# Klæbuveien 100, 7030 Trondheim



PROPR.NO

**Selger**
RUNAR TØTDAL ØVERLIE
91869017

**Prisantydning**
3 090 000 kr

**Matrikkel**
Kommunenr. 5001 Gnr. 62 Bnr. 144 Andelsnr. 17

# Sentral, tiltalende og flott 2-roms andelsleilighet, med heis. Parkeringskjeller. Mye inkludert i felleskostnadene!

**PRISANTYDNING**
kr 3 090 000 kr

**ANDEL AV FELLESGJELD**
kr 185 479 kr

**TOTALPRIS**
kr 3 275 479 kr

**FELLESKOST/MND**
kr 4 214 kr

**PRIMÆRROM (P-ROM)**
42kvm

**BRUTTOAREAL (BTA)**
45kvm

**BRUKSAREAL (BRA)**
43kvm

**ANTALL SOVEROM**
1

**ETASJE**
4

**BOLIGTYPE**
Leilighet

**EIEFORM**
Andel

**EIET TOMT**
Ja

**BYGGEÅR**
1984



Velkommen til klæbuveien 100 - en lys og moderne 2-roms leilighet i 4. etasje med fantastisk beliggenhet ved høyskoleparken.



Leiligheten har en romslig åpen stue og kjøkken løsning.



God plass til spisegruppe ved kjøkkenet.



Tak, fasadeplater, balkong,vinduer,balkongdører og etterisolering er renovert i regi av borettslag.



Lyst og trivelig spiseområdet.



Stilrent og tidløst kjøkken med innebygde hvitevarer som oppvaskmaskin,mikro,ovn,kombinert kjøle-og fryseskap og platetopp.



Rikelig med skap-og benkeplass.




Detaljebilde kjøkken.



Praktisk kjøkkenøy med god oppbevaringsplass.



Romslig soverom med god plass til garderobeløsning og seng.



Lyst og romslig soverom. Her sees dør til bod i leilighet.



Ingen innsyn på soverommet.



Bod tilhørende soverom som kan brukes til walk-in closet eller ekstra lagring.



Badet er utstyrt med vegghengt WC, varme i gulv og downlights.



Pent flislagt bad.




God plass til vaskemaskin og tørketrommel.



Detaljebilde bad.



Gangen har god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.



Overbygd balkong med utsikt mot NTNU gløshaugen som ligger rett ved leiligheten ,og NTNU handelshøyskolen som nærmeste nabo.



I 2022 ble det montert nytt gulvbelegg, montert systemhimling,nye lysarmaturer,vegger og tak m.m ble malt i fellesarealene i regi av borettslaget.



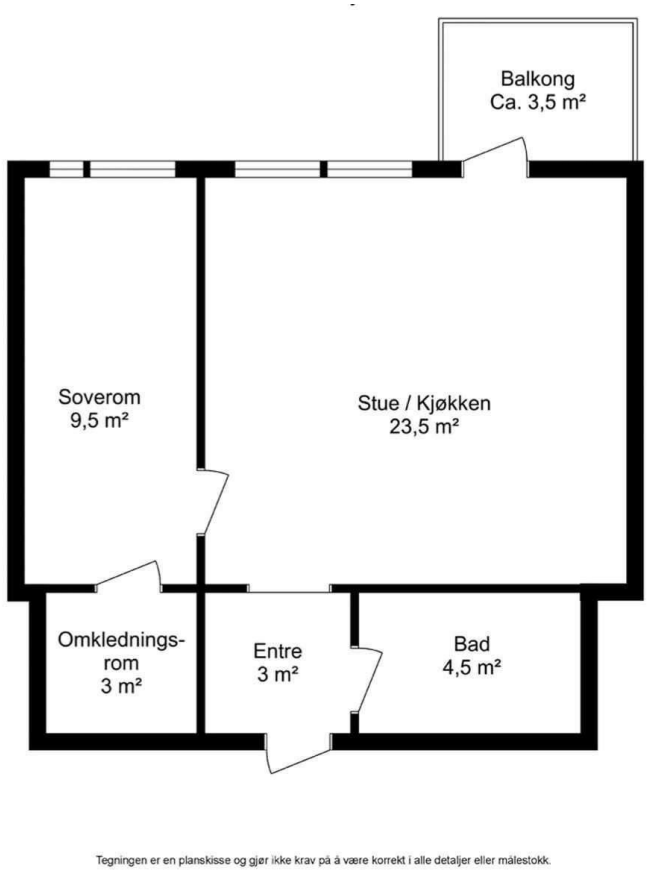
Utsikt fra heis og trappeoppgang.



Utsikt fra balkong.



Parkeringsplasser i kjeller med mulighet for elbil-lader.




Grov planskisse for leilighet.

# Om boligen

Velkommen til Klæbuveien 100 - En innbydende 2-roms leilighet i 4.etasje med fantastisk beliggenhet! Det er umiddelbar nærhet til NTNU Handelshøyskolen, NTNU Gløshaugen, St.Olavs hospital, samfundet, Handelshøyskolen, sentrum for å nevne noe.

Kontakt Hege Øverlie for visningspåmelding!
Tlf: 950 13 099

For tilstandsrapport: Trykk på lenke «Vis Salgsoppgave»

OVERTAKELSE FØRSTE UKE I SEPTEMBER!

Kvaliteter:
- Stor heis i bygget, som går over alle etasjer.
- Overbygd balkong med utsikt mot NTNU Gløshaugen.
- Parkeringskjeller.
- Stor bod på loft og en liten i kjeller for oppbevaring.
- Sentralt!
- Rema1000 40meter fra inngangsdøren.
- Stort tilbud av bussavganger rett utenfor inngangsdøren.

- Mye inkludert i de månedlige felleskostnadene som blant annet kabel-tv, internett, varmtvann(!), betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring og diverse vedlikehold/drift iht. regnskap. Leie av parkeringsplass i kjeller er også inkludert i felleskostnadene som her er opplyst.

Herunder; Parkeringsplass(er) leies og er sameiets eie. Tildeling av parkeringsplasser etter ansiennitet.

Oppussing av borettslaget 2017/18/22:
- Nytt tak.
- Etterisolering.
- Ny fasade.
- Nye balkongdører.
- Nye 3-lagsglass vinduer.
- Overflatebehandling av balkonger.
- Nye varmtvannstanker til sameiet.
- Oppussing av felles inngangsparti.
- RFID Inngangsnøkkel til bygget, parkeringskjeller og boder.

# Omkostninger

3 090 000 kr (Prisantydning)
185 479 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 275 479 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
7 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
480 kr (Tinglysing av pantedokument)
480 kr (Tinglysing av skjøte)

---

8 860 kr (Omkostninger totalt)

---

3 284 339 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

440 kr (Panterett med urådighet)
6 215 kr (Eierskiftegebyr)

# Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 en bygningssakyndig 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 jfr. 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.

## Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

## Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

# Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

## Leilighet

Adresse

## Klæbuveien 100

## 7030 Trondheim

## 5001/62/144/0/17/0

Rapportdato

## 04.08.2023

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

KLÆBUVEIEN 100 - 5001/62/144/0/17/0

**Befaring utført den 03.08.2023 av:**




Anders Selbekk Olsen
Witsø og svea takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4741164016
Anders@wstakst.no


*Tømrersvenn og takstmann med 22 års erfaring i byggebransjen og tilstandsvurdering av bolig.*

# Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

# Takstmannens integritet

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

# Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

KLÆBUVEIEN 100 - 5001/62/144/0/17/0

# Tilstandsgradene

## TG 0

### Ingen avvik

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

## TG 1

### Mindre eller moderate avvik

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

## TG 2

### Vesentlige avvik

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

## TG 3

### Store eller alvorlige avvik

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

## TG IU

### Ikke undersøkt

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

# Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

KLÆBUVEIEN 100 - 5001/62/144/0/17/0

# Nivå av analysen

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

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

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

KLÆBUVEIEN 100 - 5001/62/144/0/17/0

# Forutsetninger

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

# Formål

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

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

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

# Struktur og referansenivå

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

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

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

# Tilleggsundersøkelser

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

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

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

KLÆBUVEIEN 100 - 5001/62/144/0/17/0

# Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

# Om boligen

**Adresse:** Klæbuveien 100 , 7030, Trondheim

**Matrikkel:** 5001/62/144/0/17/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1984

**Tomt:** - $m^2$

**Hjemmelshaver(e):** Runar Tørdal Øverlie ,

**Rekvirent:** Hjemmelshaver

**Tilstede på befaring:** Familie til hjemmelshaver

**Byggemetode:** Boligblokk oppført i betongkonstruksjon. Fasader er kledd med fasadeplater. Taket er flatt og tekket med papp. Vinduer med isolerglass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

## Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Hindringer på befaringsdagen

VVB ble ikke påvist på befaringen.

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Opplysninger fra selger: Bad og kjøkken oppgradert i 2015/16.

## Øvrig informasjon om oppdraget

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

# Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Noe arealavvik kan forekomme.

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

| **4.etasje** | | | |
|---|---|---|---|
| **Primærrom**<br>42 $m^2$ | **Sekundærrom**<br>3 $m^2$ | **BRA (P-ROM + S-ROM)**<br>45 $m^2$ | **BTA**<br>50 $m^2$ |
| **Beskrivelse primærrom**<br>Entré, bad, soverom og kjøkken/stue. | | **Beskrivelse sekundærrom**<br>Bod. | |

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

KLÆBUVEIEN 100 - 5001/62/144/0/17/0

# Oppsummert

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

## 3 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

**Bad - Totalvurdering av overflater:** TG2 er gitt pga bom og ufagmessig utførelse på flis.

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen.

**Elektrisk anlegg:** Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på varmekabel og spotter i bad. Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

## 0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

## 1 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

**Bad - Totalvurdering av fuktsøk:** Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

KLÆBUVEIEN 100 - 5001/62/144/0/17/0

## 1 Dokumentasjon

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

**Kommentar:**
Ikke fremlagt, oppgraderinger utført på egeninnsats.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**
Ja

**Kommentar:**
Oersendt og gjennomgått.

**Når ble egenerklæringen signert?**
19.07.2023.

# 2 Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

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

**Kommentar:**
Ikke fremlagt.

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

KLÆBUVEIEN 100 - 5001/62/144/0/17/0

# 3 Bad

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

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

**Kommentar:**
Selger opplyser at det ble lagt ny membran, sluk og fliser i 2015/16.

## Overflater

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

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

**Kommentar:**
Det registreres bom i flere gulvflis, samt kanting/ujevnt lagt flis.

**Totalvurdering av overflater**

TG 2

**Kommentar:**
TG2 er gitt pga bom og ufagmessig utførelse på flis.

**Levetid:**

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

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

## Membran, tettesjikt og sluk

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert soilsluk i dusjsonen.

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

**Kommentar:**
Synlig membran i sluk.

KLÆBUVEIEN 100 - 5001/62/144/0/17/0

**Er det fall til sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Visuell kontroll med krysslaser påviser fall på gulv, det måles en høydeforskjell på 25mm fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 2

**Kommentar:**
TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen.

**Levetid:**

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

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

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

**Kommentar:**
Ventil i himling er tilknyttet sentralavtrekk, tilluft under dør.

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

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 1

**Kommentar:**
Ingen skader utover noe svell på innredningen observeres på sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Synlig drensåpning fra innbyggingssisterne.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

**Levetid:**

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

KLÆBUVEIEN 100 - 5001/62/144/0/17/0

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

**Kommentar:**
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

## Fuktsøk

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

**Totalvurdering av fuktsøk**

TG IU

**Kommentar:**
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

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

KLÆBUVEIEN 100 - 5001/62/144/0/17/0

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

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

**Fungerer avtrekk over stekesone?**
Ja

**Kommentar:**
Mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekk.

**Generell beskrivelse av innredning**
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Glassplate på vegg over benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

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

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

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

**Levetid:**

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

KLÆBUVEIEN 100 - 5001/62/144/0/17/0

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

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

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

**Er det nedgravd oljetank?**
Nei

**Hvordan type oppvarming har boligen?**
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

**Ventilasjon:**
Sentralavtrekk, Naturlig ventilasjon

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**
Nei

**Kommentar:**
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med gjennomstrømningsventiler på vegger.
Sentralavtrekk på bad og bod, mekanisk kjøkkenventilator er tilkoblet sentralavtrekket, noe som ikke er ønsket av B/L da det kan forekomme at matos kommer inn til naboer.

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

**Kommentar:**
Endring av kjøkkenventilator med pålegg fra B/L må påregnes.

**Levetid:**

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

KLÆBUVEIEN 100 - 5001/62/144/0/17/0

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

**Type sikringer:**
Jordfeilautomat

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

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

**Kommentar:**
Sikringsskap oppgradert i 2012. Lagt varmekabel og montert spotter på bad i 2016.

**Foreligger det samsvarserklæring?**
Nei

**Kommentar:**
Det foreligger ikke samsvarserklæringer.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**
Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**
Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**
Nei

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

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**
Det er ikke etablert VVB i leiligheten.

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

**Kommentar:**
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

KLÆBUVEIEN 100 - 5001/62/144/0/17/0

**Totalvurdering av elektrisk anlegg**

**Kommentar:**
Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på varmekabel og spotter i bad.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

KLÆBUVEIEN 100 - 5001/62/144/0/17/0

# Egenerklæring

**Klæbuveien 100, 7030 Trondheim**

**19 Jul 2023**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Klæbuveien 100 | Klæbuveien 100 | H0403 |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2013/2014

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

6år, utleid siste 2,5år.

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

## Informasjon om selger

**Hovedselger**

Øverlie, Runar Tøtdal

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2015

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Legging av varmekabel i gulv. Montering av spotter i tak. Legging av våtromsmembran på hele badet. Legging av flis.

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Litt usikker på årstallet, men arbeider utført i regi av borettslaget. Maling av balkonger.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Malermester Blakstad

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2018

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Litt usikker på årstallet, men arbeider utført i regi av borettslaget der hele fasaden, med tak, ble skiftet. Alle vinduer og verandadører ble også skiftet.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Petter Bakøy AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6** **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Spotter i tak på bad.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elkul Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2015

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Monterte nytt batteri på kjøkken og bad.

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslagetet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**26** **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**

Ikke relevant for denne boligen.

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Arbeider på bad og kjøkken, bytte av batteri, påføring av våtromsmembran, legging av flis.

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Kjøkkenventilatoren som ble montert på oppussingstidspunktet, og som er p.d.d montert. Er en type som ikke ønskes installeres i borettslaget pga uheldige konsekvenser ved bruk. Denne ble montert pga dårlig avtrekk ved steking. En uheldig konsekvens kan være at noe matos kommer inn på badet. Dette har aldri vært noe problem for meg som eier, ei heller for de som leier.

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 92736155**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **ØVERLIE, RUNAR TØTDAL** | **2023-07-19** |

Identification

bankID PÅ MOBIL ØVERLIE, RUNAR TØTDAL

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| ØVERLIE, RUNAR TØTDAL | 19/07-2023 14:47:03 | BANKID_MOBILE |

# Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Klæbuveien 100 | **Vår ref.:** | 71/17 | **Fødselsdato eier:** | 23.07.1990 |
| Klæbuveien 100 | **Type:** | Borettslag frittstående | | |
| 7030 TRONDHEIM | **Eiere:** | Runar Øverlie | | |
| **Organisasjonsnr:** 948 759 551 | **Andelsnr:** | 17 | | |

## 1: Fellesutgifter

**Tot. innev. måned** **3 917**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Fellesutgifter: | Felleskostnad renter | 200 |
| | Felleskostnad avdrag | 495 |
| | Felleskostnad driftsdel | 2 676 |
| Tilleggsytelser: | Tillegg elektroniske fellesavtaler | 546 |

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med Telenor

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MILJØGEBYR. TOBB ønsker å delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus på avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr på papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unngås ved å inngå avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 185 479 | Gjeld siste årsoppg.: | 200 813 |
| Klient ajourf. lån: | 9 463 608 | Klient gj. s. årsoppg.: | 9 584 991 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14638092801, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.07.2023: 3.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 20.07.2023: 9 463 608

Andel av saldo: 185 479

Første termin/første avdrag: 31.12.2019 ( siste termin 30.06.2049 )

Flytende rente

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

## 4: Særskilte opplysninger

| | |
|---|---|
| Klausuler: | |
| Styreleder: | Morten Frivang |
| Adresse: | Klæbuveien 100 |
| Postnr/-sted: | 7030 TRONDHEIM |
| E-post: | klaebuveien100@styrepost.no |

## 5: Restanse fellesutgifter pr. 20.07.2023

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter: | 0 |
| Gebyr: | 0 |
| Rente: | 0 |

# Boligopplysninger:



Borettslaget Klæbuveien 100
Klæbuveien 100
7030 TRONDHEIM

**Vår ref.:** 71/17
**Type:** Borettslag frittstående
**Eiere:** Runar Øverlie

**Fødselsdato eier:** 23.07.1990

**Organisasjonsnr:** 948 759 551

## 6: Ligning - 2022

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 200 813 | Andre inntekter: | 301 |
| Annen formue: | 17 937 | Utgifter: | 2 409 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 68 900 |
| Andelsnr: | 17 | | |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1984
Gårds/bruksnr: 62/144
Bygningstype: Høyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring Nuf | Polisenr: | SP693103 |

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 09.10.1984 | | | SSBnr: | H0403 |
| Etasje: | 4 | Oppvarmingstype: | Elektrisk | | |
| Heis: | Ja | BOA | 41 | | |
| Parkeringstype: | Kan søkes styret | | | | |
| Systemlås: | Ja | Antall rom: | 2 | | |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | 2 | | |
| Livsløp standard: | Ja | Kategori: | - | P-rom | 41 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget | | | | |

Fasiliteter:

PARKERING/GARASJE: Borettslaget Klæbuveien 100 har 13 parkeringsplasser i parkeringskjeller.
Ledige garasjer kunngjøres ved oppsalg i borettslaget. Søknad sendes styret i borettslaget som tildeler etter mottattdato.

BODER: Det følger to boder med leilighetene, en i kjeller og en på loft.

VARMTVANN: Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.
Styret skal kartlegge situasjonen vedr ventilasjonsanlegget og utarbeide tiltak. De vil ta kontakt med firma for å sette i gang et prosjekt for å ordne ventilasjonssystemet.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med Trøndelagskraft AS om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

DIVERSE UTSTYR. Brannslokkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

RENHOLD: Renhold av fellesareal utføres av innleid hjelp.

VAKTMESTER: Boligselskapet har ansatt visevert

# Boligopplysninger:



Borettslaget Klæbuveien 100
Klæbuveien 100
7030 TRONDHEIM

**Vår ref.:** 71/17
**Type:** Borettslag frittstående
**Eiere:** Runar Øverlie

**Fødselsdato eier:** 23.07.1990

**Organisasjonsnr:** 948 759 551

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKLER: Boligselskapet har avtale med TOBB om oppbevaring av hovednøkler. TOBB har inngått avtale med Avarn Security om oppbevaring av nøklene. TOBB formidler bestilling av ekstra nøkler ved behov for dette. Skjema for nøkkelbestilling finnes på www.tobb.no. Boligselskapet har avtale om innlåsing. Mot betaling kan andelseier kontakte Avarn Security for å få hjelp til innlåsing i egen leilighet.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere nå fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE BORETTSLAG - Tobb behandler. Meglerpakke: kr 4 310,-. Eierskiftegebyr: kr 6 215,-. Forhåndsvarsel/forkjøpsrett: kr 7 769-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

# Vedtekter
# for Borettslaget Klæbuveien 100,
# org. nr. 948 759 551.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 06.09.1984.
Sist endret 23.06.2010, 15.03.11, 18.04.2018, 23.06.2020.

## 1. Innledende bestemmelser

**1 - 1 Formål**

Borettslaget Klæbuveien 100 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

**1 - 2 Forretningskontor og forretningsførsel**

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

## 2. Andeler og andelseiere

**2 – 1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget.

(3) Ingen kan eie mer enn en andel. Likevel kan staten, fylkeskommunen, kommunen/selskaper eid av disse og institusjoner med samfunnsnyttig formål, til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget.

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

**2 – 2 Sameie i andel**

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

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

**2 – 3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt – eller det er rettskraftig avgjort at kjøperen har rett til å være andelseier.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader inntil ny(e) andelseier(e) er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at kjøperen/kjøperne har rett til å være andelseier(e).

## 3. Forkjøpsrett.

**3 – 1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når husstand overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende, og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3 – 2, jfr. borettslagslovens § 4-15, første ledd.

**3 – 2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet er kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3 – 3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansienniteten i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres forkjøpsretten av styret ved loddtrekning.
(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(3) Opplysning om eierskifte og om mulig bruk av forkjøpsrett skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget.

## 4. Borett og bruksoverlating.

**4 – 1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke nytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke, på en urimelig eller unødvendig måte, være til skade eller ulempe for andre andelseiere/beboere. Andelseier og leietakere kan leie garasjeplass i parkeringskjeller på vilkår som fastsettes av styret, evt. av generalforsamlingen.
(4) En andelseier kan, med styrets tillatelse, gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Andelseiere og leietakere kan leie garasjeplass i parkeringskjeller på vilkår som fastsettes av styret og (eller) generalforsamlingen.
(6) Styret skal fastsette ordensregler for eiendommen, -inkl. regler om dyrehold.

**4 – 2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke, uten samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen dersom:
- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller av ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfelle overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller av ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller etter husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt skriftlig svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den til andre – uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

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

## 5. Vedlikehold.

### 5 – 1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.
Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

### 5 – 2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse.

**6 – 1 Mislighold**

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

**6 – 2 Pålegg om salg**

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

**6 – 3 Fravikelse**

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7 – 1 Felleskostnader**

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

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

**7 – 2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet, har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

**8 – 1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**8 – 2 Styrets oppgaver**

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

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

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

**8 – 3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak

som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen har gitt samtykke til det med minst to tredels flertall, fatte vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom.
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8 – 4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen.

**9 – 1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves i generalforsamlingen.

**9 – 2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere, som til sammen har minst en tidel av stemmene, krever det – og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9 – 3 Varsel om, og innkalling til, generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret, med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om nødvendig, kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal sakene som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag, som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker, som en andelseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

**9 – 4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsmelding fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**9 – 5 Møteledelse og protokoll**

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

**9 – 6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis en stemme.

**9 – 7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som er nevnt i punkt 9 – 4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

**10 – 1 Inhabilitet**

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

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

**10 – 2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget, får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10 – 3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret og forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel, til skade for andre andelseiere eller for laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til lov om borettslag.

**11 – 1 Vedtektsendringer**

Endringer av borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredelers flertall av de avgitte stemmer.

**11 – 2 Forholdet til lov om borettslag**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

# *GENERELLE REGLER FOR RO OG ORDEN I* BOLIGSELSKAP

**VELKOMMEN!**
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.
I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

**ANSVAR - OMFANG**
Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.
Noen boligselskap har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Boligselskapets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

**FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING**
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.
Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

De fleste boligselskap har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy og tilhengere. Disse plassene er som regel godt skiltet og skal benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.
For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass kun benytte disse. Respekter skiltingen i området.

**RENHOLD AV FELLESAREALER**
Utfør renhold av trapper, ganger og boder etter oppsatt turnusliste. Følg særskilt liste og instruks for felles vaske- og tørkeutstyr dersom slike ordninger finnes.

**KILDESORTERING - AVFALL**
Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste.
Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.
Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

**MATING AV FUGLER**
Mating av fugler eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene.

**RO OG ORDEN**
Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom boligselskapets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som feks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2200 og 0700 på hverdager.
Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl 2200.

Enkelte boligselskap har dørtelefon med callinganlegg, og holder hovedinngangsdører låst hele døgnet.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær på søn- og helligdager.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Det finnes som regel egne rom beregnet for slikt utstyr. Egne boder kan også benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

**BRUK AV LEILIGHETEN**
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, parabolantenner e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjeller- eller loftsboder.

**VASKERIER OG TØRKEPLASSER**
For bruk av vaskerier og vaskemaskiner er det særskilte regler. For bruk av vaskemaskiner er reglene slått opp i vaskerommet, og disse reglene må følges nøyaktig.

Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Tørkeplassen må ikke brukes på søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

**BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER**
Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

**PLIKTER - MISLIGHOLD**
Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

Trondheim, september 2005
**Boligbyggelaget TOBB**

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Klæbuveien 100 onsdag 06.04.2022 kl. 18:00 - Scandic Lerkendal. Møterom COOP.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble:

Halgrim Kvello Stake

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Valgt ble:

Halgrim Kvello Stake

### 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble:

Joakim Fremstad

Nora Backer

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

**Vedtak:**
Antall andelseiere med stemmerett:

4

Antall fullmakter:

0

Totalt stemmeberettigede:

4

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**
Bemerkninger til innkallingen:

Nei

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2021

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

**Vedtak:**
Regnskapet ble godkjent.

### 2.2 Disponering av resultat

**Vedtak:**
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

### 2.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## 3. Styrets årsmelding for 2021

Se vedlegg.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2021-2022

Styrehonoraret for 2021-2022 økes med 13000,- grunnet merarbeid ved oppussing.

**Vedtak:**
Styrehonorar for perioden 2021-2022 ble fastsatt til kr:

86500

## 5. Valg

## 5.1 3 styremedlemmer for 2 år

På valg:
Nora Backer
Elin Andrea Hogganvik
Kristian Tretli Takacs

**Vedtak:**

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Nora Backer
Elin Andrea Hogganvik
Kristian Tretli Takacs

## 5.2 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:
Anne-Elisabeth S. Brath
Henrik Strand

**Vedtak:**

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Henrik Strand

Morten Frivang

## 5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Elin Andrea Hogganvik
Halgrim Stake Kvello

**Vedtak:**

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Elin Andrea Hogganvik
Halgrim Stake Kvello

# Protokoll for Borettslaget Klæbuveien 100

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Halgrim Kvello Stake (sign.) | 29.04.2022 |
| Sekretær | Halgrim Kvello Stake (sign.) | 29.04.2022 |
| Protokollvitne | Joakim Fremstad (sign.) | 27.04.2022 |
| Protokollvitne | Nora Backer (sign.) | 27.04.2022 |

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Klæbuveien 100 torsdag 04.05.2023 kl. 18:00 - Scandic Lerkendal. Møterom COOP.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble:

Halgrim Kvello Stake

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Valgt ble:

Halgrim Kvello Stake

### 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble:

Kristian Tretli Takacs

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

**Vedtak:**
Antall andelseiere med stemmerett: 9

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 9

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**
Bemerkninger til innkallingen: Nei

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2022

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

**Vedtak:**
Regnskapet ble godkjent.

### 2.2 Disponering av resultat

**Vedtak:**
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

### 2.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## 3. Styrets årsmelding for 2022

Se vedlegg.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

**Vedtak:**
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til kr:

## 5. Saker fra eiere

### 5.1 Utvikling av Holtermanns veg 2

Sak innsendt fra Sander Hoff.
Som alle sikkert har fått med seg, skal det skje endringer i bygget vi er knyttet til. Jeg fikk ikke vært på møtet selv, grunnet andre forpliktelser, men har lest referatet og synes borettslaget har gjort en god jobb på møtet med å stille spørsmål. Jeg har allikevel bekymringer knyttet til utviklingen av Holtermanns veg 2.

Det er ingen tvil om at endringene som kommer, også vil påvirke vårt borettslag. Om det er innsyn, tap av utsikt, eller annet, vil vi uansett merke forskjell fra nå. Personlig, er jeg ikke klar over hvilke krav vi kan stille, hvilke rettigheter vi har, og hvilke kompensasjonsordninger/-avtaler vi kan forhandle frem. Jeg vet ikke hvorvidt vi har noen juridiske eksperter på bygget, men jeg tror uansett det vil være fordelaktig å innhente kompetanse fra en ekstern aktør. Jeg ville følt meg mer komfortabel med å forhandle med Frost Eiendom, dersom noen kunne hjelpe med juridiske råd.

**Vedtak:**
Ansette/hyre en jurist/advokat som kan bistå borettslaget i forhandlinger med Frost Eiendom i forbindelse med utvikling av Holtermanns veg 2 ved behov. Foreløpig ikke nødvendig.

### 5.2 Retningslinjer for Ventilasjon

Sak innsendt fra Sander Hoff.
Da jeg flyttet inn, for snart 3 år siden, ble jeg fortalt at ventilasjonssystemet på bygget skulle fikses opp i om ikke lenge. Siden da, har jeg gradvis merket et dårligere avtrekk på bad og kjøkken frem til jeg nå kommer hjem til lukt fra andre leiligheter oftere enn ikke. Avtrekket ved soverommet har vi måttet tette igjen, ettersom den begynte å dytte luft tilbake i leiligheten, og avtrekket på kjøkken og bad er så dårlig at jeg begynner å bli redd for varige skader.

Bakgrunnen for det dårlige avtrekket er kjent for borettslaget, og er et resultat av installasjon av vifter som ikke passer ventilasjonssystemet vårt. Vi har et sentralavtrekk som skal sørge for avtrekk til hele bygget, men når man installerer vifter med egen motor, forstyrrer man balansen som den eksterne motoren skal sørge for. Konsekvensen er at kraftige vifter "dytter" luft inn i andre leiligheter.

På sikt kan situasjonen føre til helsemessige og økonomiske konsekvenser for beboerne på bygget, dersom det fortsetter som nå. Muggdannelse, skadedyr og fuktskader er kjente følger dersom man lever i dårlig ventilerte leiligheter over lengre tid. I tillegg kan det samles helsefarlige stoffer i ventilasjonssystemet som så dyttes inn i leilighetene.

Mitt håp er at flere vil engasjere seg for å gjøre en endring på situasjonen vår. Enten må man komme med vedtektsfestede retningslinjer som hindrer leilighetseiere å installere motordrevne vifter, og fjerne de som allerede er installert, eller så må man gjøre endringer på ventilasjonssystemet i sin helhet. Da kan man enten installere et kraftigere sentralt avtrekk, eller bytte ut det nåværende systemet. Dersom det ikke gjøres noe, ender alle opp med å installere mekaniske vifter, og da får alle leilighetene luft inn hos seg.

Til slutt ønsker jeg å ta med et par utdrag fra borettslagets vedtekter. Disse utdragene sier noe om ansvarsfordelingen når det gjelder endringer som dette. Å ikke ha tilstrekkelig ventilasjon er til skade/ulempe for en andelseier, og bare basert på dette, bør vi sette i gang prosjektet med å ordne ventilasjonssystemet.

4-1 (3) fra vedtektene.

"...Bruken av boligen og fellesarealene ma° ikke, pa° en urimelig eller unødvendig ma°te, være til skade eller ulempe for andre andelseiere/beboere."

5-2 (2) fra vedtektene.

"Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som ga°r gjennom boligen, skal laget holde ved like..."

**Vedtak:**

Kartlegge situasjonen og utarbeide tiltak. Ta kontakt med firma for å sette i gang et prosjekt for å ordne ventilasjonssystemet.

## 6. Valg

### 6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Halgrim Kvello Stake

**Vedtak:**

Valgt som styreleder for 1 år ble:

Morten Frivang

## 6.2 2 styremedlemmer for 2 år

På valg:
Nora Backer

Joakim Fremstad

Kristian Tretli Takacs

**Vedtak:**
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Oskar Karlsen

Lotta-Linn Vestli Moen

Valgt som styremedlem for 1 år ble:

Nora Backer

## 6.3 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:
Morten Frivang
Henrik Strand

**Vedtak:**
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Halgrim Kvello Stake

Sander Hoff

## 6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Ellin Andrea Hogganvik
Halgrim Kvello Stake

**Vedtak:**
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Oskar Karlsen

Lotta-Linn Vestli Moen

# Protokoll for Borettslaget Klæbuveien 100

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Halgrim Kvello Stake (sign.) | 06.05.2023 |
| Sekretær | Halgrim Kvello Stake (sign.) | 06.05.2023 |
| Protokollvitne | Nora Backer (sign.) | 07.05.2023 |
| Protokollvitne | Kristian Tretli Takacs (sign.) | 10.05.2023 |

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Klæbuveien 100 torsdag 04.05.2023 kl. 18:00 - Scandic Lerkendal. Møterom COOP.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble:

Halgrim Kvello Stake

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Valgt ble:

Halgrim Kvello Stake

### 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble:

Kristian Tretli Takacs

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

**Vedtak:**
Antall andelseiere med stemmerett: 9

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 9

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**
Bemerkninger til innkallingen: Nei

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2022

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

**Vedtak:**
Regnskapet ble godkjent.

### 2.2 Disponering av resultat

**Vedtak:**
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

### 2.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## 3. Styrets årsmelding for 2022

Se vedlegg.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

**Vedtak:**
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til kr:

## 5. Saker fra eiere

### 5.1 Utvikling av Holtermanns veg 2

Sak innsendt fra Sander Hoff.
Som alle sikkert har fått med seg, skal det skje endringer i bygget vi er knyttet til. Jeg fikk ikke vært på møtet selv, grunnet andre forpliktelser, men har lest referatet og synes borettslaget har gjort en god jobb på møtet med å stille spørsmål. Jeg har allikevel bekymringer knyttet til utviklingen av Holtermanns veg 2.

Det er ingen tvil om at endringene som kommer, også vil påvirke vårt borettslag. Om det er innsyn, tap av utsikt, eller annet, vil vi uansett merke forskjell fra nå. Personlig, er jeg ikke klar over hvilke krav vi kan stille, hvilke rettigheter vi har, og hvilke kompensasjonsordninger/-avtaler vi kan forhandle frem. Jeg vet ikke hvorvidt vi har noen juridiske eksperter på bygget, men jeg tror uansett det vil være fordelaktig å innhente kompetanse fra en ekstern aktør. Jeg ville følt meg mer komfortabel med å forhandle med Frost Eiendom, dersom noen kunne hjelpe med juridiske råd.

**Vedtak:**
Ansette/hyre en jurist/advokat som kan bistå borettslaget i forhandlinger med Frost Eiendom i forbindelse med utvikling av Holtermanns veg 2 ved behov. Foreløpig ikke nødvendig.

### 5.2 Retningslinjer for Ventilasjon

Sak innsendt fra Sander Hoff.
Da jeg flyttet inn, for snart 3 år siden, ble jeg fortalt at ventilasjonssystemet på bygget skulle fikses opp i om ikke lenge. Siden da, har jeg gradvis merket et dårligere avtrekk på bad og kjøkken frem til jeg nå kommer hjem til lukt fra andre leiligheter oftere enn ikke. Avtrekket ved soverommet har vi måttet tette igjen, ettersom den begynte å dytte luft tilbake i leiligheten, og avtrekket på kjøkken og bad er så dårlig at jeg begynner å bli redd for varige skader.

