellesområder, og installasjoner. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel og eierandelene er fordelt slik: Utomhus vektas med 1 og retten til bruk er forbeholdt boligseksjonene. Boder vektas med 1 andel og retten til bruk er forbeholdt boligseksjonene. Fjernvarme vektas med en andel. Parkeringsplass vektas med 5 andeler.

2.2

Utbygger, Nyhavna Øvre 4 og 5 AS, har rett til å eie usolgte andeler. De kan selges i henhold til 3. 1 Usolgte andeler kan leies ut i henhold til pkt. 5.

2.3

Sameiets eiendom er definert til:
Fellesarealer og parkeringskjeller på gnr.414 bnr. 307 i Trondheim kommune. Inkludert her er adkomsten til parkeringskjelleren og fellesarealer med sykkelparkering/tekniske fellesrom. Parkeringskjelleren består av 105 parkeringsplasser og 290 boder. Oversikt over Sameiets eiendom ligger som **vedlegg 1** til vedtektene.

3 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier som har bruksrett har enerett til bruk av enkelte deler av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr pkt. 4 og 5 og har for øvrig lik rett til å utnytte utomhusarealer og garasjeleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Seksjonseiere i sameiene definert i pkt 1.1, som har kjøpt rettighet til parkeringsplass har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller. Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere faste parkeringsplasser. For disse vil det antall parkeringsplasser de har ervervet følge med ved salg av seksjon eller de kan selges til seksjonseiere under pkt 1.1.

Sameiere i Sameiet Øvre Nyhavna 4, Sameiet Øvre Nyhavna 5 og Sameiet/Borettslaget D4 har boder i Sameiet. Boder skal til enhver tid følge boligen ved salg.

Oversikt over seksjonseiere med rett til parkering, samt fordeling av boder følger som bruksrettsplan (**Vedlegg 2**). Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier, og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

En sameier som selger sin(e) parkeringsplass(er) plikter å gi forretningsfører og styret i Sameiet beskjed om hvem som er ny eier av parkeringsplassen(e) og fra hvilken dato. **Selger av parkeringsplassen er ansvarlig for at eierskiftet blir registrert i kartverket ved tinglysing av skjøte som overdrar eierandelene dersom parkeringsplassen ikke selges sammen med seksjonen.**

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf pkt. 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjelegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret.

4 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret ideelle andeler i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis.

Alle seksjonseiere i Sameiet Øvre Nyhavna 4 og sameiet Øvre Nyhavna 5 har rett til tilgang til sykkelparkering og boder, tilhørende Sameiet Øvre Nyhavna 4, via realsameiets eiendom.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjelegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i et sameie i prosjektet Øvre Nyhavna jf. pkt 1.1. Dette med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. pkt 5.

Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Sameiet før den er godkjent av Sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon i sameiene nevnt under pkt. 1.1.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. pkt. 5 under.

5 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjelegget gir rett til bruk av en eller flere bestemte parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til parkeringsplass (er) på en plass med samme nummer iht. vedlagte oversikt – **Vedlegg 2**

Eiere av garasjer som er næringsseksjoner besørger selv kostnader til drift og vedlikehold av sine porter, og toalett tilfaller eier av næringsseksjonen. Bestemmelsene i dette avsnittet kan ikke endres gjennom vedtektsendringer, med mindre eier av næringsseksjon uttrykkelig har stemt for og har gitt sin skriftlige tilslutning til endringen.

Når en eier av en sameieandel overdrar sin seksjon følger eierandelen i realsameiet med. Enkelte sameiere har kjøpt bruksrett til flere parkeringsplasser.

Parkeringsplass (er) kan også selges eller lånes ut til øvrige sameiere innenfor sameiene nevnt i pkt.1.1

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til Sameiets styre
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har Sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/lånforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjelegget.

Sameierne er kjent med at dersom en annen sameier i Sameiet- med nedsatt funksjonsevne har behov for parkeringsplass tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, kan styret pålegge sameierne å bytte plass.

Retten til å bruke en tilpasset plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet i parkeringssameiet. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Sameier som disponerer plass med tilgang til lading av el-bil vil ha denne plassen uavhengig av behov for andre sameiere med el-bil.

6 Fordeling av felleskostnader, regnskap og revisjon

6.1

Sameiet har eget driftsregnskap.

Fellesskostnad til realsameiet fastsettes ut fra vedtatt budsjett, og fordeles flatt i forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

6.2

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringskjeller
- Energi/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av kostnadene.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

7 Ordinært sameiermøte

7.1

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når Sameiet Øvre Nyhavna 4, Sameiet Øvre Nyhavna 5 og Sameiet/Borettslaget Øvre Nyhavna D4 har avviklet sitt ordinære sameiermøte, dog senest 30.06.

Styrene i ovennevnte sameier representeres i sameiermøtet med det antall andeler de innehar.

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 1 uke og høyst 2 uker. Innkallingen skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet

1. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
2. velge styremedlemmer

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. 1) og 2), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.2

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

7.3

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i Sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

7.4

Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

7.5

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene, dog ikke punkt 5 andre avsnitt. Endring av dette avsnittet krever skriftlig tilslutning fra den det gjelder.
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

7.6

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10 % av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

9 Sameiets styre

9.1

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og to styremedlemmer. Varamedlemmer kan velges.

Det vil ved stifting av Sameiet og i oppstarten velges et interimsstyre; Representanter fra utbygger, Nyhavna Øvre 4 og 5 AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden, og skal bestå av en styreleder og et styremedlem.

Styreleder velges særskilt.

9.2 Dersom et styremedlem flytter fra sin bolig må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet.

9.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

9.4

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

9.5

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

9.6

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder eller nestleder.

9.7

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.8

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

9.9

Styret representerer Sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

10 Diverse bestemmelser

10.1

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10.2

Ved salg av eierseksjoner i boligsameiene med rett til parkering, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 Oppløsning.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

12 Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

13. Kameraovervåkning

På grunn av sikkerhet i forhold til Sameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler kan det monteres overvåkningskamera på realsameiets eiendom. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere, rettighetshavere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

Vedlegg:

1. Oversikt over sameiets eiendom
2. Bruksrettsplan for bod og parkering.



Leilighet	GNR	BNR	SNR	Bod	Antall p-plasser	Fjernvarme	Utomhus	Sum eierandeler i realsameie bnr. 307, nevner 1388
D1-1-01	414	580	1	1	0	1	1	3
D1-1-02	414	580	2	1	0	1	1	3
D1-1-03	414	580	3	1	0	1	1	3
D1-1-04	414	580	4	1	0	1	1	3
D1-1-05	414	580	5	1	0	1	1	3
D1-1-06	414	580	6	1	0	1	1	3
D1-2-01	414	580	7	1	0	1	1	3
D1-2-02	414	580	8	1	0	1	1	3
D1-2-03	414	580	9	1	0	1	1	3
D1-2-04	414	580	10	1	0	1	1	3
D1-2-05	414	580	11	1	0	1	1	3
D1-2-06	414	580	12	1	0	1	1	3
D1-3-01	414	580	13	1	0	1	1	3
D1-3-02	414	580	14	1	0	1	1	3
D1-3-03	414	580	15	1	0	1	1	3
D1-3-04	414	580	16	1	0	1	1	3
D1-3-05	414	580	17	1	0	1	1	3
D1-3-06	414	580	18	1	0	1	1	3
D2-1-01	414	580	19	1	0	1	1	3
D2-1-02	414	580	20	1	0	1	1	3
D2-1-03	414	580	21	1	0	1	1	3
D2-1-04	414	580	22	1	0	1	1	3
D2-1-05	414	580	23	1	0	1	1	3
D2-1-06	414	580	24	1	0	1	1	3
D2-2-01	414	580	25	1	0	1	1	3
D2-2-02	414	580	26	1	0	1	1	3
D2-2-03	414	580	27	1	0	1	1	3
D2-2-04	414	580	28	1	0	1	1	3
D2-2-05	414	580	29	1	0	1	1	3
D2-2-06	414	580	30	1	0	1	1	3
D2-3-01	414	580	31	1	0	1	1	3
D2-3-02	414	580	32	1	0	1	1	3
D2-3-03	414	580	33	1	0	1	1	3
D2-3-04	414	580	34	1	0	1	1	3
D2-3-05	414	580	35	1	0	1	1	3
D2-3-06	414	580	36	1	0	1	1	3
D3.1-0-01	414	580	37	1	1	1	1	8
D3.1-0-02	414	580	38	1	1	1	1	3
D3.1-1-01	414	580	39	1	0	1	1	3
D3.1-1-02	414	580	40	1	1	1	1	8
D3.1-1-03	414	580	41	1	1	1	1	8
D3.1-1-04	414	580	42	1	1	1	1	8
D3.1-2-01	414	580	43	1	0	1	1	3
D3.1-2-02	414	580	44	1	1	1	1	8
D3.1-2-03	414	580	45	1	1	1	1	8
D3.1-2-04	414	580	46	1	1	1	1	8
D3.1-3-01	414	580	47	1	0	1	1	3
D3.1-3-02	414	580	48	1	1	1	1	8

D3.1-3-03	414	580	49	1	1	1	1	8
D3.1-3-04	414	580	50	1	1	1	1	8
D3.1-4-01	414	580	51	1	2	1	1	13
D3.1-4-02	414	580	52	1	1	1	1	8
D3.1-5-01	414	580	53	1	2	1	1	13
D3.2-1-01	414	580	54	1	0	1	1	3
D3.2-1-02	414	580	55	1	0	1	1	3
D3.2-1-03	414	580	56	1	1	1	1	8
D3.2-2-01	414	580	57	1	1	1	1	8
D3.2-2-02	414	580	58	1	0	1	1	3
D3.2-2-03	414	580	59	1	1	1	1	8
D3.2-3-01	414	580	60	1	1	1	1	8
D3.2-3-02	414	580	61	1	0	1	1	3
D3.2-3-03	414	580	62	1	1	1	1	8
D3.2-4-01	414	580	63	1	1	1	1	8
D3.2-4-02	414	580	64	1	0	1	1	3
D3.2-4-03	414	580	65	1	1	1	1	8
D3.2-5-01	414	580	66	1	1	1	1	8
D3.2-5-02	414	580	67	1	1	1	1	3
D3.2-5-03	414	580	68	1	1	1	1	8
D3.2-6-01	414	580	69	1	1	1	1	8
D3.2-6-02	414	580	70	1	0	1	1	3
D3.2-6-03	414	580	71	1	1	1	1	8
D3.2-7-01	414	580	72	1	1	1	1	8
D3.2-7-02	414	580	73	1	2	1	1	13
D3.2-8-01	414	580	74	1	5	1	1	3
Garasje	414	580	75	0	0	1	0	1
Leilighet	GNR	BNR	SNR	Bod	Parkering	Fjernvarme	Utomhus	Sum eierandeler i realsameie 414/307, nevner 1388
D4-1-01	414	581	1	1	0	1	1	3
D4-1-02	414	581	2	1	0	1	1	3
D4-1-03	414	581	3	1	0	1	1	3
D4-1-04	414	581	4	1	0	1	1	3
D4-1-05	414	581	5	1	0	1	1	3
D4-1-06	414	581	6	1	0	1	1	3
D4-1-07	414	581	7	1	0	1	1	3
D4-1-08	414	581	8	1	0	1	1	3
D4-1-09	414	581	9	1	0	1	1	3
D4-1-10	414	581	10	1	0	1	1	3
D4-1-11	414	581	11	1	0	1	1	3
D4-2-01	414	581	12	1	0	1	1	3
D4-2-02	414	581	13	1	0	1	1	3
D4-2-03	414	581	14	1	0	1	1	3
D4-2-04	414	581	15	1	0	1	1	3
D4-2-05	414	581	16	1	0	1	1	3
D4-2-06	414	581	17	1	0	1	1	3
D4-2-07	414	581	18	1	0	1	1	3
D4-2-08	414	581	19	1	0	1	1	3
D4-2-09	414	581	20	1	0	1	1	3
D4-2-10	414	581	21	1	0	1	1	3
D4-3-01	414	581	22	1	0	1	1	3

D4-3-02	414	581	23	1	0		1	1	3
D4-3-03	414	581	24	1	0		1	1	3
D4-3-04	414	581	25	1	0		1	1	3
D4-3-05	414	581	26	1	0		1	1	3
D4-3-06	414	581	27	1	0		1	1	3
D4-3-07	414	581	28	1	0		1	1	3
D4-3-08	414	581	29	1	0		1	1	3
D4-3-09	414	581	30	1	0		1	1	3
D4-3-10	414	581	31	1	0		1	1	3
D4-4-01	414	581	32	1	0		1	1	3
D4-4-02	414	581	33	1	0		1	1	3
D4-4-03	414	581	34	1	0		1	1	3
D4-4-04	414	581	35	1	0		1	1	3
D4-4-05	414	581	36	1	0		1	1	3
D4-4-06	414	581	37	1	0		1	1	3
D4-4-07	414	581	38	1	0		1	1	3
D4-4-08	414	581	39	1	0		1	1	3
D4-4-09	414	581	40	1	0		1	1	3
D4-4-10	414	581	41	1	0		1	1	3
Leilighet	GNR	BNR	SNR	Bod	Parkering	Fjernvarme	Utomhus	Sum eierandeler i realsameie bnr. 307, nevner 1388	
E1-U-01	414	589	1	1			1	1	3
E1-U-02	414	589	2	1			1	1	3
E1-1-01	414	589	3	1			1	1	3
E1-1-02	414	589	4	1			1	1	3
E1-1-03	414	589	5	1			1	1	3
E1-1-04	414	589	6	1	1		1	1	8
E1-1-05	414	589	7	1	1		1	1	8
E1-1-06	414	589	8	1			1	1	3
E1-1-07	414	589	9	1	1		1	1	8
E1-2-01	414	589	10	1			1	1	3
E1-2-02	414	589	11	1			1	1	3
E1-2-03	414	589	12	1	1		1	1	8
E1-2-04	414	589	13	1	1		1	1	8
E1-2-05	414	589	14	1			1	1	3
E1-2-06	414	589	15	1	1		1	1	8
E1-3-01	414	589	16	1			1	1	3
E1-3-02	414	589	17	1	1		1	1	8
E1-3-03	414	589	18	1	1		1	1	8
E1-3-04	414	589	19		1				8
E1-3-05	414	589	20	1			1	1	3
E1-3-06	414	589	21	1	1		1	1	8
E1-4-01	414	589	22	1			1	1	3
E1-4-02	414	589	23	1	1		1	1	8
E1-4-03	414	589	24	1	1		1	1	8
E1-4-04	414	589	25	1	1		1	1	8
E1-4-05	414	589	26	1			1	1	3
E1-5-01	414	589	27	1			1	1	3
E1-5-02	414	589	28	1	1		1	1	8
E1-5-03	414	589	29	1	1		1	1	8
E1-6-01	414	589	30	1			1	1	3
E1-6-02	414	589	31	1	1		1	1	8