Bakgrunnen for det dårlige avtrekket er kjent for borettslaget, og er et resultat av installasjon av vifter som ikke passer ventilasjonssystemet vårt. Vi har et sentralavtrekk som skal sørge for avtrekk til hele bygget, men når man installerer vifter med egen motor, forstyrrer man balansen som den eksterne motoren skal sørge for. Konsekvensen er at kraftige vifter "dytter" luft inn i andre leiligheter.

På sikt kan situasjonen føre til helsemessige og økonomiske konsekvenser for beboerne på bygget, dersom det fortsetter som nå. Muggdannelse, skadedyr og fuktskader er kjente følger dersom man lever i dårlig ventilerte leiligheter over lengre tid. I tillegg kan det samles helsefarlige stoffer i ventilasjonssystemet som så dyttes inn i leilighetene.

Mitt håp er at flere vil engasjere seg for å gjøre en endring på situasjonen vår. Enten må man komme med vedtektsfestede retningslinjer som hindrer leilighetseiere å installere motordrevne vifter, og fjerne de som allerede er installert, eller så må man gjøre endringer på ventilasjonssystemet i sin helhet. Da kan man enten installere et kraftigere sentralt avtrekk, eller bytte ut det nåværende systemet. Dersom det ikke gjøres noe, ender alle opp med å installere mekaniske vifter, og da får alle leilighetene luft inn hos seg.

Til slutt ønsker jeg å ta med et par utdrag fra borettslagets vedtekter. Disse utdragene sier noe om ansvarsfordelingen når det gjelder endringer som dette. Å ikke ha tilstrekkelig ventilasjon er til skade/ulempe for en andelseier, og bare basert på dette, bør vi sette i gang prosjektet med å ordne ventilasjonssystemet.

4-1 (3) fra vedtektene.

"...Bruken av boligen og fellesarealene ma° ikke, pa° en urimelig eller unødvendig ma°te, være til skade eller ulempe for andre andelseiere/beboere."

5-2 (2) fra vedtektene.

"Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som ga°r gjennom boligen, skal laget holde ved like..."

**Vedtak:**

Kartlegge situasjonen og utarbeide tiltak. Ta kontakt med firma for å sette i gang et prosjekt for å ordne ventilasjonssystemet.

## 6. Valg

### 6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Halgrim Kvello Stake

**Vedtak:**

Valgt som styreleder for 1 år ble:

Morten Frivang

## 6.2 2 styremedlemmer for 2 år

På valg:
Nora Backer

Joakim Fremstad

Kristian Tretli Takacs

**Vedtak:**
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Oskar Karlsen

Lotta-Linn Vestli Moen

Valgt som styremedlem for 1 år ble:

Nora Backer

## 6.3 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:
Morten Frivang
Henrik Strand

**Vedtak:**
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Halgrim Kvello Stake

Sander Hoff

## 6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Ellin Andrea Hogganvik
Halgrim Kvello Stake

**Vedtak:**
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Oskar Karlsen

Lotta-Linn Vestli Moen

# Protokoll for Borettslaget Klæbuveien 100

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Halgrim Kvello Stake (sign.) | 06.05.2023 |
| Sekretær | Halgrim Kvello Stake (sign.) | 06.05.2023 |
| Protokollvitne | Nora Backer (sign.) | 07.05.2023 |
| Protokollvitne | Kristian Tretli Takacs (sign.) | 10.05.2023 |

# Informasjon til megler ved salg

**Prisendringer fra 1.1.2023:**

| **Meglerpakke:** | **2023** | 2022 |
|---|---|---|
| Borettslag | Kr. 4310,- | Kr. 4158,- |
| Sameie | Kr. 3519,- | Kr. 3393,- |
| Boligaksjelag m/panteattest | Kr. 4620,- | Kr. 4464,- |
| Velforening | Kr. 1200,- | Kr. 1125,- |
| | | |
| **Eierskiftegebyr** | | |
| Borettslag | Kr. 6215,-* | Kr. 6115,- |
| Sameie | Kr. 6215,-* | Kr. 6115,- |
| Boligaksjelag | Kr. 6215,-* | Kr. 6115,- |
| Velforening | Kr. 1200,-* | Kr. 1000,- |
| | | |
| Panteattest | Kr. 310,-* | Kr. 306,- |
| Besittelseserklæring/rådighetssperre (kjøper/selger) | Kr. 3107,-* | Kr. 3058,- |
| | | |
| **Forkjøpsrett** | | |
| Forhåndsvarsle forkjøpsrett | Kr. 7769,-* | Kr. 7644,-* |
| Kreve forkjøpsrett | Kr. 7769,-* | Kr. 7644,-* |

*Forbehold om at rettsgebyret øker til kr. 1243,- som foreslått i statsbudsjettet.

**Bestilling fra meglersystem**
Ved overgang til bestilling direkte fra meglersystemene og mindre utsending av brev og eposter fra TOBB, har vi utarbeidet en informasjon som følger med meglerpakken til dere. Det vil etter hvert ikke gå ut dokumenter med informasjon på avklaringspunkter i sakene – bekreftelse annonsering, utgått meldefrist forhåndsvarsel, avklaring av forkjøpsrett. Vi velger derfor å samle noe av den tapte informasjonen i dette skrivet.

Når bestillinger kommer fra deres meglersystem, vil informasjonen gå direkte tilbake til meglersystemet. Det vil samtidig gå ut epostvarsel til bestiller/megler om at det har kommet informasjon på saken.

Hvis meglerportal benyttes, vil meglerpakken komme i meglerportalen. All annen informasjon vil komme på epost som tidligere. Dere må selv legge informasjonen inn i eget system.
Meglerportalen vil etter hvert bli stengt – sannsynligvis i løpet av året.

**Gi beskjed til Tobb umiddelbart når boligen er solgt – bud er akseptert**
Dere må sende eierskiftemelding/salgsmelding til TOBB fra meglersystemet snarest mulig etter at bud er akseptert. Vi får da avklart forkjøpsrett eller sendt over til boligselskapet for avklaring og/eller godkjennelse av ny eier på plass før overtakelse. Vedtektene for boligselskapet fastsetter om det er forkjøpsrett og om ny eier skal godkjennes eller ikke. Vanlig frist for godkjennelse er 20 dager fra boligselskapet/forretningsfører har mottatt salgsmelding.
Hvis dere har spørsmål eller annen informasjon, kan den sendes til bodok@tobb.no og henvise til hvilken leilighet det gjelder (og boligselskap) eller evt. prøvingsnummer hvis det er forkjøpsrett.
Send også inn eierskiftemelding/salgsmelding snarest mulig der det verken er forkjøpsrett eller godkjennelse. Status på saken blir da riktig. Det settes purrestopp på selgers krav på felleskostnader et par mnd etter overtagelse så det gir rom for litt forsinkelse i registrering av nye eier uten at det går ut purring.

**Hvis budvinner har gitt inn et bud før meldefristen er utløpt (forhåndsvarsel),**
må vi har varsel om dette. I disse tilfellene har budvinner mulighet til å benytte en eventuell ansiennitet de har, selv om de ikke har meldt interesse innen fristen. Hvem som kan benytte forkjøpsrett står i boligselskapets vedtekter. Det må være en ansiennitet budgiveren har på budtidspunktet – ikke anskaffet i ettertid.

**Frister avklaring forkjøpsrett etter forhåndsvarsel**
Når TOBB får melding om at boligen er solgt, kontakter vi interessentene for avklaring av forkjøpsrett. Hvis TOBB mottar melding om salg før det har gått 15 dager fra vi mottok bestilling på forhåndsvarsel, er vår frist til å avklare forkjøpsretten 20 dager. Hvis salgsmelding kommer 15 dager til 3 måneder etter vi mottok melding om forhåndsutlysning, reduseres fristen til 5 dager. (Jf. borettslagsloven § 4-15).

**Visning**
Informer selger om at boligen skal være tilgjengelig for visning. Vi gjør oppmerksom på borettslagsloven § 4-19, som sier at den som har krevd forkjøpsrett kan trekke seg fra avtalen etter overtakelse hvis boligen ikke har vært åpen for visning for interessentene innen fristen for å kreve forkjøpsrett etter salg.
**Hvis en bolig er solgt uten visning**, må vi ha beskjed om det. Vi bruker i de tilfellene en ekstra dag på avklaring. Oppgi visningstidspunkt eller kontaktinformasjon for visning.

**Hvis boligen ikke blir solgt innen 3 måneder**
må forkjøpsretten prøves på nytt. Hvis du ikke får bestilt fornyelse i meglersystemet kan du send e-post til bodok@tobb.no.

**Felleskostnader**
Etter overtakelse har skjedd må dere sende restanseforespørsel til felleskostnader@tobb.no og separat oppgjørsmelding til bodok@tobb.no slik at borettslagets register blir oppdatert. Dette kan dessverre ikke gjøres direkte fra meglersystemet – i hvert fall ikke ennå. Fellesutgiftene avregnes per 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Krav på felleskostnader blir sendt ny eier når vi har mottatt oppgjørsmelding fra megler og eventuell restanse er innbetalt.
Er det måleravlesinger på tjenester i boligen som faktureres fra TOBB, må måleskjema oversendes med restanseforespørselen. Det var eventuelt et vedlegg i meglerpakken.

**Tinglysing og pant**
Eierskifte og pant må tinglyses hos Statens Kartverk. Dette gjelder ikke Boligaksjelag. Der skal alt sendes til forretningsfører for notering. Ingen tinglysing i kartverket på disse sakene.

***Info om priser og fakturering***
Eksakte priser som gjelder den enkelte sak er oppgitt i boligrapporten.

Faktura for forhåndsvarsel sendes når forkjøpsretten avklares. Resten av gebyrene sendes senest etter vi har fått beskjed om at boligen er overtatt av ny eier.
Hvis det blir krevd forkjøpsrett på en bolig, vil gebyr for forhåndsvarsel utgå. Kun ett gebyr knyttet for forkjøpsrett på en sak. Det er også kun ett gebyr selv om forhåndsvarslet må kunngjøres flere ganger.

09.12.2022
Boligbyggelaget TOBB

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Klæbuveien 100

**Tid: Onsdag 06.04.2022 - kl. 18:00**
**Sted: Scandic Lerkendal. Møterom COOP**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Valg av sekretær

### 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

## 2. Årsoppgjør for 2021

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

### 2.2 Disponering av resultat

### 2.3 Revisjonsberetning

## 3. Styrets årsmelding for 2021

Se vedlegg.

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2021-2022

## 5. Valg

### 5.1 3 styremedlemmer for 2 år

På valg:
Nora Backer
Elin Andrea Hogganvik
Kristian Tretli Takacs

### 5.2 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:
Anne-Elisabeth S. Brath
Henrik Strand

## 5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Elin Andrea Hogganvik
Halgrim Stake Kvello

*Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.*
*Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.*
*Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.*
*Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
*Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.*

21.03.2022
**Borettslaget Klæbuveien 100**
Styret

# Borettslaget Klæbuveien 100 - Resultatregnskap 2021

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | | 1 964 088 | 1 964 088 | 1 963 900 | 2 063 900 |
| Inntekter garasjer | | 42 768 | 36 973 | 35 600 | 40 000 |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler | | 275 772 | 275 772 | 275 800 | 321 000 |
| Andre driftsinntekter | 1 | 9 000 | 5 308 | 0 | 0 |
| **Sum driftsinntekter** | | **2 291 628** | **2 282 141** | **2 275 300** | **2 424 900** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | -393 955 | -356 121 | -367 360 | -398 500 |
| Styrehonorar | 3 | -73 500 | -73 500 | -73 500 | -73 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -157 933 | -153 336 | -158 000 | -163 600 |
| Eksterne honorar | 4 | -39 494 | -10 718 | -19 700 | -11 600 |
| Avskrivninger | 10 | -14 575 | -10 450 | -10 075 | -14 575 |
| Drifts- og serviceavtaler | 5 | -123 094 | -117 863 | -121 300 | -124 300 |
| Løpende vedlikehold | 6 | -98 316 | -64 418 | -65 000 | -66 000 |
| Periodisk vedlikehold | 7 | -741 386 | -2 081 | -2 280 492 | -1 953 012 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -308 400 | -283 028 | -275 800 | -321 000 |
| Forsikring | | -135 524 | -125 485 | -128 800 | -146 000 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | | -270 000 | -192 521 | -198 300 | -240 000 |
| Eiendomsavgifter | | -164 276 | -161 150 | -166 000 | -169 000 |
| Energi, felles | 8 | -246 363 | -156 747 | -216 000 | -200 000 |
| Andre driftsutgifter | 9 | -17 285 | -3 637 | -11 500 | -11 500 |
| **Sum driftskostnader** | | **-2 784 101** | **-1 711 055** | **-4 091 827** | **-3 892 587** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-492 473** | **571 086** | **-1 816 527** | **-1 467 687** |
| **Finansinntekter og kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 4 121 | 14 913 | 28 400 | 15 000 |
| Finanskostnader | | -79 904 | -162 908 | -131 320 | -122 340 |
| **Netto finansposter** | | **-75 783** | **-147 995** | **-102 920** | **-107 340** |
| **Ordinært resultat før skatt** | | **-568 256** | **423 091** | **-1 919 447** | **-1 575 027** |
| Ordinært resultat etter skatt | | -568 256 | 423 091 | -1 919 447 | -1 575 027 |
| **ÅRSRESULTAT** | **13, 17** | **-568 256** | **423 091** | **-1 919 447** | **-1 575 027** |
| Disponering av totalresultat: | | -568 256 | 423 091 | -1 919 447 | -1 575 027 |
| Overført til annen egenkapital | | 0 | 423 091 | 0 | 0 |
| Overført fra annen egenkapital | | -568 256 | 0 | 0 | 0 |

# Borettslaget Klæbuveien 100 - Balanse 2021

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger og tomter | 10, 14 | 33 371 404 | 33 385 979 |
| **Sum anleggsmidler** | | **33 371 404** | **33 385 979** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Periodiserte kostnader | | 282 639 | 212 046 |
| Kundefordringer | 11 | 3 677 | 0 |
| Andre fordringer | 11 | 187 500 | 0 |
| Mellomregning BBL Finans | 11 | 45 715 | 53 761 |
| Opptjente renter | 11 | 1 604 | 9 107 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Bankinnskudd | 12 | 3 486 108 | 4 115 889 |
| **Sum omløpsmidler** | | **4 007 243** | **4 390 802** |
| **SUM EIENDELER** | | **37 378 647** | **37 776 781** |

# Borettslaget Klæbuveien 100 - Balanse 2021

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | 13 | 4 900 | 4 900 |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 13 | 22 674 136 | 23 242 392 |
| **Sum egenkapital** | | **22 679 036** | **23 247 292** |
| **GJELD** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantelån | 14, 15 | 9 881 629 | 10 202 980 |
| Borettsinnskudd | 14, 16 | 3 964 000 | 3 964 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **13 845 629** | **14 166 980** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskudd kunder | | 49 192 | 53 605 |
| Leverandørgjeld | | 714 290 | 236 266 |
| Skyldig off. myndigheter | | 19 998 | 19 870 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 40 005 | 36 768 |
| Påløpte kostnader | | 30 197 | 16 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 300 | 0 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **853 982** | **362 509** |
| **Sum gjeld** | | **14 699 611** | **14 529 489** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **37 378 647** | **37 776 781** |
| Pantstillelser | 14 | 13 845 629 | 14 166 980 |

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Halgrim Kvello Stake<br>Leder | Joakim Fremstad<br>Styremedlem | Ellin Andrea Hogganvik<br>Styremedlem |
| Kristian Tretli Takacs<br>Styremedlem | Nora Backer<br>Styremedlem | |

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom BBL Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

## Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Tilskudd | 9 000 | 0 |
| Andre driftsinntekter | 0 | 5 308 |
| **Sum andre inntekter** | **9 000** | **5 308** |

Tilskudd gjelder elbilladeinfrastruktur

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Lønn | 296 184 | 270 735 |
| Arbeidsgiveravgift | 57 766 | 48 617 |
| Feriepenger | 40 005 | 36 768 |
| **Sum personalkostnader** | **393 955** | **356 121** |

Samlet antall årsverk: 0,64
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsforsikring.

## Note 3 - STYREHONORAR

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Styrehonorar** | **73 500** | **73 500** |

## Note 4 - EKSTERNE HONORARER

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Revisjonshonorar (inkl. mva) | 9 375 | 9 938 |
| Fakturerte tjenester | 30 119 | 780 |
| **Sum eksterne honorarer** | **39 494** | **10 718** |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder sporadisk utlønning og oppbevaring av el-tegninger.

## Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Vedlikeholdsplan | 13 544 | 13 124 |
| Avtale om sekretærtjenester | 26 058 | 27 600 |
| Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil) | 6 013 | 5 844 |
| Avtale om HMS-tjenester | 19 327 | 18 948 |
| Andre administrasjonsavtaler | 29 127 | 16 993 |
| Avtale om drifts- og serviceavtaler heis | 13 375 | 20 485 |
| Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg | 15 650 | 14 869 |
| **Sum drifts- og serviceavtaler** | **123 094** | **117 863** |

Andre administrasjonsavtaler gjelder lønn, sekretærtjenester og hovednøkler.

## Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Rørleggerarbeid | 10 214 | 12 873 |
| Elektrikerarbeid | 24 692 | 26 374 |
| Dør og vinduer | 0 | 5 633 |
| Snøbrøyting, sandstrøing | 1 375 | 0 |
| Heisanlegg | 26 143 | 3 587 |
| Egenandeler, differanser skader | 10 000 | 10 000 |
| Renholdartikler/renhold | 0 | 1 269 |
| Forbruksmateriell | 5 837 | 0 |
| Nøkler, lås | 18 490 | 229 |
| Byggesaksgebyr | 6 020 | 0 |
| Porttelefon | -4 454 | 4 454 |
| **Sum vedlikehold** | **98 316** | **64 418** |

## Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Skadedyrbekjempelse | 62 500 | 0 |
| Rørleggerarbeid | 211 875 | 0 |
| Elektrikerarbeid | 40 938 | 0 |
| Brannsikring | 215 000 | 0 |
| Prosjektvedlikehold | 77 702 | 2 081 |
| **Sum periodisk vedlikehold** | **741 386** | **2 081** |

Prosjektvedlikehold gjelder befaring mht. planlegging av oppgang/korridorer.

## Note 8 - ENERGIKOSTNADER

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Energikostnader** | | |
| Energikostnader strøm | 246 363 | 156 747 |
| **Sum energikostnader** | **246 363** | **156 747** |

## Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 3 435 | 0 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | 206 | 0 |
| Drift maskiner | 3 243 | 0 |
| Generalforsamling/årsmøte | 6 050 | 0 |
| Bankgebyrer | 3 579 | 3 161 |
| Andre gebyrer | 771 | 475 |
| Andre kostnader | 1 | 1 |
| **Sum andre driftsutgifter** | **17 285** | **3 637** |

## Note 10 - ANLEGGSMIDLER

| | Vaskerianl. | Maskiner | Tomter | Bygning | Andre anl.m. | Byggmes. anl. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 28 359 | 16 910 | 472 099 | 29 614 638 | 168 188 | 35 209 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 28 359 | 16 910 | 472 099 | 29 614 638 | 168 188 | 35 209 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 28 359 | 16 910 | 0 | 0 | 168 188 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 | 0 | 472 099 | 29 614 638 | 0 | 35 209 |
| Antatt levetid i år : | 5 | 5 | | | 5 | |

| | Byggmes. anl. | Rehabilit. |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 145 750 | 3 153 921 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 145 750 | 3 153 921 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 50 212 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 95 538 | 3 153 921 |
| Årets avskrivninger : | 14 575 | 0 |
| Antatt levetid i år : | 10 | |

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Tomt og bygninger er anskaffet i år 1984, i tillegg er det opprettet en ny andel i 2011, og syv nye andeler i 2018.
Anskaffelse av bygningsmessig anlegg/bod ble gjennomført i 2006
Rehabilitering av fasader er gjennomført i 2017 og 2018

## Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

## Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Bundne midler og bankinnskudd** | | |
| Bundne midler for skattetrekk | 7 303 | 7 626 |
| Bankinnskudd | 3 478 805 | 4 108 263 |
| **Sum bankinnskudd** | **3 486 108** | **4 115 889** |

## Note 13 - EGENKAPITAL

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **SUM EGENKAPITAL 01.01** | **23 247 292** | **22 824 201** |
| | | |
| Andelskapital 01.01 | 4 900 | 4 900 |
| **Andelskapital 31.12** | **4 900** | **4 900** |
| | | |
| Annen egenkapital 01.01 | 23 242 392 | 22 819 301 |
| Årets resultat | -568 256 | 423 091 |
| **Annen egenkapital 31.12** | **22 674 136** | **23 242 392** |
| **SUM EGENKAPITAL 31.12** | **22 679 036** | **23 247 292** |

Andelskapitalen er kr 4 900,- fordelt på 49 andeler à kr 100,-.
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler.

## Note 14 - PANTSTILLELSER

| | 2021 |
|---|---|
| **Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12** | **33 371 404** |
| | |
| **Restgjeld 31.12** | **13 845 629** |

Pålydende pantstillelser var 43 029 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

## Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

| **Kreditor:** | **Den Norske Stats Husbank** |
|---|---|
| Formål: | Rehabilitering |
| **Lånenummer:** | **14638092801** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2019 |
| Rentesats: | 0.719 % |
| Betingelser: | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2049 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 10 625 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 10 202 980 |
| Avdrag i perioden: | 321 351 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **9 881 629** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 8 261 209 |

## PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14638092801 | 11 | 229 920 | 2 529 120 |
| | 3 | 205 051 | 615 153 |
| | 2 | 201 321 | 402 642 |
| | 31 | 193 672 | 6 003 832 |
| | 1 | 191 072 | 191 072 |
| | 1 | 139 809 | 139 809 |

## Note 16 - INNSKUDD

| | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Borettsinnskudd | 3 964 000 | 3 964 000 |
| **Sum innskudd** | **3 964 000** | **3 964 000** |

## Note 17 - DISPONIBLE MIDLER

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Disponible midler 01.01** | **4 028 293** | **3 921 963** |
| Endring i disponible midler: | | |
| Årets resultat | -568 256 | 423 091 |
| Tilbakeført avskrivning | 14 575 | 10 450 |
| Avdrag lån | -321 351 | -290 444 |
| Overført øremerkede midler | 0 | -1 |
| **Årets endring i disponible midler** | **-875 032** | **152 130** |
| **Disponible midler i periodens slutt** | **3 153 261** | **4 028 293** |
| **Andre øremerkede midler 01.01.** | **0** | **9 033** |
| Årets uttak andre øremerkede midler | 0 | -9 034 |
| Årets innskudd andre øremerkede midler | 0 | 1 |
| **Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger** | **3 153 261** | **4 028 293** |

# Resultat og balanse med noter for Borettslaget Klæbuveien 100.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Klæbuveien 100**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Halgrim Kvello Stake (sign.) | 14.03.2022 |
| Styremedlem | Joakim Fremstad (sign.) | 10.03.2022 |
| Styremedlem | Kristian Tretli Takacs (sign.) | 11.03.2022 |
| Styremedlem | Nora Backer (sign.) | 14.03.2022 |
| Styremedlem | Ellin Andrea Hogganvik (sign.) | 14.03.2022 |

BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Borettslaget Klæbuveien 100

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Klæbuveien 100.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2021<br>• Resultatregnskap for 2021<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

Penneo Dokumentnøkkel: GJEXA-HAFNC-VECE6-XDQ4N-3EI1B-HKDEJ

for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GJEXA-HAFNC-VECE6-XDQ4N-3EI1B-HKDEJ



BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**John Christian Løvaas**
**Partner**
På vegne av: BDO
*Serienummer: 9578-5999-4-1731660*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2022-03-18 15:04:34 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: GJEXA-HAFNC-VECE6-XDQ4N-3EI1B-HKDEJ*

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validate**

# Årsmelding 2021 for Borettslaget Klæbuveien 100

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak ble opphevet fra og med 2017. Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Borettslaget Klæbuveien 100 for 2021. Det bemerkes at årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller store foretak.

## Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Halgrim Kvello Stake
Styremedlem, Kristian Tretli Takacs
Styremedlem, Nora Backer
Styremedlem, Ellin Andrea Hogganvik
Styremedlem, Joakim Fremstad
Varamedlem, Henrik Strand
Varamedlem, Anne-Elisabeth S. Brath

## Styrets arbeid i siste periode

I året som har gått har det vært utført mange gode og nødvendige utbedringer i blokka.

I mars ble det byttet ut 26stk lysarmaturer i parkeringsgarasjen. Arbeidet ble gjort av Aalmo AS.

I juni/juli ble varmtvannsberedere utskiftet. Dette på grunn av lekkasje i eksisterende anlegg grunnet alder. 2stk 1000L beredere ble da erstattet med 3stk 600L beredere. Arbeidet ble utført av K. Lund AS. Lekkasjen ga skader på enkelte boder i kjeller. Disse bodene ble revet og erstattet av nye (forsikringssak).

I september/oktober ble det installert brannvarslingsanlegg i blokka. Da det tidligere kun har vært røykvarslere i store deler av blokka, var dette svært etterspurt og gir en vesentlig større trygghet. Anlegget er pdd ikke koblet opp mot alarmsentral/brannvesenet, men dette kan endres etter ønske. Arbeidet ble utført av Firesafe.

Januar 2022 startet omsider arbeidet med oppussing av fellesarealer. Blant annet er det lagt nytt gulvbelegg, montert systemhimling, nye lysarmaturer og vegger og tak m.m. er malt. Det er malermester Kurt I Hermstad AS og byggmester Knudsen AS som har stått for arbeidet.

På grunn av flere tyverier fra eiendommen den siste tiden besluttet styret i mars 2022 å gå over til elektronisk nøkkelbryter ved inngangsdør, bakdør, dør til garasje og dør til boder. Beboere i 1etg har allerede brukt elektronisk nøkkelbryter ved inngangsdør i 3 år, og vi ønsker nå at alle beboere går over til samme løsning. Eksisterende «manuell» nøkkelboks fjernes. Dette vil gi en bedre sikring av blokkens og beboeres innbo, samt gi borettslaget en bedre kontroll over nøkler som evt skulle havne på avveie. Nøkkelbrikker og elektroniske låser er levert av Abra Beslag AS.

Alle overnevnte arbeider ble betalt av borettslagets oppsparte midler.

Det er inngått formell avtale med eier av naboeiendom (Holtermannsveien 2) vedrørende felles drift og adkomst til garasjeanlegg.

I januar 2022 ble felleskostnadene økt med 5%. Dette ble gjort på grunn av generell prisstigning.

Styret i Borettslaget Klæbuveien 100

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2022

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Klæbuveien 100 torsdag 04.05.2023 kl. 18:00 - Scandic Lerkendal. Møterom COOP.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble:

Halgrim Kvello Stake

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Valgt ble:

Halgrim Kvello Stake

### 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble:

Kristian Tretli Takacs

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

**Vedtak:**
Antall andelseiere med stemmerett: 9

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 9

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**
Bemerkninger til innkallingen: Nei

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2022

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

**Vedtak:**
Regnskapet ble godkjent.

### 2.2 Disponering av resultat

**Vedtak:**
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

### 2.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## 3. Styrets årsmelding for 2022

Se vedlegg.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

**Vedtak:**
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til kr: 86500 kr

## 5. Saker fra eiere

### 5.1 Utvikling av Holtermanns veg 2

Sak innsendt fra Sander Hoff.
Som alle sikkert har fått med seg, skal det skje endringer i bygget vi er knyttet til. Jeg fikk ikke vært på møtet selv, grunnet andre forpliktelser, men har lest referatet og synes borettslaget har gjort en god jobb på møtet med å stille spørsmål. Jeg har allikevel bekymringer knyttet til utviklingen av Holtermanns veg 2.

Det er ingen tvil om at endringene som kommer, også vil påvirke vårt borettslag. Om det er innsyn, tap av utsikt, eller annet, vil vi uansett merke forskjell fra nå. Personlig, er jeg ikke klar over hvilke krav vi kan stille, hvilke rettigheter vi har, og hvilke kompensasjonsordninger/-avtaler vi kan forhandle frem. Jeg vet ikke hvorvidt vi har noen juridiske eksperter på bygget, men jeg tror uansett det vil være fordelaktig å innhente kompetanse fra en ekstern aktør. Jeg ville følt meg mer komfortabel med å forhandle med Frost Eiendom, dersom noen kunne hjelpe med juridiske råd.

**Vedtak:**
Ansette/hyre en jurist/advokat som kan bistå borettslaget i forhandlinger med Frost Eiendom i forbindelse med utvikling av Holtermanns veg 2 ved behov. Foreløpig ikke nødvendig.

### 5.2 Retningslinjer for Ventilasjon

Sak innsendt fra Sander Hoff.
Da jeg flyttet inn, for snart 3 år siden, ble jeg fortalt at ventilasjonssystemet på bygget skulle fikses opp i om ikke lenge. Siden da, har jeg gradvis merket et dårligere avtrekk på bad og kjøkken frem til jeg nå kommer hjem til lukt fra andre leiligheter oftere enn ikke. Avtrekket ved soverommet har vi måttet tette igjen, ettersom den begynte å dytte luft tilbake i leiligheten, og avtrekket på kjøkken og bad er så dårlig at jeg begynner å bli redd for varige skader.

Bakgrunnen for det dårlige avtrekket er kjent for borettslaget, og er et resultat av installasjon av vifter som ikke passer ventilasjonssystemet vårt. Vi har et sentralavtrekk som skal sørge for avtrekk til hele bygget, men når man installerer vifter med egen motor, forstyrrer man balansen som den eksterne motoren skal sørge for. Konsekvensen er at kraftige vifter "dytter" luft inn i andre leiligheter.

På sikt kan situasjonen føre til helsemessige og økonomiske konsekvenser for beboerne på bygget, dersom det fortsetter som nå. Muggdannelse, skadedyr og fuktskader er kjente følger dersom man lever i dårlig ventilerte leiligheter over lengre tid. I tillegg kan det samles helsefarlige stoffer i ventilasjonssystemet som så dyttes inn i leilighetene.

Mitt håp er at flere vil engasjere seg for å gjøre en endring på situasjonen vår. Enten må man komme med vedtektsfestede retningslinjer som hindrer leilighetseiere å installere motordrevne vifter, og fjerne de som allerede er installert, eller så må man gjøre endringer på ventilasjonssystemet i sin helhet. Da kan man enten installere et kraftigere sentralt avtrekk, eller bytte ut det nåværende systemet. Dersom det ikke gjøres noe, ender alle opp med å installere mekaniske vifter, og da får alle leilighetene luft inn hos seg.

Til slutt ønsker jeg å ta med et par utdrag fra borettslagets vedtekter. Disse utdragene sier noe om ansvarsfordelingen når det gjelder endringer som dette. Å ikke ha tilstrekkelig ventilasjon er til skade/ulempe for en andelseier, og bare basert på dette, bør vi sette i gang prosjektet med å ordne ventilasjonssystemet.

4-1 (3) fra vedtektene.

"...Bruken av boligen og fellesarealene ma° ikke, pa° en urimelig eller unødvendig ma°te, være til skade eller ulempe for andre andelseiere/beboere."

5-2 (2) fra vedtektene.

"Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som ga°r gjennom boligen, skal laget holde ved like..."

**Vedtak:**

Kartlegge situasjonen og utarbeide tiltak. Ta kontakt med firma for å sette i gang et prosjekt for å ordne ventilasjonssystemet.

## 6. Valg

### 6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Halgrim Kvello Stake

**Vedtak:**

Valgt som styreleder for 1 år ble:

Morten Frivang

## 6.2 2 styremedlemmer for 2 år

På valg:
Nora Backer

Joakim Fremstad

Kristian Tretli Takacs

**Vedtak:**
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Oskar Karlsen

Lotta-Linn Vestli Moen

Valgt som styremedlem for 1 år ble:

Nora Backer

## 6.3 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:
Morten Frivang
Henrik Strand

**Vedtak:**
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Halgrim Kvello Stake

Sander Hoff

## 6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Ellin Andrea Hogganvik
Halgrim Kvello Stake

**Vedtak:**
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Oskar Karlsen

Lotta-Linn Vestli Moen

# Protokoll for Borettslaget Klæbuveien 100

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Halgrim Kvello Stake (sign.) | 06.05.2023 |
| Sekretær | Halgrim Kvello Stake (sign.) | 06.05.2023 |
| Protokollvitne | Nora Backer (sign.) | 07.05.2023 |
| Protokollvitne | Kristian Tretli Takacs (sign.) | 10.05.2023 |

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Klæbuveien 100

**Tid: Torsdag 04.05.2023 - kl. 18:00**
**Sted: Scandic Lerkendal. Møterom COOP**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Valg av sekretær

### 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

## 2. Årsoppgjør for 2022

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

### 2.2 Disponering av resultat

### 2.3 Revisjonsberetning

## 3. Styrets årsmelding for 2022

Se vedlegg.

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

## 5. Saker fra eiere

### 5.1 Utvikling av Holtermanns veg 2

Sak innsendt fra Sander Hoff.
Som alle sikkert har fått med seg, skal det skje endringer i bygget vi er knyttet til. Jeg fikk ikke vært på møtet selv, grunnet andre forpliktelser, men har lest referatet og synes borettslaget har gjort en god jobb på møtet med å stille spørsmål. Jeg har allikevel bekymringer knyttet til utviklingen av Holtermanns veg 2.

Det er ingen tvil om at endringene som kommer, også vil påvirke vårt borettslag. Om det er innsyn, tap av utsikt, eller annet, vil vi uansett merke forskjell fra nå. Personlig, er jeg ikke klar over hvilke krav vi kan stille, hvilke rettigheter vi har, og hvilke kompensasjonsordninger/-avtaler vi kan forhandle frem. Jeg vet ikke hvorvidt vi har noen juridiske eksperter på bygget, men jeg tror uansett det vil være fordelaktig å innhente kompetanse fra en ekstern aktør. Jeg ville følt meg mer

komfortabel med å forhandle med Frost Eiendom, dersom noen kunne hjelpe med juridiske råd.

**Forslag til vedtak:** Ansette/hyre en jurist/advokat som kan bistå borettslaget i forhandlinger med Frost Eiendom i forbindelse med utvikling av Holtermanns veg 2.

## 5.2 Retningslinjer for Ventilasjon

Sak innsendt fra Sander Hoff.
Da jeg flyttet inn, for snart 3 år siden, ble jeg fortalt at ventilasjonssystemet på bygget skulle fikses opp i om ikke lenge. Siden da, har jeg gradvis merket et dårligere avtrekk på bad og kjøkken frem til jeg nå kommer hjem til lukt fra andre leiligheter oftere enn ikke. Avtrekket ved soverommet har vi måttet tette igjen, ettersom den begynte å dytte luft tilbake i leiligheten, og avtrekket på kjøkken og bad er så dårlig at jeg begynner å bli redd for varige skader.