E1-6-03	414	589	32	1	1		1	1	8
E1-7-01	414	589	33	1			1	1	3
E1-7-02	414	589	34	1	1		1	1	8
E1-7-03	414	589	35	1	1		1	1	8
E2-1-01	414	589	36	1			1	1	3
E2-1-02	414	589	37	1	1		1	1	8
E2-1-03	414	589	38	1			1	1	3
E2-1-04	414	589	39	1			1	1	3
E2-1-05	414	589	40	1			1	1	3
E2-1-06	414	589	41	1			1	1	3
E2-2-01	414	589	42	1			1	1	3
E2-2-02	414	589	43	1	1		1	1	8
E2-2-03	414	589	44	1			1	1	3
E2-2-04	414	589	45	1			1	1	3
E2-2-05	414	589	46	1			1	1	3
E2-2-06	414	589	47	1			1	1	3
E2-3-01	414	589	48	1			1	1	3
E2-3-02	414	589	49	1	1		1	1	8
E2-3-03	414	589	50	1			1	1	3
E2-3-04	414	589	51	1			1	1	3
E2-3-05	414	589	52	1			1	1	3
E2-3-06	414	589	53	1			1	1	3
E2-4-01	414	589	54	1			1	1	3
E2-4-02	414	589	55	1	1		1	1	8
E2-4-03	414	589	56	1			1	1	3
E2-4-04	414	589	57	1			1	1	3
E2-4-05	414	589	58	1			1	1	3
E2-4-06	414	589	59	1			1	1	3
E3-1-01	414	589	60	1			1	1	3
E3-1-02	414	589	61	1			1	1	3
E3-1-03	414	589	62	1			1	1	3
E3-1-04	414	589	63	1			1	1	3
E3-2-01	414	589	64	1			1	1	3
E3-2-02	414	589	65	1			1	1	3
E3-2-03	414	589	66	1			1	1	3
E3-2-04	414	589	67	1			1	1	3
E3-2-05	414	589	68	1			1	1	3
E3-2-06	414	589	69	1			1	1	3
E3-3-01	414	589	70	1			1	1	3
E3-3-02	414	589	71	1			1	1	3
E3-3-03	414	589	72	1			1	1	3
E3-3-04	414	589	73	1			1	1	3
E3-3-05	414	589	74	1			1	1	3
E3-3-06	414	589	75	1			1	1	3
E3-4-01	414	589	76	1			1	1	3
E3-4-02	414	589	77	1			1	1	3
E3-4-03	414	589	78	1			1	1	3
E3-4-04	414	589	79	1			1	1	3
E3-4-05	414	589	80	1			1	1	3
E3-4-06	414	589	81	1			1	1	3

E4-1-01	414	589	82	1	1		1	1	8
E4-1-02	414	589	83	1			1	1	3
E4-1-03	414	589	84	1			1	1	3
E4-2-01	414	589	85	1	1		1	1	8
E4-2-02	414	589	86	1			1	1	3
E4-2-03	414	589	87	1			1	1	3
E4-2-04	414	589	88	1	1		1	1	8
E4-2-05	414	589	89	1			1	1	3
E4-3-01	414	589	90	1	1		1	1	8
E4-3-02	414	589	91	1	1		1	1	8
E4-3-03	414	589	92	1	1		1	1	8
E4-3-04	414	589	93	1			1	1	3
E4-4-01	414	589	94	1	1		1	1	8
E4-4-02	414	589	95	1	1		1	1	8
E4-4-03	414	589	96	2	1		1	1	9
E4-5-01	414	589	97	1	1		1	1	8
E4-5-02	414	589	98	1	1		1	1	8
E5-U-01	414	589	99	1			1	1	3
E5-U-02	414	589	100	1			1	1	3
E5-U-03	414	589	101	1			1	1	3
E5-U-04	414	589	102	1			1	1	3
E5-0-01	414	589	103	1			1	1	3
E5-0-02	414	589	104	1			1	1	3
E5-0-03	414	589	105	1			1	1	3
E5-0-04	414	589	106	1			1	1	3
E5-1-01	414	589	107	1			1	1	3
E5-1-02	414	589	108	1			1	1	3
E5-1-03	414	589	109	1			1	1	3
E5-1-04	414	589	110	1			1	1	3
E5-1-05	414	589	111	1			1	1	3
E5-1-06	414	589	112	1	1		1	1	8
E5-1-07	414	589	113	1			1	1	3
E5-2-01	414	589	114	1			1	1	3
E5-2-02	414	589	115	1			1	1	3
E5-2-03	414	589	116	1			1	1	3
E5-2-04	414	589	117	1			1	1	3
E5-2-05	414	589	118	1			1	1	3
E5-2-06	414	589	119	1	1		1	1	8
E5-2-07	414	589	120	1			1	1	3
E5-3-01	414	589	121	1			1	1	3
E5-3-02	414	589	122	1			1	1	3
E5-3-03	414	589	123	1			1	1	3
E5-3-04	414	589	124	1			1	1	3
E5-3-05	414	589	125	1			1	1	3
E5-3-06	414	589	126	1	1		1	1	8
E5-3-07	414	589	127	1			1	1	3
E5-4-01	414	589	128	1			1	1	3
E5-4-02	414	589	129	1			1	1	3
E5-4-03	414	589	130	1			1	1	3
E5-4-04	414	589	131	1			1	1	3
E5-4-05	414	589	132	1			1	1	3
E5-4-06	414	589	133	1	1		1	1	8

E5-4-07	414	589	134	1			1	1	3
E5-5-01	414	589	135	1	1		1	1	8
E5-5-02	414	589	136	1			1	1	3
E5-6-01	414	589	137	1	1		1	1	8
E5-6-02	414	589	138	1			1	1	3
E5-7-01	414	589	139	2	0		1	1	4
E6-U-01	414	589	140	1			1	1	3
E6-U-02	414	589	141	1			1	1	3
E6-U-03	414	589	142	1			1	1	3
E6-U-04	414	589	143	1			1	1	3
E6-0-01	414	589	144	1			1	1	3
E6-0-02	414	589	145	1			1	1	3
E6-0-03	414	589	146	1			1	1	3
E6-0-04	414	589	147	1			1	1	3
E6-1-01	414	589	148	1			1	1	3
E6-1-02	414	589	149	1	1		1	1	8
E6-1-03	414	589	150	1			1	1	3
E6-1-04	414	589	151	1			1	1	3
E6-1-05	414	589	152	1			1	1	3
E6-1-06	414	589	153	1			1	1	3
E6-1-07	414	589	154	1			1	1	3
E6-2-01	414	589	155	1			1	1	3
E6-2-02	414	589	156	1	1		1	1	8
E6-2-03	414	589	157	1			1	1	3
E6-2-04	414	589	158	1			1	1	3
E6-2-05	414	589	159	1			1	1	3
E6-2-06	414	589	160	1			1	1	3
E6-2-07	414	589	161	1			1	1	3
E6-3-01	414	589	162	1			1	1	3
E6-3-02	414	589	163	1	1		1	1	8
E6-3-03	414	589	164	1			1	1	3
E6-3-04	414	589	165	1			1	1	3
E6-3-05	414	589	166	1			1	1	3
E6-3-06	414	589	167	1			1	1	3
E6-3-07	414	589	168	1			1	1	3
garasje	414	589	169	0			1	0	1
Bygg	GNR	BNR	Form	Fjerr	Utomhus	Bod	Parkering	Andeler realsameie 414/307, nevner 1388	
N1	414	582	N	1			0	1	
N2	414	583	N	1			0	1	
N3	414	584	N	1			0	1	
N4	414	585	N	1			0	1	
N5	414	586	N	1			0	1	

Usolgte						Bod	Parkering	Sum eierandeler i realsameie 414/307,nevner 10388 eies av utbygg.selsk	
ØN 4 og 5 AS							5	33	170

Vedtekter
for
Sameiet Øvre Nyhavna 5

(org. nr. 932 479 702)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Øvre Nyhavna 5 Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 18.08.23

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 168 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 414 bnr 589 i Trondheim kommune. Seksjon nr. 169 (næringsseksjonen) utgjør parkeringsplasser med egen port i parkeringskjeller.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

Samtlige seksjonseiere eier andeler i Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 Fellesarealer og Parkering.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til foretningfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner for eiers regning.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4.1 Sameiets parkeringsplasser

Sykkelparkering og boder ligger i eget realsameie. Det henvises til egne vedtekter for Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 Fellesarealer og Parkering.

Seksjonseiere kan kjøpe rett til parkering i Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 Fellesarealer og Parkering eller andre parkeringssameier innenfor prosjektet Øvre Nyhavna.

Seksjon nr. 169 er privateid parkering/næringsseksjon og tilhører ikke andre enn hjemmelshaver.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar, peis
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdspikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdspikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdspikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som har forårsaket skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

(11) Eier av snr. 169 skal selv dekke kostnader til drift og vedlikehold av port og eventuelle øvrige kostnader som kun tilligger denne parkeringsplassen (seksjonen)

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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. Vedlikeholdspikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdspikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdspikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(5) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdspikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/bredbånd, avregning vannbåren varme. Dette fordeles likt pr. seksjon.

Seksjon nr. 169 skal ikke belastes kostnader for kabel-tv/internett.

Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-4.

Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektenes. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektenes kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektenes.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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, besluttet 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Sameiet Øvre Nyhavna 5 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 264 077	0	2 173 800	2 173 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		368 266	0	622 944	651 300
Andre tillegg	1	178 750	0	302 400	302 400
Andre driftsinntekter	2	1 740 399	0	1 680 000	0
Sum driftsinntekter		3 551 492	0	4 779 144	3 127 500
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	0	-16 920
Styrehonorar		0	0	-120 000	-250 000
Forretningsførerhonorar		-111 743	0	-198 000	-158 700
Honorar administrative tjenester		-21 109	0	0	0
Eksterne honorar	3	-12 193	0	-12 000	-12 000
Kontingent/felleskostnader	4	-201 600	0	-302 400	-302 400
Drifts- og serviceavtaler	5	-63 061	0	-900 000	-495 105
Vaktmestertjenester		-28 315	0	0	-75 000
Renholdstjenester		-93 923	0	0	-185 000
Løpende vedlikehold	6	-105 524	0	-252 000	-150 000
Periodisk vedlikehold	7	-92 750	0	0	-150 000
Elektroniske fellesavtaler		-464 427	0	-622 944	-651 300
Forsikring		-313 844	0	-465 000	-454 275
Energi, felles		-23 850	0	-168 000	-168 000
Andre driftsutgifter	8	-19 336	0	-58 800	-58 800
Sum driftskostnader		-1 551 674	0	-3 099 144	-3 127 500
DRIFTSRESULTAT		1 999 818	0	1 680 000	0
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		38 225	0	0	0
Netto finansposter		38 225	0	0	0
Resultat før skattekostnad		2 038 043	0	1 680 000	0
Ordinært resultat etter skatt		2 038 043	0	1 680 000	0
ARSRESULTAT	9, 12	2 038 043	0	1 680 000	0
Disponering av totalresultat:		2 038 043	0	1 680 000	0
Overført til annen egenkapital		2 038 043	0	0	0

Org.nr: 932 479 702 - 1363

Side 10 av 49

Sameiet Øvre Nyhavna 5 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	95 434	0
Periodiserte kostnader	10	296 340	0
Mellomregning Klare Finans	10	36 702	0
Opptjente renter	10	38 225	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	2 436 209	0
Sum omløpsmidler		2 902 909	0
SUM EIENDELER		2 902 909	0

Org.nr: 932 479 702 - 1363

Sameiet Øvre Nyhavna 5 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 038 043	0
Sum egenkapital		2 038 043	0
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		242 004	0
Forskudd kunder		55 732	0
Forskutterte inntekter MBU		554 724	0
Påløpte kostnader		5 944	0
Annen kortsiktig gjeld		6 462	0
Sum kortsiktig gjeld		864 866	0
Sum gjeld		864 866	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 902 909	0

Sted: _____, dato: _____

Christian Smedsrud
Leder

Jan-Ove Sjøvold
Styremedlem

Ruth Rosenvinge
Styremedlem

Org.nr: 932 479 702 - 1363

Sameiet Øvre Nyhavna 5 - Noter 2024

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Sameiet er etablert i 2024, så det finnes således ikke sammenlignbare tall fra 2023.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra oppføringsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Kontingent	178 750	0
Sum andre tillegg	178 750	0

Kontingent gjelder fellesarealene som forvaltes av Realsameiet Øvre Nyhavna 4 & 5.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2024	2023
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	1 740 399	0
Sum andre inntekter	1 740 399	0

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 725	0
Fakturerte tjenester	4 468	0
Sum eksterne honorarer	12 193	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen. Fakturerte tjenester gjelder rådgivning fra TOBB og opplæring i nødevakuering fra Heis-gruppen.

Org.nr: 932 479 702 - 1363

Sameiet Øvre Nyhavna 5 - Noter 2024

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad veforening/sameie	201 600	0
Sum felleskostnad veforening/sameie	201 600	0

Boligselskapet er underlagt Realsameiet Øvre Nyhavna 4 & 6 og betaler felleskostnader til selskapet.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	1 808	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	56 000	0
Avtale om adgangskontroll og dører	3 750	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	1 503	0
Sum drifts- og serviceavtaler	63 061	0

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	61 664	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	3 610	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	40 250	0
Sum vedlikehold	105 524	0

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	92 750	0
Sum periodisk vedlikehold	92 750	0

Periodisk vedlikehold gjelder sikring av dører/nøkkelboks fra ABRA Beslag.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Kurskostnader	14 000	0
Bankgebyrer	699	0
Andre gebyrer	4 558	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	96	0
Sum andre driftsutgifter	19 336	0

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	2 038 043	0
Årets endring i disponible midler	2 038 043	0
Disponible midler i periodens slutt	2 038 043	0

Org.nr: 932 479 702 - 1363



Voll Arkitekter As

Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-21/82214 oppgis ved alle henvendelser		24.01.2024

Ladebekken 38, midlertidig brukstillatelse 1 (MB1) for bygg E-6, Felt BB-E, samt dispensasjon fra rekkefølgekrav

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 414/307/0/0
Bygningsnummer:

Ansvarlig søker: Voll Arkitekter As
Tiltakshaver: NYHAVNA ØVRE AS
Forhåndskonferanse:

Vurdert dispensasjon: PLAN Reguleringsbestemmelse § 7.1.4 - Krav om opparbeidelse av offentlig turveg o_TV

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10. Vi gir midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 7.1.4 - Krav om opparbeidelse av offentlig turveg o_TV, etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonen gjelder fram til 31.01.2025.