Bakgrunnen for det dårlige avtrekket er kjent for borettslaget, og er et resultat av installasjon av vifter som ikke passer ventilasjonssystemet vårt. Vi har et sentralavtrekk som skal sørge for avtrekk til hele bygget, men når man installerer vifter med egen motor, forstyrrer man balansen som den eksterne motoren skal sørge for. Konsekvensen er at kraftige vifter "dytter" luft inn i andre leiligheter.

På sikt kan situasjonen føre til helsemessige og økonomiske konsekvenser for beboerne på bygget, dersom det fortsetter som nå. Muggdannelse, skadedyr og fuktskader er kjente følger dersom man lever i dårlig ventilerte leiligheter over lengre tid. I tillegg kan det samles helsefarlige stoffer i ventilasjonssystemet som så dyttes inn i leilighetene.

Mitt håp er at flere vil engasjere seg for å gjøre en endring på situasjonen vår. Enten må man komme med vedtektsfestede retningslinjer som hindrer leilighetseiere å installere motordrevne vifter, og fjerne de som allerede er installert, eller så må man gjøre endringer på ventilasjonssystemet i sin helhet. Da kan man enten installere et kraftigere sentralt avtrekk, eller bytte ut det nåværende systemet. Dersom det ikke gjøres noe, ender alle opp med å installere mekaniske vifter, og da får alle leilighetene luft inn hos seg.

Til slutt ønsker jeg å ta med et par utdrag fra borettslagets vedtekter. Disse utdragene sier noe om ansvarsfordelingen når det gjelder endringer som dette. Å ikke ha tilstrekkelig ventilasjon er til skade/ulempe for en andelseier, og bare basert på dette, bør vi sette i gang prosjektet med å ordne ventilasjonssystemet.

4-1 (3) fra vedtektene.

"...Bruken av boligen og fellesarealene ma° ikke, pa° en urimelig eller unødvendig ma°te, være til skade eller ulempe for andre andelseiere/beboere."

5-2 (2) fra vedtektene.

"Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som ga°r gjennom boligen, skal laget holde ved like..."

**Forslag til vedtak:** Kartlegge situasjonen og utarbeide tiltak. Ta kontakt med firma for å sette i gang et prosjekt for å ordne ventilasjonssystemet.

# 6. Valg

## 6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Halgrim Kvello Stake

## 6.2 2 styremedlemmer for 2 år

På valg:
Nora Backer
Joakim Fremstad

## 6.3 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:
Morten Frivang
Henrik Strand

## 6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Ellin Andrea Hogganvik
Halgrim Kvello Stake

*Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.*
*Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.*
*Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.*
*Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
*Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.*

17.04.2023
**Borettslaget Klæbuveien 100**
Styret

# Borettslaget Klæbuveien 100 - Resultatregnskap 2022

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | | 2 063 988 | 1 964 088 | 2 063 900 | 2 215 623 |
| Inntekter garasjer | | 38 016 | 42 768 | 40 000 | 40 000 |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler | | 321 048 | 275 772 | 321 000 | 342 600 |
| Andre driftsinntekter | 1 | 0 | 9 000 | 0 | 0 |
| **Sum driftsinntekter** | | **2 423 052** | **2 291 628** | **2 424 900** | **2 598 223** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | -388 856 | -393 955 | -398 500 | -398 500 |
| Styrehonorar | 3 | -86 500 | -73 500 | -73 500 | -86 500 |
| Avskrivninger | 4 | -14 575 | -14 575 | -14 575 | -14 575 |
| Forretningsførerhonorar | | -163 621 | -157 933 | -163 600 | -257 510 |
| Eksterne honorar | 5 | -40 587 | -39 494 | -11 600 | -9 500 |
| Drifts- og serviceavtaler | 6 | -129 288 | -123 094 | -124 300 | -41 600 |
| Løpende vedlikehold | 7 | -73 083 | -98 316 | -66 000 | -90 000 |
| Periodisk vedlikehold | 8 | -2 353 230 | -741 386 | -1 953 012 | -336 000 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -326 402 | -308 400 | -321 000 | -342 600 |
| Forsikring | 9 | -203 289 | -135 524 | -146 000 | -224 000 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | | -205 656 | -270 000 | -240 000 | -234 500 |
| Eiendomsavgifter | | -171 686 | -164 276 | -169 000 | -178 500 |
| Energi, felles | 10 | -195 068 | -246 363 | -200 000 | -224 500 |
| Andre driftsutgifter | 11 | -9 621 | -17 285 | -11 500 | -13 700 |
| **Sum driftskostnader** | | **-4 361 461** | **-2 784 101** | **-3 892 587** | **-2 451 985** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-1 938 409** | **-492 473** | **-1 467 687** | **146 238** |
| **Finansinntekter og kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 14 344 | 4 121 | 15 000 | 17 600 |
| Finanskostnader | | -114 973 | -79 904 | -122 340 | -262 327 |
| **Netto finansposter** | | **-100 629** | **-75 783** | **-107 340** | **-244 727** |
| **Resultat før skattekostnad** | | **-2 039 038** | **-568 256** | **-1 575 027** | **-98 489** |
| **ÅRSRESULTAT** | **12, 15** | **-2 039 038** | **-568 256** | **-1 575 027** | **-98 489** |
| Disponering av totalresultat: | | -2 039 038 | -568 256 | -1 575 027 | -98 489 |
| Overført fra annen egenkapital | | -2 039 038 | -568 256 | 0 | 0 |

# Borettslaget Klæbuveien 100 - Balanse 2022

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger og tomter | 4, 16 | 33 356 829 | 33 371 404 |
| **Sum anleggsmidler** | | **33 356 829** | **33 371 404** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | 13 | 3 917 | 3 677 |
| Periodiserte kostnader | | 327 797 | 282 639 |
| Andre fordringer | 13 | 0 | 187 500 |
| Mellomregning Klare Finans | 13 | 37 677 | 45 715 |
| Opptjente renter | 13 | 10 896 | 1 604 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Bankinnskudd | 14 | 931 935 | 3 486 108 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 312 222** | **4 007 243** |
| **SUM EIENDELER** | | **34 669 051** | **37 378 647** |

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | 15 | 4 900 | 4 900 |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 15 | 20 635 098 | 22 674 136 |
| **Sum egenkapital** | | **20 639 998** | **22 679 036** |
| **GJELD** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantelån | 16, 17 | 9 584 991 | 9 881 629 |
| Borettsinnskudd | 16, 18 | 3 964 000 | 3 964 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **13 548 991** | **13 845 629** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 350 128 | 714 290 |
| Skyldig off. myndigheter | | 19 715 | 19 998 |
| Forskudd kunder | | 33 029 | 49 192 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 39 191 | 40 005 |
| Påløpte kostnader | | 38 000 | 30 197 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 300 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **480 062** | **853 982** |
| **Sum gjeld** | | **14 029 053** | **14 699 611** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **34 669 051** | **37 378 647** |
| Pantstillelser | 16 | 13 548 991 | 13 845 629 |

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Halgrim Kvello Stake<br>Leder | Joakim Fremstad<br>Styremedlem | Ellin Andrea Hogganvik<br>Styremedlem |
| Kristian Tretli Takacs<br>Styremedlem | Nora Backer<br>Styremedlem | |

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

## Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Tilskudd | 0 | 9 000 |
| **Sum andre inntekter** | **0** | **9 000** |

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Lønn | 290 922 | 296 184 |
| Arbeidsgiveravgift | 58 742 | 57 766 |
| Feriepenger | 39 191 | 40 005 |
| **Sum personalkostnader** | **388 856** | **393 955** |

Samlet antall årsverk: 0,64
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsforsikring.

## Note 3 - STYREHONORAR

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Styrehonorar** | **86 500** | **73 500** |

## Note 4 - ANLEGGSMIDLER

| | Vaskerianl. | Maskiner | Tomter | Bygning | Andre anl.m. | Byggmes. anl. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 28 359 | 16 910 | 472 099 | 29 614 638 | 168 188 | 35 209 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 28 359 | 16 910 | 472 099 | 29 614 638 | 168 188 | 35 209 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 28 359 | 16 910 | 0 | 0 | 168 188 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 | 0 | 472 099 | 29 614 638 | 0 | 35 209 |
| Antatt levetid i år : | 5 | 5 | | | 5 | |

| | Byggmes. anl. | Rehabilit. |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 145 750 | 3 153 921 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 145 750 | 3 153 921 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 64 787 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 80 963 | 3 153 921 |
| Årets avskrivninger : | 14 575 | 0 |
| Antatt levetid i år : | 10 | |

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Tomt og bygninger er anskaffet i år 1984, i tillegg er det opprettet en ny andel i 2011, og syv nye andeler i 2018.
Anskaffelse av bygningsmessig anlegg/bod ble gjennomført i 2006
Rehabilitering av fasader er gjennomført i 2017 og 2018

## Note 5 - EKSTERNE HONORARER

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Revisjonshonorar (inkl. mva) | 10 000 | 9 375 |
| Fakturerte tjenester | 400 | 30 119 |
| Teknisk rådgivning | 30 188 | 0 |
| **Sum eksterne honorarer** | **40 587** | **39 494** |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder oppbevaring av el-tegninger.

## Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Vedlikeholdsplan | 13 950 | 13 544 |
| Avtale om sekretærtjenester | 29 448 | 26 058 |
| Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil) | 6 231 | 6 013 |
| Avtale om HMS-tjenester | 19 907 | 19 327 |
| Andre administrasjonsavtaler | 18 135 | 29 127 |
| Avtale om drifts- og serviceavtaler heis | 25 034 | 13 375 |
| Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg | 16 582 | 15 650 |
| **Sum drifts- og serviceavtaler** | **129 288** | **123 094** |

Andre administrasjonsavtaler gjelder lønn, sekretærtjenester og hovednøkler.

## Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Rørleggerarbeid | -9 102 | 10 214 |
| Elektrikerarbeid | 6 782 | 24 692 |
| Dør og vinduer | 3 459 | 0 |
| Snøbrøyting, sandstrøing | 0 | 1 375 |
| Heisanlegg | 6 678 | 26 143 |
| Egenandeler, differanser skader | 20 000 | 10 000 |
| Avfallstømming/søppelsuganlegg | 3 450 | 0 |
| Renholdartikler/renhold | 3 648 | 0 |
| Forbruksmateriell | 1 120 | 5 837 |
| Nøkler, lås | 37 050 | 18 490 |
| Byggesaksgebyr | 0 | 6 020 |
| Porttelefon | 0 | -4 454 |
| **Sum vedlikehold** | **73 083** | **98 316** |

## Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Skadedyrbekjempelse | -62 500 | 62 500 |
| Rørleggerarbeid | 0 | 211 875 |
| Malearbeid og -utstyr | 1 209 150 | 0 |
| Elektrikerarbeid | 0 | 40 938 |
| Dør og vinduer | 130 953 | 0 |
| Heisanlegg | 63 750 | 0 |
| Brannsikring | 0 | 215 000 |
| Prosjektvedlikehold | 1 011 877 | 77 702 |
| **Sum periodisk vedlikehold** | **2 353 230** | **741 386** |

Prosjektvedlikehold gjelder befaring mht. planlegging av oppgang/korridorer.

## Note 9 - FORSIKRING

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Forsikring** | **203 289** | **135 524** |

## Note 10 - ENERGIKOSTNADER

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Energikostnader** | | |
| Energikostnader strøm | 195 068 | 246 363 |
| **Sum energikostnader** | **195 068** | **246 363** |

## Note 11 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 1 988 | 3 435 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | 0 | 206 |
| Drift maskiner | 0 | 3 243 |
| Generalforsamling/årsmøte | 3 150 | 6 050 |
| Bankgebyrer | 762 | 3 579 |
| Andre gebyrer | 3 721 | 771 |
| Andre kostnader | 1 | 1 |
| **Sum andre driftsutgifter** | **9 621** | **17 285** |

## Note 12 - DISPONIBLE MIDLER

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Disponible midler 01.01** | **3 153 261** | **4 028 293** |
| Endring i disponible midler: | | |
| Årets resultat | -2 039 038 | -568 256 |
| Tilbakeført avskrivning | 14 575 | 14 575 |
| Avdrag lån | -296 638 | -321 351 |
| **Årets endring i disponible midler** | **-2 321 101** | **-875 032** |
| **Disponible midler i periodens slutt** | **832 160** | **3 153 261** |
| **Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger** | **832 160** | **3 153 261** |

## Note 13 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

## Note 14 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Bundne midler og bankinnskudd** | | |
| Bundne midler for skattetrekk | 7 139 | 7 303 |
| Bankinnskudd | 924 796 | 3 478 805 |
| **Sum bankinnskudd** | **931 935** | **3 486 108** |

## Note 15 - EGENKAPITAL

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **SUM EGENKAPITAL 01.01** | **22 679 036** | **23 247 292** |
| | | |
| Andelskapital 01.01 | 4 900 | 4 900 |
| **Andelskapital 31.12** | **4 900** | **4 900** |
| | | |
| Annen egenkapital 01.01 | 22 674 136 | 23 242 392 |
| Årets resultat | -2 039 038 | -568 256 |
| **Annen egenkapital 31.12** | **20 635 098** | **22 674 136** |
| **SUM EGENKAPITAL 31.12** | **20 639 998** | **22 679 036** |

Andelskapitalen er kr 4 900,- fordelt på 49 andeler à kr 100,-.
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler.

## Note 16 - PANTSTILLELSER

| | 2022 |
|---|---|
| **Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12** | **33 356 829** |
| **Restgjeld 31.12** | **13 548 991** |

Pålydende pantstillelser var 43 029 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

## Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

| **Kreditor:** | **Den Norske Stats Husbank** |
|---|---|
| Formål: | Rehabilitering |
| **Lånenummer:** | **14638092801** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2019 |
| Rentesats: | 1.732 % |
| Betingelser: | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2049 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 10 625 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 9 881 629 |
| Avdrag i perioden: | 296 638 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **9 584 991** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 8 267 960 |

## PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14638092801 | 11 | 223 018 | 2 453 198 |
| | 3 | 198 896 | 596 688 |
| | 2 | 195 278 | 390 556 |
| | 31 | 187 858 | 5 823 598 |
| | 1 | 185 336 | 185 336 |
| | 1 | 135 612 | 135 612 |

## Note 18 - INNSKUDD

| | **2022** | **2021** |
|---|---|---|
| Borettsinnskudd | 3 964 000 | 3 964 000 |
| **Sum innskudd** | **3 964 000** | **3 964 000** |

# Resultat og balanse med noter for Borettslaget Klæbuveien 100.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Klæbuveien 100**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Halgrim Kvello Stake (sign.) | 11.04.2023 |
| Styremedlem | Joakim Fremstad (sign.) | 11.04.2023 |
| Styremedlem | Ellin Andrea Hogganvik (sign.) | 11.04.2023 |
| Styremedlem | Kristian Tretli Takacs (sign.) | 18.03.2023 |
| Styremedlem | Nora Backer (sign.) | 11.04.2023 |

BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Borettslaget Klæbuveien 100

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Klæbuveien 100.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2022<br>• Resultatregnskap for 2022<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller

Penneo Dokumentnøkkel: 6ECI5-OG464-A0DK1-51FDQ-7CWG8-PI0OM

utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6ECI5-OG464-A0DK1-51FDQ-7CWG8-PI0OM

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**John Christian Løvaas**
**Partner**
På vegne av: BDO
*Serienummer: 9578-5999-4-1731660*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2023-04-12 07:13:42 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 6ECI5-OG464-A0DK1-51FDQ-7CWG8-PI0OM*

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

# Årsmelding 2022 for Borettslaget Klæbuveien 100

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Borettslaget Klæbuveien 100 for 2022.

## Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Halgrim Kvello Stake
Styremedlem, Kristian Tretli Takacs
Styremedlem, Nora Backer
Styremedlem, Ellin Andrea Hogganvik
Styremedlem, Joakim Fremstad
Varamedlem, Henrik Strand
Varamedlem, Morten Frivang

## Styrets arbeid i siste periode

Året har i stor grad vært preget av oppfølging av alle utbedringene som ble gjort i 2021/2022. Noen "barnesykdommer" har det vært med blant annet brannvarslingsanlegg og elektroniske nøkkelbrikker, men nå virker det som alt skal ha falt på plass.

Det har blitt installert ny garasjeport og utlevert tilhørende nye garasjeportåpnere. Da det er nabo vi deler garasjeanlegg med, Frost Eiendom AS, som har vært pådriver for dette, er det også de som har tatt hele kostnaden.

Styret har ila 2022/2023 vært i flere møter med eier av naboeiendommen Holtermanns veg 2, Frost Eiendom AS. Frost Eiendom ønsker en diskusjon om å bygge sammen eiendommene. Derfor ble det holdt et åpent møte for alle beboere i vinter. Styret har ikke hørt noe mer fra Frost Eiendom AS om dette, og har inntrykk av at dette foreløpig har blitt lagt på is.

Styret har reklamert på malingsarbeidene på stålet tilhørende balkonger. Vi har blitt enige om en tredeling av kostnadene, fordelt på borettslaget, malermester og byggherre. Utbedringsarbeidene vil bli gjort ila våren.

Styret i Borettslaget Klæbuveien 100

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.04.2023

# Utskrift borettslagsandeler

**Andelsnummer 17 i BORETTSLAGET KLÆBUVEIEN 100, Organisasjonsnummer 948759551**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 25.07.2023 kl. 11.22 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 25.07.2023 kl. 11.21 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/139494-1/201 05.08.2016 **HJEMMEL TIL ANDEL**
VEDERLAG: NOK 1 100 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
ØVERLIE RUNAR TØTDAL
FØDT: 23.07.1990 IDEELL: 1/1

## HEFTELSER

### Heftelser i eiendomsrett:

2020/2601794-1/200 16.06.2020 13:05 **PANTEDOKUMENT**
BELØP: NOK 1 645 000
PANTHAVER : KLP BANKEN AS
ORG.NR: 993 821 837
ELEKTRONISK INNSENDT

### Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

## OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/156625-1/201 07.12.2006 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

# BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 62, Bruksnummer 144 i 5001 TRONDHEIM kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 25.07.2023 kl. 11.22 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 25.07.2023 kl. 11.21 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

1984/23819-1/107 20.11.1984 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
**BORETTSLAGET KLÆBUVEIEN 100**
ORG.NR: 948 759 551

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Heftelser i eiendomsrett:

1901/900082-1/107 05.10.1901 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

1974/15700-2/107 31.10.1974 **BEST. OM ADKOMSTRETT**

1983/8837-1/107 24.05.1983 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1985/476-1/107 09.01.1985 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 3 422 800
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7422328
PRIORITET ETTER BYGGELÅNSOBLIGASJON(ER) OG / ELLER SENERER
FASTSATTE LÅN.

1983/6517-1/107 14.04.1983 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1983/2271-1

1986/22249-1/107 27.08.1986 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1985/30031-1
VEKET FOR: OBLIGASJON 1985/30032-1

1988/7760-1/107 23.03.1988 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: NASJONALFORENINGEN TR-HEIM AVD

LØPENR: 1210625

2017/1270703-1/200 14.11.2017 13:15 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 25 000 000
Panthaver: HANDELSBANKEN
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/1290578-1/200 17.11.2017 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 10 625 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Uomsettelig

2019/511404-1/200 06.05.2019 21:00 **FELLES PANTEDOK BOR.INNSK**
Beløp: NOK 541 200
Panthaver: FELLESSKAPET AV INNSKYTERE, JF BRL. § 2-11
LØPENR: 14188417

2021/1568111-1/200 14.12.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1568111-2/200 14.12.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1568111-3/200 14.12.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 62 BNR: 461

## GRUNNDATA

1901/900038-1/107 05.10.1901 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5001 GNR: 62 BNR: 139

1983/17968-1/107 29.09.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 5001 GNR: 62 BNR: 461

1983/990022-1/107 15.08.1983 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
bnr. 141, bnr. 143

2018/79272-1/200 01.01.2018 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1601 GNR: 62 BNR: 144

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

# KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

# REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

# FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

# AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

# MERKNAD TIL LEVERT PRODUKT

## Aktuelt produkt:
## WI50011350 Gjeldende regulering, bestemmelser og ev planforslag

## MERKNAD:

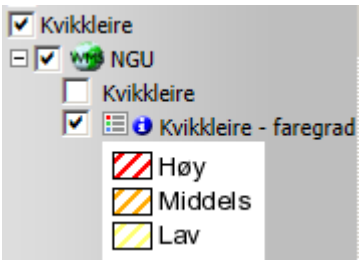
Lenke til **Web-kart** på Trondheim kommunes internettside,
Velg Verktøy : Arealplaner

Veileding:

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Hold musepeker rolig i aktuell planflate
- Klikk på aktuell lenke i informasjonsfeltet (tooltip).
- Du får da opp Planinformasjon - til venstre. Plankart, bestemmelser og vedtak kan hentes fram.

Grunnforhold
Lenke til Web - Kart som viser kvikkleire faregrad

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Velg karttype GRUNNFORHOLD
- Slå på kartlag Kvikkleire - faregrad



Trondheim

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 5001 - Trondheim | **62** | **144** | **0** | **0** | Klæbuveien 100, 7030 TRONDHEIM |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Annen restriksjon | Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013) | |
| Bybebyggelse - Nåværende | | 1169.02m$^2$ |
| Ukjent | | |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

## BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

| | PLANID | Plannavn |
|---|---|---|
| Ja | | |
| | 5001 r20190007 | Elgeseter gate |
| | 5001 r20180044 | Planprogram for samlet campus i Trondheim |

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

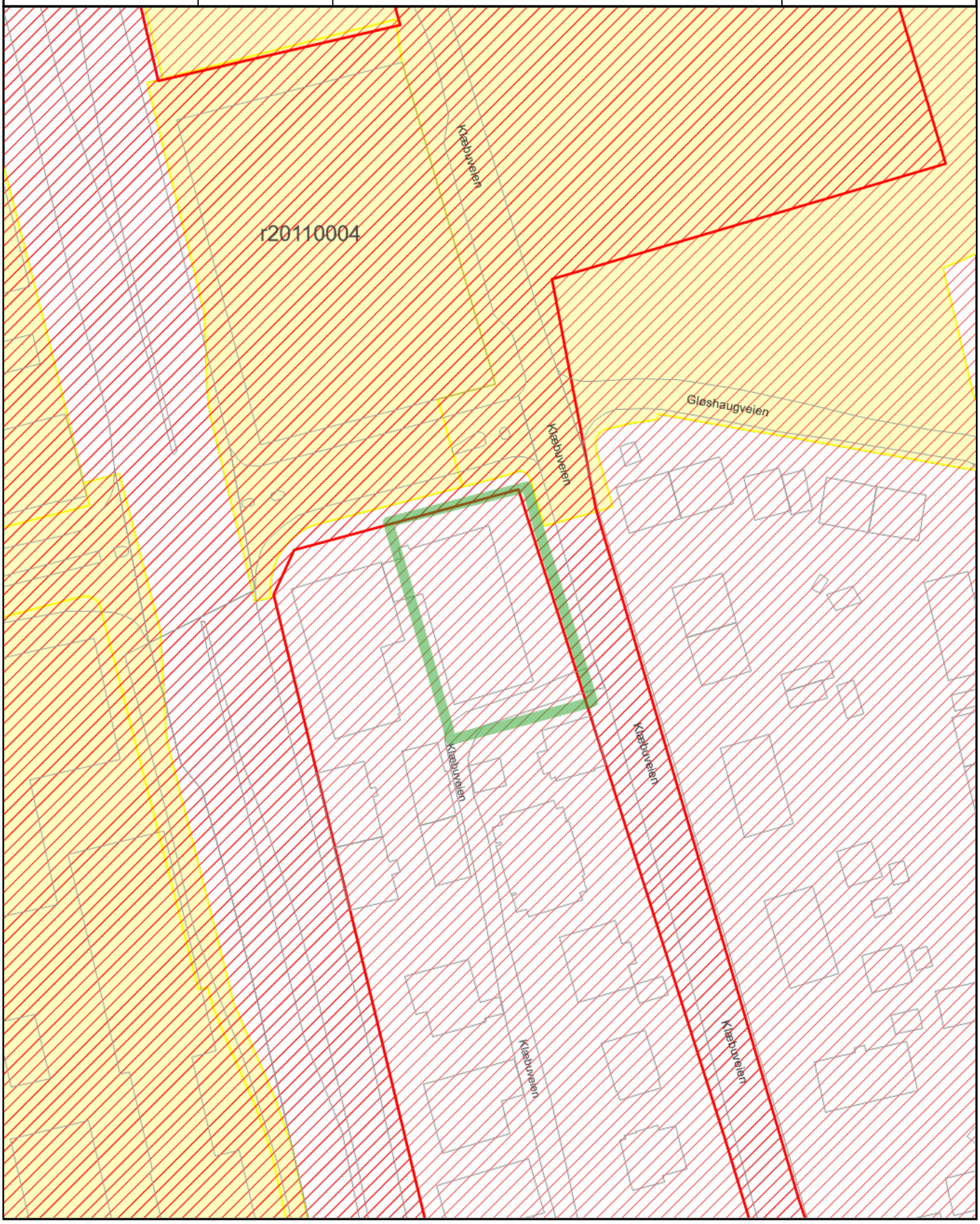
Det tas forbehold om feil og mangler.

Trondheim

# PlanOversikt

| Eiendom: | Gnr: 62 | Bnr: 144 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Klæbuveien 100<br>7030 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring


Udefinert bygning


Bygning

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Gang- og sykkelveg


Veg


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

# KLÆBU KOMMUNE



© Foto: Johnny Nilssen, Klæbu kommune

# Kommuneplan 2010 – 2021
## Arealdel

**Vedtatt av kommunestyret 09.06.2011**

# Kommuneplan for Klæbu 2010-2021, arealdelen - bestemmelser og retningslinjer

| | |
|---|---|
| **Vedtatt av kommunestyret:** | **09.06.2011** |
| **Arkivsak-dok.:** | **11/27-74** |
| **Arkivkode:** | **140** |

## 1. Innledning

Arealdelen består av:

- Plankart – juridisk bindende
- Bestemmelser – innrammet og nummerert tekst nedenfor – juridisk bindende
- Retningslinjer – vist som vanlig tekst i kulepunkter, uten rammer– ikke juridisk bindende
- Temakart – ikke juridisk bindende:
    - Hovedveger – viser behov for hovedveger og utbedringer.
    - Grenser for sentrumsareal, langsiktige grenser mellom bebyggelse og landbruksareal

Det er i tillegg utarbeidet en egen planbeskrivelse som gjør rede for hvordan arbeidet er gjennomført, rammer for arbeidet og hovedinnholdet i planen. Videre inneholder den en konsekvensutredning av tiltak i arealdelen som ikke er med i tidligere vedtatte planer.

På det juridisk bindende plankartet er det skilt mellom ”nåværende” og ”fremtidig” arealbruk. ”Nåværende” betyr arealformål som inngår i tidligere vedtatt plan, mens ”fremtidig” ikke inngår i tidligere plan.

## 2. Felles mål og prinsipper for arealforvaltningen

Følgende mål og prinsipper skal ligge til grunn for utnytting og vern av arealer i kommunen[i]:

- Boligbygging og vekst tilpasses mulighetene for utvikling av et godt tjenestetilbud
- Folketilveksten styres til tettstedene Klæbu og Tanem, med særlig vekt på å legge til rette for utvikling av sentrum
- Boligutbygging prioriteres med bakgrunn i retningslinjene i Interkommunal arealplan
- Tett utnytting av sentrum og de mest sentrumsnære areal
- En restriktiv holdning til spredt utbygging
- Sammenheng mellom utbygging av bolig-/næringsområder og infrastruktur
- Tiltak som kan hindre gode vegløsninger må vente til traseene er fastlagt
- Samordnet og felles parkering i sentrum
- Tilstrekkelig med areal og forutsigbare rammer for utvikling av nærings- og offentlig virksomhet
- Kultur, handel og servicenæringer lokaliseres til sentrum, arealkrevende næring langs Fv 704
- Hensynet til bomiljø skal veie tungt ved utvikling av virksomhet og aktivitet

[i] Målene og prinsippene er overordnede føringer for arealdelen, ikke juridisk bindende bestemmelser

- Barn og unges interesser skal ivaretas i planer og planprosesser, jf. Rikspolitiske retningslinjer – bl.a. legges Norsk institutt for by- og regionforsknings anbefalte plankrav til lekearealer til grunn i planleggingen
- Hensynet til universell utforming må ivaretas i plan- og byggesaker
- Allmennhetens tilgang til friluftsområder skal sikres, og det skal legges til rette for attraktive turområder
- Nasjonale føringer for jordvern, verdifulle kulturlandskap og naturmangfold

# 3. Generelle bestemmelser og retningslinjer

## *3.1 Plankrav, rekkefølgekrav, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 1, 4, 8*

1. Innenfor områder for bebyggelse og anlegg, samt fradeling til slike formål, er arbeid eller tiltak ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan
2. Nye masseuttak og oppfyllingsområder (områder for råstoffutvinning) som er over 4 dekar, eventuelt medfører uttak over 12000 $m^3$, skal reguleres
3. Trase for ny Fv 704 skal avklares gjennom egen kommunedelplan og reguleringsplan, jf. hensynssone for båndlegging
4. Rekkefølgekrav:
   a) Områder for bebyggelse og anlegg kan ikke tas i bruk til bygge- og anleggsformål før teknisk infrastruktur og grønnstruktur er etablert
   b) Følgende nye områder for bebyggelse og anlegg kan ikke tas i bruk før ny Fv 704 er bygd fram til områdene:
      - Område for bebyggelse og anlegg ved kryss Fv 704/Fv 921 (BA1)
      - Utvidelse av områder for næringsbebyggelse, N2 og N3, nord og sør for regulert område, Tulluan
   c) Nærmere krav til rekkefølge avklares i reguleringsplan
5. Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid:
   a) Grunnforhold i områder for bebyggelse og anlegg under marin grense.
   b) Viltets leveområder og trekkveger mellom Vassfjellet og Nidelva, som grunnlag for regulering av følgende nye områder:
      - Bebyggelse og anlegg ved kryss Fv 704/Fv 921 (BA1)
      - Næringsbebyggelse N2 og N3, Tulluan
      - Råstoffutvinning R1 (Øvre Tanem), R2 (Øvre Forset), R3 og R4 (Tulluan)
   c) Trase for ny Fv 704 skal avklares gjennom kommunedelplan før regulering av
      - Bebyggelse og anlegg ved kryss Fv 704/Fv 921 (BA1)
   d) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan kommunen kreve at det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

**Retningslinjer:**
- Kommunen kan kreve at utbyggingsavtale inngås, jf. prinsippvedtak fattet av kommunestyret 15.11.2007
- For konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg for Klæbu sentrum og Hallset-området gjelder vedtekt om tilknytningsplikt, vedtatt av kommunestyrets 25.06.2009
- Estetiske retningslinjer for sentrumsområdet, vedtatt av kommunestyret 27.09.2007, ligger til grunn for behandling av enkeltsaker i området

Det vises for øvrig til bestemmelser i kap. 4 om mindre tiltak som ikke krever plan, og bestemmelser for hensynssoner i kap. 6, med egne krav til planlegging og konsekvensutredning.

## *3.2 Generelle bestemmelser og retningslinjer – bebyggelse og anlegg, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 og 5*

### 3.2.1 Bebyggelse og anlegg – Øvre Tanem m.m. (BA1)

**Retningslinjer:**

- Området benyttes til forretninger, service, kollektivknutepunkt, idrettsanlegg og boliger

Arealbruken i området skal avklares i kommunedelplan for Fv 704 og reguleringsplan, jf. rekkefølgekrav i kap. 3.1, og hensynssone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven.

### 3.2.2 Boligområder

**Retningslinjer for omfang, fordeling m.m.**

- Med utgangspunkt i en ramme på 60 nye boliger pr. år i tidsrommet 2011-2021 legges følgende fordeling til grunn for videre regulering og inngåelse av utbyggingsavtaler i planperioden:

| **Område, felt** | | **Ant. boliger** |
|---|---|---|
| Tettbebyggelse | Gjellan/Trøåsen | 300 |
| | Hallset-området | 100 |
| | Sentrum (Holthegården m.m.) | 60 |
| | Fortetting og mindre prosjekt ved sentrum, f.eks. Granmo, utvidelse av Haugamyra (B3) | 60 |
| | Tanem – regulerte områder og Langmo (nytt) prioriteres | 80 |
| Spredte felt og enkelthus | Moen, Hyttfossen | 20 |
| | Mindre felt – Fjærem, Søråsen, Brøttemsåsen | 20 |
| | Soner for spredt utbygging | 15 |
| | Eventuell spredt utbygging gjennom dispensasjon | 5 |
| **Sum** | | **660** |

- Kleiva
  - Utbygging forutsettes ikke igangsatt i planperioden, men området er aktuelt som framtidig boligområde, jf. bestemmelse for hensynssone i kap. 6
  - Spørsmålet om tidspunkt for igangsetting tas opp på nytt ved neste revisjon av kommuneplanen
  - Vegføring/adkomst vurderes i sammenheng med planlegging av ny trase for Fv 704
- Variert boligsammensetning
- Utbygging gjennomføres i hovedsak av private

**Retningslinjer for fortetting**

Søknader om nye boliger innenfor etablerte områder vurderes ut fra følgende prinsipper og hensyn, jf. også punkt om leke- og grøntareal i felles mål og prinsipper i kap. 2:

- Ny utbygging bør ikke føre til overskridelse av vedtatt utnyttingsgrad

- Bebyggelsens karakter beholdes – ny bebyggelse bør ikke skille seg vesentlig fra det som er vanlig i området med hensyn til form, størrelse og avstand mellom bygninger
- Trafikksikkerhet
- Solforhold, utsikt og innsyn
- Vedtatte retningslinjer i IKAP (Interkommunal arealplan)

### 3.2.3 Fritidsbebyggelse

Planen gir muligheter for bygging av fritidsbebyggelse innenfor følgende områder:

- 3 felt for fritidsbebyggelse ved Nesnelva/Jenvollhytta (F1, F2, F3)
- Sone for spredt bebyggelse på nordsida av Selbusjøen, jf. kap. 5.1 (SBFN1)
- Område for kolonihager, Grendstad
- Områder for fritidsbebyggelse ved Vassfjellet skisenter (F4, F5)

**Bestemmelser for områder for fritidsbebyggelse ved Nesnelva/Jenvollhytta (F1, F2, F3), jf. plan- og bygningsloven §§ 11-9 nr. 4 og 5:**

1. Innenfor feltene tillates i alt bygd inntil 100 fritidsboliger
2. Hver tomt kan være inntil 1 dekar
3. Det må foreligge godkjent avløpsløsning med felles ledningsnett og renseanlegg for det enkelte felt

**Bestemmelser for område for kolonihage, Grendstad, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-9 nr. 4 og 5:**

4. Innenfor området tillates inntil 6 parseller
5. Avstanden mellom bebyggelsen på parsellene og Selbusjøen skal være minimum 30 m
6. På hver parsell kan etableres bebyggelse på inntil 30 $m^2$
7. Ved innlegging av vann i bebyggelsen må godkjent avløpsløsning foreligge

- Områder for kolonihager kan også vurderes i andre områder, gjennom reguleringsplan eller søknad om dispensasjon fra kommuneplanen

**Bestemmelser for areal for fritidsbebyggelse ved Vassfjellet skisenter (F4, F5), jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4:**

8. Det må foreligge godkjent avløpsløsning med felles ledningsnett knyttet til kommunalt nett eller eget renseanlegg.
9. Områdene bygges ut i følgende rekkefølge:
    a. Område F4
    b. Område F5

- Utbyggingstakt og ansvar for bygging av infrastruktur avklares gjennom utbyggingsavtale.