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

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: NYHAVNA ØVRE AS

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret			

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 15.12.2023. Søknaden er komplettert 21.12.2023.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Dispensasjon

Omsøkt midlertidig brukstillatelse krever midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 7.1.4 - Krav om opparbeidelse av offentlig turveg o_TV.

Søker har vurdert at nabovarsel ikke er nødvendig, da søker mener naboene ikke nevneverdig berøres av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3

Søkers argumentasjon for dispensasjon

«Det søkes trinnvis om midlertidig brukstillatelse for byggene innenfor feltet. Turvegen ligger mellom bygg E1 og Jarleveien, og bygg E1 er det siste bygget på byggefeltet som blir ferdigstilt.



Bygg E1 ligger på det nærmeste kun 2 m fra felt o_TV, og vi mener at det beste for å ivareta sikkerhet for folk som går forbi, er at turvegen ikke blir etablert eller åpnet for ferdsel før Bygg E1 er ferdigstilt.

Intensjonen i bestemmelsen synes å være å sikre en forbindelse mellom Ladebekken og Jarleveien. I arbeid med reguleringsplanene er det gjort et valg om at den skal etableres samtidig med utbygging av felt BB-E, og ikke de andre feltene i planen. Ut fra det tolker vi at det er tenkt at det mest formålstjenlige vil være at det ikke blir konflikt mellom utbyggingen av boligblokkene og etablering av turvegen. Dessverre er det i bestemmelsen ikke tatt hensyn til at det er vanlig at byggene trinnvis kan tas i

bruk, og at det ikke søkes om kun en brukstillatelse pr. felt.

For hvert delområde innenfor planen er det godkjent en utomhusplan. For å muliggjøre at vi kan søke om trinnvis brukstillatelse lages det en plan om å ferdigstille utomhusareal tiliggende de aktuelle byggene. I og med at turvegen ligger så nærme bygg E1 er det en fordel at denne ferdigstilles samtidig med utomhusareal tiliggende hus E1.

Det er en ulempe at turvegen ikke kan tas i bruk så tidlig som planen tilsynelatende legger opp til, men en fordel er at sikkerhet for forbipasserende ved utbyggingen av bygg E1 blir ivarettatt. Samlet mener vi at er det en overvekt av fordeler at det gis dispensasjon fra bestemmelsen, og at intensjonen i planen ikke blir vesentlig tilsidesatt da det vil bli etablert en turveg mellom Ladebekken og Jarleveien når bygg E1 ferdigstilles.»

Byggesakskontorets vurdering

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

o_TV skal fungere som snarvei fra Ladebekken til Jarleveien. Reguleringsbestemmelse § 7.1.4 krever at snarveien opparbeides samtidig med felt BB-E, og at snarveien skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BB-E.

Snarveien ligger i kort avstand fra bygg E6 av felt BB-E, og ansvarlig søker opplyser at bygg E1 er det siste bygget på byggefeltet som blir ferdigstilt. Det pågår byggearbeid på bygg E1, og det er ikke forsvarlig at snarveien brukes før byggearbeidene på bygget er avsluttet.



Utsnitt utomhusplan

Det er vanlig at bebyggelse på et byggetrinn ikke ferdigstilles samtidig, og at midlertidig brukstillatelse gis trinnvis til bebyggelsen som er ferdigstilt. I dette tilfellet er det bygg E1 som blir ferdigstilt sist. Byggesakskontoret er enig med ansvarlig søker at planbestemmelsen ikke har tatt hensyn til at bebyggelse på et byggefelt kan ferdigstilles trinnvis. Midlertidig dispensasjon for bebyggelsen på byggetrinn som blir ferdigstilt før snarveien er opparbeidet, vil ikke tilsidesette hensynet bak planbestemmelsen på en vesentlig måte. Det er en ulempe at beboerne ikke kan bruke snarveien i den perioden mellom første midlertidig brukstillatelse og ferdigstilling av bygg E1. Men vi mener at ulempen er kortvarig. Vi mener at

det er en fordel at bebyggelse som er ferdigstilt tas i bruk uten å vente på ferdigstilling av det siste bygget på byggetrinn. Vi mener også at det er sikkerhetsmessig forsvarlig å ikke ta i bruk snarveien før alle byggearbeider på bygg E1 er avsluttet.

Byggesakskontoret mener dermed at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at det er en klar overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon fra rekkefølgekrav i § 7.1.4 - krav om opparbeidelse av offentlig turveg o_TV.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra § 7.1.4 - krav om opparbeidelse av offentlig turveg o_TV.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Bygg E6 – se utklipp fra utomhusplan under



Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

Ferdigstilling av øvrige bygg og anlegg innenfor felt BB-E, utomhusområder samt oppfyllelse av rekkefølgekrav.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 31.12.2024.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

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 Statsforvalteren 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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye

vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Voll Arkitekter As

Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-21/82214 oppgis ved alle henvendelser		14.02.2024

Ladebekken 36 og 40, midlertidig brukstillatelse #2 (MB2) for bygg E4 og E5, Felt BB-E

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 414/307/0/0
Bygningsnummer:

Ansvarlig søker: Voll Arkitekter As
Tiltakshaver: NYHAVNA ØVRE AS
Forhåndskonferanse:

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: NYHAVNA ØVRE AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 26.01.2024. Søknaden er komplettert 01.02.2024.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Bygg E4
- Bygg E5

Se utklipp fra utomhusplan under



Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Ferdigstilling av øvrige bygg og anlegg innenfor felt BB-E, utomhusområder samt oppfyllelse av rekkefølgekrav.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 31.12.2024.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Dokumentnr.: BYGG-21/82214-99

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

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 Statsforvalteren 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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Voll Arkitekter As

Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Legesse Abraham Ghebremeskel	Saksnummer BYGG-21/82214 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 25.03.2024
---	---	---------------	--------------------

Ladebekken 36 og 40, midlertidig brukstillatelse #3 (MB3) for bygg E3, Felt BB-E

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 414/307/0/0
Bygningsnummer:

Ansvarlig søker: Voll Arkitekter As
Tiltakshaver: NYHAVNA ØVRE AS
Forhåndskonferanse:

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: NYHAVNA ØVRE AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 12.03.2024.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Bygg E3

Se utklipp fra utomhusplan under:



Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Ferdigstilling av øvrige bygg og anlegg innenfor felt BB-E, utomhusområder samt oppfyllelse av rekkefølgekrav.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 31.12.2024.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi

Dokumentnr.: BYGG-21/82214-102

ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

- § 3-19 - Midlertidig brukstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

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 Statsforvalteren 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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Voll Arkitekter As

Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Legesse Abraham Ghebremeskel	Saksnummer BYGG-21/82214 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 10.05.2024
---	---	---------------	--------------------

Ladebekken 44, midlertidig brukstillatelse #4 (MB4) for bygg E2, Felt BB-E

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 414/307/0/0
Bygningsnummer:

Ansvarlig søker: Voll Arkitekter As
Tiltakshaver: NYHAVNA ØVRE AS
Forhåndskonferanse:

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: NYHAVNA ØVRE AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

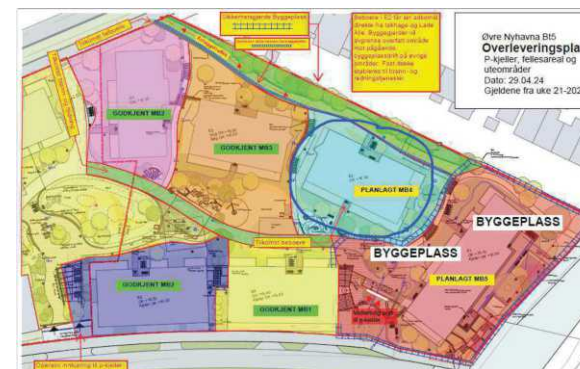
Vi mottok søknaden 29.04.2024.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Bygg E2

Se utklipp fra overleveringsplan under:



Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Ferdigstilling av øvrige bygg og anlegg innenfor felt BB-E, utomhusområder samt oppfyllelse av rekkefølgekrav.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 31.12.2024.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Dokumentnr.: BYGG-21/82214-109

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

- § 3-19 - Midlertidig brukstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

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 Statsforvalteren 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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Voll Arkitekter As

Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Legesse Abraham Ghebremeskel	Saksnummer BYGG-21/82214 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 04.10.2024
---	---	---------------	--------------------

Ladebekken 46A og 46B, midlertidig brukstillatelse #5 (MB5) for bygg E1, Felt BB-E

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 414/307/0/0
Ansvarlig søker: Voll Arkitekter As
Tiltakshaver: NYHAVNA ØVRE AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: NYHAVNA ØVRE AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

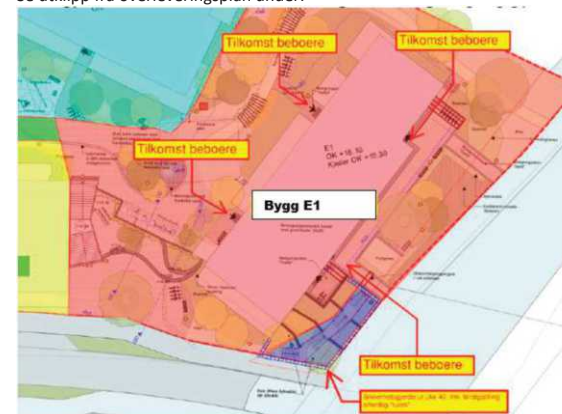
Vi mottok søknaden 19.08.2024. Søknaden er komplettert 27.09.2024.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Bygg E1

Se utklipp fra overleveringsplan under:



Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Ferdigstilling av utomhusområder samt trapp (snarveg) o_TV.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 31.12.2024.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Dokumentnr.: BYGG-21/82214-117

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

- § 3-19 - Midlertidig brukstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m², jf. [forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7](#). Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for [veg, vann og avløp](#).

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren 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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Voll Arkitekter As

Olav Tryggvasons gate 51
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-21/82214	Vibeke Kristoffersen	05.12.2024
	oppgis ved alle henvendelser		

Ladebekken 46A og 46B, midlertidig brukstillatelse #6 (MB6) for Trapp/snarveg i felt o_TV

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 414/307/0/0
Bygningsnummer:

Ansvarlig søker: Voll Arkitekter As
Tiltakshaver: NYHAVNA ØVRE AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 21.11.2024.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Trapp/snarveg i felt o_TV

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen **31.07.2025**.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-19 Midlertidig brukstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m², jf. [forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7](#). Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for [veg, vann og avløp](#).

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli

Dokumentnr.: BYGG-21/82214-121



oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren 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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Voll Arkitekter As

Olav Tryggvasons gate 51
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson hos	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-21/82214	hovedmottaker	06.06.2025
	oppgis ved alle henvendelser	Vibeke Kristoffersen	

Ladebekken 36 - 46, Svar på henvendelse angående ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	414/307/0/0
Bygningsnummer:	300927972, 300927954, 300927131, 300927549, 300927571, 300927841

Ansvarlig søker:	Voll Arkitekter As
Tiltakshaver:	NYHAVNA ØVRE AS

Vi viser til deres henvendelse om utsettelse av datoen for søknad om ferdigattest.

Det var planlagt å søke om ferdigattest for hele tiltaket innen 31.07.2025. Dere vil utsette dette til årsskiftet 2025-2026.

Dere begrunner ønsket om utsatt dato for søknad om ferdigattest med behovet for å lukke avvik som det nye ansvarlige foretaket for konstruksjonssikkerhet har oppdaget. Dere opplyser om at det er mer realistisk at det vil bli søkt om ferdigattest ved årsskiftet 2025-2026.

Byggesakskontoret vurderer at dette gir grunnlag for å innvilge utsettelse, og ny frist for søknad om ferdigattest settes derfor til 15.01.2026.

Henvendelser kan gjøres til Legesse Abraham Ghebremeskel som kan treffes på telefon 47 51 18 53. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-21/82214 ved alle henvendelser.

Informasjon til mottakere av dette brevet

Hvem som er mottaker ser du i mottakerlista nedenfor. Hvis du er hovedmottaker så forventer vi normalt et svar på brevet fra deg/dere. Unntaket er hvis du er søker på en byggesak og vi sender deg en orientering om byutviklingsutvalgets vedtak. Som kopimottaker har du fått brevet til informasjon og vi forventer normalt ingen respons fra deg/dere.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Mottakerliste:

Hovedmottaker: Voll Arkitekter As

Kopimottaker:

UTLEIEMEGLEREN



UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Ladebekken 46B. 7041 TRONDHEIM

GNR.414 BNR. 307 SNR. 6 Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedisleie: 21 000 - 23 000,- pr. mnd.

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nrområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedisleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verddivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 13/10-2025

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no



Utleiemegleren Trondheim Øst AS

Kim Phuong Tran

47373071

kim.tran@utleiemegleren.no










 Trondheim	PlanOversikt					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 589	Fnr: 0	Snr: 6	
	Adresse:	Ladebekken 46B 7041 TRONDHEIM				
	Annen info:					



21.08.2025 11:55:55 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

-  Veg
-  Fylkesveg gatenavn .
-  Kommunalveg gatenavn .
-  Privatveg gatenavn .
-  RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
-  RpOmråde forslag
-  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå























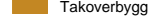
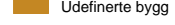

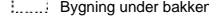
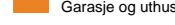
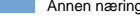
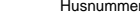
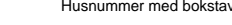
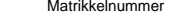
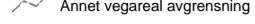
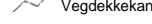

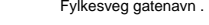
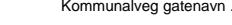
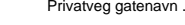
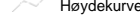
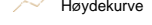

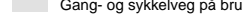
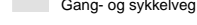



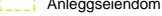

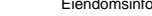
21.08.2025 11:55:55 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



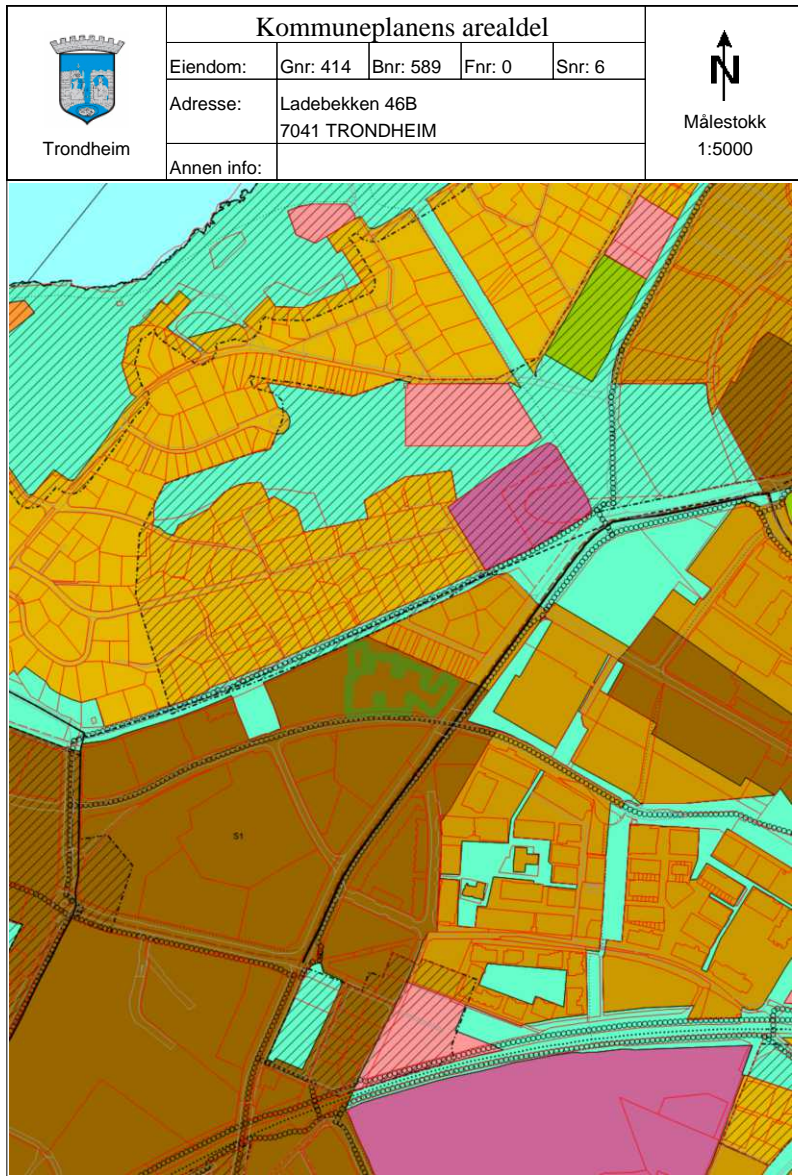
21.08.2025 11:55:43 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

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

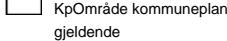
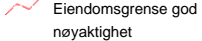
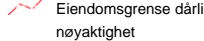
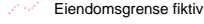

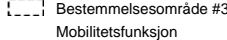
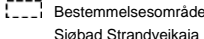
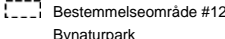
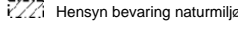
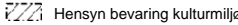
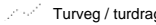
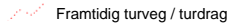
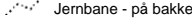
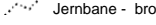

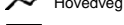
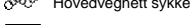
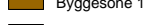
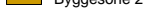
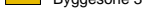
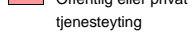

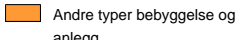
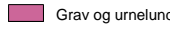
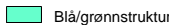
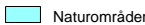
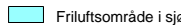
21.08.2025 11:55:43 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



21.08.2025 11:55:58 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Bestemmelsesområde #3 Mobiliteitsfunksjon
	Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia		Bestemmelsesområde #12 Bynaturpark		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Jernbane - på bakken		Jernbane - bro		Kollektivtrase
	Hovedveg		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1
	Byggesone 2		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Idrettsanlegg		Andre typer bebyggelse og anlegg		Grav og urnelund
	Blå/grønnstruktur		Naturområder		Friluftsområde i sjø

21.08.2025 11:55:58 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TRONDHEIM	POSTBOKS 2300 TORGARDEN, 7004 TRONDHEIM	

1. Opplysninger om Innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org. nr.	E-postadresse	
Øvre Nyhavna 4 og 5 AS	919632933		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Vestre Rosten 69	7072	Heimdalen	

2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdnr.	Bruksnr.
5001	TRONDHEIM	414	589
			Fester.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fpdstet./Org.nr. (1/3 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919632933	Øvre Nyhavna 4 og 5 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)	
Eiendommen søkes oppdelt i seksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksjoner, må du forbette utfyllingen på søknadens siste side.	

S.nr	For-mål	Seksjonens formål		Seksjonens areal		Seksjonens areal		Seksjonens areal		Seksjonens areal		Seksjonens areal		Seksjonens areal	
		Bråk (teller)	Tilleggs-areal	Bråk (teller)	Tilleggs-areal	Bråk (teller)	Tilleggs-areal	Bråk (teller)	Tilleggs-areal	Bråk (teller)	Tilleggs-areal	Bråk (teller)	Tilleggs-areal	Bråk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	78	13	B	71	25	B	71	37	B	83	49	B	83	
2	B	88	14	B	52	26	B	52	38	B	41	50	B	53	
3	B	41	15	B	84	27	B	41	39	B	41	51	B	41	
4	B	46	16	B	41	28	B	79	40	B	64	52	B	64	
5	B	34	17	B	79	29	B	93	41	B	44	53	B	44	
6	B	71	18	B	94	30	B	41	42	B	44	54	B	44	
7	B	71	19	B	71	31	B	79	43	B	83	55	B	83	
8	B	40	20	B	52	32	B	93	44	B	53	56	B	53	
9	B	76	21	B	84	33	B	41	45	B	41	57	B	41	
10	B	41	22	B	41	34	B	79	46	B	64	58	B	64	
11	B	58	23	B	79	35	B	93	47	B	44	59	B	44	
12	B	71	24	B	94	36	B	44	48	B	44	60	B	63	
Sum tellere		10122			10122	Nemner =		10122							

Dato: 4/5-23 | Innsenderens underskrift: *[Signature]*

Fasitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rettkopiert bekreftes Trondheim kommune 20/8-23

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Hver skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige samleandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonshaver har enerett til å bruke en bruksenhet
b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggeutløst eller planrunnlagt
d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunnleilighet, fest-grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetilfelle eller igangsettningstilfelle er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåklagte tiltak i eksisterende bygg
h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonshavere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteplasser, seksjoneres til fellesareal
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligsesjon er en lovgitt etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
<input type="checkbox"/> boligsesjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avggi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato: 4/5-23 | Innsenderens underskrift: *[Signature]*

Rettkopiert bekreftes Trondheim kommune 20/8-23

Side 2 av 4

Fasitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdele som skal inngå i bruksenhetene
- Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummerer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- Sameiets vedtekter
- Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige bopenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tilføyelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, Krigstute Klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- Samtlykke fra rettighetshaver hvis det er tvil om urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtlykka må være med original signatur
- Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemataet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Heimdal 4/5-23	<i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Roar Munkhaugen iht. firmaattest
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdele
- Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommuneh. nr. 5001	Kommunens navn TRONDHEIM	Gårdsnr. 414	Bruksnr. 589	Festens nr.
Dato 24/6 23	Underskrift <i>[Signature]</i>	Stempel TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim		
Dato	Innsenderens underskrift			

Rettkopikopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
20/6-23
Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

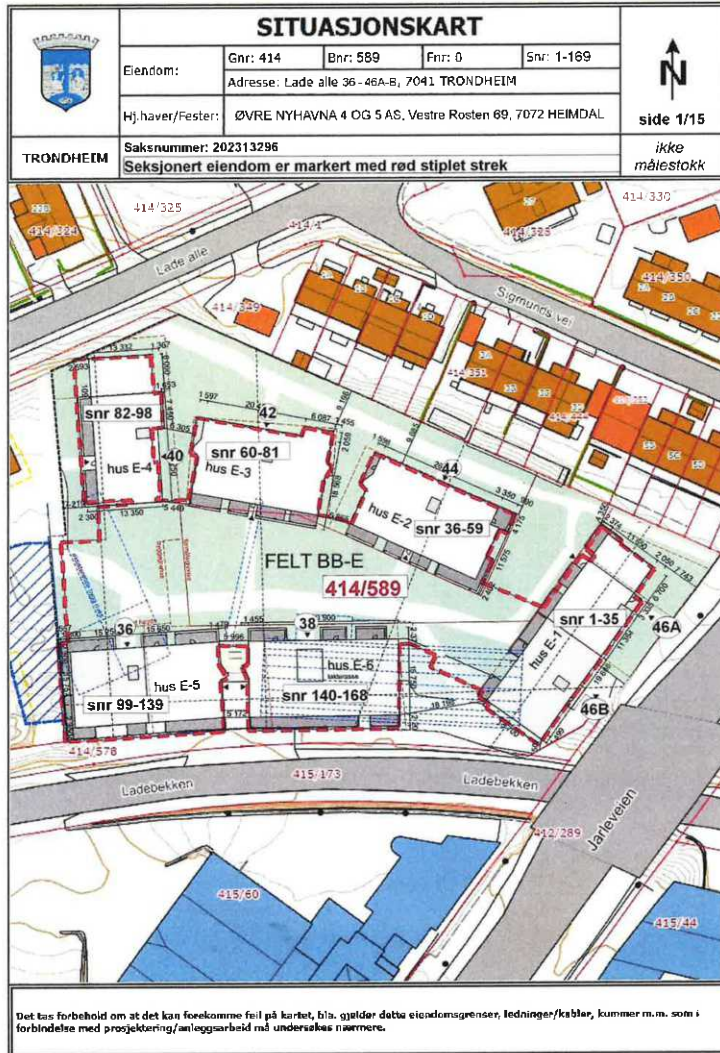
Eiendommen søkes oppdelt i eterseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebruk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (anbefalt og obligatorisk)	BG = Boligseksjon med garasje	SB = Samseksjon bolig	B = Bolig (teller)	Tilleggsareal	S nr	B = Bolig (teller)	Tilleggsareal	S nr						
61	B	41	85	B	85	309	B	64	133	B	85	157	B	53	
62	B	41	86	B	53	110	B	53	134	B	44	158	B	53	
63	B	64	87	B	41	111	B	53	135	B	130	159	B	64	
64	B	44	88	B	58	112	B	85	136	B	44	160	B	44	
65	B	53	89	B	34	113	B	44	137	B	130	161	B	34	
66	B	41	90	B	85	114	B	34	138	B	44	162	B	44	
67	B	53	91	B	96	115	B	44	139	B	188	163	B	85	
68	B	64	92	B	98	116	B	64	140	B	57	164	B	53	
69	B	44	93	B	34	117	B	53	141	B	53	165	B	53	
70	B	44	94	B	85	118	B	53	142	B	53	166	B	64	
71	B	63	95	B	96	119	B	85	143	B	39	167	B	44	
72	B	41	96	B	137	120	B	44	144	B	57	168	B	34	
73	B	53	97	B	85	121	B	34	145	B	53	169	N	44	
74	B	64	98	B	144	122	B	44	146	B	53	170			
75	B	44	99	B	39	123	B	64	147	B	39	171			
76	B	44	100	B	53	124	B	53	148	B	44	172			
77	B	53	101	B	53	125	B	53	149	B	85	173			
78	B	41	102	B	56	126	B	85	150	B	53	174			
79	B	53	103	B	39	127	B	44	151	B	53	175			
80	B	64	104	B	53	128	B	34	152	B	64	176			
81	B	44	105	B	53	129	B	44	153	B	44	177			
82	B	85	106	B	56	130	B	64	154	B	34	178			
83	B	41	107	B	34	131	B	53	155	B	44	179			
84	B	41	108	B	44	132	B	53	156	B	85	180			
Sum tellere:		10122		Nevner:		10122									

Dato: 4/5-23
Innsenderens underskrift: *[Signature]*

[Signature]

Rettkopikopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
24/6-23



04045 15.3.74
 TRONDHEIM
 BYSKRIFTSKONTORET

Stempel kr. 90,-

FESTEKONTRAKT

- A. Underleguede aksjeselskapet Trolle Brug som eier av eiendommen Trolle i Trondheim og Turid Lindgård, født 23/9-42, og Bjarne Lindgård, f. 6/8-41, som fester, har i dag inngått følgende kontrakt.
- B. A/S Trolle Brug bortfester herved til Turid og Bjarne Lindgård sin eiendom ~~Trolle Brug~~, i Trondheim Kommune.
- C. Bortfestet skjer på følgende betingelser:
 1. Tomten bortfestes for et tidsrum av 49 — fyrtni — år, fra 1. januar 1967 å regne.
 2. I festeliden betaler festeren en gang i året, forskuddsvis hvert års 30. juni, et beløp beregnet av tomteverdien (inkl. gate), etter en årlig prosentats som er 1.5 % over den til enhver tid gjeldende diskonto i Norges Bank. Festeavgiften betales ukrevet til grunneieren eller den kreditinstitusjon som denne anviser. For tiden beregnes festeavgiften etter 4 % pr. a. i henhold til midlertidig forskrifter for omsetning og bortfeste av grunnarealer, fastsatt ved Kgl. Res. av 18/7. 1958, § 5. Denne prosentats gjelder inntil den ved lov eller vedtak av prismyndighetene bortfaller. Tomtens verdi baseres etter endelig pristakst, og festeavgiften utregnes så snart målebrevet foreligger. Foreløbig settes festeavgiften til kr. 250.— pr. år, som erlegges første gang ved kontraktens underskrift. Nødvendig justering foretas av foreløpig betalt festeavgift. Da målebrevet utferdiges på netto tomteareal, vil festeavgift for gategrunn komme i tillegg. Denne avgift fordies med likt beløp på samtlige tomter, som hører inn under reguleringsplanen. I tillegg til 1ste termin, betaler festeren 1 års innfestningsavgift med kr. 275.—. Grunneieren kan når som helst i festeliden kreve at festeren skal kjøpe tomten og da til markedspris på det tidspunkt løsning kreves, eller etter en pris fastsatt etter offentlig takst, så fremt det fortaalt kreves offentlig prisfastsettelse på løsningsdagen. Varsel om løsning gis med 6 — seks — måneders frist.
 3. I tillegg til festeavgiften betaler festeren i ett beløp, en gang for alle, sin andel av omkostningene til anlegg av vei, vann og kloakk, konsulentonorar, forretningsførsel og administrasjon for de tomter som omfattes av reguleringsplanen. Inkludert i beløpet er også utgifter til stikkledninger og felles ledningsnett til sjøen slik at septiktank unngås. Vedkommende disse utgifter som blir endelig utregnet når vei, vann og kloakk er opparbeidet, betaler festeren et forskudd, stort kr. 27000.—. Beløpet erlegges ved kontraktens underskrift. Ved økede utgifter, forplikter festeren seg til å betale tillegg med 1 — en måneders varsel. Blir utgiftene mindre enn forskuddsbeløpet, har festeren krav på tilbakebetaling. For de tomter hvor planen forutsetter felles garasjeanlegg, må der betales et tillegg pr. garasje i anleggsmkostninger, med kr. 1000.—. Garasjetomten utskilles med eget matrikkelnr. og festekontrakt blir å opprette separat for disse tomter. Bestemmelsens i dette punkt gjelder ikke Brugseler Olsens vei 1.
 4. Grunneieren eller andre eiere og brukere, herunder Trondheim kommune, har rett til vederlagsfritt å ha vaun-, kloakkledninger, septiktank og utstyr tilhørende disse på tomten, og rett til å foreta nødvendige gravninger for anlegg og vedlikehold for slike, og videre rett til å bygge om, om nødvendig med større dimensjoner, mot å legge igjen og pløvere terrenget etter hver nødvendig gravning. Over ledninger må ikke plantes trær som kan hindre gravingsarbeider. Videre er festerne solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av fellesledninger. Skader som forurenvete ledninger måtte forårsake, er grunneieren uveidkommende. Med henblikk på å få skapt grunnlag for lettest mulig adkomst for tilstøtende eller for tilkneliggende tomter, har grunneieren rett til å kreve nødvendig arrondering av tomten gjennomført.