### 3.2.4 Sentrumsformål

Sentrumskjernen er avgrenset på plankartet, og i hovedsak vist som sentrumsformål. Et område utenfor sentrumskjernen, "ytre sentrum", og langsiktige grenser mellom bebyggelse og landbruk/grøntareal, framgår av eget temakart. Områdene er allerede regulert. Bestemmelsene og retningslinjene vil dermed kun ha betydning for reguleringsendringer og videre detaljregulering.

**Bestemmelser for sentrumskjernen, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5:**

1. Sentrumskjernen skal benyttes til besøks- og arbeidsplassintensiv virksomhet, dvs. forretninger, service og kontor
2. Boliger kan tillates over 1. etasje, men ikke utgjøre mer enn 50 % av ny utbygging (BRA)
3. Minimum utnyttingsgrad innenfor det enkelte kvartal, inkl. fellesareal, skal være BYA=35 % – parkering tas ikke med som bebygd areal i beregningen
4. Maksimalt 35 % av tomtearealene kan benyttes til bakkeparkering

**Retningslinjer for sentrumskjernen:**

- Bygningene bør henvende seg til Fv 885/Tine Bugges veg, og danne vegger i gaterommet
- Parkering bør samles, helst i parkeringskjellere eller parkeringshus

**Bestemmelser for "ytre sentrum", jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5:**

5. Området skal benyttes til virksomhet som f.eks. offentlige kontorer/institusjoner, kulturlokaler og bedrifter, hovedsakelig arbeidsplassintensiv/besøksintensiv virksomhet, samt til boliger
6. Minimum utnyttingsgrad innenfor det enkelte kvartal, inkl. fellesareal, skal være BYA=25 % – parkering tas ikke med som bebygd areal i beregningen
7. Kravet til minimum utnytting gjelder ikke areal for skole og barnehager

**Retningslinjer for "ytre sentrum":**

- Ny avlastningsveg nord for sentrum gjør areal sør for denne aktuell til næringsformål på lang sikt (etter kommuneplanperioden)

### 3.2.5 Offentlig/privat tjenesteyting

**Bestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5:**

1. Flerbruksanlegg skal ligge i tilknytning til skole, parkering, transportmuligheter m.m., og dekke flere funksjoner enn kun idrettsaktivitet
2. Ved regulering av nye boligområder skal tilrettelegging av barnehager vurderes
3. Barnehager skal sikres god tilgang til grøntområder, og strategisk plassering i forhold til veg

**Retningslinjer for lokalisering av offentlige bygg og anlegg**

- Skoler lokaliseres ut fra hvor elevene bor
- Ny barneskole bygges i sentrum (Sletten), jf. vedtatt reguleringsplan
- I første del av planperioden startes utredningsarbeidet rundt framtidig ny idrettshall/ flerbrukshall. Her gjennomgås: behov, formål, volum og arealbehov, kommunikasjonsforhold, alternative tomtevalg, og kostnadsvurdering.
- Offentlige bygg bør være tilgjengelig "hele døgnet"
- Det utarbeides en barnehageplan som behandler prinsipper og mål for samlet framtidig barnehagekapasitet i Klæbu, jf. bestemmelse nr. 2 og 3 ovenfor:
  - Etablering av barnehager på Tanem, i Lauvåsen og Gjellan/Trøåsen skal inngå i planen
  - Utbygging av barnehage på Tanem oppvekstsenter bør også vurderes i forbindelse med utbygging av skolen på området
  - Initiativ til private barnehager på andre egnede tomter vil bli vurdert positivt
- Utbygging innenfor pleie og omsorg:
  - De langsiktige utfordringene, med et økende antall brukere av omsorgstjenester, krever et mer mangfoldig tjenestetilbud
  - Servicesenteret bygges ut
  - Det bygges mindre frittstående enheter tilpasset behov i offentlig eller privat regi
  - Det tilstrebes interkommunale løsninger for barn/ungdom eller voksne med særlig store pleiebehov
  - Arealbehovene dekkes innenfor avsatte areal for tjenesteyting og boliger

### 3.2.6 Råstoffutvinning

**Bestemmelser for uttak av masser, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 og 5:**

1. Viktige masseforekomster må ikke bygges ned eller varig båndlegges på annen måte
2. I områder med usikre eller mindre verdifulle ressurser må utbyggingstiltak vurderes opp mot hensynet til ressursenes verdi, og ressursenes nytte ved gjennomføringen av tiltaket
3. Kommunen kan stille krav om nærmere undersøkelse av ressursene før tiltak tillates
4. Hensyn til bomiljøet skal ivaretas ved begrensninger og krav til utforming og drift – spesielt skal adkomstforhold, andre trafikale forhold, støy og støv tillegges vekt
5. Ytre tidsramme for drift på hverdager er kl. 06.30-22.00 – for øvrig fastsettes driftstidene ut fra hensynet til like konkurranseforhold, med sikte på likhet for samme funksjon og i sammenlignbare omgivelser
6. Ved videre regulering på Tanem etableres et tilstrekkelig bredt grønt belte sør for bebyggelsen, før nye uttak på eiendommen Øvre Tanem, jf. grønnstruktur vist på plankartet
7. Landskapsmessige hensyn skal ivaretas – ved krav knyttet til etappeinndeling, terrengmessig utforming, skjerming, istandsetting, etterbruk m.m.
8. Etterbruk skal sikres gjennom reguleringsplan
9. Hensyn til miljø/biologiske verdier og friluftsliv skal ivaretas – ved vernesoner mot viktige turveger og vassdrag, tiltak som hindrer forurensning, sikring av ferdselsmuligheter for allmennheten, eventuell flytting av turveger m.m.

10. Område for råstoffutvinning, Tulluan, nåværende uttak og R3 ferdigstilles før oppstart av område R4

**Uttak av masser – retningslinjer**

- Holdninger til tiltaket avklares tidligst mulig, gjennom informasjon, innhenting av innspill og politiske signaler før arbeidet med en konkret reguleringsplan starter
- I eller nært opp til viktige masseforekomster bør det ikke gjennomføres tiltak som båndlegger arealene, eller på annen måte vanskeliggjør utnytting av ressursene, som bygging av bolig- og fritidsbebyggelse, institusjoner m.m.
- Ved planlegging av uttak vurderes bl.a. hvilke typer anlegg som bør tillates, plassering av disse innenfor det enkelte område, samt adkomsttrase
- Når forholdene tilsier det, bør områder for uttak og oppfylling av masser legges til rette for framtidig utnytting til næringsformål.
- Konsekvensene for berørte landbruksareal vurderes nøye
- Det gjennomføres tett kontroll med at vedtatte planer og tillatelser følges

**Bestemmelser for oppfylling, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 og 5:**

11. Bestemmelser for uttak av masser, nr. 4-9, gjelder også oppfylling

12. Før godkjenning av plan eller søknad som berører kvikkleiresoner, må det dokumenteres at sikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt

13. Det settes krav om oppfylling med rene masser

**Oppfylling – retningslinjer**

- Ved behandling av reguleringsforslag legges det vekt på å begrense antall oppfyllingsområder som er i drift samtidig. Planen er basert på at det kan være behov for 1 større og 1-2 mindre oppfyllingsområder samtidig på hver side av Nidelva.
- Oppfylling kan vurderes der dette ut fra faglige vurderinger kan bidra til stabilisering av kvikkleireområder

### 3.2.7 Næringsbebyggelse

**Bestemmelser for områder for næringsbebyggelse – rekkefølgekrav, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4:**

1. Områder for næringsbebyggelse, Tulluan, skal bygges ut i følgende rekkefølge:
   a. Område som inngår i vedtatt reguleringsplan
   b. Område N2, nord for regulert område
   c. Område N3, sør for regulert område

**Retningslinjer**

Det legges til rette varierte muligheter for etablering av næringsvirksomhet:

- Tulluan
  - Området er godt egnet til arealkrevende virksomhet, som lager/distribusjon og produksjon – det bør ikke være sterke begrensninger på hvilke typer virksomheter som kan etableres
  - Skjerming etableres mot nærliggende boligarealer

    - Av hensyn til utvikling av et attraktivt skisenterområde bør offentlige veger skjermes mot bygninger og anlegg som kan virke skjemmende
- Boligbygging bør ikke legge hindringer for utvikling av næringsarealene
- Kommunen vil være en aktiv aktør i interkommunalt samarbeid om næringsareal
- Tiltak knyttet til landbruket og annen spredt næringsvirksomhet behandles liberalt og støttes positivt, særlig der vann- og avløpsnett er tilgjengelig, der utnytting av spesielle naturforhold gir fortrinn, eller hensynet til utvikling av eksisterende virksomhet tilsier det

Når det gjelder næringsareal i sentrum, vises det til kap. 3.2.4 om sentrumsformål.

### 3.2.8 Idrettsanlegg

**Retningslinjer**

- Arealer som omfattes av Park- og idrettsplan skal inngå som del av kommuneplanen
- Ny idrettshall/flerbrukshall – jf. kap. 3.2.5
- Golfbane – Eventuell utvidelse av golfbanen på eiendommen Ulsetsanden bør skje på samme side av Fv 885
- Anlegg for motorsport – Konsekvensene av slike anlegg har et omfang som gjør det nødvendig å se disse i en regional sammenheng. Siden det nå arbeides med et større anlegg i Skaun, anses behovet i Klæbu til ikke å være stort. Eventuelt små anlegg og midlertidige aktiviteter bør i tilfelle vurderes gjennom dispensasjon.

### 3.2.9 Grav- og urnelunder, kirkebygg

Avsatt areal til utvidelse av Klæbu kirkegård omfatter arealreserver for minst 20 år.

**Retningslinjer**

- I videre planlegging bør bl.a. vurderes minnelund for alle religioner representert i Klæbu, og bruk av kremering og urne
- Det skal påbegynnes planarbeid for ny grav- og urnelund som ikke ligger på dyrkamark
- Kirkebygget har klare begrensninger ved store arrangementer, spørsmålet om nytt kirkebygg tas opp ved neste revisjon av kommuneplanen
- Menighetsrådet og kommunen vil samarbeide om å finne formålstjenlige arealer til rådets arbeid

### *3.3 Generelle bestemmelser og retningslinjer – samferdselsanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4*

**Bestemmelser for samferdselsanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4:**

1. Gang- og sykkelveger må bygges ut parallelt med områder for boliger og næringsbebyggelse

**Retningslinjer**

- Vekst i folketallet og utvikling av næringsvirksomhet, herunder drift av massetak, vil gi økt aktivitet og transport – dette medfører stort behov for å ruste opp vegnettet, ut av og inn i kommunen, og internt
- Det utarbeides en kommunal vegplan, med sikte på utredning og utarbeidelse av egne planer for hvert prioritert prosjekt, jf. temakart – følgende vegforbindelser er særlig viktig, i prioritert rekkefølge:
  1. Fv 704 Sandmoen – Tulluan
  2. Fv 921 Tanem – Klæbu sentrum
  3. Fv 885 Klæbu sentrum – Amunddalen – Trondheim
  4. Avlastningsveg til Klæbu sentrum.
  5. Vegforbindelsene mot E6, Ler
- Tilrettelegging for å øke og trygge bruk av sykkel som transportalternativ utredes
- Det legges til rette for utvikling av kollektivtilbudet, slik at en større andel av arbeidsreiser og andre reiser foregår med buss
- Det utvikles et nytt kollektivknutepunkt på Tanem, sør for kryss Fv 704/Fv 921, jf. kap. 3.2.1

# 4. Bestemmelser om mindre tiltak som ikke krever plan

**Bestemmelser om mindre tiltak som ikke krever plan, jf. plan- og bygningsloven § 11-10 nr. 1:**

1. Deling av boligtomter og bygging av nye boliger kan tillates i regulerte boligområder når formål og utnyttingsgrad i vedtatt plan ikke overskrides, og bebyggelsens karakter ikke endres
2. Deling av parseller innenfor område for kolonihager, Grendstad, skal fastlegges samlet, men krever ikke utarbeidelse av reguleringsplan

Nærmere retningslinjer for fortetting går fram av kap. 3.2.2, mens øvrige bestemmelser og retningslinjer for kolonihager går fram av kap. 3.2.3.

# 5. Landbruks-, natur- og friluftsformål

## *5.1 Spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse*

**Bestemmelser om omfang, lokalisering m.m., jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2:**

1. Innenfor område SB1 (Bostad m.m.) tillates inntil 10 nye boliger i planperioden
2. Innenfor område SBFN1 (Selbusjøen) tillates inntil 5 nye boliger eller næringsbygg, eller kombinerte boliger/næringsbygg, og 5 fritidsboliger i planperioden
3. Spredt næringsbebyggelse innenfor sone SBFN1 ved Selbusjøen kan ha et samlet bruksareal på 300 $m^2$ pr. eiendom, med tomtestørrelse inntil 2 dekar
4. I tilknytning til det enkelte bolighus kan det tillates 1 bileilighet
5. Ny bebyggelse forutsettes lokalisert nært eksisterende
6. Det kreves reguleringsplan dersom et nytt bolighus, fritidsbolig eller næringsbygg medfører at det oppstår husgrupper med 4 eller flere enheter
7. Utbygging skal ikke foregå på dyrka mark
8. Ny bebyggelse skal etableres minimum 100 m fra driftsbygninger/gårdstun, og adkomst til bebyggelsen forutsettes lagt utenfor gårdstun
9. Kulturlandskapskvaliteter må ivaretas, jf. hensyn og kvaliteter som er nevnt i planbeskrivelsen og Fylkesmannens prosjekt "Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag"
10. Ny bebyggelse må ikke lokaliseres i områder med naturmangfold av nasjonal eller regional verdi
11. Ny bebyggelse og tilhørende tomter må plasseres minst 20 m fra vassdrag vist på N50-kart
12. Det må foreligge godkjent avløpsløsning før utbygging tillates. Felles ledningsnett og renseanlegg må være etablert i den utstrekning vedtatt hovedplan for avløp krever dette.

**Retningslinjer**

- Adkomst til friluftsområder ivaretas
- Kårhus bør ikke tillates fradelt
- Tiltakshaver dekker utgifter til vann- og avløpsanlegg, jf. prinsippvedtak i kommunestyret 23.09.2010

For områder som ligger innenfor kvikkleiresoner – se kap. 6.

## *5.2 100 m-beltet langs vassdrag*

**Bestemmelser for områder langs vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 5:**

1. For områder langs Nidelva, og på sørsida av Selbusjøen, er det ikke tillatt å fradele eller oppføre spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse nærmere enn 100 m fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand
2. For områder langs Selbusjøens nordside er det ikke tillatt å fradele eller oppføre spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse nærmere enn 50 m fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand

**Retningslinjer**

- Oppføring av naust, brygger o.l. ved Selbusjøen kan vurderes med grunnlag i søknad om dispensasjon fra kommuneplanen – behovet for slike anlegg skal i størst mulig grad dekkes samlet eller felles for flere eiendommer
- Ny næringsbebyggelse på Selbusjøens nordside kan vurderes med grunnlag i forslag til reguleringsplan – virksomheten må ha sin basis i naturressursene i området
- Behov for normalisering av regelverk mellom Selbu og Klæbu kommuner for Selbusjøen; prosess rundt felles regelverk for sjøen og strandsonene igangsettes

# 6. Hensynssoner

På plankartet er avsatt følgende typer hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven § 11-8:

- Faresone – kvikkleireområder
- Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (av hensyn til planlegging av Fv 704)
- Sone for områder som er båndlagt etter andre lover – nedslagsfelt for drikkevann (Jonsvatnet), lov om naturvern (Langåskjølen), lov om kulturminner (Tanemsåsen)
- Soner med krav om felles/videre utredning og planlegging (gjennomføringssoner)
- Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

**Bestemmelser for faresone, kvikkleireområder, og gjennomføringssoner, jf. plan- og bygningsloven § 11-8 pkt. a og e:**

**Kvikkleireområder:**

1. Innenfor kvikkleiresoner som går fram av rapport av 15.06.2005 fra NGI (Norges Geotekniske Institutt), tillates ikke utbygging før det foreligger dokumentasjon på at grunnen i området er tilstrekkelig sikret mot skred
2. Små tiltak som ikke medfører tilflytting av personer kan tillates innenfor kvikkleiresoner når tiltaket ikke har negativ påvirkning på stabilitetsforholdene, jf. NVE's retningslinjer nr. 1/2008, kap. 4.5 (tiltakskategori K1)

**Gjennomføringssoner:**

3. **Hallbekken/Nideng, H800_24** – før området kan vurderes til deponi/næringsbebyggelse, må det gjennomføres konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser – området utredes parallelt med Fv 704
4. **Råstoffutvinningsområder m.m. sør for Tanem, H800_25** – det skal utarbeides kommunedelplan/ områdeplan, samordnet med kommunedelplan for Fv 704, før detaljregulering eller tillatelse til tiltak innenfor områder for framtidig bebyggelse og anlegg
5. **Kleiva, H800_26** – området skal vurderes til boligformål ved neste revisjon av kommuneplanen
6. **Område H800_27, nord for Brannåsen, Tanem** – området skal vurderes til oppfylling gjennom utarbeidelse av reguleringsplan

**Retningslinjer:**

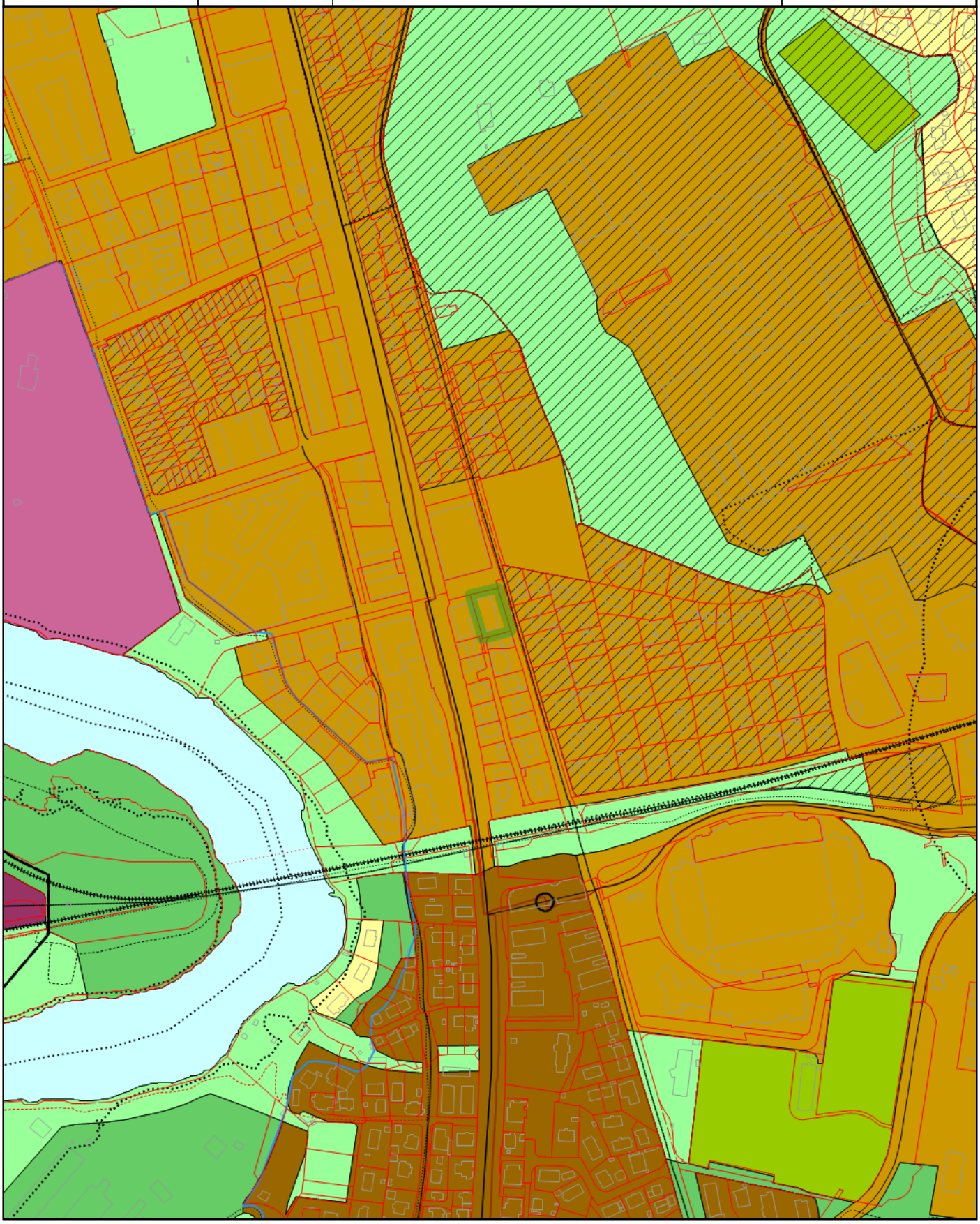
- Som grunnlag for vurdering av tiltak i kvikkleiresoner foreligger Retningslinjer nr. 1/2008 fra NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat)
- Kvikkleiresonene Litjugla og Klæbu er prioritert med hensyn til undersøkelser og sikring
- Det må også vises aktsomhet ved planlegging og gjennomføring av tiltak innenfor øvrige områder under den marine grense, dvs. ca. 175 moh – kommunen har anledning til å kreve geoteknisk vurdering
- Ved utarbeidelse av kommunedelplan/ områdeplan for råstoffutvinningsområder m.m. sør for Tanem forutsettes det at de private aktørene og lokalbefolkningen deltar i plan- og utredningsarbeidet

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel 2012-2024

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 62 | Bnr: 144 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Klæbuveien 100<br>7030 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

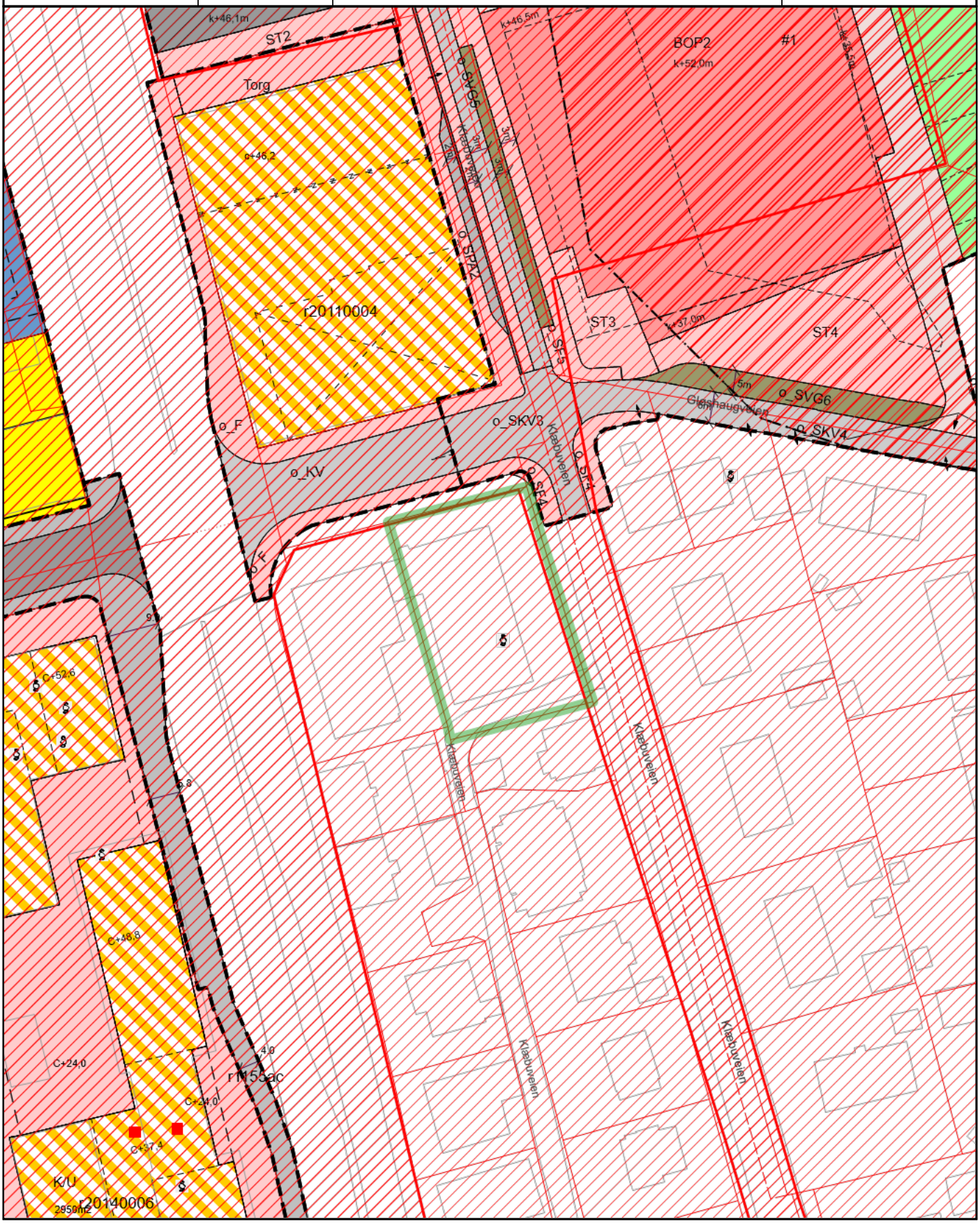
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Bestemmelsesområde havstigning
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Bro - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Sentrumsformål - Framtidig
- Grav- og urnelund - Framtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Gang- og sykkelveg
- Veg

Trondheim

# Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 62 | Bnr: 144 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Klæbuveien 100<br>7030 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Blokkbebyggelse
- Kontor
- Offentlig bygg - barnehage
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- Ras- og skredfare
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Park
- Gang- og sykkelveg
- Veg

TRONDHEIM KOMMUNE

**Byplankontoret**

Planident: r20180044
Arkivsak:17/33142

# Planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter

Dato for siste revisjon av planprogrammet: 18.02.2019
Dato for godkjenning av Bystyret: 25.04.2019

**Vedtak**:

1. Bystyret fastsetter planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, merket Trondheim kommune 18.2.2019 som vist i vedlegg 1. Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.
2. Bystyret er dermed enig i at det kan igangsettes reguleringsplaner for utbygging av universitets- og campusformål i samsvar med de rammer og prinsipper som fremgår av planprogrammet. Det vises til forskrift om konsekvensutredninger § 32.
3. Planprogrammet utfordrer viktige kulturminneverdier og eksisterende grøntstruktur. Reguleringsarbeidet må vise til og vurdere reelle alternativer til riving av bevaringsverdige bygg og bygging på grøntområder, som tar hensyn til både universitetets og byens behov og mål for utbyggingen.
4. Bystyret forutsetter at målet om et nullutslippscampus følges opp i planprogrammet.

FLERTALLSMERKNAD – SV, FrP, H, R, V, Sp, Ap, MDG, KrF, PP:
Bystyret er positive til ambisjonene om et urbant campus og understreker viktigheten av studentboliger på området. Det er et sterkt ønske om at disse boligene skal eies og driftes av studentsamskipnaden.

**Formål**
Planprogrammet har to formål: 1) Avklare overordnede rammer for NTNUs campussamling rundt Gløshaugen og 2) sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

**Bakgrunn**
Forslag til planprogram er utarbeidet i samarbeid mellom NTNU og Trondheim kommune. For begrunnelser og vurderinger vises det til saksframstillingen, planident r20180044.

Regjeringen besluttet 8.9.2015 at man ønsket å få utredet hvordan NTNU kunne samle sin virksomhet rundt Gløshaugen i Trondheim. I august 2017 sluttet regjeringen seg til anbefalingen fra NTNUs styre om utbygging i hovedsak vest for Gløshaugen, det vil si i retning mot Elgeseter gate og St. Olavs hospital. Områdene sørover fra Gløshaugen-platået ble avsatt som sekundært utbyggingsområde.

Regjeringen besluttet 19.1.2018 konsept for samling av NTNUs campus. Campus skal utvikles videre som et helhetlig og sammenhengende konsept med tverrfaglig samling av fagmiljøer rundt Gløshaugen. Staten skal finansiere nybygg på inntil 92 000 $m^2$ og ombygging av 45 000 $m^2$ av eksisterende bygg. I tillegg planlegges det for langsiktig vekst og utvikling for universitetsformål samt arealbehov for campusformål som inkluderer behovene til Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim og andre relaterte aktører.

NTNU har hovedansvaret for den høyere teknologiutdanningen i Norge og er landets fremste institusjon for utdanning av ingeniører. Universitetet har flere profesjonsutdanninger og et bredt fagtilbud innen naturvitenskap, samfunnsfag, lærerutdanning, humaniora, medisin og helsefag, økonomisk-administrative fag, arkitektur og kunstfag. Det brede fagtilbudet gir store muligheter for tverrfaglighet i studiene.

Trondheim kommune har Bycampus som en av sine hovedsatsinger. I kommuneplanens samfunnsdel er en av de fire hovedmålsettingene å være en internasjonalt anerkjent teknologi- og kunnskapsby. Trondheim skal være Nordens mest attraktive by for studenter og forskere, og rammevilkårene for byens utdannings- og forskningsmiljøer skal styrkes. Trondheim kommune har som strategi å utvikle samarbeidet med NTNU og er tett involvert i hele prosessen for utvikling av nye campusområder i Elgeseterområdet.

**Visjoner og mål**

Trondheim kommunes visjoner og mål

Trondheim kommune har som visjon og mål at Trondheim skal videreutvikles som en attraktiv, kreativ og ledende kunnskapsby, nasjonalt og internasjonalt. Utviklingen skal bygge på tre verdier:

- Framtidsrettet kunnskapsutvikling og næringsutvikling
- Miljøvennlig byutvikling
- Sosial bærekraft

Mål for bycampus er beskrevet i fire hovedmål:

- Utvikle et attraktivt og levende bycampus: samlokalisering av areal, realisere areal for innovasjon, formidling, relatert næringsvirksomhet, studentfrivillighet og kultur, samspill mellom bysamfunn og campus, utvikling av attraktive rammer for møter mellom mennesker, rekreasjon, byliv, kultur og andre aktiviteter, åpenhet, integrasjon og samspill mellom funksjoner og byrom, tilpasning til landskapstrekk, hensynta kulturminner, kulturmiljø, naturverdier, sikre effektive gang- og sykkelforbindelser og effektive kollektivsystem
- Skape et bærekraftig bymiljø: prioritere at persontrafikk skal skje ved gange, sykling og kollektivreise, redusere arbeidsplassparkering, forebygge flom.
- Styrke sosial bærekraft og folkehelse: trygg og attraktiv skoleveg, sikring av lekeareal, unngå økt miljøbelastning i eksisterende boligområder, frisk luft og grønne, trygge omgivelser, økt idretts- og rekreasjonsaktivitet og økt kulturaktivitet.
- Utvikle samarbeidet: tett samarbeid basert på åpenhet, kunnskapsdeling og dialog, studentperspektiv og avklaring av myndighetskrav.

NTNUs visjoner og mål for campusutvikling

NTNUs visjon er kunnskap for en bedre verden.

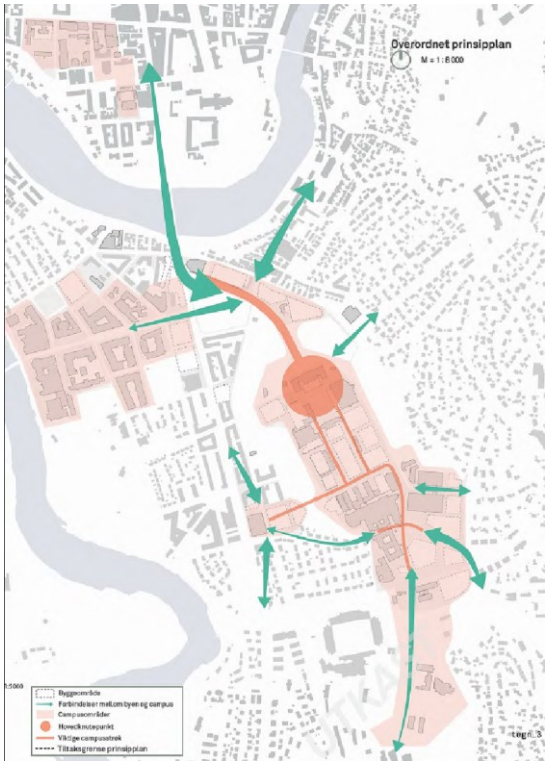
- Campus NTNU er de fysiske rammene for internasjonalt fremragende undervisning, forskning, innovasjon og formidling
- Campus NTNU tiltrekker seg de dyktigste studentene, medarbeiderne og partnerne.

NTNUs mål er beskrevet i 6 kvalitetsprinsipp som skal legges til grunn for at visjonen skal oppnås. Disse er:

- Samlende: Campus samler fagmiljø, er konsentrert og har synlige og lett tilgjengelige møteplasser
- Urban: Campus er åpen og inviterende; deler funksjoner med byen og har bymessige egenskaper
- Nettverk av knutepunkt: Campus har profilerte og utadrettede knutepunkt; har gangbare avstander mellom knutepunkt og nettverket er en del av byens øvrige gatenett og transportsystem.
- Effektiv: Campus har høy brukskvalitet, effektiv arealbruk og fleksibilitet i arealer og arealbruk.
- Bærekraftig: Campus er energieffektiv og har lavt karbonfotavtrykk; har effektiv og grønn transport og mobilitet og har god holdbarhet og miljøvennlig livsløp.
- Levende laboratorium: Campus er en eksperimentell arena; har attraktive arenaer for innovasjon, entreprenørskap og skaperglede og har lett tilgjengelig eksperimentell infrastruktur.