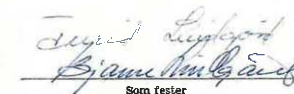
5. Tomten bortfestes fri for andre pengeheftelser enn festekontrakten. For riktig betaling av festeavgiften, dog ikke ut over ett år, (foruten retten til fremtidig avgift), har grunneieren 1. prioritets panterett i de bygninger som til enhver tid er oppført eller er under oppføring på eiendommen, eller bygningens brannforsikringssum. Grunneieren har rett til å sette husene til tvangsauksjon hvis ikke festeavgiften betales i rett tid. Den samme rett gjelder hvis ikke festeren på riktig måte betaler innløsningssummen eller innløsningsbelypet etter punkt 2. I tilfelle tvangs salg av bygningene, er kjøperen berettiget til å overta festeretten.
6. I forhold til panthaverne plikter grunneieren å varsle disse såfremt festeavgiften og/eller innløsningssum ikke er betalt, slik at panthaverne selv kan betale festeavgiften og/eller innløsningssum.
7. Så lenge panthaver har pantelån i bygninger som er oppført på eiendommen, plikter borthfesteren seg til ikke å forlange tomten ryddiggjort. Videre skal festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt så lenge slike lån hefter på eiendommen.
8. Festeren er selv ansvarlig for å gjøre seg kjent med reguleringsbestemmelser, byggeklausuler og vedtekter som berører tomten. Festeren påtar seg å utrede alle avgifter og skatter og enhver annen byrde som påhviler eller måtte bli pålagt tomten eller knytter seg til tomten og dens formuesverdi, således også mulig eiendomsskatt og eventuell verdiskatt. Han må også uten erstatning av borthfesteren og uten reduksjon i festeavgiften finne seg i enhver bestemmelse som myndighetene måtte fatte vedrørende tomten. Såfremt det av tomten må avstås grunn som det ikke ytes erstatning for, må festeren finne seg i dette uten reduksjon i festeavgiften. Hvis det ytes erstatning for grunnavståelse, tilfaller erstatningen grunneieren, idet festeren da får forholdsmessig reduksjon i festeavgiften.
9. På tomten skal bare oppføres ett vanlig våningshus. Festeren plikter å holde eiendommen i god og forsvarlig stand, likesom han om det forlanges av grunneieren, har plikt til å inngjøre tomten og vedlikeholde gjærdet. Mot nabo pliktes halvt gjærde. I den utstrekning eiendommen grenser til offentlig vei, må gjærdet trekkes 1½ meter tilbake fra veikant, for å gi plass til snøbrøyting. På tomten må ikke settes opp eller drives noen virksomhet som kan virke til skade eller ulempen for nabo, jfr. bestemmelser i lov om rettshøve mellom granner.
10. Festeren har rett til tilknytning på egen bekostning, til felles kloakk på Trondheim kommunes betingelser. Festeren har rett til tilknytning, på egen bekostning, til felles vannledning. Vannavgift betales til Trondheim kommune, etter de satser og de betingelser som kommunen fastsetter.
11. Festeren forplikter seg til å innordne seg etter de retningslinjer som er utarbeidet av grunneierens konsulent vedkommende utbygning av boligområdet i Trolla Vestre felt, og som tjener som underliggende bilag for denne kontrakt.
12. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp, å innløse den festede tomt etter dens verdi på løpsingstiden, med fradrag for verdikjøpning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlange festekontrakten på rimelige vilkår, eller overta bygning(e) på tomten etter lovlig skjønn.
13. Såfremt bebyggelse på tomten ikke er påbegynt innen i — et — år etter at tomten er gjort byggeklar, faller den tilbake til grunneieren uten refusjon av renter og andre onkostninger, unntagen målebrev og opparbeidelsesutgifter til vei, vann og kloakk.
14. Akter en fester å foreta overdragelse, plikter han å gi grunneieren melding om det i god tid.

15. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsatte festeretten i henhold til denne kontrakt når det skjer i samsvar med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomten.
16. Grunneieren eller de som i hans sted foretar opparbeidelse av gate, vann og kloakk, skal ha uhindret adgang over tomten i anleggstiden. Mulige skader som blir påført tomten under bygging av vegger og graving av grøfter, erstattes ikke.
17. Festeavgiften kan reguleres — opp eller ned — hvert 10. — tiende — år, slik at renten og/eller m²-prisen kan endres til reguleringsdagens nivå. Såfremt prisbestemmelser for tomter er opphevet ved reguleringsdagen, skal markedsprisen legges til grunn ved beregningen av festeavgiften. I mangel av mindelig overenskomst, treffes avgjørelsen ved voldgift etter regler i rettergangslovens kapittel nr. 32. Omkostningene ved voldgiftretts avgjørelse, utredes av den som har rekvirert den.
18. Alle omkostninger ved håndelen til stempelavgift, tinglysingsgebyr, oppmålingskostninger, pristakster samt lovlig meglersprovisjon, bæres i sin helhet av festeren og betales ved kontraktens underskrift.

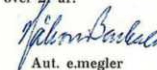
Denne kontrakt er utferdiget i 3 — tre — eksemplarer, ett for grunneier, ett for fester og ett for Ø. Nylander A.S. Afsalet er i henhold til målebrev av 28/9-1956: 871,3 m². Festeavgiften utgjør for tiden kr. 348,52 pr. år, beregnet etter en pris a kr. 8,- pr. m² og 5,-% p.a. ~~Bestemmelsen om festeavgift i punkt 2 bortfaller~~ Trondheim, den 1. mars 1974.

pr. Ø. Nylander A.S.

 Som grunneier


 Som fester

Vi bekrefter herved at
 grunneier og fester
 har undertegnet dokumentet i
 vårt nærvær, og at fester er
 over 2½ år.


 Aut. e.megler

Skjøtt til 150,-

BAGDOK NR.	BALDOK FØRT
13155	25.9.73
OVRENSKOMST	
TRONDHEIM	
BYSKRIVELSEBETE	

K.N. Schløsser Møller
og
Trondheim Elektrisitetsverk (TEV)

K. N. Schløsser Møller som er eier av eiendommen Lade Alle 9 og 9b gir herved Trondheim Elektrisitetsverk rett til å anordne og drive en transformator-kiosk på sin eiendom.

Kiosken blir oppført i betong og blir plassert ved vegg i vegg med Schløsser Møllers nye verksted og kontorbygg og blir en del av dette byggeprosjekt.

TEV forbeholder seg rett til å føre kabler ut fra kiosken til andre abonnenter i området. Fremtidig vedlikehold av kiosken bekostes av TEV og eventuelle skader etter kabelgravning blir erstattet etter avtale eller skjønn. TEV skal til enhver tid ha ufindret adgang til kiosken.

Om TEV's behov for kiosken senere skulle falle bort, kan eieren av eiendommen overta disposisjonsretten eller eiendomsretten vederlagsfritt eller kreve kiosken fjernet.

For disse rettigheter som her er nevnt og for sin andel av byggekostningene betaler TEV en gang for alle kr 15 000,- kronerfemtusen 00/100 til K. N. Schløsser Møller. Beløpet utbetales den dag kiosken er bygningsmessig fullført. Denne overenskomst tinglyses som beftelse på eiendommen Lade Alle 9b og kan ikke sies opp av grunneieren.

Trondheim, den

K. N. Schløsser Møller

Trondheim, den *24.9.73*

Trondheim Elektrisitetsverk
Janne Nordnes

25



Erklæring

Realsameiet gnr. 414, bnr. 307 i knr. 5001 Trondheim, gir eier av A1-2 og N3, gnr. 414, bnr. 580, bnr. 581 og bnr. 584, rett til adkomst til sine eiendommer.

Eier av A1 gnr. 414, bnr. 580, gir realsameiet gnr. 414, bnr. 307 rett til sin eiendom.

Realsameiet gnr. 414, bnr. 307 gir eier rett av N5, gnr. 414, bnr. 586 rett til å benytte vår eiendom ifb. med varelevering o.l.

Eiere av A2, gnr. 414, bnr. 581, gir eiere av N4 gnr. 414, bnr. 585 og realsameiet gnr. 414, bnr. 307 rett til adkomst til sine eiendommer.

Realsameiet, gnr. 414, bnr. 307 gir eiere av A1-2 og N1-5, gnr. 414, bnr. 580 - 586 rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde sine tekniske installasjoner, fjernvarmeanlegg, vann og avløpsledninger til offentlig etablert nett.

Realsameiet, gnr. 414, bnr. 307, gir eiere av A1-2 og N1-5, gnr. 414, bnr. 580 - 586 rett til å ha oppført sine bygninger nærmere felles grense enn 4 meter, samt rett til å vedlikeholde sine bygninger fra gnr. 414, bnr. 307.

Eiere av A1-2 og N1-5, gnr. 414, bnr. 580 - 586, gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde sine tekniske installasjoner, fjernvarmeanlegg, vann og avløpsledninger m.v. som krysser hverandres eiendommer.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim Kommune, org. nr. 942110464.



A1 = gnr. 414, bnr. 580

A2 = gnr. 414, bnr. 581

19/12-22
RETT KOPPI BEKREFTES
Tanja C. Stormoen
Eiendomsmegler





N1 = Næring 1, gnr. 414, bnr. 582

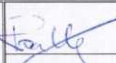
N2 = Næring 2, gnr. 414, bnr. 583

N3 = Næring 3, gnr. 414, bnr. 584

N4 = Næring 4, gnr. 414, bnr. 585

N5 = Næring 5, gnr. 414, bnr. 586

Sted/dato: 19.12.22 Trondheim

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Org.nummer	Underskrift
gnr. 414, bnr. 307 og bnr. 580-586	Øvre Nyhavna 4 og 5 AS	919632933	 Roar Munkhaugen iht. firmaattest

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20150036

Arkivsak: 19/3922

Detaljregulering av Strandveien 75, Lade allé 3, 9 og 9B, Ladebekken 11 og 15 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 13.03.19

Dato for godkjenning av bystyret : 31.05.18

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to plankart merket pka ARKITEKTER, kartet som viser regulering på grunnen er senest endret 19.06.18 og under grunnen, senest endret 19.01.18.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse og noe næringsvirksomhet.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse: BFS

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse: BB-A, BB-B, BB-C, BB-D, BB-E

Uteoppholdsareal: o_UT1, f_UT-A, f_UT-B, f_UT-C, f_UT-D, f_UT-E

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg: o_KV1, o_KV2, o_KV3, f_KV

Fortau: o_F1, o_F2, o_F3, o_F4, o_F5

Gang- og sykkelvei: o_GS1, o_GS2

Sykkelveg/sykkelfelt: o_SV1, o_SV2, o_SV3, o_SV4

Annen veggrunn: o_AVG

Parkeringsplass: o_P1

- Grønnstruktur

Turveg: o_TV

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Offentlig og felles formål

Areal merket o_ er offentlig formål. Areal merket f_ er fellesareal.

3.2 Tekniske planer

Tekniske planer for samferdselsanlegg inklusive allé og treplanting og avfallshåndtering skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet.

Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann skal godkjennes av Trondheim kommune før det gis rammetillatelse for nye boliger.

3.3 Utomhusplan

For hvert delområde skal det utarbeides en detaljert utomhusplan som skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger og parkeringskjeller innen delområdet

igangsettes. Planen skal vise planlagt terreng, støyskjerming, beplanting, belysning, mindre bygninger, gangveger, sykkelparkering, adkomst, avfallshåndtering, lekeområder og forstøtningsmurer.

Plan for offentlig uteoppholdsareal med turveg skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltaket kan igangsettes.

3.4 Riving av eksisterende bebyggelse
All eksisterende bebyggelse tillates revet.

3.5 Nettstasjon

Ved rammesøknad for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal plassering av ny nettstasjon innenfor planområdet angis i samråd med nettleverandør. Nettstasjon tillates ikke plassert i uteoppholdsarealet.

3.6 Kulturminner

Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner i bakken som kan stamme fra skipsrelatert virksomhet eldre enn 100 år, og dermed er vernet iht. kml §14 eller §4, skal arbeidet straks stanses og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

3.7 Trær

Regulerte trær langs Lade allé skal så langt som mulig bevares. Med søknad om tiltak som kan komme i konflikt med trær, skal det følge redegjørelse for beskyttelse av disse. I tilfeller hvor trær må fjernes for å etablere ny infrastruktur, skal det plantes nye trær så nært som praktisk mulig innenfor o_AVG. Nye trær skal ha minimum 1,5 m³ plantehull. Fjerning av trær kan bare skje etter faglig vurdering og i samråd med Trondheim kommune. Før søknad om tiltak for første bolig innenfor planen, skal det utføres en tilstandsvurdering av trærne.

3.8 Sikring mot tidevannsflo

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge en plan for sikring av bygninger og anlegg opp til kote +5 mot tidevannsflo som følge av framtidig havstigning.

3.9 Parkering

Parkering tillates kun i feltene merket parkeringsanlegg eller o_P1.

Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:

Boliger: minimum 0,3 og maksimum 0,7 p-plasser pr. 70 m² BRA/per boenhet.

Forretning: maksimum 1,25 plasser pr. 100 m² BRA.

Kontor: maksimum 0,5 plasser pr. 100 m² BRA.

Minst 5 % av plassene innenfor hvert felt skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede. Minst 5 % av parkeringsplassene for boligbebyggelsen skal ha lader for ladbar motorvogn. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt kan utvides til minimum 10 %.

Parkeringszone o_P1 langs Ladebekken skal inkludere beplantning med trær.

Innenfor annen veigrunn nord for Lade allé, er det tillatt å etablere en p-plass for Lade allé 31.