**Beskrivelse av tiltak for universitets- og campusformål**

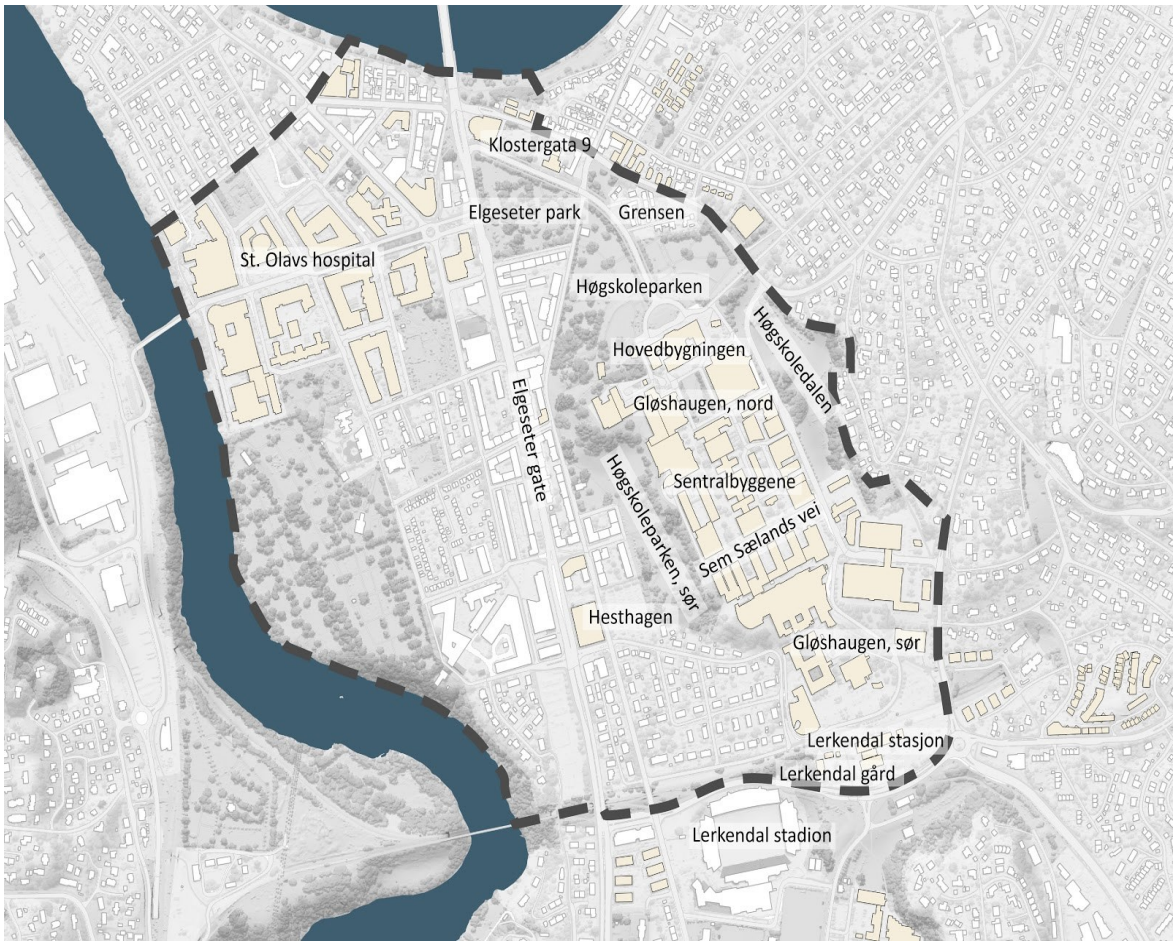
NTNUs samlede campus i Trondheim strekker seg fra Kalvskinnet til Valgrinda. På lang sikt er det også et vekstpotensial sørover mot Sluppen. Den overordnede prinsipplanen viser hvordan NTNUs campus i Trondheim skal henge sammen, både internt og med byen, på overordnet og langsiktig nivå. Figuren til høyre viser den overordnede prinsipplanen. Innenfor det som her er vist som campusområder markerer Hovedbygningen området som både funksjonelt og symbolsk skal være hovedknutepunktet og sentrum for NTNUs campus. De grønne pilene angir de viktigste adkomstene til campus. De røde linjene viser de viktigste forbindelsene/strøkene til og på campus, samt sammenhengen mellom de ulike delområdene.




*Illustrasjon til høyre viser NTNUs overordnede prinsipplan.*

**Overordnede rammer og føringer**

Området som planprogrammet gjelder for




Figur 1.

Planprogrammet gjelder for all videre reguleringsplanlegging for universitets- og campusformål innenfor planområdet vist i figur 1. Med campusformål menes formål i tilknytning til NTNUs primærvirksomhet, tilgrensende funksjoner (studentvelferd, studentboliger) og nære samarbeidspartnere. Kommunen vil i oppstartsmøte avgjøre om planinitiativ vil omfattes av disse formålene.

Planarbeid som skal være gjennomført før oppstart av reguleringsplanarbeid

- Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser (VPOR)
- Plan for medvirkning

Planarbeid som skal foreligge til høring sammen med høring av reguleringsplan

- Hovedplan for vann og avløp med plan for overvannshåndtering
- Trafikkanalyse
- Plan for varelevering og avfallstransport
- Plan for bygge- og anleggsfasen
  Planen skal vise midlertidige transportløsninger med særlig vekt på sykling og gange og skoleveg samt tilgjengelighet til busstopp og jernbanestasjon og vurdere avbøtende tiltak for trafikksikkerhet. Den skal også beskrive støy fra anlegg og anleggstransport og avbøtende tiltak. Videre skal planen angi riggområder, massedeponi og massebalanse.

Utredningsprogram
Temaene områdestabilitet og geoteknikk, virkninger som følge av klimaendringer, samt beredskap, terror-, sabotasje- og ulykkesrisiko skal også tas inn i risiko- og sårbarhetsanalyse.

Som generelt kunnskapsgrunnlag skal i tillegg gjeldende kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel med aktuelle temakart benyttes.

| **Naturmangfold** | |
|---|---|
| Problemstillinger | Konsekvensutredningen skal vise hvordan tiltak i planen vil virke på overordnet grønnstruktur, naturverdier og grønne forbindelser, herunder økologiske korridorer. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Stedsanalyse bycampus<br>Temaplan for naturmiljøet i Trondheim<br>Kommunens naturtype- og viltkart<br>Nasjonale databaser (Naturbase, artskart m.m.) |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Vurderes når planen omfatter naturverdier eller eksisterende kartlegging er mangelfull. |
| **Landskap** | |
| Problemstillinger | Vurderingen av temaet landskap/ bymiljø handler om hvordan visuelle omgivelser endres som følge av et tiltak. Dette omfatter hvordan tiltaket er tilpasset omgivelsene. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Landskapsanalyse for Trondheim<br>Temaplan for høyhus i Trondheim |

| | |
|---|---|
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Ved regulering av høyhus eller tiltak som bryter med viktige og karakteristiske landskapsformer i bybildet skal det beskrives i tekst og lages illustrasjoner av de visuelle virkningene fra godkjente standpunkt. |
| **By- og friluftsliv** | |
| Problemstillinger | By- og friluftsliv omhandler utendørs opphold og fysisk aktivitet i utbyggingsområdene, byrom, parker og friluftsområder. Analysen skal belyse planens virkning for brukere av de berørte områdene. I analysen vurderes hvordan planen svekker eller bedrer de fysiske forholdene for trivsel, samvær og fysisk aktivitet i uteområder og byrom, inkludert turstier og grønne områder. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Plan for friluftsliv og grønne områder<br>Stedsanalyse bycampus<br>Byromsundersøkelsene Folk i byen 2016 og 2017 |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Må avklares i oppstartsmøte. |
| **Befolkningens helse og sosial bærekraft** | |
| Problemstillinger | Helhetlig, sammenfattende vurdering av virkninger for befolkningens helse knyttet til innendørs og utendørs opphold. Aktuelle temaer å samordne er: By- og friluftsliv, barn og unges oppvekstvilkår, universell utforming, kriminalitetsforebygging og trygghet, kulturminner og kulturmiljø, arkitektonisk og estetisk utforming, forurensing, transport og lokalklima. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Vurdering skal bygge på utredninger av øvrige temaer som har betydning for befolkningens helse. |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Må avklares i oppstartsmøte. |
| **Barn og unges oppvekstvilkår** | |
| Problemstillinger | Beskrive barn og unges skolevei og tilbud i og bruk av området i dag, samt framtidige utfordringer og behov. Redegjøre for planforslagets konsekvenser for barn og unges aktivitetsmuligheter og skolevei i anleggs- og driftsfase. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Barnetråkkregistrering<br>Stedsanalyse bycampus<br>Ungdommens campus |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Ved tiltak i områder som brukes av barn skal det vurderes eventuelt nye befaringer og registreringer, samt samråd med brukere og barnas representant i kommunen. |

| | |
|---|---|
| **Universell utforming** | |
| Problemstillinger | Beskrive hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er ivaretatt med hensyn til adkomst til inngangsparti og forbindelser mellom målpunkt. Vurdere hvordan universell utforming av uteanlegg er ivaretatt med hensyn til fremkommelighet og orienterbarhet og aktivitetsmuligheter for alle aldersgrupper. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Universell utforming av veger og gater, Statens vegvesen<br>Universell utforming av opparbeidete uteområder- krav og anbefalinger |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Registreringer og samråd med interessegrupper og aktuelle myndigheter. Må avklares i oppstartsmøte. |
| **Kriminalitetsforebygging og trygghet** | |
| Problemstillinger | Utrede hvordan tiltak forebygger kriminalitet og utrygghet gjennom hele døgnet, blant annet med sosial kontroll, aktivitet mot og i byrom, belysning og god oversiktlige byrom og forbindelser. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Tryggere nærmiljø – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser (Kompetansesenter for kriminalitetsforebygging)<br>Stedsanalyse Bycampus |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Må avklares i oppstartsmøte. |
| **Kulturminner og kulturmiljø** | |
| Problemstillinger | Vurdere tiltakets virkning for kulturminner og kulturmiljøer. Kulturminner defineres som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter knyttet til historiske hendelser, tro eller tradisjon. Begrepet kulturmiljø er definert som et område hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Riksantikvarens landsverneplaner<br>Stedsanalyse bycampus<br>Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer<br>Riksantikvarens NB-register |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Ved tiltak i kulturmiljøer eller i områder med registrerte kulturminner skal det utarbeides en sakkyndig kulturminneutredning i samråd med kulturminnemyndighetene og Byantikvaren i Trondheim kommune i henhold til Riksantikvarens veileder om «Kulturminne og kulturmiljø i konsekvensutgreiingar». Det skal gjennomføres tilleggsutredninger og registreringer knyttet til kulturminnevern. |
| **Arkitektonisk og estetisk utforming** | |

| | |
|---|---|
| Problemstillinger | Beskrive konsekvensen for bybildet av planens bebyggelsesstruktur, bebyggelsens høyder, typologi og utforming. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Veileder for byform og arkitektur |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Illustrasjoner og beskrivelse i tilknytning til hver reguleringsplan i tråd med Trondheim kommunes veileder for illustrasjoner i reguleringsplaner. |
| **Forurensing** | |
| Problemstillinger | Utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy både i anleggs- og driftsfase. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Aktsomhetskart for forurenset grunn<br>Støysonekart<br>Trafikkanalyse |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Ved tiltak ved støykilder skal det gjøres kartlegging av støy og luftkvalitet i henhold til nasjonale retningslinjer. |
| **Transport** | |
| Problemstillinger | Beskrive hvordan tiltaket bidrar til endring i transportmengde og valg av transportmiddel for persontransport og næringstransport.<br>Utrede virkninger for trafikksikkerhet, fremkommelighet for utrykningskjøretøy og tilbringertjenester i både anleggs- og driftsfasen.<br>Gi grunnlag for dimensjonering av trafikkanlegg. For dimensjonering av anlegg for gående vises det til metode beskrevet i VPOR. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Trafikkanalyse |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Supplere trafikkanalysen med tall for næringstransport.<br>Vurdere behov for oppdatering eller mer detaljerte trafikkanalyser for delområder i samråd med Statens vegvesen og Trondheim kommune. |
| **Klimagassutslipp** | |
| Problemstillinger | Konsekvensutredningen skal redegjøre for virkningen av planforslaget med sikte på å nå et mål om lave klimagassutslipp i et livsløpsperspektiv. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Miljøstrategi for bygg 2018-2022 (Trondheim kommune)<br>Trafikkanalyse<br>Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Det skal gjennomføres beregninger av klimagassutslipp som viser planforslagets utslippskonsekvenser. |

| **Virkninger for tiltaket som følge av klimaendringer** | |
|---|---|
| Problemstillinger | Geoteknikk/grunnforhold, overvannshåndtering, lokalklima, vind, sol. Overvannshåndtering og forholdet mellom tette og permeable flater. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Geotekniske vurderinger, overordnet notat (Multiconsult, 17.08.2018) og overordnet rapport (Multiconsult, 14.11.2018)<br>Klimaprofil for Trøndelag. |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Vurdering av alternative strategier for overvannsbehandling.<br>Kartlegge konsekvenser av tiltaket gjennom eksisterende materiale, kontakt med relevante myndigheter. |
| **Lokalklima** | |
| Problemstillinger | Konsekvensutredningen skal redegjøre for planforslagets konsekvenser for lokale klima- og vindforhold. Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan planforslaget tar hensyn gode solforhold på utvendige oppholdsarealer, og konsekvensene av forslaget for solforholdene for tilliggende bebyggelse. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Det skal utarbeides sol-/ skyggediagrammer som viser forholdene både i planområdet og for nabobebyggelsen. Det skal utarbeides representative diagrammer for ulike deler av året og tider av døgnet. |
| **Områdestabilitet og geotekniske forhold** | |
| Problemstillinger | Det skal gjøres en konsekvensutredning i forbindelse med hver reguleringsplan. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Geotekniske vurderinger, overordnet notat (Multiconsult, 7.8.2018)<br>Overordnet rapport (Multiconsult, 14.11.2018), vedlegg 2. |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Sammenfatte eksisterende geotekniske vurderinger, eventuelt utarbeide mer detaljerte vurderinger etter behov. |

Utredningsmetode

Konsekvensutredningen skal benytte anerkjent metodikk og skal:

- Redegjøre for positive og negative virkninger av planforslaget innenfor de aktuelle utredningstemaene. For noen av temaene vil det være aktuelt å sammenligne med en referansesituasjon.
- Redegjøre for aktuelle avbøtende tiltak.
- Gjøre en vurdering av behov for nærmere undersøkelser før og etter gjennomføring av planforslaget.
- Redegjøre for hvordan planforslaget vil bidra til å nå nærmere spesifiserte miljø- og samfunnsmål.
- Gi en begrunnet anbefaling av planforslaget.

Innenfor hvert fagtema skal dagens situasjon beskrives ut fra eksisterende informasjon, observasjon, eventuelt målinger og beregninger. Konsekvenser av planforslaget skal utredes gjennom faglige vurderinger og skjønn, ut fra eksisterende informasjon, målinger, beregninger, kartstudier og nye undersøkelser der dette er aktuelt. Der det er relevant, skal de negative og positive virkninger av ikke kvantifiserbare effekter graderes etter en skala. Utredningene skal beskrive anvendt metodikk, modeller og datagrunnlag samt usikkerhet i forutsetninger og sluttresultat.

Innen hvert fagtema skal det, i den grad det er hensiktsmessig og faglig forsvarlig, angis kvalitetsmål, for eksempel hva som er høy miljøstandard eller god kvalitet og komfort i byrom. Innen noen fagtemaer er det vanskelig å spesifisere og beskrive hva som er god kvalitet, og det må anvendes stor grad av faglig skjønn i både beskrivelse av hva som er status og hvordan tiltaket påvirker situasjonen.

Beskrivelse av dagens situasjon baseres på observasjoner, målinger og beregninger. Beskrivelse av framtidig situasjon baseres på predikerte endringer innen de samme temaene. Konsekvensene beskrives i forhold til om forslaget, eventuelt alternative løsninger:

- Gir negative eller positive virkninger.
- Tilfredsstiller lov- og forskriftsfestede krav.
- Bidrar til å oppnå spesifiserte miljø- og samfunnsmål.

Avbøtende tiltak vurderes løpende underveis og innarbeides i planforslaget, eventuelt som rekkefølgekrav. Der det ikke er hensiktsmessig med innarbeiding i planforslaget redegjøres det separat for forslag til avbøtende tiltak.

Konsekvensutredningen skal inneholde en beskrivelse av den nåværende miljøtilstanden og en oversikt over hvordan miljøet antas å utvikle seg hvis planen eller tiltaket ikke gjennomføres (null-alternativet). Det kan i tillegg gjøres en sammenligning av konsekvenser med gjeldende reguleringsplan som alternativ der denne foreligger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med reguleringsplanarbeidet i tråd med Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*.

Krav til medvirkning

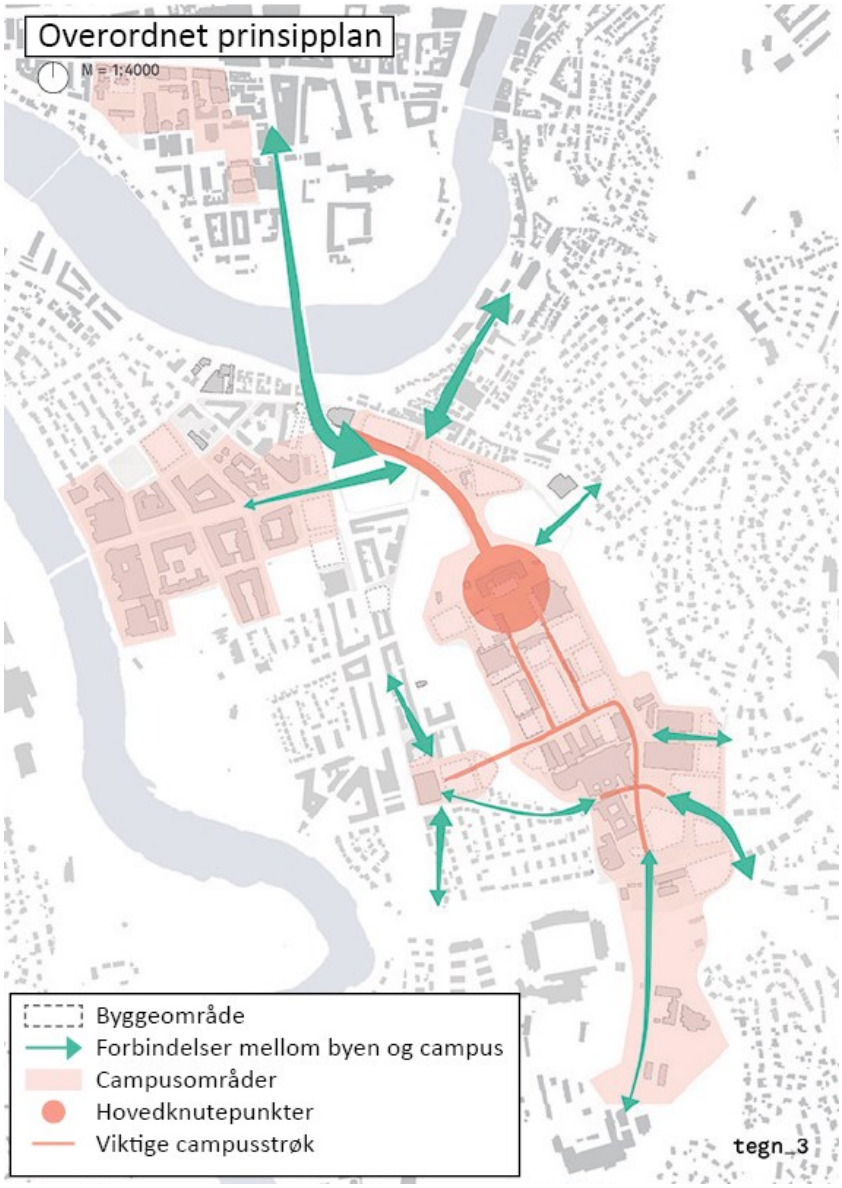
Det skal legges stor vekt på åpenhet i reguleringsplanprosessene og dokumentasjon fra alle faser skal være offentlig tilgjengelig. Det skal være medvirkning og samråd med disse partene:

- offentlige myndigheter
- organisasjoner og virksomheter som anses berørt
- naboer, gjenboere og andre berørte
- grupper med behov for særlig tilrettelegging

Ved oppstart av arbeid med reguleringsplan skal partene varsles med brev og offentligheten varsles med annonse. I annonsen og brevet skal opplegg for medvirkning og videre planprosess være beskrevet.

I planer med større utbyggingstiltak skal det i tillegg legges til rette for en bred offentlig medvirkningsprosess gjennom åpne møter og dialogmøter. Det bør legges opp til aktiv deltakelse, i særlig grad i av interesserte via bruk av nettsider, sosiale medier eller andre relevante metoder.

Der planforslaget kan få konsekvenser for barn og unge og mennesker med nedsatt funksjonsevne skal det i særlig grad legges til rette for aktiv medvirkning med dem.



**Øvrige rammer og føringer for utbyggingstiltak i planområdet for universitets- og campusformål**

- Innenfor planområdet og i området merket campusområde på kartet som er vist over kan det settes i gang detaljregulering for universitets- og campusformål.
- Området bør planlegges med god utnyttelse
- I områder sør for Sentralbyggene kan det utredes for høyhus, jamfør Trondheim kommunes utredning; "Høyhus i Trondheim.
- Studentboliger innenfor området vist som campusområder bør etableres i regi av Studentsamskipnaden.
- Bilparkeringsplasser som fjernes skal ikke erstattes. Det skal ikke etableres nye bilparkeringsplasser, med unntak av HC-parkering.
- Forholdet til jernbanen skal ivaretas.
- Etter oppfyllingstiltak i Høgskoledalen skal det grønne preget og naturkvalitetene reetableres.

**Øvrige planprinsipper**

NTNUs ni planprinsipp skal også legges til grunn for regulering av universitets- og campusformål i område Klostergata 9 - Grensen, område Hesthagen - Høgskoleparken søndre del, område Gløshaugen nord, område Gløshaugen sør. Utbygging av de tre første områdene prioriteres.

De ni planprinsippene er:

- Hovedbygningen styrkes som campus' sentrum og NTNUs viktigste ansikt utad.
- Byen og campus knyttes sammen via portaler og tydelige forbindelser.
- Kvartalsstruktur etableres og byrom oppgraderes for å gi urbane kvaliteter.
- Grøntområdene skal ha mer aktivitet og binde by og campus sammen.
- Levende campusstrøk binder delområdene sammen.
- Aktivitet konsentreres rundt trafikale knutepunkt.
- Overlapp etableres mellom ulike funksjoner og aktiviteter.
- Grønn mobilitet er premiss for transportløsninger.
- Campus' kompakthet brukes for å nå energi- og miljømål.

<u>Miljøprogram</u>

Det er enighet om at det skal utarbeides et miljøprogram. Miljøprogrammet skal foreslå overordnede miljømål som skal legges til grunn for valg av løsninger og tiltak gjennom hele livsløpet til prosjektet. Miljøprogrammet skal angi miljømål for: klimagassutslipp, energibruk- og energisystem, materialbruk i bygg og uteområder, avfall og forurenset grunn, anleggsplass og anleggstransport, klimatilpasning, biologisk mangfold, transport, herunder persontransport og varelevering. For å ivareta miljøprogrammets mål i planarbeidet, skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan før søknad om byggetillatelse sendes inn. I miljøoppfølgingsplanene skal det angis miljømål basert på føringer gitt i miljøprogrammet, samt beskrivelse av løsninger og tiltak for å følge opp miljømålene.

<u>Aktuelt kunnskapsgrunnlag</u>

NTNU har følgende utredninger som skal legges til grunn i det videre planarbeidet deres:

- Kvalitetsbeskrivelse for bygg og utomhus
- Hovedplan for vann og avløp
- Forvaltningsplan for fredede bygg
- Registreringer knyttet til universell utforming

TRONDHEIM KOMMUNE




# Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser i **Bycampus Elgeseter**

**15.3.2019**

# Innhold


| | | |
|---|---|---|
| 1 | Bakgrunn | 3 |
| 1.1 | Innledning | 4 |
| 1.2 | Noen ordforklaringer | 5 |
| 1.3 | Helhetlig campusutvikling | 6 |
| 2 | Temakart og planretningslinjer | 7 |
| 2.1 | Overordnede Planretningslinjer | 8 |
| 2.2 | Gangforbindelser | 9 |
| 2.3 | Sykkelforbindelser | 11 |
| 2.4 | Kjøreforbindelser | 13 |
| 2.5 | Byrom for opphold, møter og rekreasjon | 15 |
| 2.6 | Grønne forbindelser | 17 |
| 2.7 | Vann og avløp | 19 |
| 3 | Tiltak | 20 |
| 3.1 | Oversiktskart tiltak | 21 |
| 3.2 | Tiltakstabell og beskrivelse av tiltak | 22 |


For å sikre helheten i den fremtidige utbyggingen av bycampus har Trondheim kommune utarbeidet en Veiledende Plan for Offentlige Rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter (**VPOR**). Denne planen angir en rekke tiltak i offentlige rom som det er nødvendig å gjennomføre samtidig med utbygging i planområdet. Planen gir retningslinjer for utforming av tiltak og det kommende arbeidet med reguleringsplaner innenfor planområdet. Med offentlige rom menes alle rom og forbindelser som er åpne for allmenn bruk.

Samlingen av NTNU rundt Gløshaugen er et av de største byutviklingsprosjektene i Trondheim på mange år. I 2030 vil Trondheim ha et åpent, attraktivt og levende bycampus. Dette skal styrke byen som en bærekraftig og internasjonalt anerkjent teknologi- og kunnskapsby, og Nordens beste studieby. Bycampus Elgeseter skal videreutvikles som et kraftsenter for kunnskap og skaperkraft og være et viktig fundament for å utvikle framtidens arbeidsplasser og samfunn lokalt, regionalt og nasjonalt.

10 000 studenter og 2 000 ansatte flere enn i dag vil ferdes mot Gløshaugen i stedet for mot Dragvoll. Dette er et potensial for byliv, men vil føre til økt press på kollektivtilbudet og en stor økning i antall gående og syklende. Det er en premiss at ingen fler skal kjøre bil. Det må derfor tilrettelegges for bedre, tryggere og sikrere gang- og sykkelforbindelser i planområdet.

Byrom er en viktig arena for møter mellom mennesker. Høy kvalitet i byrom gir attraktive og samlende knutepunkt som inviterer til opphold og tverrfaglige møter. Det styrker bycampus identitet og det bidrar til stor synlighet for NTNU.

Næringslivet får gjennom realiseringen av bycampus nye arenaer for samarbeid og innovasjon. Nye møteplasser gir grunnlag for nyskapning og fruktbart samarbeid.

Høring av VPOR ble gjennomført vinteren 2018/19. Planen er basert på det vi vet om fremtidig utvikling i dag, og innspill som har fremkommet av høringen. Planen inngår i rammeverket for å nå målene ved realiseringen av Trondheims bycampus.

Einar Aasved Hansen
Kommunaldirektør
Byutvikling

Ragna Fagerli
Byplansjef

**Planområdet for veiledende plan for offentlige rom og forbindelser i bycampus Elgeseter**



# 1.1 Helhetlig utvikling av Bycampus Elgeseter

Bygningsrådet vedtok 6. mars 2018 at det skal lages en VPOR for bycampus. Denne skal behandles samtidig med planprogrammet for Bycampus Elgeseter.

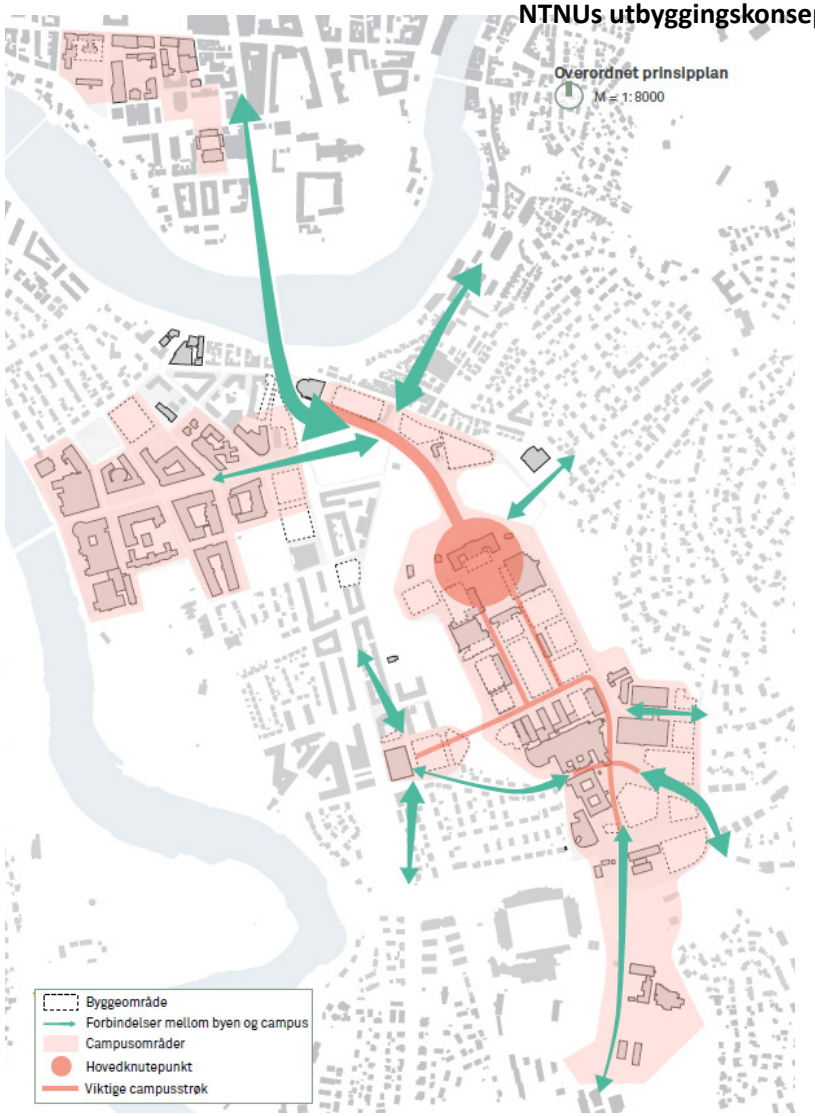
Arbeidet med den veiledende planen for offentlig rom i Bycampus Elgeseter bygger på kommunens og universitets mål for bycampus så langt disse er relevante, på stedsanalysen for bycampus og på innspill så langt i planprosessen. Planen er utarbeidet i samsvar med aktuelle utbyggingsplaner innenfor planområdet samt forslag til planprogram for universitets og campusformål i Bycampus Elgeseter med rammer for utbyggingen, og NTNUs prinsipplan for sin fremtidige utbygging. Planen er utarbeidet i samråd med NTNU, Statsbygg og kommunale og regionale fagetater, og har hatt en omfattende offentlig høring.

Planen består av to hoveddeler, temakart med retningslinjer for planleggingen og en beskrivelse av foreslåtte tiltak for fornyelse og nyanlegg. Planretningslinjene skal være veiledende for alle fremtidige reguleringsplaner i planområdet.

Tiltakene VPOR beskriver er basert på det vi i dag kjenner av fremtidig utvikling. Det må ved igangsetting av planarbeid i VPOR-området, vurderes om planen utløser ytterligere behov for tiltak for å imøtekomme planretningslinjene. Vurderingen må gjøres i forhold til en oppdatert kunnskapsgrunnlag som f.eks trafikkanalyse. Dimensjonering for gangtrafikk i beskrevne tiltak, etter angitt metode, må også vurderes i forhold til oppdatert kunnskapsgrunnlag.

Når de enkelte reguleringsplaner fremmes for behandling blir det tatt endelig stilling til hvilke tiltak som skal gjennomføres når (rekkefølgekrav eller andre avtaler) og på hvilken måte (forholdet til de foreslåtte prinsippene og temakartene). Behovet for VPOR-tiltak utløses av utbyggingstiltak og vekst i byområdet Elgeseter, med andre ord vil ikke alle tiltak som er beskrevet bli gjennomført i forbindelse med campusutbyggingen. De kan bli gjennomført av andre, for eksempel Miljøpakken, eller bli knyttet til andres utbygginger.

**NTNUs utbyggingskonsept**



Bycampus Elgeseter er den delen av Kunnskapsaksen som vil romme hoveddelen av universitetsvirksomheten i Trondheim. Bycampus Elgeseter skal utvikles gjennom fortetting av en gammel by med gammel infrastruktur, men med en etablert og tydelig gatestruktur. Bystrukturen har et stort potensial for å imøtekomme en tid med behov for et attraktivt gangsystem, et tett nett med gode byrom som kan gi trygge rammer for by- og gateliv og gode møteplasser for både universitet og innbyggere.

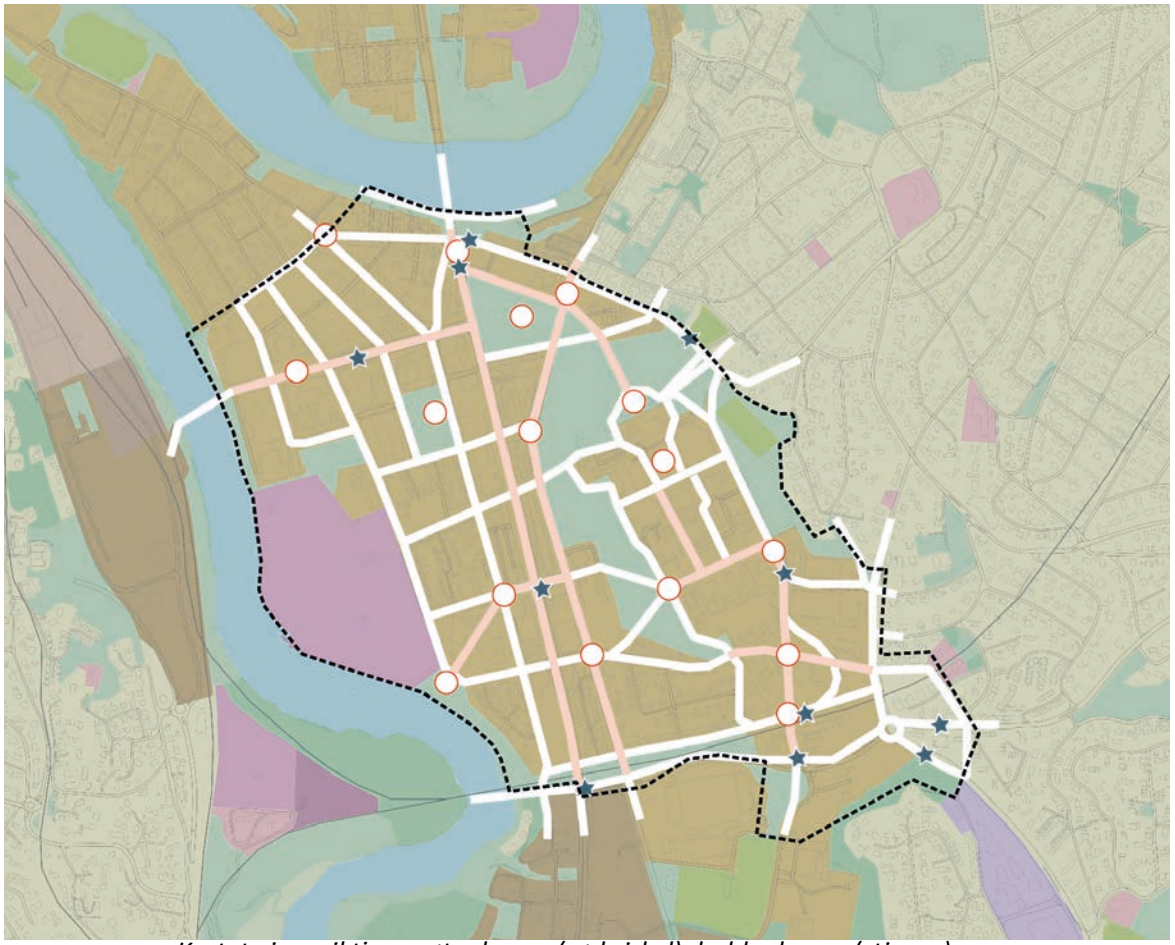
Visjonen for utviklingen av Trondheims bycampus ble definert i Masterplanen for bycampus. Kommunen har videre definert sine mål for utviklingen av byområdet Bycampus Elgeseter, som innbefatter deler av bydel Elgeseter, Gløshaugen, Øya og Lerkendal.

De ulike premissene og målene er underordnet fire hovedmål:

- Et attraktivt og levende bycampus.
- Bærekraftig bymiljø.
- Sosial bærekraft og folkehelse.
- Samarbeid.

Veiledende plan for offentlig rom og forbindelser konkretiserer disse målene videre.

Følgende kart viser hovedgrep i planen for en videre bymessig utvikling av området.



*Kartet viser viktige møteplasser (rød sirkel), holdeplasser (stjerne), viktige strøk (rosa linje) og gatestruktur.*

# 1.2 Noen ordforklaringer

**Veiledende plan for offentlig rom (VPOR)**
En VPOR gir forutsigbarhet i et tidlig stadium i et utbyggingsområde. Da vet de som skal bygge ut området hva kommunen og andre offentlige etater mener bør legges til grunn for behandling av reguleringsplaner i området. I planen angis nødvendige sammenhenger i byen og det foreslås tiltak i offentlige rom. VPOR skal ses sammen med og utfylle planprogrammet. Det er bystyret som tar planen til orientering og dermed gir den nødvendige forutsigbarheten. Planen er ikke hjemlet i lov og er ikke bindende for framtidig reguleringsbehandling, kun retningsgivende. Sammen med planprogrammet erstatter VPOR behovet for en juridisk oversiktsplan i planområdet, en kommunedelplan eller en områdeplan.

**Offentlige rom**
I denne VPORen er offentlige rom definert vidt og omfatter alle gater, veger, plasser, grønne rom som er åpne for allmenn bruk, samt vann- og avløpsanlegg som skal suppleres og fornyes. Dette er med andre ord ikke bare kommunalt eide anlegg som er med.

**Byrom** er offentlige rom mellom bygninger som har kvaliteter som gjør at folk ønsker å være der.

**Byliv** er tilfeldige og organiserte møter mellom mennesker i byrommene.

**Planretningslinjer**
Disse bygger på vedtatte kommunale mål, på nasjonale retningslinjer og generelle faglige anbefalinger for arealplanlegging. Prinsippene skal blant annet sikre en mest mulig helhetlig utforming av bydelen, sikre sammenhengen i byen og ivareta viktige verdier og hensyn.

**Forbindelser**
Med forbindelser menes sammenhengende ferdselsårer som utgjør et nettverk som er koblet til byens øvrige system.

**Plassrom**
I en by er det et hierarki av plassrom, fra større gatestrøk som både inneholder forbindelser og mulige møteplasser, til torg, parker og små plasser for eksempel foran innganger til hus.

Plassrom i by - byrom - skal ha potensial som uformell møteplass - i campus særlig møter mellom universitetets studenter og ansatte og byens øvrige befolkning.

**Gatestrøk**
Gatestrøk er større, offentlige gaterom som også har funksjon som møteplass fordi mange ferdes der, på fortau og på holdeplasser og ved og i butikker og kafeer, og som også fungerer som møterom med oppholdsmuligheter og med innslag av vegetasjon og kunst. Gatestrøk kan utformes etter egne designprinsipper for å styrke sammenheng og strøkskarakter.

**Grønne forbindelser**
Sammenhengende grøntdrag og grønne områder som er viktig for og som i mer eller mindre grad kombinerer landskapsforståelse, naturmangfoldet og har opplevelsesverdi.

**Økologiske korridorer**
Grønne forbindelser som inngår i et mer eller mindre sammenhengende nett og er spesielt viktige for naturmangfoldet i området. Slike korridorer skal sikre leve- og spredningsområde for planter, insekter og dyr i ulik grad. Grønne forbindelser kan være økologiske korridorer.

**Blågrønne strukturer**
Nettverket av grønne forbindelser og plassrom hvor vann og vegetasjon spiller en viktig rolle, og der overvannshåndtering tas inn som element i utformingen.

**Siktrom**
Er et byrom som skal gir sikt, perspektiv og orienterbarhet. Begrepet erstatter siktlinje

# 2 Planretningslinjer

# 2.1 Overordnede Planretningslinjer

Overordnede planretningslinjer gjelder felles for alle tema. Det er også utarbeidet spesifikke retningslinjer for hvert tema.

Temakartene viser hovedstrukturen til de enkelte tema. Kartene viser eksisterende forbindelser og byrom samt hvor forbindelsene er mangelfulle, enten med behov for nye forbindelser, eller for oppgradering.

- Styrke muligheter for byliv ved å etablere et mangfold av byrom og koble sammen forbindelser til sammenhengende nett.
- Ivareta kulturminner og kulturmiljø som ressurs og attraktivitet, og fremheve dem i byrommet som identitetsmarkører og historiefortellere. Historiske bygg og anlegg skal ha nødvendig siktrom rundt seg. Nye byrom bør ha god sikt til omgivende landskap og til viktige landemerker som Nidarosdomen.
- Ivareta sikkerhet og trygghet for befolkningen med særlig vekt på barns interesser, fotgjengere og syklister. Fremme helse ved å legge til rette for rekreasjon.
- Sikre tilgjengelighet og god fremkommelighet for alle, særlig skal framkommeligheten for gange og sykkel ivaretas

**Kvalitet, standard og arealbehov**

Forbindelser skal opparbeides etter gjeldende retningslinjer og kvalitetsstandarder for respektive vegeiere. Infrastrukturens arealbehov skal bestemmes etter fremtidig trafikkmengde. Ved mangel av areal skal behovet for gange og sykkel prioriteres. Byplankontoret vil utarbeide notat **Utforming av areal for gående i Bycampus Elgeseter** som skal legges til grunn som metode for vurderinger av kapasitet og arealbehov som gjennomføres ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Det skal sees i sammenheng med oppdaterte trafikkanalyser og kan gi grunnlag for vurdering av rekkefølgetiltak i planene.

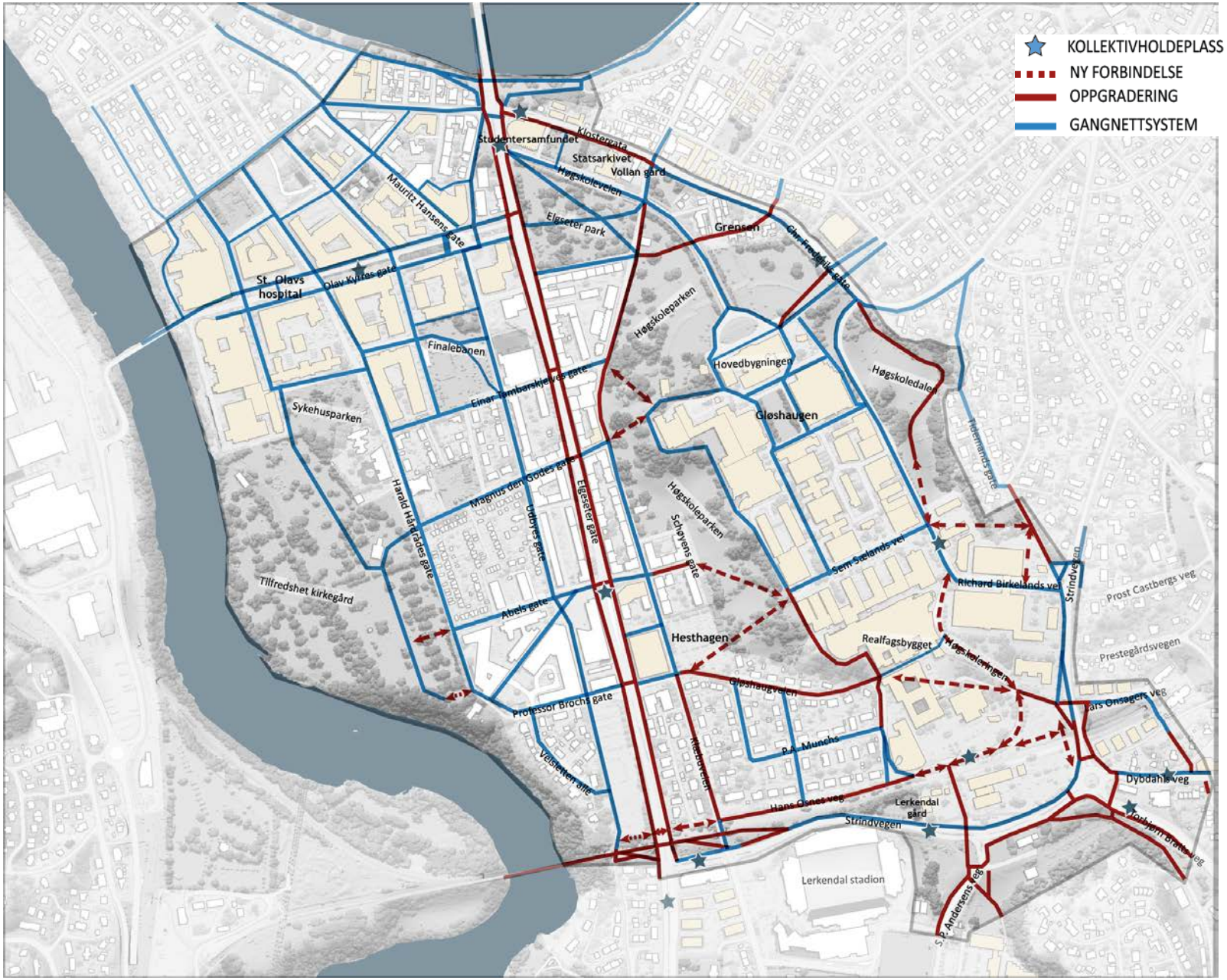
Plassrom, parker og grøntanlegg skal opparbeides med kvalitet og den standard som er nødvendig som følge av forventet bruk og viktighet i byromsnettverket. Metodikk og grad av kvalitet i opparbeidelse for de enkelte byrom skal angis i notat **Kvalitet i offentlige rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter** som Byplankontoret skal utarbeide. Notatet skal følge VPOR og angir eksempler fra Trondheim på grad av kvalitet.

**Gjennomføring**

Regulering av tiltak i offentlige rom skal som hovedregel skje ved at tiltakene, eller deler av dem, tas med i tilgrensende reguleringsplaner for utbygging og gis en utforming som er i samsvar med planretningslinjene.

Bycampus Elgeseter skal til enhver tid, også under utbyggingsfasen, fremstå som en levende, trygg og sikker bydel. Midlertidige anlegg og utbyggingsfaser kan begrense tilgang på byrom eller viktige forbindelser. Det bør i videre planprosesser kreves at det utarbeides egne planer for anlegget med avbøtende tiltak.

# 2.2 Gangforbindelser



# Planretningslinjer - gangforbindelser

- Det skal etableres tette, sammenhengende nett av trygge, attraktive gangforbindelser med kort og tydelig vei til viktige målpunkt. Kvartalstørrelsen bør ikke være større enn 90*90 meter. Gangnett i utbyggingsområder bør korrespondere med byens øvrige gangnett på en tydelig måte.

- Gangnett bør så langt mulig utformes for allmenn tilgjengelighet. For nye undervisningsbygg skal gangforbindelse fra hovedinngang til nærmeste kollektivholdeplass være universelt utformet.

- Gående skal primært ikke blandes med kjøretøy. Med svært liten fremtidig trafikk med biler og sykler og lav fart (lavere enn 30 km/t) kan det aksepteres sambruk. Dette bør unngås på skolevegruter og forbindelser med høyere biltrafikkmengde enn 100 kjt/time i den mest trafikkerte timen.

- Gater med biltrafikk over 100 kjt/time og gangtrafikken er større enn 300 gange/time i den mest trafikkerte timen bør ha tosidig fortau.

- Sykkelforbindelser skal ha fortau på minst en side.

- Fotgjengere bør prioriteres ved krysningspunkter der gangtrafikken er større enn 300 gange per time. Krysningspunktene skal ha god trafikksikkerhet.

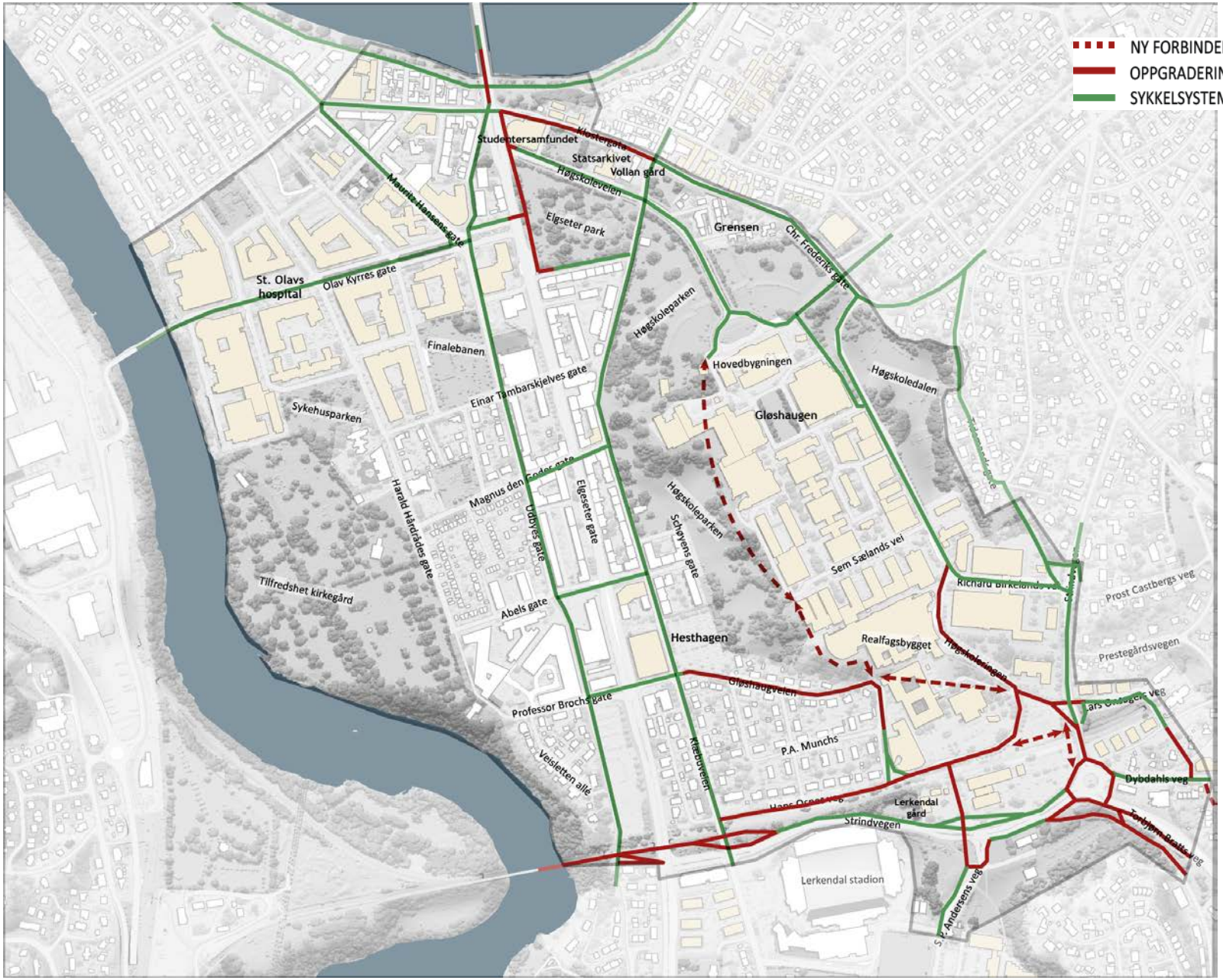
- Kommunale fortau skal være minst 2,5 meter effektiv bredde. I viktige gangforbindelser skal fotgjengerarealet dimensjoneres etter gangtrafikkmengde. Møbleringssone, nødvendig areal for snøopplag, veggsone, og fundament kommer i tillegg. Fortausareal skal oppfattes trygt og tilrettelegge for at gange oppleves attraktivt.

- Gangforbindelsene skal utformes med tydelige siktlinjer og mot siktrom, og i størst mulig grad bygge opp om naturlige ledelinjer.

- Viktige forbindelser skal ha helårsdrift. Gangforbindelser skal være belyst. De bør ha vegetasjon og sittemulighet tilknyttet der det ligger til rette for det. Langs gangforbindelser med stor bruk bør det være sittemuligheter for hver 50 meter. For forbindelser forøvrig bør det være sittemuligheter for hver 100 meter.

- Første etasje i nybygg mot offentlige forbindelser bør utformes med aktive fasader med utadvendte funksjoner og fasadeutforming som gjør det attraktivt for fotgjengere å ferdes der.

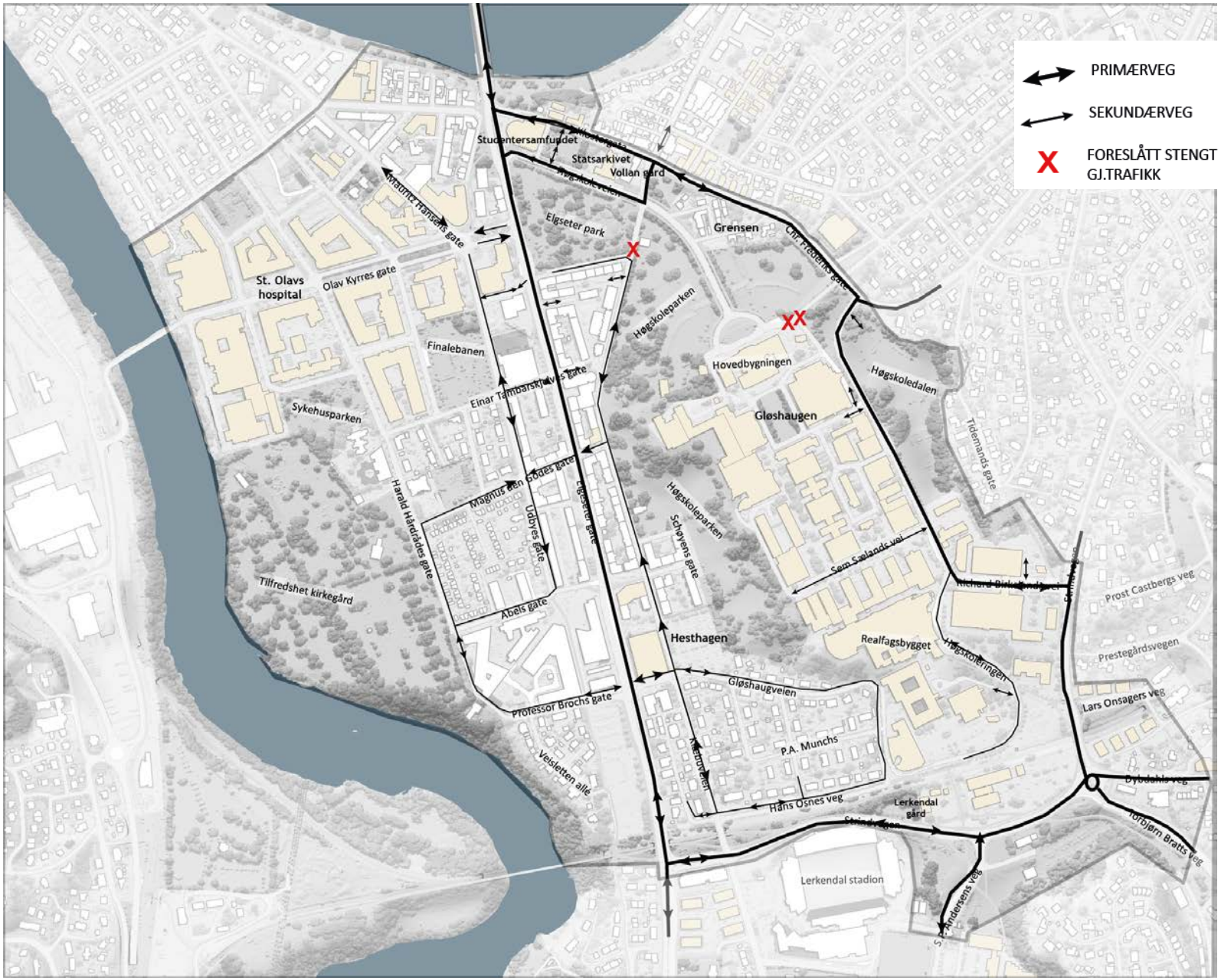
## 2.3 Sykkelforbindelser



# Planretningslinjer - sykkelforbindelser

- Sykkelforbindelser skal planlegges for å gi kort og tydelig vei til viktige målpunkt og bør korrespondere med byens øvrige sykkelnett.
- Forbindelser med gjennomgående sykkeltrafikk skal utformes enten som sykkelveg med fortau eller med sykkelfelt i gate. Sykkelfelt i gate med biltrafikk kan erstattes med rød sykkelboksmarkering dersom farten er lav ( lavere enn 30 km/t) og den fremtidige bilmengden ikke vil overstige 200 kjt/ time i den mest trafikkerte timen.
- Ved sykkelforbindelser som krysser gangforbindelser, der gangtrafikken er større enn 300 gange per time, skal gangtrafikken prioriteres. Krysningspunktene skal ha god trafikksikkerhet.
- Sykkelfelt bør være minimum 1,7 meter bredde ved 30 km/t, og Sykkelveg med fortau bør utformes med minimum 3+2,5 meter bredde. Bredden kan økes der det er et stort antall syklende og gående.
- Sykkelforbindelser skal være belyst.
- Sykkelparkering for eksterne besøkende til besøksintensiv virksomhet bør primært løses i nærhet til hovedinngang. For øvrig bør sykkelparkering legges i anlegg nær hovedinnfartsårer. Sykkelparkering for ansatte og studenter bør plasseres under tak, i størst mulig grad integreres i bebyggelse eller under bakkeplan og i tilknytning til garderobeanlegg. Der det periodevis er behov for stor kapasitet kan deler av sykkelparkeringsløsning integreres i bymøbler som ellers kan gi oppholds-kvaliteter. Det skal planlegges for god arealbruk.

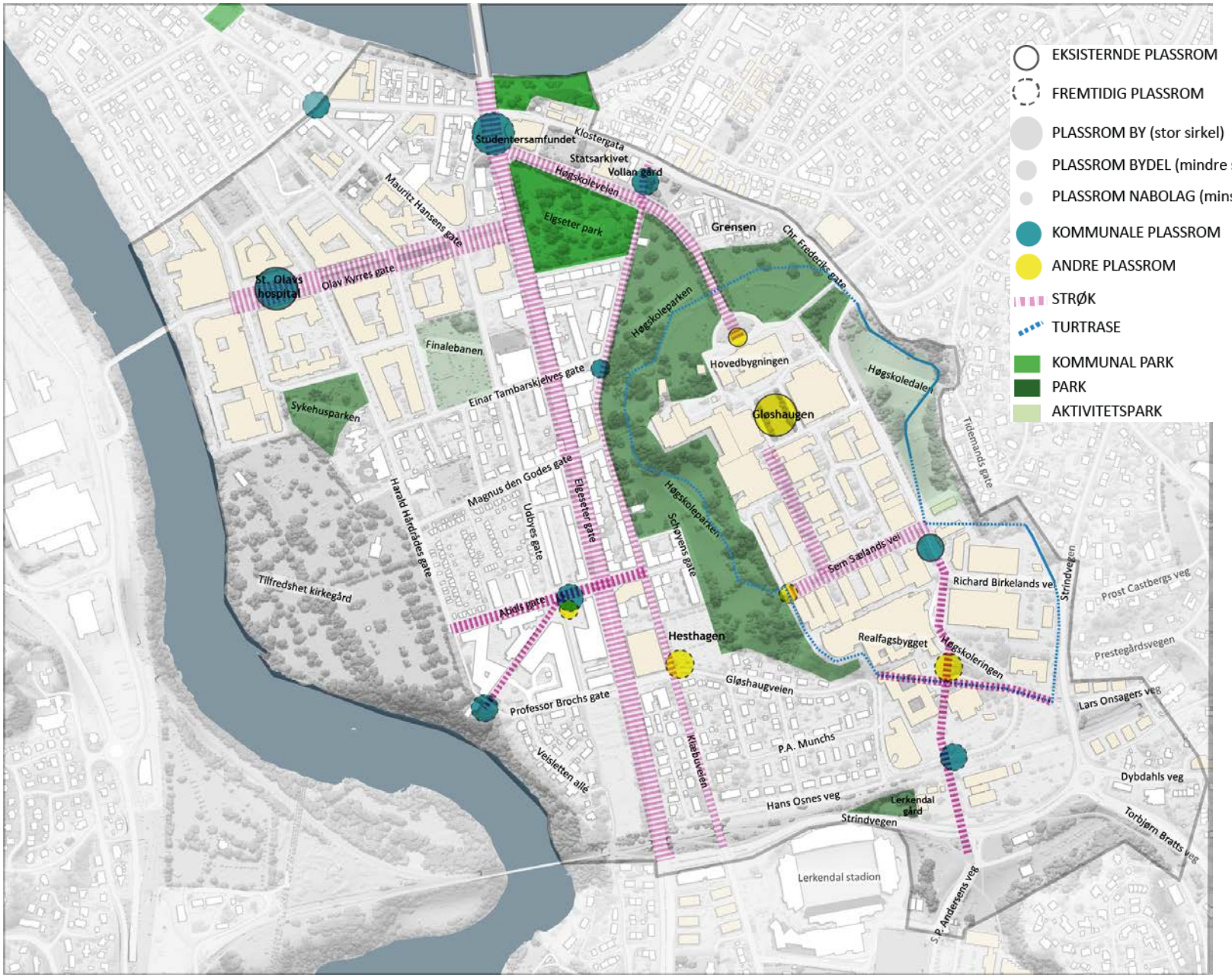
## 2.4 Kjøreforbindelser



# Planretningslinjer - kjøresystem

- Elgeseter gate er hovedåre for kollektivtransport. Klæbuveien og Udbyes gate har funksjon som lokalgate uten gjennomgangstrafikk for bil.
- Gjennomgangstrafikk med personbiler skal bruke nett som er egnet for dette, innenfor planområdet er dette kun Elgeseter gate. Øvrig nett skal ikke ha gjennomgangstrafikk men gi god tilgjengelighet til samtlige målpunkt.
- Vegnett for næringstrafikk bør planlegges for å gi god framkommelighet og kort veg til viktige målpunkter uten å skape konflikter med gange og sykkel
- Bygninger med krav til universell utforming skal ha parkeringsplasser for forflytningshemmede nær hovedinngang.
- Alle hovedinnganger skal ha kjøreatkomst. Det skal være god tilgjengelighet for nødetater.
- I større utbyggingsområder og reguleringsplaner bør det tilrettelegges for sentral varelevering og renovasjonsordninger, slik at potensiell konflikt med annen trafikk og oppholdskvalitet begrenses. Reguleringsplaner bør vise til en slik plan eller en strategi for varelevering.

## 2.5 Byrom for opphold, møter og rekreasjon



# Planretningslinjer - opphold, møter og rekreasjon

- Plassrom og sammenhengende strøk skal opparbeides med kvalitet som samsvarer med en forventet bruk. Plassrom i bydelen har ulike roller, betydning og bruk, men inngår alle i et byromsnettverk. Det skilles i nettverket mellom plassrom på bynivå, som er utformet for hele befolkningen og plassrom som er viktig på bydels- og nabolagsnivå med henvendelse i større grad til lokale grupper.

- Ny bebyggelse skal gis aktive og levende fasader på gateplan ut mot mot byrom. Inngangspartier og servicefunksjoner skal orienteres mot byrom og viktige forbindelser. Det skal være vinduer ut mot gater og plasser som viser aktiviteten innenfor på en slik måte at bygningens virksomhet vises fram for allmennheten.Det bør etableres en forplass mellom viktige inngangspartier og fortau/gate som også ivaretar krav til sikker rømning. Forplasser bør opparbeides med benker og vegetasjon. Byrom skal være tydelig avgrenset.

- Alle plasser bør ha gode oppholdskvaliteter som gir rom for formelle og uformelle møter.

- Plassrom bør ha variert og hensiktsmessig beplantning, i særlig grad der disse inngår i grønne forbindelser.

- Lokalklima skal hensyntas i utforming av byrom og tilliggende bebyggelse. Beplantning skal brukes for å sikre gode lokalklimatiske oppholdssoner

- Plasser bør i størst mulig utstrekning ha kunstnerisk utsmykking.

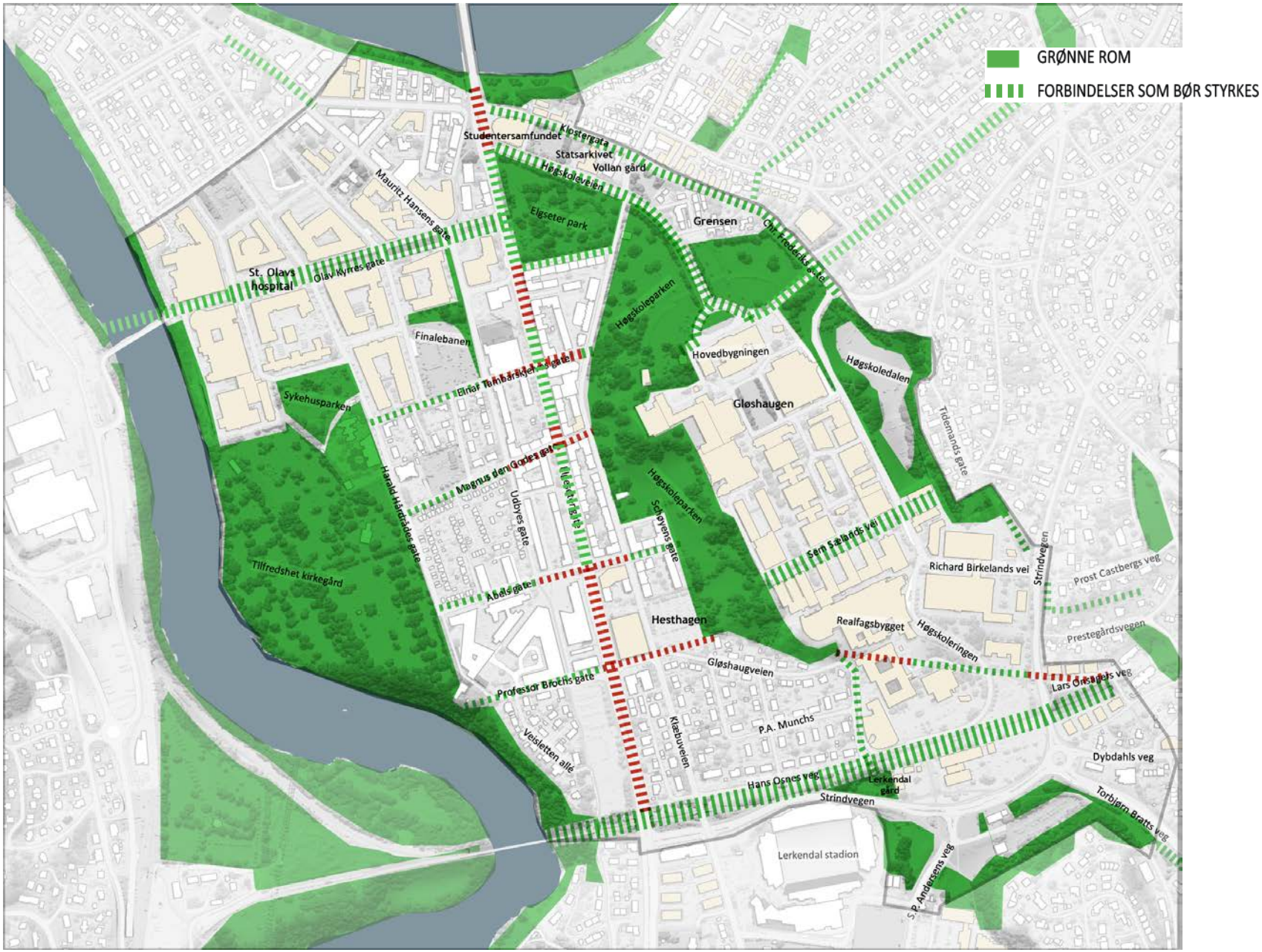
- Plasser og parkrom skal i størst mulig grad tilrettelegges for barn og unges utfoldelse

- Trafikkareal bør utformes som en integrert del av plassrom, samtidig skal krav til universell utforming og sikkerhet ivaretas. Avgrensning og differensiering av gater og plasser skal utformes med vekt på mest mulig ren linjeføring.

- I møbleringssoner skal det avsettes areal for beplantning, benker og annen gatemøblering.

- Offentlige rom og sammenhengende strøk skal få et mest mulig helhetlig preg. Det bør utarbeides egen formingsveileder ved større utbygginger.