Sykkelparkering skal være i henhold til kommuneplanens norm for indre sone. Minimum 50 % av sykkelparkering skal etableres under tak. Minimum 35 % av sykkelparkeringen skal være i parkeringsanlegget. Det kan også etableres sykkelparkering mellom bebyggelsen og i tilknytning til inngangene innenfor feltene for boligbebyggelse. Det skal ikke opparbeides sykkelparkingsplasser innenfor feltene for uteoppholdsareal.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for nye boliger skal det innsendes parkeringsplan.

3.10 Adkomst

Kjøreatkomst skal etableres fra Ladebekken, tilnærmet som vist med piler på plankartet. Det skal dokumenteres tilstrekkelig sikt mot kjøreveg og fortau. Ved avkjørselen skal det mellom frisktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Frisktsonene skal opparbeides samtidig med veianleggene.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealbruk

Området BB skal benyttes til boligblokkbebyggelse.

Bebyggelsens gateetasje mot Ladebekken samt første og andre etasje i område BB-E mot Jarleveien kan benyttes til næring, tjenesteyting eller kontor. Samlet innenfor planen skal det etableres minimum 1500 m² næring, kontor, forretning eller tjenesteytende virksomhet i gateplan mot Ladebekken/Strandveien.

4.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Der byggegrense ikke fremgår på plankartet, samsvarer byggegrense med formålsgrense. Kjelleretasjer i felt BB-E tillates å gå til eiendomsgrensen mot Jarleveien.

Mellom bygningene mot Lade allé og mellom bygningene mot Ladebekken skal det være minimum 5 mellomrom på minimum 10 meter for å sikre frisktlinjer.

Det tillates ikke balkonger kraget ut over byggegrense mot Lade allé. Tilgang til inngangspartier skal skje innenfor byggegrensen.

Gjennom bebyggelsen som ligger på tvers av planområdet, i nord-sørretning, skal det etableres portrom som knytter sammen uteoppholdsarealene. Disse skal være allment tilgjengelige for alle boligene innenfor planområdet. Portrommene skal være minimum 3,2 meter brede og minimum 5 meter høye.

Parkeringsanlegg under bakken skal etableres innenfor området angitt på plankart 2- regulering under grunnen.

4.3 Utnyttelsesgrad

Det skal etableres minimum ti boliger pr. dekar innenfor reguleringsplanen.

Maksimal tillatt utnyttelse (m² bruksareal – BRA) skal ikke overskride verdien angitt på plankartet for byggeområdet som helhet. Areal helt eller delvis under terreng regnes ikke med i maksimal tillatt BRA. Sykkelparkering under tak skal ikke regnes med i tillatt utnyttelse.

4.4 Bebyggelsens høyder

Innenfor byggefeltene kan bebyggelsen oppføres med maks gesimshøyder som angitt med kotehøyder på plankartet.

For bygg med takterrasser langs Ladebekken tillates oppført trapp-/heisoppbygg med maksimalt 3,0 meters høyde over angitt maksimal gesimshøyde. For øvrige bygg med takterrasser skal trapp-/heisoppbygg oppføres som en integrert del av bebyggelsen.

For takterrasser tillates oppført rekkverk over maksimal gesimshøyde. Rekkverk skal være av transparent type der hvor det har konsekvenser for sol/skyggeforhold.

Rekkverk skal være av transparent type hvor det kan få konsekvenser for sol/skyggeforhold.

4.5 Boligsammensetning

10-30 % av leilighetene innenfor planområdet skal være toroms. Det tillates ikke ettroms leiligheter. Minimum 20 % av leilighetene innenfor planområdet skal være fireroms eller større.

4.6 Bebyggelsens utforming

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal utformes med bymessig preg. Bygg langs Ladebekken skal ha aktive fasader og gode, synlig og sentralt plasserte inngangsparti langs Ladebekken.

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger. Tilfredsstillende dagslysforhold må dokumenteres for de nederste etasjene.

Svalganger, heis og trappehus skal utformes som en del av bebyggelsen og skal ikke fremstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen. Der adkomst skjer via svalgang, tillates det passering av inntil tre leiligheter fra hovedadkomst til egen bolig i samme etasje.

Boliger som ligger i plan ut mot gårdsrommene skal ha direkte adkomst til privat uteareal.

Det skal tilrettelegges for oppstillingsplass for brannbil i passasjene fra Lade allé til uteoppholdsarealene f_UT-A, f_UT-B, f_UT-C, f_UT-D, og det er tillatt med innkjøring og oppstillingsplass for brannbil i uteområde f_UT-E. Bebyggelse under uteoppholdsareal eller grøntareal skal dimensjoneres for å tåle minst 80 cm jordoverdekning.

4.7 Avfallshåndtering

Nye boliger skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg. Det tillates etablert nedkast innenfor hvert byggeområde. Det skal etableres nedgravet returpunkt for glass/ metall på egen grunn.

Plassering av nedkast og nedgravde containere skal fremgå av utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune.

4.10 Uteoppholdsareal for boliger

Samlet uterom for boliger skal minimum være 30 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være i gårdsrommene og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. o_UT1 kan medregnes i uteoppholdsareal for boliger.

Felles uterom skal utformes og tilrettelegges med lekeapparater og/eller andre elementer for lek. Det skal tilrettelegges for ulike aktiviteter i alle årstider. Uterommene skal beplantes, også med trær.

Småbarnslekeplasser skal anlegges i felles uteoppholdsareal slik at det er maksimum 50 meter fra bygningenes inngangsdør. Til felles uteoppholdsareal kan regnes areal på bakken, på terrasser og takterrasser. Uterom på tak over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og grønt preg.

4.11 Offentlig uteoppholdsareal

Offentlig uteoppholdsareal o_UT1, mellom Ladebekken og Lade allé, skal opparbeides med offentlig turveg, lekeapparater, beplantning og belysning. Endelig plassering av turvegen bestemmes i detaljert plan som skal godkjennes av Trondheim kommune. Prosess for medvirkning for bestemmelse av utforming, innhold og aktiviteter av o_UT1, skal godkjennes av Trondheim kommune. Det tillates ikke tekniske installasjoner knyttet til parkeringsanlegg i offentlig uteareal.

4.12 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2016 med veileder M-128, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. For boliger i gul støysone skal hver boenhet ha minst ett soverom med fasade under grenseverdien på Lden = 55 dB.

I rød støysone mot Jarleveien tillates oppført boliger med støynivå opp til Lden = 70 dB på fasade, forutsatt at hver boenhet er gjennomgående og har en stille side. Minst halvparten av rom for varige opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Boligene skal ha tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Boliger i gul og rød støysone skal ha balansert ventilasjon.

Uteoppholdsareal f_UT-A skal ha støyskjerm med høyde 1,5 m mot Strandveien med plassering tilnærmet som vist på plankartet.

Uteoppholdsareal o_UT-1 skal ha støyskjerm med høyde 1,5 m mot Ladebekken med plassering tilnærmet som vist på plankartet.

Takterrasser i felt BB-E mot Ladebekken skal ha tett rekkverk med høyde 1m mot områder med støynivå høyere enn Lden = 55 dB.

Takterrasser i felt BB-E mot Jarlevegen skal ha tett rekkverk mot Jarlevegen og mot nedtrappet etasje mot nordøst med høyde 1,6 m mot områder med støynivå høyere enn Lden = 55 dB. Takterrassen i nordøst skal ha tett, transparent rekkverk med høyde 1,9 m.

For boligblokker mot Ladebekken med fasader i gul sone, skal det utføres lokale skjermingstiltak slik at hver boenhet har minst ett soverom med fasade under grenseverdien på Lden = 55 dB. Hjørneleiligheter mot Ladebekken skal ha lysinnslipp fra to sider, og støyskjerming der hvor dette er nødvendig.

Balkonger som vender mot Ladebekken skal ha skyvefelt i glass hvor det er nødvendig for å oppnå støynivå Lden under 55 dB på uteoppholdsareal. Der disse er høyere enn 1,4 m kan arealet ikke regnes med til uterommet. Balkongene skal også ha lydabsorberende himling.

Sammen med søknad om igangsetting skal det følge dokumentasjon som viser at støyforholdene er tilfredsstillende, samt endelig plassering og utforming av lokale skjermingstiltak.

4.13 Luftforurensning

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Før igangsettingssøknad for boliger i felt BB-E skal det foretas målinger av svevestøv, og plan for eventuelt nødvendige avbøtende tiltak skal foreligge.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Parkeringsanlegg

Det tillates utbygging av p-anlegg med boder med utstrekning som vist i plankart under grunnen. Det tillates enkelte trappe- og heistårn med forbindelse til parkeringsanlegg utenfor planens begrensning. Grensene for reguleringsområdet under grunnen kan justeres i henhold til geoteknisk prosjektering.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turveg

Det skal etableres en offentlig turveg eller trapp mellom Ladebekken og Jarleveien innenfor o_FV.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1.1 Lade allé

o_KV1 og o_GS2 skal opparbeides langs utbyggingsområdet frem til Sigmunds vei samtidig med tiliggende bebyggelse og skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til tiliggende bebyggelse. Det skal etableres tiltak for å hindre gjennomkjøring med personbil i Lade allé. Tiltak skal godkjennes av Trondheim kommune.

7.1.2 Ladebekken

Ladebekken med o_F3, o_F2, o_P1, o_KV2, o_SV1, vest for Fridheimveien skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor felt BB-A, BB-B og BB-C. Ladebekken med o_F2, o_F4, o_P1, o_KV2, o_GS1, og o_SV2 skal være opparbeidet fra Strandveien til undergang Jarleveien, før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor felt BB-D og BB-E. Fridheimveien skal fysisk stenges når Ladebekken åpnes i sin helhet. Fridheimveien skal ikke brukes til anleggstrafikk.

7.1.3 Offentlig uteoppholdsareal

Offentlig uteoppholdsareal med turveg med bredde 3 m gjennom uteområde o_UT1 skal opparbeides før det gis ferdigstillatelse for boliger i felt BB-C og BB-D. Detaljert utforming av parken og plassering av turvegen skal fremgå av utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune. Prosess for medvirkning for utforming, innhold og aktiviteter skal godkjennes av Trondheim kommune.

7.1.4 Offentlig turveg o_TV

Offentlig turveg o_TV skal opparbeides samtidig med felt BB-E og skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BB-E. Detaljert utforming og plassering av snarvegen skal fremgå av utomhusplan og skal godkjennes av Trondheim kommune.

7.2 Tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA, intern flomvei, avfallssug, el- og fjernvarme skal være etablert i samsvar med detaljplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis.

7.3 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

7.4 Felles uteområder

Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før tilhørende uteareal innenfor hvert delfelt f_UT-A – f_UT-E er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 8 ØVRIGE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Bygge- og anleggsvirksomhet

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Når det gjelder luftforurensning i anleggsperioden, skal rundskriv T-1520/2012 "Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i planlegging" legges til grunn.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, legges til grunn.

8.2 Geotekniske forhold

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

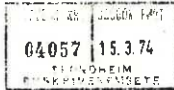
8.3 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger, skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn og plan for gjenvinning av byggeavfall være godkjent av forurensningsmyndigheten.

8.4 Riving av eksisterende bebyggelse

Det forutsettes at eksisterende bebyggelse innenfor hvert enkelt delområde på plankartet er revet før det igangsettes bygging av nye boliger. Med søknad om tillatelse til riving skal det foreligge daterte foto av eksteriøret.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).



10 -

ERKLÆRING

Som eier av

Lade Allé 9 og 9 B

erklæres at jeg, når gate blir bygget til og forbi min eiendom, tillater anlagt skråning uten at vegbyggerne betaler meg erstatning.

Videre erklæres at Trondheim kommune utenfor gategrunn har rett til å legge, vedlikeholde og omlegge, om nødvendig med større dimensjoner, de kloakker og vannledninger som måtte være nødvendig for utbygging av områdene som grenser til min eiendom.

Jeg og rettsetfølgerne plikter å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endring av grunnforholdene. Høgtvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningene og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter.

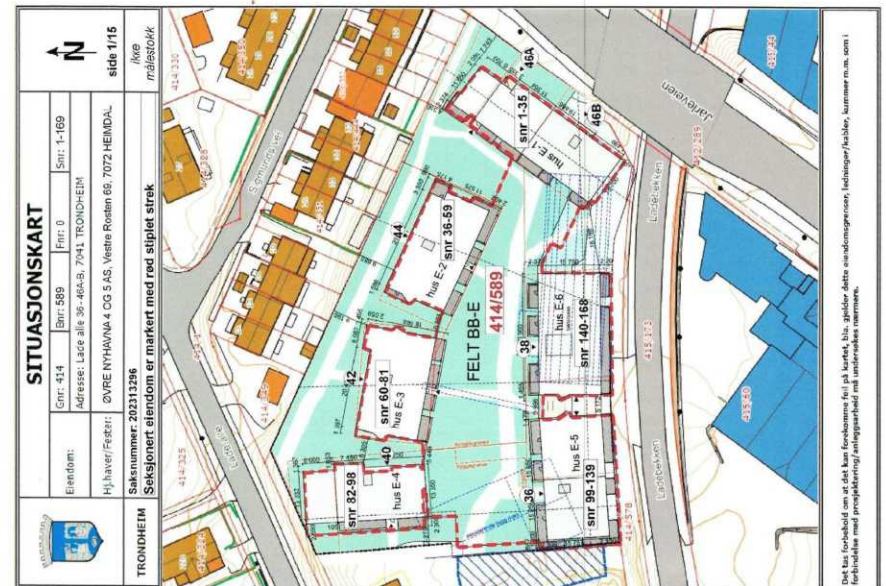
Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune erstatter skader som måtte oppstå som følge av vedlikehold og fornyingsarbeider. Bli det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses.

Trondheim, den 22.12.2023

Knut Schløsser Møller, sign
K.N.Schløsser Møller

Værdi: kr 500,-

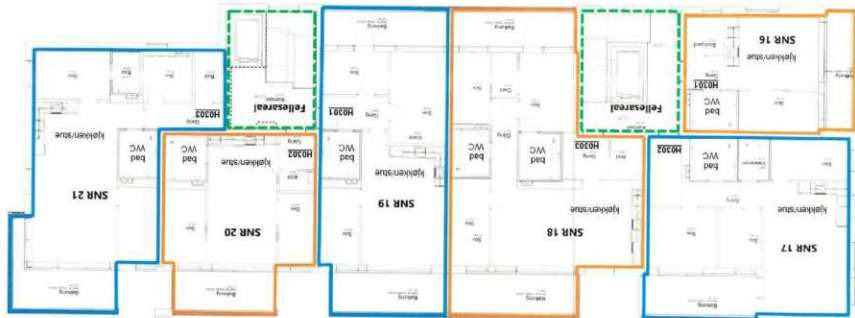


Etter forordning om kart og fotogrammetri skal kartene, hvis gitter eller eiendomsgrenser, ledningsfakser, kummer m.m. som i forordningen er påført, være utarbeidet i henhold til de tekniske krav som er fastlagt i forordningen.