# 2.6 Grønne forbindelser



# Planretningslinjer - grønne forbindelser

- Grønne forbindelser skal bevares og styrkes for å fremme biologisk mangfold og gi opplevelseskvaliteter. De skal ha variert og hensiktsmessig vegetasjon som både kan gi velegnede oppholdssoner for fugle- og dyreliv samtidig som det skaper lune og skjermede lokalklimatiske soner for dem som oppholder seg og ferdes ute. Grønne forbindelser skal bidra til å sikre økologiske korridorer.
- Det skal gjennom grønne forbindelser sikres et rikt vegetasjonsinnslag i bydelen som styrker estetiske, helse- og opplevelsesmessige verdier.
- Store trær skal i utgangspunktet bevares. Allétrær som fjernes bør erstattes.
- Tverrforbindelser skal visuelt lede mot grøntområdene i landskapet rundt. Dette for å sikre god orientering- og lesbarhet, og ivareta etablert praksis i Trondheims byutforming.

## 2.7 Overvannshåndtering - planretningslinjer

- Flomveier skal holdes åpne.
- Overvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalansen i området. Der grunnforhold ikke er egnet for infiltrasjon av overvann vil naturlig vannbalanse kunne fremmes ved bruk av vegetasjon. Tilsig av overvann til veganlegg  bør begrenses. Overflatevannshåndtering bør helst planlegges som åpne anlegg slik at den bidrar til opplevelseskvaliteter i utemiljøet.
- Nødvendig utløp av overvann til Nidelva skal være tilstrekkelig sikret før det kan tillates utbygging. Som et generelt prinsipp skal overvann fra veganlegg med stor trafikkbelastning renses.

# 3 Tiltak

# 3.1 Oversiktskart tiltak

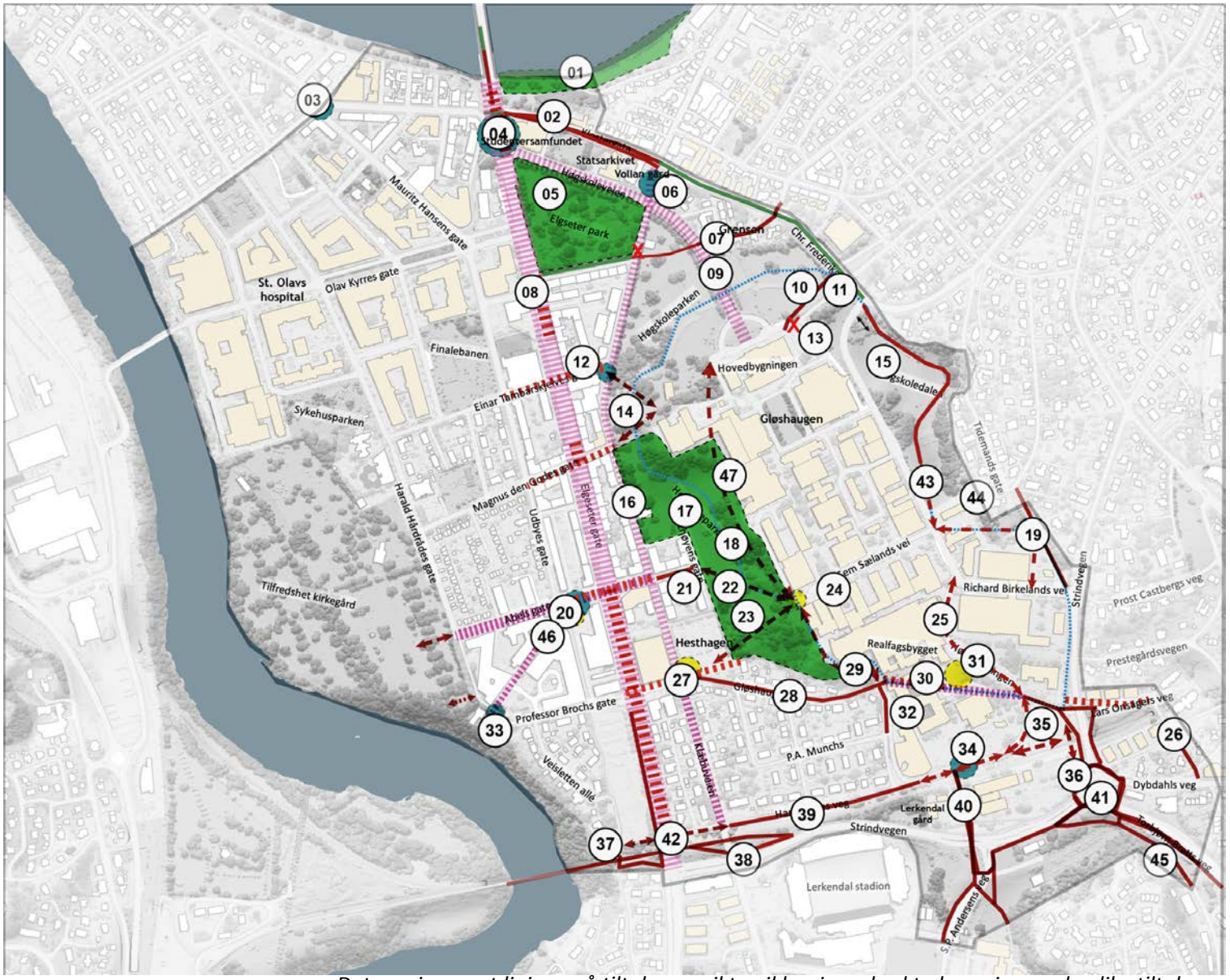
Det er to hovedkategorier av tiltak: Plassrom og forbindelser.

For oversiktens skyld er det tatt med tiltak som er under planlegging, som Elgeseter gate.

Det er beskrevet om tiltakene er nye eller eksisterende anlegg som bør opprustes og oppgraderes. Det er beskrevet om anlegg skal være kommunale eller fylkeskommunale. Øvrige areal er da ikke sikret kommunal drift, men kan likevel defineres som offentlige rom fordi de er forutsatt å være åpne for allmenn bruk, eventuelt med driftsavtale med kommunen.

Hovedvekt av tiltak tilknyttet det vi ser av aktuelle utbyggingsområder i byområdet i dag, dette bildet kan endres. Supplering og vurdering av relevante tiltak må gjennomføres i forbindelse med reguleringsplaner, med bakgrunn i ny kunnskap og oppdaterte trafikkanalyser.

Opplysningene i kolonnen Viktige hensyn er hovedsakelig hentet fra stedsanalysen og fra innspill fra befolkningen.




*Det presiseres at linjene på tiltaksoversikten ikke viser eksakt plassering av de ulike tiltakene. Endelig linjeføring og avgrensing av tiltak blir avgjort i detaljreguleringsplanene.*

## 3.2 Tiltakstabell og beskrivelse av tiltak

| Nr | Kategori | Navn |
|---|---|---|
| 01 | Park | Park ved Vollafallet /Nidelva |
| 02 | Gate | Klostergata mellom Elgeseter gate og Klæbuveien |
| 03 | Plass | Plass i krysset mellom Mauritz Hansens gate og Klostergata |
| 04 | Plass | Plass ved Studentersamfundet |
| 05 | Park | Elgeseter park |
| 06 | Plass | Plassrom mellom Vollan gård og "trekanttomta" |
| 07 | Gang-sykkel | Gangforbindelse Klæbuveien - Chr. Frederiks gate |
| 08 | Gatestrøk | Høgskolealleen |
| 09 | Gatestrøk | Elgeseter gate |
| 10 | Gang-sykkel | Forbindelse fra Christian Fredriks gate ved Idrettsbygget til Hovedbygningen |
| 11 | Gate | Øvre Alle, stengning for gjennomkjøring med bil |
| 12 | Plass | Plass ved krysset Einar Tambarskjelves gate - Klæbuveien |
| 13 | Gate | Høgskolevegen, stengning for gjennomkjøring med bil |
| 14 | Gang-sykkel | Gangforbindelse Klæbuveien Gløshaugen |
| 15 | Park | Høgskoledalen |
| 16 | Gatestrøk | Gatestrøk Klæbuveien |
| 17 | Park | Høgskoleparken |
| 18 | Gang-sykkel | Turtrase rundt Gløshaugen |
| 19 | Gate | Gate med fortau Richard Birkelands vei - Tidemands gate |
| 20 | Plass | Plass ved Abels gate |
| 21 | Gate | Abels gate mellom Klæbuveien og Schøyens gate |
| 22 | Gang-sykkel | Gangforbindelse mellom Abels gate og Gløshaugen |
| 23 | Gang-sykkel | Gangforbindelse Hesthagen - Gløshaugen |
| 24 | Plass | Plass vest for Sem Sælands veg |
| 25 | Gate | Høgskoleringen fra Hans Osnes veg til Richard Birkelands vei |
| 26 | Gang-sykkel | Lars Onsagers veg |
| 27 | Plass | Plassrom i krysset mellom Klæbuveien og Professor Brochs gate |
| 28 | Gate | Gløshaugveien |
| 29 | Gang-sykkel | Sykkelveg med fortau Gløshaugveien - Sam Sælands vei |
| 30 | Gang-sykkel | Ny forbindelse mellom Strindvegen øst og Gløshaugveien |
| 31 | Plass | Plass ved forbindelse mellom Strindvegen øst og Gløshaugveien |
| 32 | Gang-sykkel | Sykkelveg/gate med fortau mellom Høgskoleringen og Gløshaugveien, nordre del |
| 33 | Plass | Plass ved Abels hus |
| 34 | Plass | Plass i Høgskoleringen ved Lerkendal stasjon |
| 35 | Gang-sykkel | Sykkelveg med fortau mellom mellom Høgskoleringen og Strindvegen |
| 36 | Bro | Gang- og sykkelbru over jernbanen ved Strindvegen |
| 37 | Gang-sykkel | Overgang Elvevegen Stavnebrua |
| 38 | Gang-sykkel | Overgang mellom Klæbuveien og Strindvegen |
| 39 | Gate | Hans Osnes veg |
| 40 | Gang-sykkel | Gang- sykkelforbindelse Høgskoleringen - S.P. Andersens veg |
| 41 | Gang-sykkel | Tiltak i og rundt rundkjøring i Strindvegen |
| 42 | Gamg-sykkel | Ny fotgjengerovergang i Elgeseter gate i forlengelse av Hans Osnes veg |
| 43 | Gang-sykkel | Ny gangforbindelse til Høgskoledalen fra sør |
| 44 | Gang-sykkel | Ny forbindelse fra Tidemanns gate til Sem Sælands vei |
| 45 | Gang-sykkel | Sykkelveg med fortau og ny fotgjengerovergang i Torbjørn Bratts veg |
| 46 | Gatestrøk | Abels gate |
| 47 | Gang-sykkel | Sykkelforbindelse Sem Sælands veg - Høgskoleveien |

## 01 Park ved Vollafallet /Nidelva




**Tiltaket:**

Ny kommunal park på fylling i Nidelva, med elvepromenade.

Er under regulering.

**Viktige hensyn**

- Rekreasjonsverdi
- Møteplass

## 02 Klostergata mellom Elgeseter gate og Klæbuveien

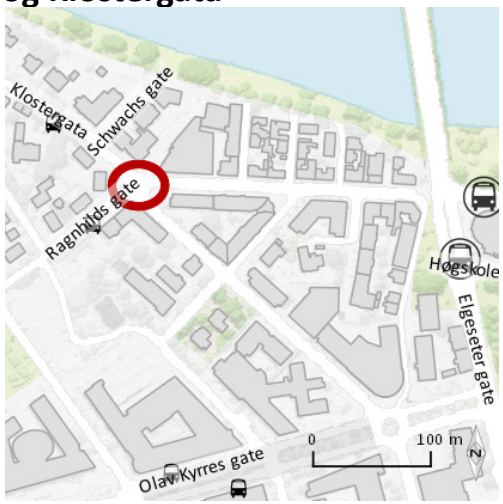



**Tiltaket:**

Opprustning av Klostergata (fylkesvei) mellom Elgeseter gate og Klæbuvegen.

Christian Fredriks gate mellom Klæbuvegen og Høgskoleringen med nye holdeplasser og sykkelveg med fortau i Chr. Frederiks gate  er påbegynt sommer 2018 av Miljøpakken.

## 03 Plass i krysset mellom Mauritz Hansens gate og Klostergata



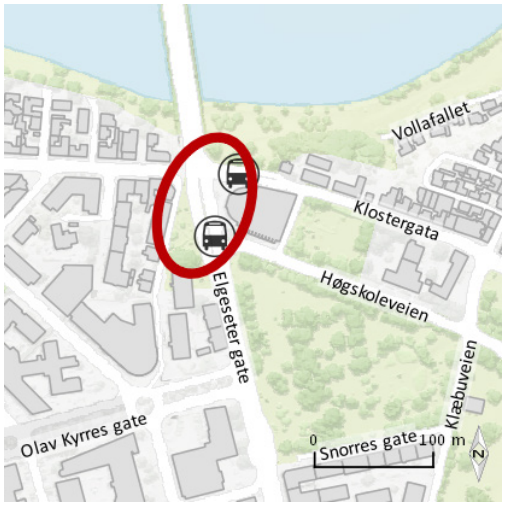

### Tiltaket:

Opprusting og oppstramming av gatekryss. Avgrenset plassrom innebærer å gi en bymessig trafikkløsning som prioriterer myke trafikantgrupper samt opprusting av sidearealer med oppholdskvaliteter og beplantning.

### Viktige hensyn:

- Møteplass
- Kulturhistorisk område.
- Siktrom mot Nidarosdomen
- Sikkerhet og trygghet

## 04 Plass ved Studentersamfundet




### Tiltaket:

Opparbeidelse av viktig kommunalt plassrom.

Aktuelt å opparbeide i forbindelse med opprusting av Elgeseter gate.

### Viktige hensyn:

- Møteplass
- Svært viktige nasjonale kulturminner: Elgeseter bru og Høgskolealleen, Studentersamfundet
- Siktrom til Nidarosdomen
- Flomvei
- Sikkerhet og trygghet, skoleveg

## 05 Elgeseter park




**Tiltaket:**

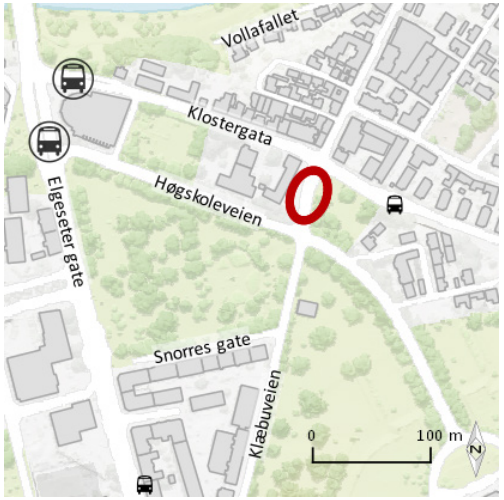
Opprusting av den kommunale parken på grunn av økt bruk og behov for større robusthet. Planlegges med stiforbindelser og areal for opphold, varig og eventuelt temporært.

Nye stier. Inntil 20 % bør opparbeides som oppholdsareal med fast dekke som tåler intensivt bruk, med nødvendige tekniske installasjoner. Stier som er viktige forbindelser skal ha belysning og vintervedlikehold.

**Viktige hensyn:**

- Viktig møteplass mellom byen og universitetet
- Svært viktige lokale og viktig regional naturverdi
- Kulturminneområde som skal tas vare på og synliggjøres.
- Barn- og unges interesser.

## 06 Allmenning mellom Vollan gård og "trekanttomta"



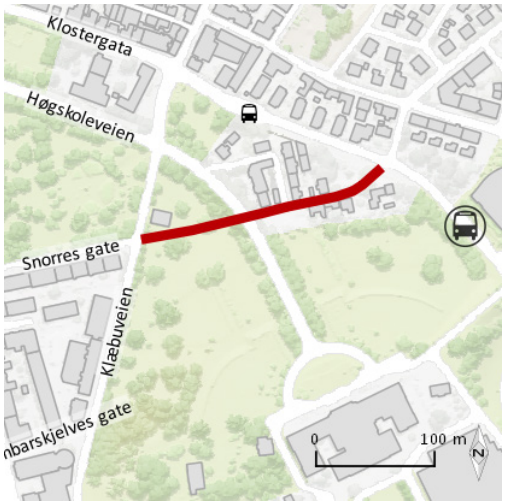

**Tiltaket:**

Nytt kommunalt plassrom rundt Klæbuveien som forplass foran verneverdige Vollan gård og foran nytt universitetsbygg. Tilrettelegging for gående og syklende (knutepunkt), samt oppholdsmulighet ved inngangspartier og vegetasjon

**Viktige hensyn:**

- Møteplass
- Synliggjøring og fremheving av kulturminner, Vollan gård og Høgskolealleen.
- Svært viktige naturverdier lokalt

## 07 Gangforbindelse Klæbuveien - Chr. Frederiks gate




**Tiltaket:**

Opprusting av eksisterende sti- og gatestrukturer til en sammenhengende, helårs gangforbindelse fra Singsaker til Elgeseter gate - Øya.

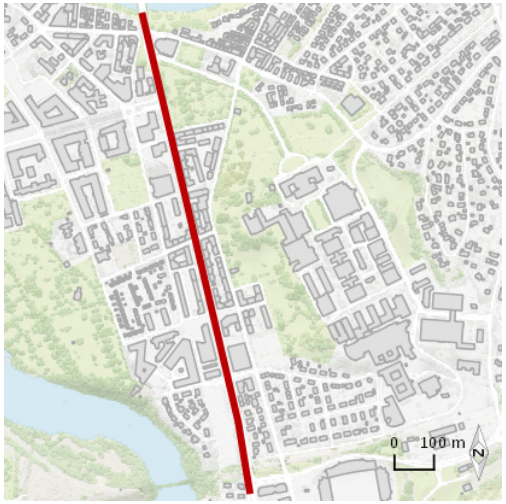
Skilting og belysning. Gatedekke.

Viktig gangatkomst (snarveg) fra Møllenberg - Bakklandet til Gløshaugenområdet

**Viktige hensyn:**

- Fredet park.
- Kulturminneområde
- Skoleveg
- Trygghet

## 08 Gatestrøk Elgeseter gate




**Tiltaket:**

Helhetlig opprusting av hovedgate. med tilrettelegging for ytterligere gange- og oppholdskvaliteter. Inngår som grøntkorridor med store trerekker som bør forsterkes.

Se planprogram for Elgeseter gate. Miljøpakkeprosjekt.

## 09 Gatestrøk Høgskoleveien




**Tiltaket:**

Helhetlig opprusting av eksisterende gateforbindelse og trerekke i allé. Tilrettelegging for økt bruk som et sentralt gatestrøk med oppholdsmuligheter og sted for møter.

**Viktige hensyn:**

- Hovedsykkelåre og viktig gang-forbindelse
- Skoleveg
- Kulturminneområde og fredet park

## 10 Forbindelse fra Christian Fredriks gate ved Idrettsbygget til Hovedbygningen




**Tiltaket:**

Opprustning av gangforbindelse fra Idrettsbygget og metrobussholdeplass til Gløshaugen. Belysning og toppdekke på gangforbindelse, overvannshåndtering. Vinterdrift.

**Viktige hensyn:**

- Fredningsområde
- Park og landskapsverdier

## 11 Øvre Alle, stengning for gjennomkjøring med bil

**Tiltaket:**

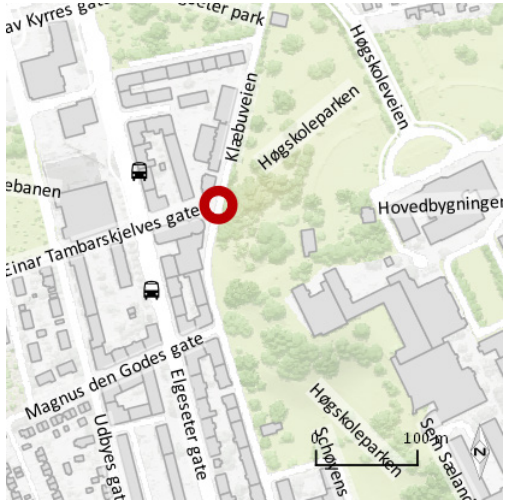
Stengning for gjennomkjøring med bil, som prioriterer tilgjengelighet og fremkommelighet for en økende mengde gående og syklende. Denne offentlige gata har i dag et relativt smalt tverrsnitt og dårlig fortauløsning. På grunn av kulturminneinteressen vil det være lite ønskelig å utvide gata derfor bør biltrafikken ned.

Stengningsted og -måte må vurderes nærmere.

**Viktige hensyn:**

- Kulturminneområde
- Sikkerhet og trygghet
- Skoleveg

## 12 Plass i krysset Einar Tambarskjelves gate - Klæbuveien




**Tiltaket:**

Nytt, lite kommunalt plassrom Klæbuveien fra enden av Einar Tambarskjelves gate og sørover, med ny gangforbindelse (trapp) fra Einar Tambarskjelves gate og oppholdsmuligheter, vegetasjon.

Styrke økologisk korridor.

**Viktige hensyn:**

- Møteplass
- Kulturminneområde
- Høyskoleparken nord er fredet
- Skoleveg
- Grønn forbindelse
- Landskapsverdi

## 13 Høgskolevegen, stengning for gjennomkjøring med bil

**Tiltaket:**

Gaten har i dag gjennomgangstrafikk med bil som bør ledes ut til hovedvegsystemet. Mindre biltrafikk vil øke attraktiviteten til parken og plassrommet foran hovedbygget. . Det er flere alternativer til stengingssted: Ved Klæbuveien, sør for Grensen, ved Hovedbygget.

Høgskoleveien (alleen) vil kunne fungere som møteplass.

**Viktige hensyn:**

- Kulturminner, viktig nasjonal verdi
- Møteplass
- Myke trafikanter

## 14 Gangforbindelse Klæbuveien - Gløshaugen




**Tiltaket:**

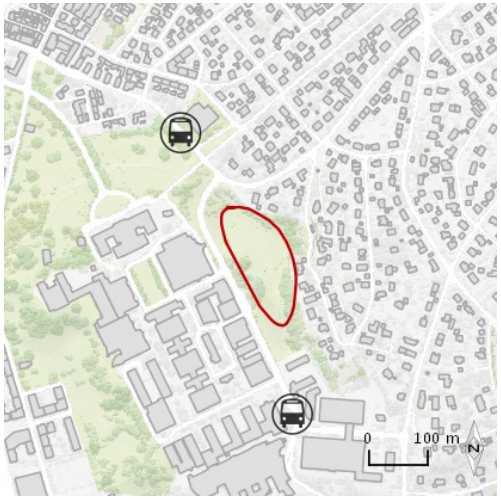
Ny, helårs gangforbindelse gjennom Høgskoleparken fra Klæbuveien til Gløshaugen. Optimaliserte stigningsforhold. Vinterdrift. Belysning.

Gir snarvegforbindelse mellom Gløshaugen og Øya. Ivaretar prinsippet om tett gangnett.

**Viktige hensyn:**

- Fredet park
- Verdifull vegetasjon
- Trygghet
- Skoleveg

## 15 Høgskoledalen



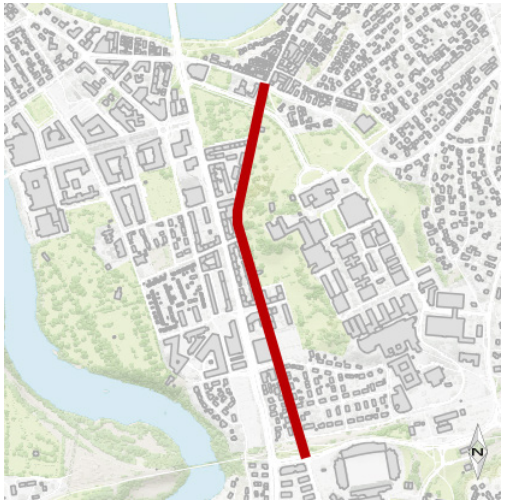

**Tiltaket:**

Utvikling og opprusting av idrettsparken i Høgskoledalen. Bedre avkjørsel.

**Viktige hensyn:**

- Trening og friluftsliv
- Kulturarena
- Grøntstruktur
- Flomvei i Høgskoledalen
- Barn- og unges interesser
- Grunnforhold

## 16 Gatestrøk Klæbuveien




**Tiltaket:**

Helhetlig opprusting av Klæbuveien fra Strindvegen til Christian Frederiks gate. Opparbeides som kommunal bygate med bredere fortau og vegdekke og med tydelige krysningspunkter for fotgjengere. Vegetasjon, oppholdsmuligheter.

Plass for varelevering og eventuelt beboerparkering.

**Viktige hensyn:**

- Møteplass
- Hovedsykkelåre og viktig gangforbindelse
- Skoleveg
- Grenser til kulturminneområde og fredet park

## 17 Høgskoleparken




**Tiltaket:**

Samlokaliseringen medfører økt bruk av parken, samtidig som den fortsatt skal brukes av folk i bydelen. Høgskoleparken bør derfor opprustes for økt bruk til rekreasjon og opphold, og som møteplass mellom universitetet og byen og som viktig natur- og kulturminneområde. Gangforbindelser i parken er beskrevet som egne tiltak. Styrke økologiske korridorer. Eventuell utbygging med universitetsbygg i skal kompenseres med økt kvalitet i resten av parken.

**Viktige hensyn:**

- Møteplass
- Svært viktige naturverdier lokalt
- Kulturminneområde med
- fredet og verneverdig park og fredede bygninger.
- Døvekirken har svært høy antikvarisk verdi
- Nabolagets og barn- og unges interesser, lek og skoleveg.

## 18 Turtrasé rundt Gløshaugen




**Tiltaket:**

For å øke muligheten for rekreasjon bør det opparbeides en enkel, sammenhengende tursti i parkområder fra Høgskoledalen og rundt Gløshaugplatået.Oppgradere eksisterende stier med nytt dekke der det er nødvendig og benytte nye gangforbindelser som er beskrevet ellers i VPOR. Vurderes lyssatt på mørke partier. Tilrettelegges for sommerdrift. Skiltes.|

**Viktige hensyn:**

- Trening og friluftsliv
- Synliggjøring av identitetsskapende kulturminner
- Fredet park.
- Viktige naturverdier lokalt
- Barns- og unges interesser.
- Flomvei i Høgskoledalen

## 19 Sykkelvei med fortau Richard Birkelands vei - Tidemands gate




### Tiltaket:

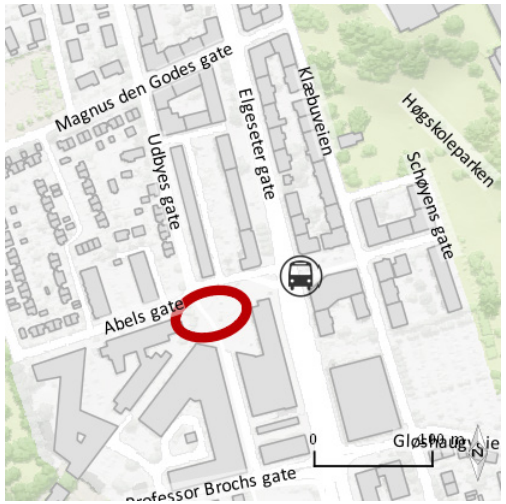
Opprusting av eksisterende forbindelse til offentlig sykkelveg med fortau. Vinterdrift. Belysning. Gir gangforbindelse fra Møllenberg - Singsaker til Gløshagen øst og sør.

Bør planlegges sammen med rundløype i tiltak 18 og forbindelse i tiltak 44.

### Viktige hensyn:

- Viktige naturverdier lokalt
- Trygghet, gode siktrom
- Offentlig preg
- Grøntforbindelse
- Hovedsykkelforbindelse

## 20 Plass ved Abels gate




### Tiltaket:

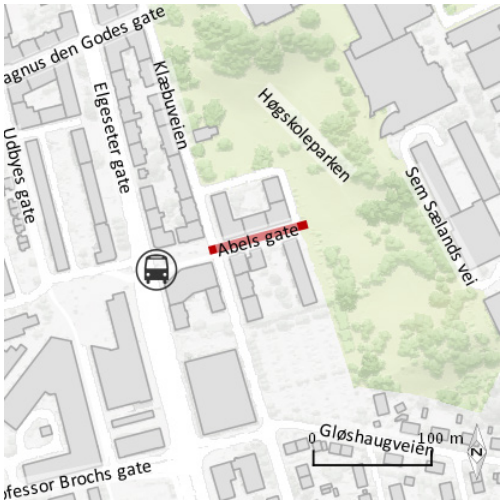
Opprusting av eksisterende plassrom på begge sider av Elgeseter gate ved kollektivholdeplass. Inngår i strøk Abels gate, og må planlegges i sammenheng med tiltak 46. Bør etablere vegetasjon som styrker økologisk korridor. Bedre oppholdsmulighet, lys og kunst. Ses i sammenheng med opparbeidelse av strøk Abels gate.

Både privat og kommunal grunn.

### Viktige hensyn:

- Grønn forbindelse
- Skoleveg

## 21 Abels gate mellom Klæbuveien og Schøyens gate



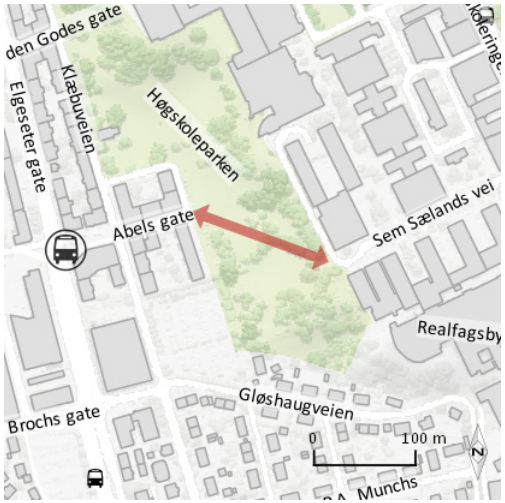

**Tiltaket:**

Opprusting av gangforbindelse i offentlig gate mellom kollektivholdeplass og ny gangveg til Gløshaugen , med bredere fortau, 2,5 m med kantstein, ordne parkeringsforholdene. Styrke økologisk korridor. Planlegges i sammenheng med tiltak 22 og må hensynta tiltak 46.

**Viktige hensyn:**

- Skoleveg
- Grønn forbindelse
- Kulturminneområde

## 22 Gangforbindelse mellom Abels gate og Gløshaugen




**Tiltaket:**

Ny, helårs gangforbindelse opp over Høgskoleparken Elgeseter park som forbinder Gløshaugen med metrobussstasjon i Elgeseter gate. Planlegges i sammenheng med tiltak 21.

**Viktige hensyn:**

- Skoleveg
- Grønn forbindelse
- Kulturminneområde
-

## 23 Gangforbindelse Hesthagen - Gløshaugen




**Tiltaket:**

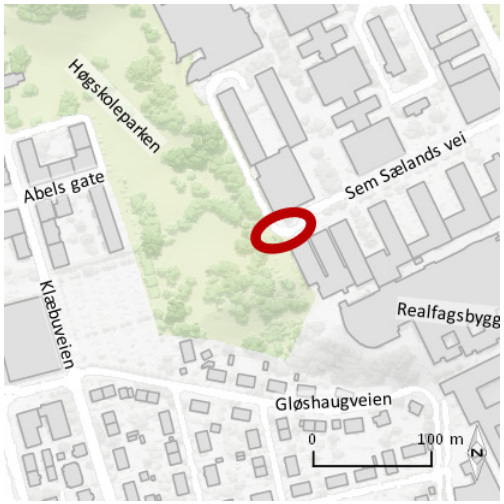
Ny helårs gangforbindelse som knytter Gløshaugen sammen med Hesthagens universitetsbygg og metrobussstashjon.. Optimale stigningsforhold for fremkommelighet for gående. Vinterdrift. Belysning.

Tilgjengelighet til parken med oppholdsmuligheter i nærheten.

**Viktige hensyn:**

- Svært viktige naturverdier lokalt
- Landskapsverdier
- Rekreasjonsbruk
- Skoleveg
- Trygghet
- Tilgjengelighet

## 24 Plass vest for Sem Sælands veg




**Tiltaket:**

Ny plass vest for Sem Sælands vei i overgangen mellom Høgskoleparken og Gløshaugenplatået. Hovedgangforbindelse, oppholdsfasiliteter, vegetasjon og utsiktspunkt.

Tilrettelegging for uorganisert studentaktivitet. Møteplass.

**Viktige hensyn:**

- Møteplass
- Svært viktige lokale naturverdier
- Siktrom

## 25 Høgskoleringen fra Hans Osnes veg til Richard Birkelands vei




### Tiltaket:

Eventuell omlegging i forbindelse med utbygging.  Opprusting av vegen som offentlig veg. Utformes med stengning for biltrafikk mot Hans Osnes veg - P A Munchs gate. Nytt fortau. Hovedsykkelrute i kjørebane.

Belysning og vegetasjon.

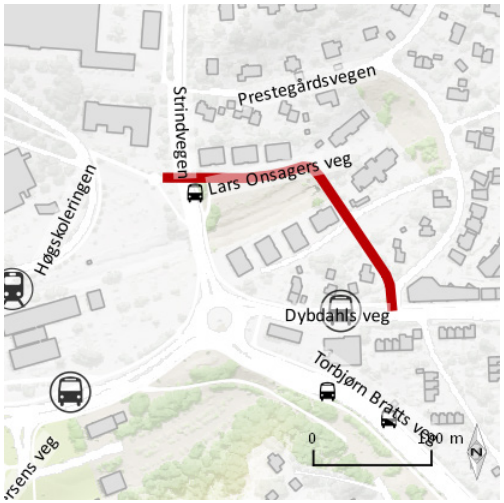
Planlegges sammen med  tiltak 34 og 35.

Vegen omklassifiseres til offentlig veg fordi den gir atkomst til jernbanestasjon og er et ledd i sammenhengende offentlige forbindelser.

### Viktige hensyn:

- Boliggate
- Grønnstruktur
- Flomvei, avløp og overvannshåndtering
- Varelevering
- Adkomst til jernbanestasjon.
- Trygghet

## 26 Lars Onsagers veg




### Tiltaket:

Opprusting av eksisterende gang- og sykkelveg for å utbedre kapasitet og gi alternative traseer for myke trafikanter i viktig kryss og bedre skille mellom syklende og gående.

### Viktige hensyn:

- Sikkerhet og trygghet
- Grønn forbindelse

## 27 Plass i krysset mellom Klæbuveien og Professor Brochs gate




**Tiltaket:**

Nytt, sydvendt plassrom med sittemuligheter i et viktig knutepunkt for hovedgang- og sykkelforbindelser og som forplass for bebyggelsen på Hesthagen.