Eierseksjonering
 Gnr: 414 Bnr: 589 i Trondheim kommune
 Saksnr.: 202313296
 Dato: 30.05.2023
 Side 3/15



plan 4



plan 3

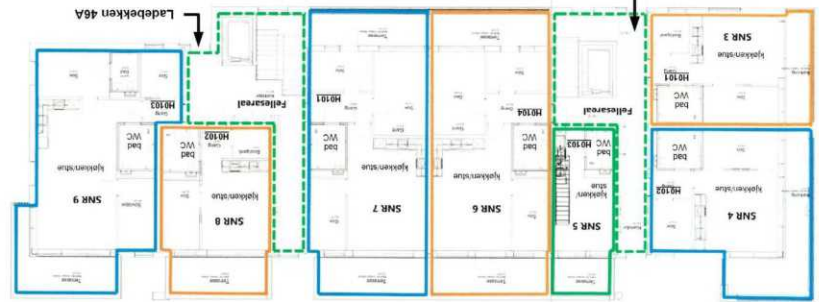


plan 2

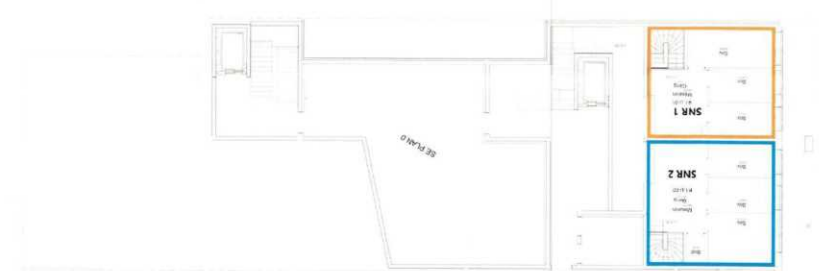
HUS E-1

Byggingssnr 30927841
 Ladebekken 46A-46B

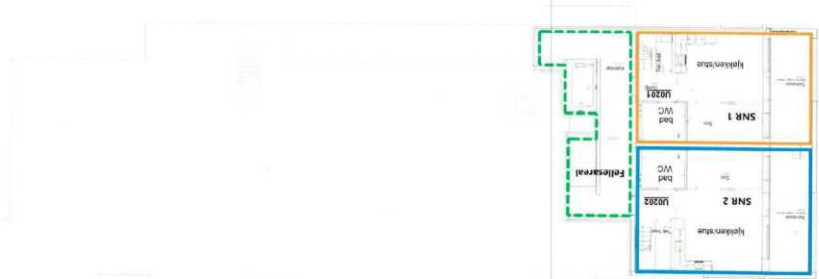
Eierseksjonering
 Gnr: 414 Bnr: 589 i Trondheim kommune
 Saksnr.: 202313296
 Dato: 30.05.2023
 Side 2/15



plan 1



plan messant / underetasje 1



underetasje 2

HUS E-1

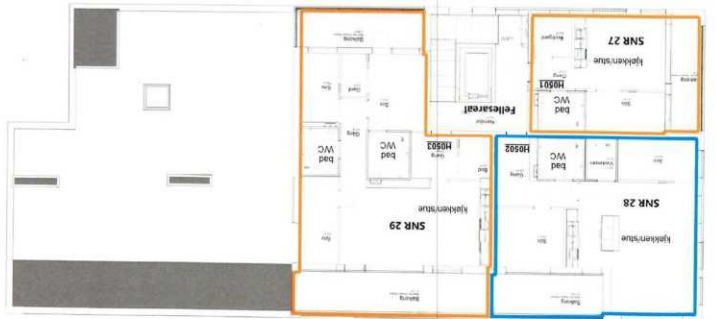
Eierseksjonering
 Gnr: 414 Bnr: 589 | Trondheim kommune
 Saksnr.: 202313296
 Dato: 30.05.2023 Side 4/15



plan 7



plan 6

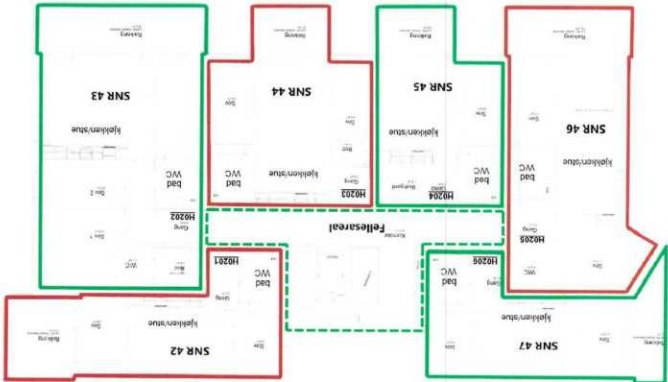


plan 5

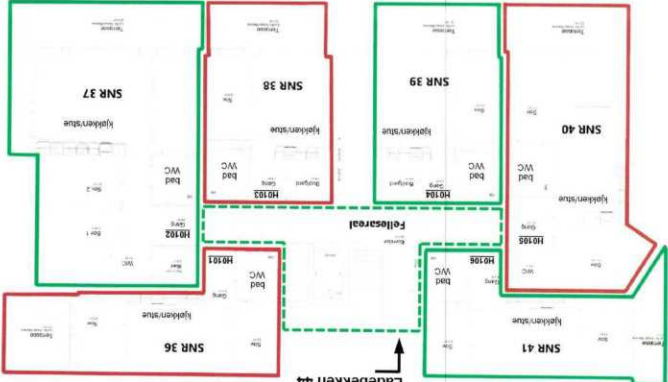
HUS E-1

Bygningnr 30927841
 Ladebøken 46A-46B

Eierseksjonering
 Gnr: 414 Bnr: 589 | Trondheim kommune
 Saksnr.: 202313296
 Dato: 30.05.2023 Side 5/15



plan 2



plan 1



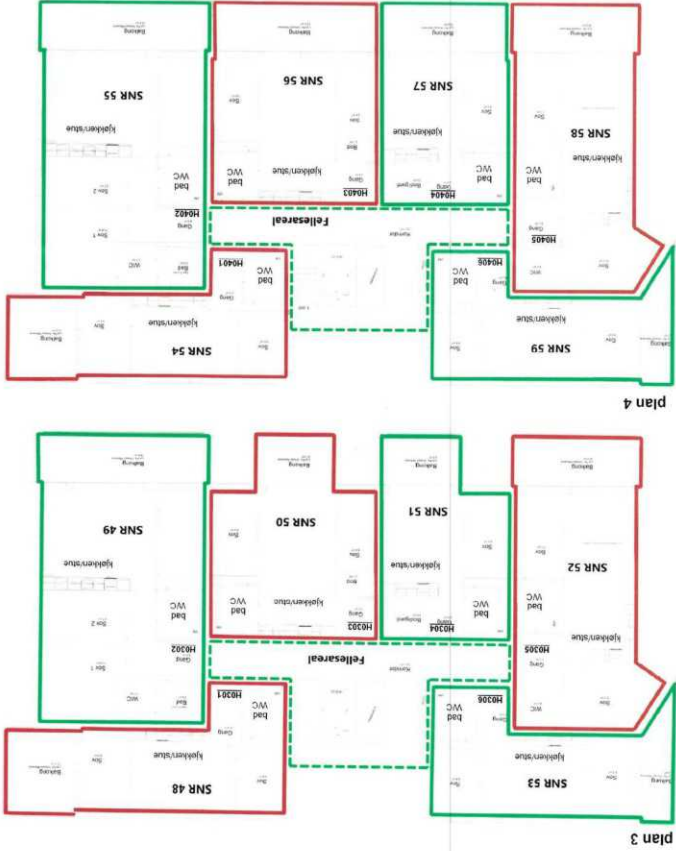
HUS E-2

underetasje
 (samme plan som
 parkingskjeller
 nabo garbnr 414/307)

Ladebøken 44

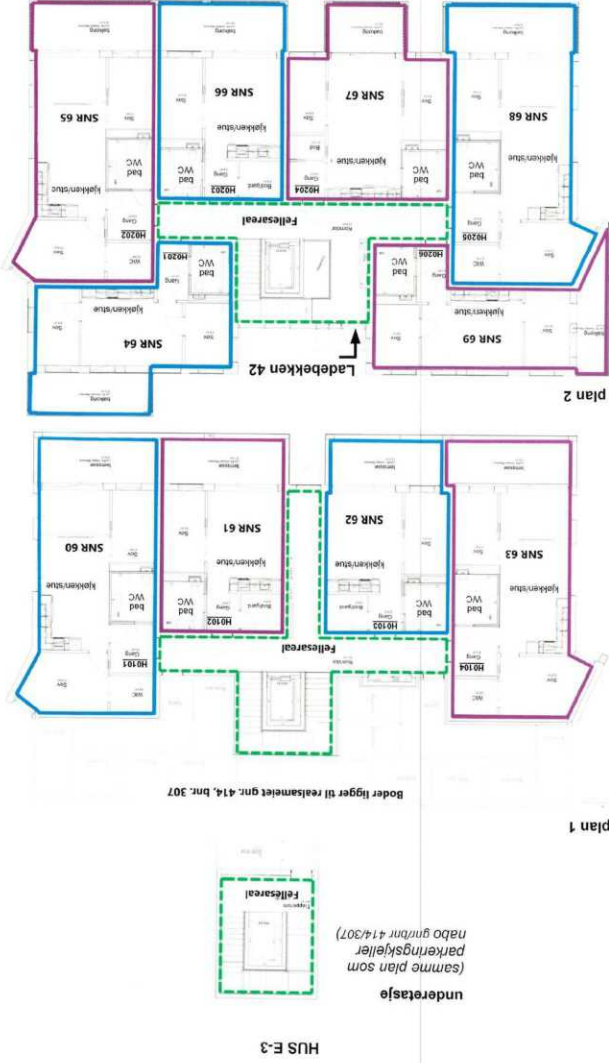
Bygningnr 30927571

Eierseksjonering
 Gnr: 414 Bnr: 589 | Trondheim Kommune
 Saksnr.: 202313296
 Dato: 30.05.2023 Side 6/15



Bygningssnr 300927571
 Ladebekken 44

Eierseksjonering
 Gnr: 414 Bnr: 589 | Trondheim Kommune
 Saksnr.: 202313296
 Dato: 30.05.2023 Side 7/15




Bygningssnr 300927549

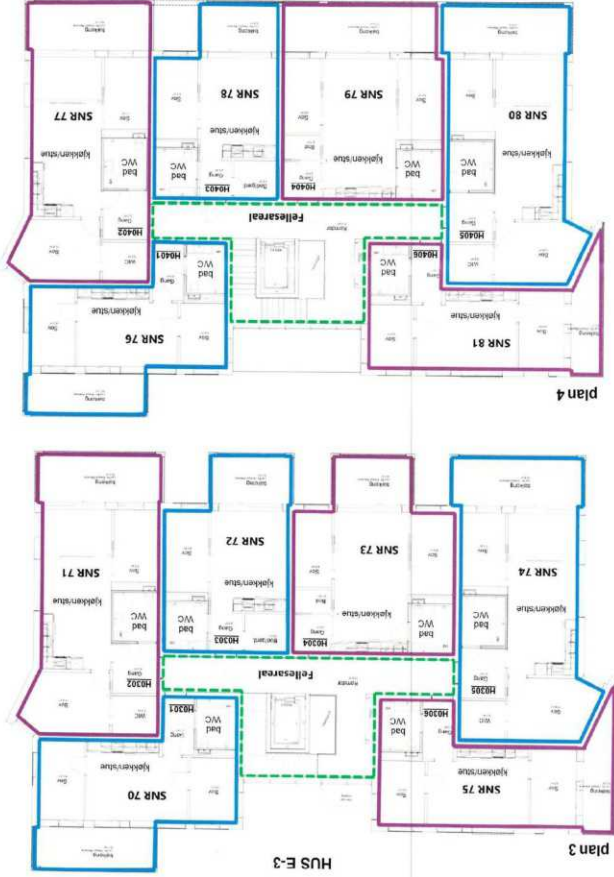
Boder ligger til realsmålet gnr. 414, bnr. 307

underetasje
 (samme plan som
 parkeringskjellet
 nabo gnr/bnr 414/307)


Eierskjoening
 Gnr: 414 Bnr: 589 | Trondheim kommune
 Saknr.: 202313296
 Dato: 30.05.2023 Side 8/15



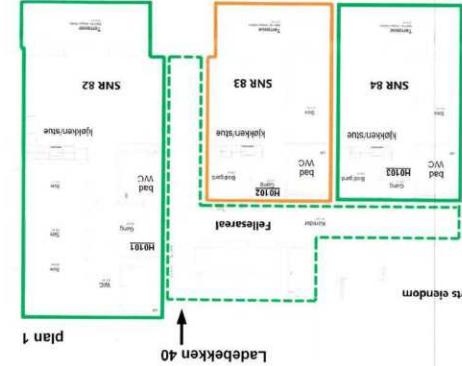
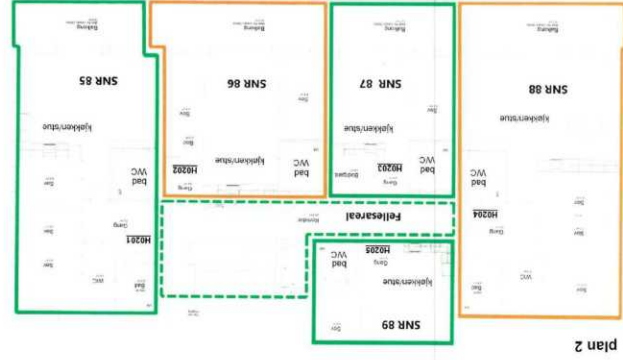
Bygningsnr 300927549
 Ladebøkken 42



Eierskjoening
 Gnr: 414 Bnr: 589 | Trondheim kommune
 Saknr.: 202313296
 Dato: 30.05.2023 Side 9/15




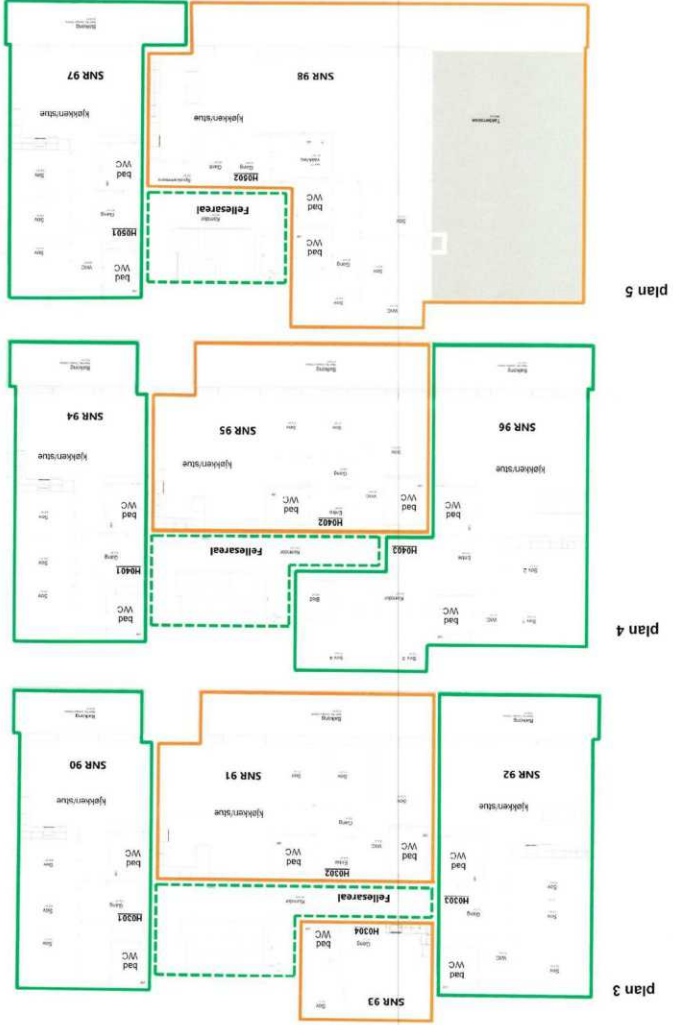
Bygningsnr 300927131



HUS E-4
 undersøtse
 (samme plan som
 parkeringskyllet
 nabo gnr/bnr 414/307)
 Ladebøkken 40
 Boder ligger til realisertis endom
 gnr. 414, bnr. 307

HUS E-4


 Eierskjsjnering
 Gnr: 414 Bnr: 589
 Saksnr.: 202313296
 Dato: 30.05.2023 Side 10/15



Bygningsnr 300927131
Ladebekken 40

HUS E-5

underetasje 2

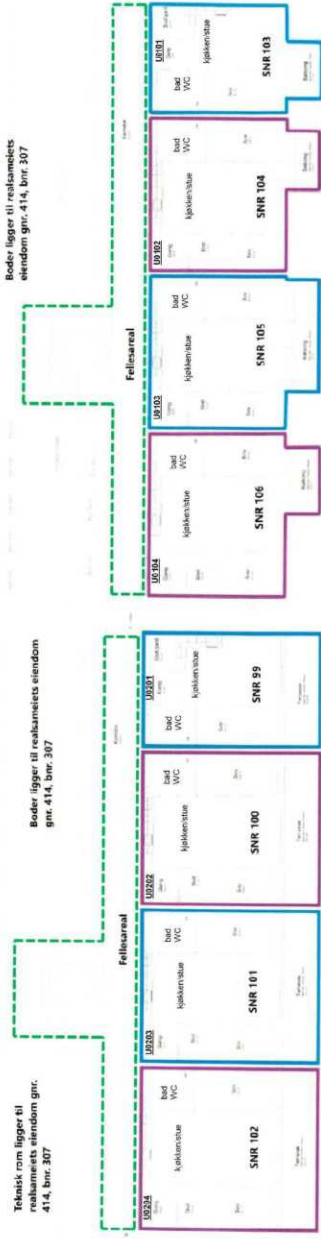
underetasje 1




Telesjkk rom ligger til
realismarkedets eiendom gnr.
414, bnr. 307

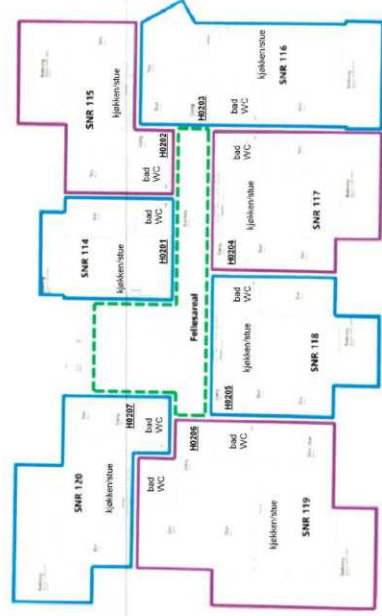
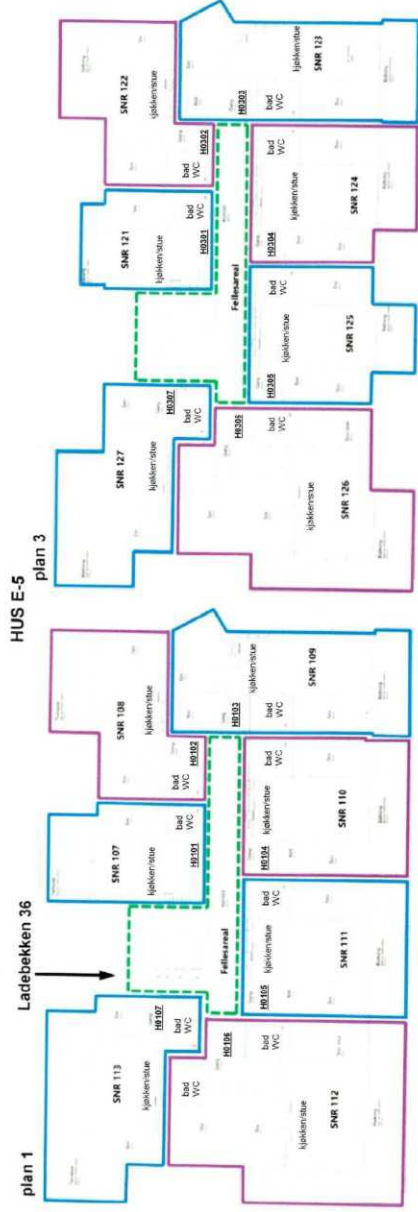
Boder ligger til realismarkedets
eiendom gnr. 414, bnr. 307

Boder ligger til realismarkedets
eiendom gnr. 414, bnr. 307



Bygningsnr 300927972
Ladebekken 36


 Eierskjsjnering
 Gnr: 414 Bnr: 589
 Saksnr.: 202313296
 Dato: 30.05.2023 Side 11/15



Byggningsnr: 300927972
Ladebekken 36

202313296

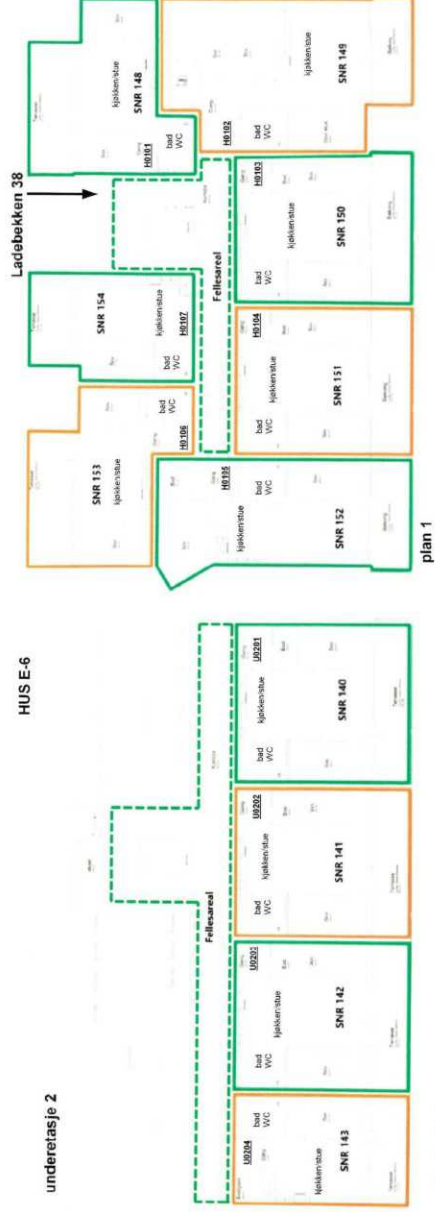
Eierskapsjonering

Gnr: 414 Bnr: 589 I Trondheim kommune

Saksnr.: 202313296

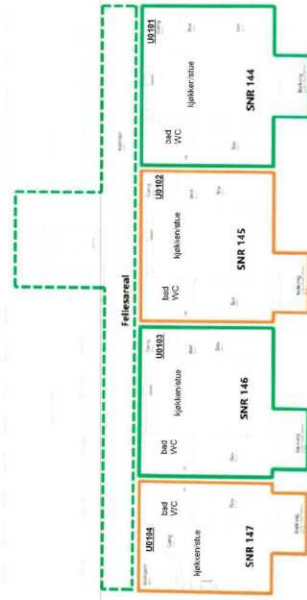
Date: 30.06.2023

Side 12/15



Byggningsnr 300927954

underetasje 1



Eierskapsjonering

Gnr: 414 Bnr: 589 I Trondheim kommune

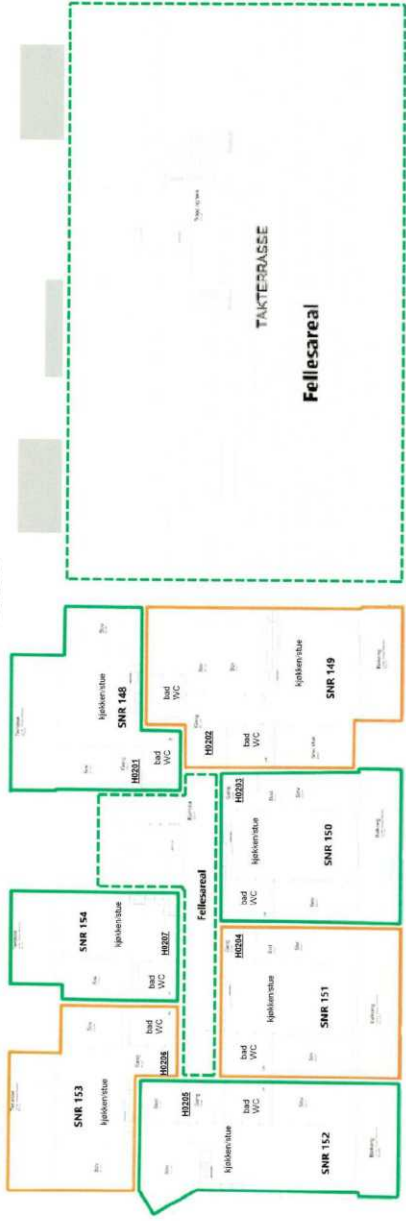
Saksnr.: 202313296

Date: 30.06.2023

Side 13/15

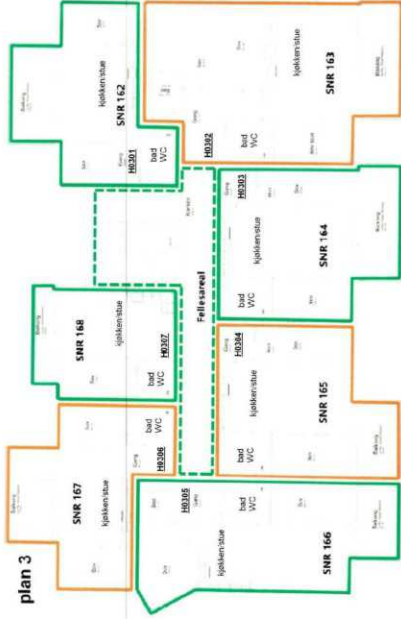
HUS E-6

plan 2



plan 4

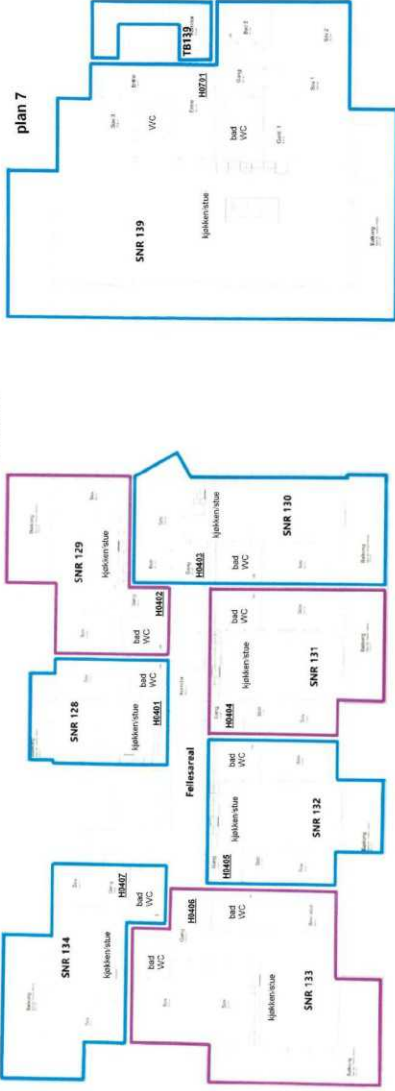
Bygningsnr 300927954
Ladebekken 38



Eierseksjonering
 Gnr: 414 Bnr: 589 | Trondheim kommune
 Saksnr.: 202313296
 Dato: 30.05.2023 Side 14/15

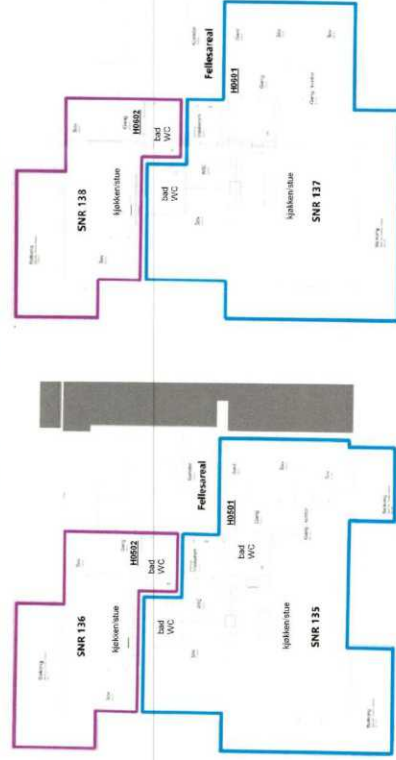
plan 4

HUS E-5



plan 7

Bygningsnr 300927972
Ladebekken 36



plan 5

plan 6

Eierseksjonering
 Gnr: 414 Bnr: 589 | Trondheim kommune
 Saksnr.: 202313296
 Dato: 30.05.2023 Side 15/15

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1250212

Adresse: Ladebekken 46B, 7041 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 414, Bnr. 589, Snr. 6, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

**NYLANDER
& PARTNERS**

Salgsoppgaven er opprettet 13.05.2026 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