Grønt preg, vegetasjon som styrker økologisk korridor.

**Viktige hensyn:**

- Møteplass
- Skoleveg
- Flomveg
- Grønn forbindelse mellom Gløshaugen og Nidelva

## 28 Gløshaugveien




**Tiltaket:**

Opprusting av offentlig gate med fortau, evt. nytt gatedekke.

Planlegging bør samordnes med planlegging av gatestrøkstiltak 30.

**Viktige hensyn:**

- Lokal boliggate
- Kulturminneområde
- Skoleveg.

## 29 Sykkelveg med fortau Gløshaugveien - Sam Sælands vei




**Tiltaket:**

Ny vegforbindelse for sykkel- og gange mellom Gløshaugen sør og Gløshaugplatået. Intern campusforbindelse.

**Viktige hensyn:**

- Svært viktige naturverdier
- Grøntstruktur
- Landskapsverdier
- Skoleveg

## 30 Ny forbindelse gatestrøk mellom Strindvegen øst og Gløshaugveien




**Tiltaket:**

Ny gatestrøksforbindelse for sykkel og gange, eventuelt nyttetrafikk. Belysning og vegetasjon.

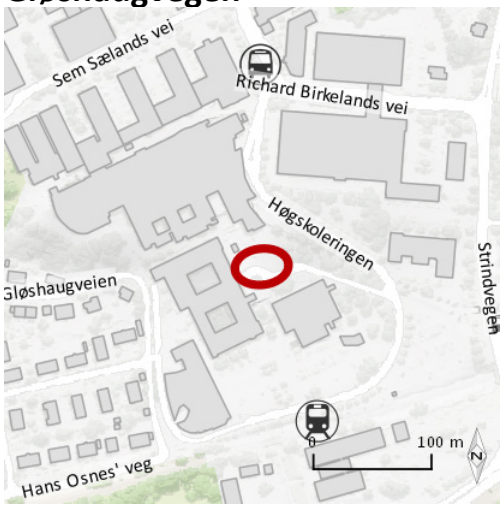
Planlegges sammen med plassromstiltak 31.

Forbindelsen bør gis et tydelig og klart forløp og bør utformes som et sentralt gatestrøk med oppholdsmuligheter og sted for møter i søområdet. Forbindelsen skal ventelig romme store strømninger til og fra campus i øst og sør, og har potensial som kobling mellom Høgskoleparken og grøntstruktur fra øst.

**Viktige hensyn:**

- Skoleveg/ barn- og unge
- Trygghet
- God sikt
- Grøntstruktur

## 31 Plass ved forbindelse mellom Strindvegen og Gløshaugvegen




**Tiltaket:**

Nytt byrom  som opparbeides med oppholdsfasiliteter, vegetasjon og belysning. Viktig nytt, strukturerende byrom i et område uten klar struktur i dag.

**Viktige hensyn:**

- Møteplass
- Trygghet
- Åpent siktrom

## 32 Sykkelveg/gate med fortau mellom Høgskoleringen og Gløshaugveien, nordre del




**Tiltaket:**

Opparbeidelse av manglende nordre del av forbindelsen med sykkelforbindelse med fortau. Tiltaket er et viktig trafikksikkerhetstiltak og vil bidra til å sikre god forbindelse til Realfagsbygget. Tiltaket bør planlegges i sammenheng med tiltak 28 og 29.

**Viktige hensyn:**

- Trygghet

## 33 Plass ved Abels hus




**Tiltaket:**

Nytt, stille, kommunalt parkrom trukket tilbake fra trafikk og støy med utsikt mot Nidelva, vegetasjon og oppholdskvaliteter. Etablere gangforbindelse til kirkegården for å skape en sammenhengende turveiforbindelse fra Dalsenget til sykehusområdet. Parkrommet er en del av en sammenhengende grønn forbindelse.

**Viktige hensyn:**

- Møteplass
- Nidelvkorridoren har viktig nasjonal naturverdi
- Overvannshåndtering

## 34 Plass i Høgskoleringen ved Lerkendal stasjon




**Tiltaket:**

Nytt kommunalt byrom i Høgskoleringen i området foran jernbanestasjonen. Avstigningslomme. Vegetasjon som styrker økologisk korridor. Sittemuligheter for møteplass.

Bør sees i sammenheng med tiltak 40 og 25.

Evt midlertidige tiltak i påvente av avklaring av jernbanens behov.

**Viktige hensyn:**

- Møteplass
- Offentlig tilgjengelighet til jernbanestasjon for gående, syklende og med bil.
- Byggeavstand til jernbane.
- Grønn forbindelse
- Viktige naturverdier lokalt.
- Siktrom mot Lerkendal gård og Byåsen.
- Tilgjengelighet for alle.
- Sikkerhet og trygghet.

## 35 Sykkelveg med fortau mellom mellom Høgskoleringen og Strindvegen




**Tiltaket:**

Ny offentlig sykkelveg med fortau som gjør det enklere for myke trafikanter fra øst å ferdes til Gløshaugen, Hesthagen og mot Holtermannsvegen. Kantvegetasjon som styrker økologisk korridor.

**Viktige hensyn:**

- Trygghet
- Åpent siktrom
- Opplevelse
- Grønn forbindelse

## 36 Gang- og sykkelbru over jernbanen ved Strindvegen



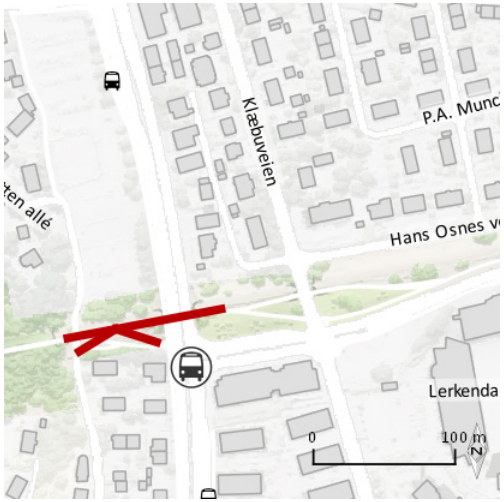

**Tiltaket:**

Ny bru med offentlig sykkelveg med fortau, over jernbanen parallelt med Strindvegen på sørsiden av denne.

**Viktige hensyn:**

- Jernbanen
- Fremkommelighet for gående og syklende
- Sikkerhet og trygghet
- Grønn forbindelse

## 37 Overgang Elvevegen Stavnebrua



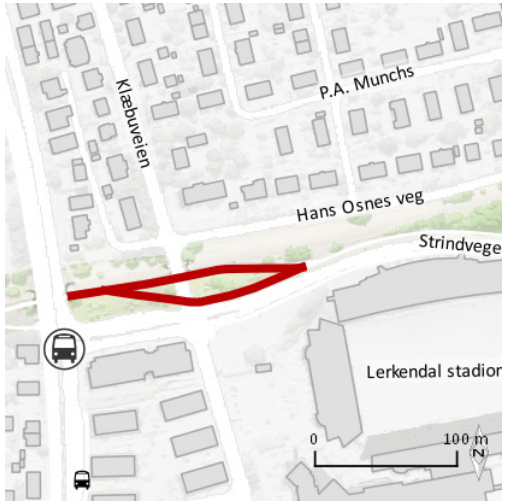

**Tiltaket:**

Opprusting av eksisterende gang- og sykkelveg for å utbedre kapasitet for myke trafikanter i viktig kryss og bedre skille mellom syklende og gående.

**Viktige hensyn:**

- Hovedsykkelåre og viktig gangforbindelse
- skoleveg
- grønn forbindelse

## 38 Overgang mellom Klæbuveien og Strindvegen




**Tiltaket:**

Opprusting av eksisterende gang- og sykkelveg for å utbedre kapasitet for myke trafikanter i viktig kryss og bedre skille syklende og gående.

**Viktige hensyn:**

- God og tydelig tilgjengelighet til kollektivholdeplass
- grønn forbindelse

## 39 Hans Osnes veg




**Tiltaket:**

Oppruste gata med bedre fortausløsning fordi sykkelmengden vil øke vesentlig. Mer tydelig kryssløsning Høgskoleringen - Hans Osnes veg. Styrke økologisk korridor

**Viktige hensyn:**

- Kulturminneområde
- Boliggate
- Grønn forbindelse.

## 40 Gang- sykkelforbindelse Høgskoleringen - S.P. Andersens veg




**Tiltaket:**

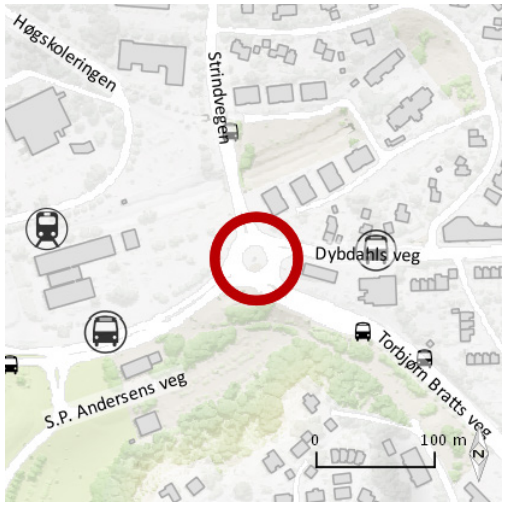
Ny og bedre løsning for gang- og sykkeltrafikken mot sør. Utvidelse av gangveg til sykkelveg med fortau. Ny plankryssing over Strindvegen Trapp opp mot Høgskoleringen.

Bør planlegges i sammenheng med tiltak 34 og 25.

**Viktige hensyn:**

- Lerkendal gård som er fredet
- God og tydelig tilgjengelighet til kollektivholdeplass

## 41 Tiltak i og rundt rundkjøring i Strindvegen



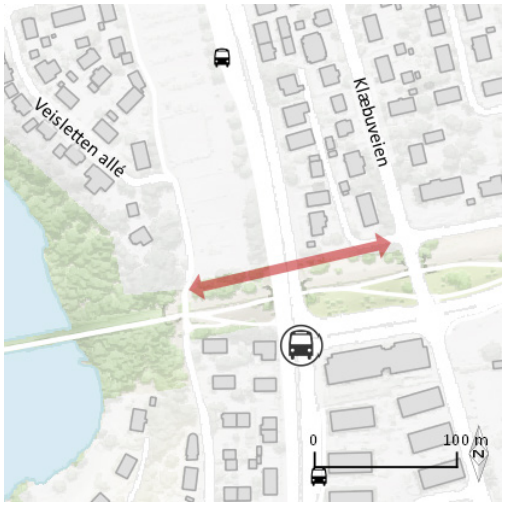

**Tiltaket:**

Utbedring/omlegging av kryssområdet for bedre tilgjengelighet og fremkommelighet for økende volum av gående og syklister. Sikre tilstrekkelig opparbeidet areal for myke trafikanter, eventuelt med spredning til flere forbindelser. Sikre god sammenheng med forbindelser fra Strindvegen, Dybdahls veg og Torbjørn Bratts veg. Offentlig veg.

**Viktige hensyn:**

- Trygghet
- Trafikksikkerhet
- Fremkommelighet for metrobuss

## 42 Ny fotgjengerovergang i Elgeseter gate i forlengelse av Hans Osnes veg




**Tiltaket:**

Parallell forbindelse til jernbanen, fra Klæbuvegen til gang- og sykkelveg langs Nidelva.

**Viktige hensyn:**

- Fremkommelighet for metrobuss

## 43 Ny gangforbindelse til Høgskoledalen fra sør




**Tiltaket:**

Ny gangforbindelse til Høgskoledalen. Bør tilrettelegges så den kan ivareta krav til rømning fra midlertidige anlegg og arrangement i dalen. Må sees i sammenheng med tiltak 18

**Viktige hensyn:**

- Grøntstruktur
- Aktivitetspark
- Grunnforhold
- Arrangementsarena

## 44 Ny forbindelse fra Tidemanns gate til Sem Sælands vei




**Tiltaket:**

Ny forbindelse som snarveg til metrobussholdeplass i forlengelse av tiltak 19.

**Viktige hensyn:**

- Grøntstruktur
- Kulturminner
- Grunnforhold

## 45 Sykkelveg med fortau og ny fotgjengerovergang i Torbjørn Bratts veg




**Tiltaket:**

Tilrettelegge for sykkelveg med fortau i Torbjørn Bratts veg samt vurdere tiltak for tettere nett og bedre fremkommelighet til holdeplass for metrobuss i Dybdahls veg.

**Viktige hensyn:**

- Hovedsykkelåre og viktig gangforbindelse
- Grønn forbindelse

## 46 Abels gate




**Tiltaket:**

Helhetlig opprusting av eksisterende gateforbindelse og tilhørende plassrom. Tilrettelegging for økt bruk som et sentralt gatestrøk med oppholdsmuligheter og sted for møter. Styrke økologisk korridor. Etablere gjennomgående forbindelse til Tilfredshet kirkegård og stinett her.

**Viktige hensyn:**

- Skoleveg
- Grønn forbindelse
- Historisk byrom

## 47 Sykkelforbindelse Sem Sælands veg - Høgskoleveien




### Tiltaket:

Det bør tilrettelegges for en sammenhengende sykkelforbindelse fra Realfagsbygget til Hovedbygget på Gløshaugens vestside i forlengelse av tiltak 29. Intern campusforbindelse

### Viktige hensyn:

- Gangforbindelser
- Skoleveg
- Fremkommelighet for gående og syklende
- Sikkerhet og trygghet

TRONDHEIM KOMMUNE

Vedtatt av Bystyret 21.03.13

# Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2012-2024





# Forord

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbeskrivelse og bestemmelser med retningslinjer. Retningslinjene er vist i kursiv sammen med bestemmelsene de utfyller.

Bestemmelsene legges til grunn i kommunens behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen. Retningslinjene henviser også til kommunens forvaltningsbaser, temakart og veiledninger, samt nasjonale retningslinjer.

04.12.2012

Einar Aassved Hansen

Kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr

Byplansjef

# Innhold


Forord 3

Generelle bestemmelser 6

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 6

1. Forholdet til kommunedelplaner 6
2. Forholdet til reguleringsplaner 6
3. Krav om reguleringsplan 6
4. Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur 6
5. Innholdet i utbyggingsavtaler 7

Barn og unge, kriminalitetsforebygging og folkehelse 7

6. Barn og unge 7
7. Kriminalitetsforebygging 8
8. Folkehelse 8

Byform og kulturmiljø 8

9. Byforming og arkitektur 8
10. Kulturminner og kulturmiljø 9

Landskap og grønnstruktur 10

11. Blå og grønne verdier 10
12. 100-metersbeltet i strandsonen 10

Transport og parkering 11

13. Transport 11
14. Parkering 11

Handel 14

15. Lokalisering og handelsareal 14

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet 14

16. Vann i by 14
17. Flomveier 15
18. Kvikkleireskred, jordskred og steinsprang 15
19. Forurenset grunn 15
20. Elektromagnetiske felt 15
21. Støy 16
22. Luftkvalitet 16
23. Krav til bygge- og anleggsfasen 17
24. Energibruk i bygg 17
25. Husholdningsavfall og næringsavfall 17

26. Deponi 18

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål 19

27. Krav til tetthet for arealformålene boligbebyggelse, sentrumsformål, og bestemmelsesområder kollektivåre og lokalsenter 19
28. Bokvalitet 19
29. Variert boligsammensetning 20
30. Uterom for bolig 20
31. Offentlig tjenesteyting 21
32. Kombinert bebyggelse og anlegg 22
33. Grønnstruktur 22
34. Næringsbebyggelse 22
35. Landbruks, natur og friluftsområder (LNFR) 23

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner 24

36. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap 24
37. Retningslinjer for hensynssone viltkorridor 24
38. Bestemmelser for hensynssone drikkevann 25

Bestemmelser og retningslinjer for bestemmelsesområder 26

39. Bestemmelsesområde lokalsenter 26
40. Bestemmelsesområde marka 26
41. Bestemmelsesområde havnivåstigning 27
42. Bestemmelsesområde Nidelvkorridoren 27

Flertallsmerknader 27

# Generelle bestemmelser

## Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

### 1. Forholdet til kommunedelplaner

**§ 1.1** Følgende kommunedelplaner gjelder sammen med kommuneplanens arealdel:

- Kommunedelplan for havneområdene, vedtatt 28.06.01, med unntak av område B1.
- Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, vedtatt 28.04.05, med unntak av endring i området langs Lade Allé.

Kommunedelplanene suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanene. Kommuneplanens bestemmelser om parkering og uterom gjelder foran kommunedelplanene.

**§ 1.2** For bestemmelsesområde Tunga gjelder bestemmelser i bystyrets vedtak i sak 132/12, vedtatt 30.08.2012, om endring av kommuneplanens arealdel.

### 2. Forholdet til reguleringsplaner

**§ 2.1** I landbruks-, natur- og friluftsområder (LNFR) og i områder regulert til naturvern gjelder fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel.

**§ 2.2** I områder regulert til bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi gjelder fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel.

### 3. Krav om reguleringsplan

**§ 3.1** Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

*Tiltak med maksimalt 4 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og forholdet til transportnett og øvrige bestemmelser ivaretas.*

*Trondheim kommunes veiledningsmateriale skal benyttes ved utarbeidelse av planforslag.*

**§ 3.2** Områder vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNFR) er unntatt fra plankrav.

### 4. Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur

**§ 4.1** Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert.

**§ 4.2** Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert tiltak for trafikksikker skoleveg.

**§ 4.3** Før feltene N7 og N8 på Tiller kan tas i bruk skal det gjennomføres en trafikkanalyse som viser atkomstløsning, trafikale virkninger og behov for avbøtende tiltak for området i sin helhet. Trafikkanalysen og avbøtende tiltak skal godkjennes av veieier.

**§ 4.4** Detaljregulering og utbygging av N8 på Tiller skal avvente lokalisering av logistikknutepunkt (godsterminal). Dersom logistikknutepunkt skal etableres ved Torgård, skal planlegging og utbygging av N8 skje i sammenheng med planlegging og utbygging av logistikknutepunktet.

**§ 4.5** Ved regulering innenfor hensynssone ras og skredfare H310 på Tiller skal det foreligge dokumentasjon som viser tilstrekkelig sikkerhet for tiltaket i henhold til gjeldende regler for bygging i områder med ras- og skredfare.

### 5. Innholdet i utbyggingsavtaler

**§ 5.1** Geografisk avgrensning

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til plan- og bygningsloven § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til forutsetninger for utbygging innenfor planområdet.

**§ 5.2** Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.

**§ 5.3** Boligsosiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

**§ 5.4** Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Prinsippet om full kostnadsoverveltning som vedtatt i bystyrets sak 75/ 1993, ”Avgifter/ kostnadsoverveltning” opprettholdes.

## Barn og unge, kriminalitetsforebygging og folkehelse

### 6. Barn og unge

**§ 6.1** Ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer ivaretas.

*Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.*

*Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. De skal få uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser. Barnetråkk og uttalelser fra elevråd og ungdommens bystyre skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.*

### 7. Kriminalitetsforebygging

**§ 7.1** Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres.

### 8. Folkehelse

**§ 8.1** Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse.

*Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold), kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som sosiale møteplasser. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.*

## Byform og kulturmiljø

### 9. Byforming og arkitektur

*Veileder for byform utdyper bestemmelsene og retningslinjene om byforming og arkitektur.*

**§ 9.1** Stedskarakter og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter. Der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter.

*Særlig gater og uteoppholdsplasser skal ha god kvalitet. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området omformes med tilsvarende tetthet.*

**§ 9.2** Reguleringsplaner skal definere rammer for helhetlig utforming av byrom, grønne forbindelser og trafikkløsninger innenfor området som helhet. I fortettingsprosjekter skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen.

**§ 9.3** Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker.

*Byens viktigste landskapstrekk er høydedragene som omkranser byen, strandsonen, elve- og bekkedalene, jordbrukslandskapet, sammenhengende grøntdrag og markante trær.*

*Høyhus tillates kun i eksisterende høyhusområder eller der det skal markere en viktig fellesskapsfunksjon. Det skal ikke plasseres høyhus i Midtbyens landskapsrom.*

**§ 9.4** Byrom skal ha god form, være universelt utformet, ha god sammenheng med eksisterende og planlagt bystruktur, kollektivholdeplasser, historiske strukturer og grøntdrag og ta utgangspunkt i viktige siktlinjer.

*Bystrukturen skal utformes slik at den gir kortest mulig avstander for gående og syklende. Byrom skal invitere til opphold for alle brukergrupper.*

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

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

**§ 9.6** Arkitektonisk utforming skal forholde seg til bygningens funksjon og betydning for allmennheten og være i samspill med omgivelsenes karakter og form. Signalbygg tillates kun for felleskapsbygg.

*Bebyggelsen skal ha en helhetlig form- og volumoppbygging som bidrar til å understreke og forsterke gate- eller plassrommet.*

**§ 9.7** For tiltak inntil eksisterende bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, skal hensynet til slike verdier vektlegges.

*Det skal legges vekt på å legge til rette for bruk av historisk verdifulle bygninger.*

**§ 9.8** Bygninger og utomhusanlegg som vil være tilgjengelig for publikum, skal være universelt utformet.

## 10. Kulturminner og kulturmiljø

**§ 10.1** Tiltak som berører fredede kulturminner/områder skal ikke utføres uten godkjennelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder for hele kommunen.

**§ 10.2** Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på *"Aktsomhetskart kulturminner"*. skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter.

*Kartvisning av kjente fredede fornminner, bygninger og områder med mer finnes på kulturminnesok.no og kommunens "Aktsomhetskart kulturminner".*

*Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriørverdier i bygninger i klasse A, B eller C, markert på "Aktsomhetskart kulturminner" skal forelegges byantikvaren.*

**§ 10.3** Ved istandsetting av kulturminner som vil være tilgjengelige for publikum skal kravene til universell utforming oppfylles der dette er mulig. *)

*) Flertallsmerknad, se side 27

# Landskap og grønnstruktur

## 11. Blå og grønne verdier

**§ 11.1** Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

*Minimumsbredde på turdrag bør være 30 meter. Områder tilrettelagt for lek, opphold og rekreasjon skal være universelt utformet.*

*Arter som er svartelistet og definert som problemart i Trondheim skal unngås i grønnstrukturen. Det bør i størst mulig grad brukes stedegen vegetasjon i grønnstrukturen.*

**§ 11.2** Alle planforslag som berører natur skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II.

*Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kapittel.II, forskrift om utvalgte naturtyper med veileder og i kommunens forvaltningsbase for naturdata.*

**§ 11.3** I områder registrert med verdi A, B, C og D for naturtyper og vilt i kommunens forvaltnings-base for naturdata**,** samt større sammenhengende naturområder og viltkorridorer, skal økologiske funksjoner søkes opprettholdt.

*Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bør ikke tillates innenfor områder registrert med verdi A og B for naturtyper og vilt.*

**§ 11.4** Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

*For vassdrag med årssikker vannføring, avmerket på temakart "vannforekomster", gjelder generelle kantsoner* fra normal strandlinje på begge sider: et 10-metersbelte innenfor tettbebygde områder og et 50-metersbelte innenfor LNFR-områder. For noen utvalgte vassdrag er kantsoner arrondert for å ivareta viktige økologiske funksjoner.

*Krav til minstebredden for vegetasjonsbeltet er beskrevet i Kantsoneveileder og levende skog-standarden.*

## 12. 100-metersbeltet i strandsonen

**§ 12.1** I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø, vist i temakart "vannforekomster" er det forbudt med byggetiltak. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan. Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan tillates så fremt viktige økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt.

*Regionale mål i "Strandsoneplan for Trondheimsregionen" (inntatt i fylkesdelplan "Ny giv") skal legges til grunn.*

# Transport og parkering

## 13. Transport

**§ 13.1** Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafikksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.

**§ 13.2** Kollektivtransportens framkommelighet skal sikres på alle hovedruter. Der det er nødvendig skal det settes av areal til reserverte kjørefelt for kollektivtrafikk. Trafikksikkerhet må alltid vurderes før det etableres nye kjørefelt for kollektivtrafikk.

**§ 13.3** Hovedruter for sykkel skal sikres og etableres i samsvar med hovedvegnett for sykkel. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedvegnettet. Hovedvegnettet skal primært etableres som et eget tilbud for syklende, adskilt fra gangtrafikk.

**§ 13.4** Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

*Hovedstrukturen skal ha universell utforming. Dersom korte gangforbindelser ikke kan forenes med universell utforming, skal ulike kompromisser vurderes.*

**§ 13.5** Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafikksikker og effektiv varelevering, primært på egen grunn.

**§ 13.6** Fjernveier og hovedveier skal gi god og trafikksikker framkommelighet. Dette skal oppnås gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler og opparbeidelse av sikre traséer og kryssingspunkter for gående og syklende.

**§ 13.7** Atkomstveger skal som hovedregel reguleres som felles veg. Når vegen skal benyttes av buss, eller det er behov for å sikre et offentlig gang- og sykkeltilbud, skal atkomstveger reguleres offentlige.

**§ 13.8** I planforslag og søknader om tiltak som berører arealer inntil 50 meter på hver side av dagens jernbanespor mellom Trondheim S og Malvik grense skal det tas hensyn til framtidig utbygging av dobbelspor.

**§ 13.9** Langs kommunale veier tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø innenfor en avstand av minimum 1 meter fra ytre veikant eller regulert veikant.

## 14. Parkering

**§ 14.1** Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneavgrensning vist på figur 1. Soneavgrensningen fremgår også som bestemmelsesområde på plankartet.

*Kommunens veileder for parkering skal legges til grunn for utformingen.*

*Plasseringen og fordelingen mellom plasser for biler og sykler skal vises på en egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller søknad om tiltak. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres.*

Krav til antall parkeringsplasser for bil

| Arealkategori | Grunnlag pr. parkeringsplass | Midtbyen | Indre sone | Midtre sone | Ytre sone |
|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | 70 m2 BRA el. boenhet | | Min 0,5 | Min 0,8 | Min 1,2 |
| Kontor | 100 m2 BRA | Maks 0,25 | Maks 0,5 | Min - Maks 0,5 - 1 | Min - Maks 1 - 2 |
| Forretning og service | 100 m2 BRA | Maks 1 | Maks 1,25 | Min - Maks 1 - 1,5 | Min - Maks 1,5 - 4 |

*Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.*

*Boligparkering bør samles og plasseres ved inngang til felt. Atkomst til boliger skal være mest mulig bilfri, utenom nyttetransport.*

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

| Arealkategori | Grunnlag pr. parkeringsplass | Midtbyen | Indre sone | Midtre sone | Ytre sone |
|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | 70 m2 BRA el. boligenhet | Min 2 | Min 2 | Min 2 | Min 2 |
| Kontor | 100 m2 BRA | Min 2 | Min 2 | Min 1,75 | Min 1,5 |
| Forretning og service | 100 m2 BRA | Min 2 | Min 2 | Min 1,5 | Min 1 |

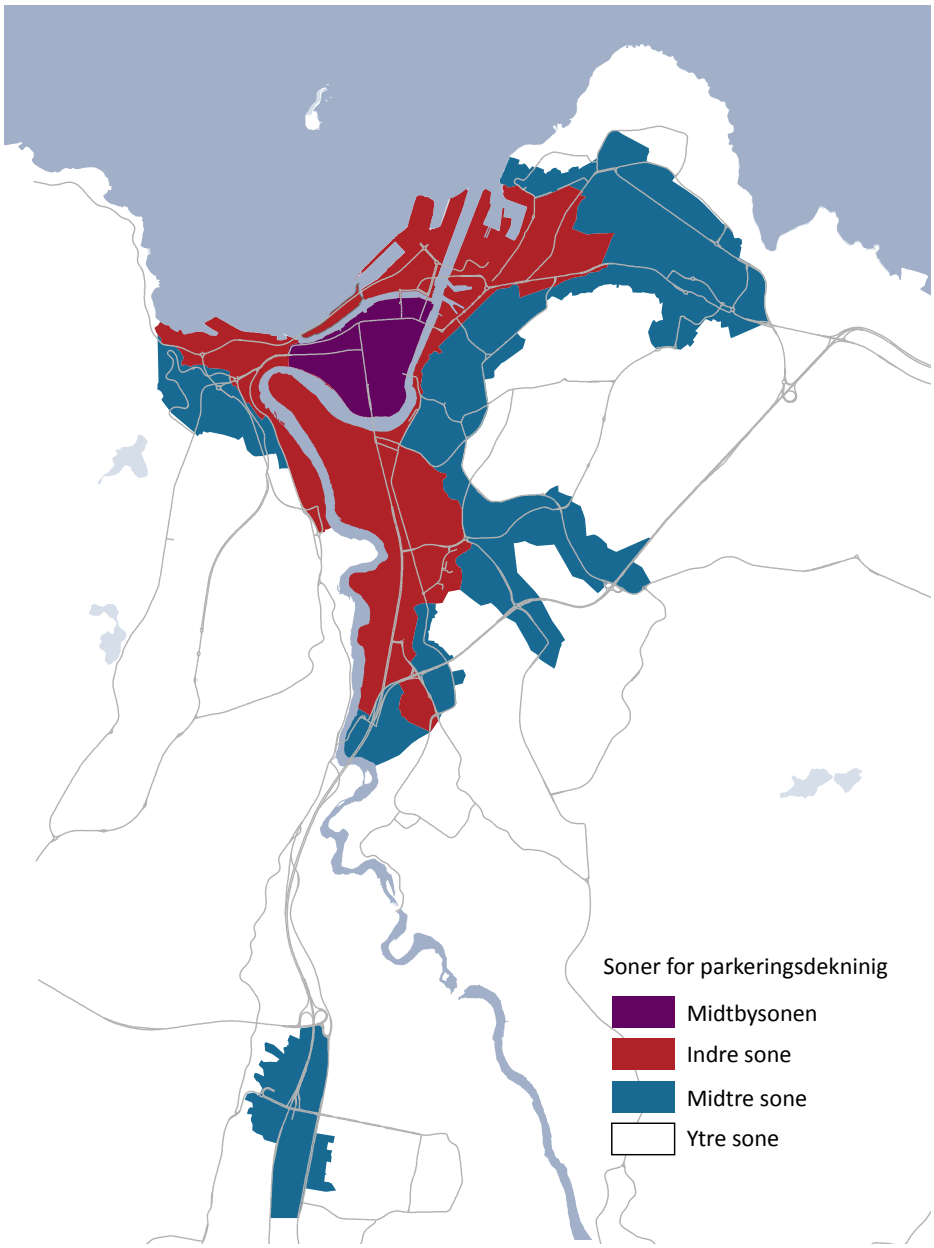
*Sykkelparkering kan anlegges i kjeller, på terreng i eller i fellesbod. Virksomheter skal fortrinnsvis ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet og under tak.*

**§ 14.2** Ved utbyggingsprosjekter over 30 boliger eller over 2000 m$^2$ BRA for kontor/forretning skal det tilrettelegges for ladestasjoner for elbil.

**§ 14.3** Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, med flere enn 7 parkeringsplasser, kan maksimalt 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå. I avlastningssentrene (områdene med sentrumsformål på Tiller, Lade og Leangen/Rotvoll) tillates ikke parkering på terrengnivå.

**§ 14.4** Ved utbygging til forretnings- og serviceformål med flere enn 7 parkeringsplasser skal maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

**§ 14.5** Det skal settes av minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.




*Figur 1 Soner for parkeringsdekning.*

**§ 14.6** Ved offentlige anlegg for tjenesteyting skal det avsettes tilstrekkelig med besøksparkering, inkludert plasser for bringing og henting av barn i barnehager og skoler. Det skal som hovedregel ikke anlegges parkering for ansatte.

*Unntatt er:*

*Maksimalt 2 parkeringsplasser for ansatte med nedsatt bevegelsesevne.*

*Parkeringsplasser for ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid – kveld, natt og helger.*

*Parkeringsplasser for ansatte ved anlegg som ligger utenfor områder med kollektivdekning.*

Ved helse- og velferdssentre gjelder følgende retningslinjer:

*For beboere på sykehjem skal det anlegges for 0,1 parkeringsplasser per boenhet*

*For beboere i omsorgsboliger skal det anlegges 0,1 - 0,5 parkeringsplasser per boenhet*

# Handel

## 15. Lokalisering og handelsareal

**§ 15.1** Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal med samlet BRA over 2000m$^2$ tillates kun i områder angitt som bestemmelsesområde regionalt handelssenter og bestemmelsesområde lokalsenter.

*Spesialiserte og unike forretnings- og servicetilbud som har kommunen eller et større område som omland, bør lokaliseres i bestemmelsesområde regionalt handelssenter i Midtbyen.*

*Arealkrevende handelskonsepter, bør primært lokaliseres innenfor bestemmelsesområde regionalt handelssenter på Tiller og Lade-Leangen. Med arealkrevende handelskonsepter menes eksempelvis møbler og hvitevarer samt arealkrevende detaljhandel, eksempelvis stormarked*.

**§ 15.2** Etablering for plasskrevende varegrupper tillates i tillegg i områdene N2 og N3 på Tiller og områder avsatt i kommunedelplan Lade, Leangen og Rotvoll. Som plasskrevende varegrupper regnes for eksempel biler, båter, landbruksmaskiner, trelast, byggevarer og planteskole/hagesentre.

**§ 15.3** Etablering av forretningsareal med samlet BRA over 2000 m$^2$ i fremtidig sentrumsformål Tempe, Sluppen/Nidarvoll forutsetter utarbeidelse av overordnet plan. Samlet tillatt handelsareal for disse områdene må være tilpasset befolkningsgrunnlaget i det lokale omland.

**§ 15.4** Nærbutikker med dagligvareprofil og et forretningsareal på inntil 2000 m$^2$ BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor bestemmelsesområde regionalt handelssenter og bestemmelsesområde lokalsenter.

# Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

## 16. Vann i by

**§ 16.1** Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

**§ 16.2** I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden.

*Vann og overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger.*

*For alle planforslag med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en overordnet vann- og avløpsplan, i henhold til Trondheim kommunes VA-norm.*

*Ved utbygging av mer enn 4 boenheter og alle øvrige bygninger og anlegg der overordnet VA-plan ikke foreligger, skal vann- og avløpsløsninger avklares med kommunen. Ved behov kan overordnet VA-plan kreves utarbeidet.*

## 17. Flomveier

**§ 17.1** Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier.

**§ 17.2** Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

*Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører områder for flomveier kartlagt i aktsomhetskart for flomveier, berører en flomvei som ikke er kartlagt, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges. Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.*

*Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter NVE's retningslinjer for Flaum- og skredfare i arealplanar og aktsomhetskart for flomveier i Trondheim kommunes kartløsning.*

## 18. Kvikkleireskred, jordskred og steinsprang

**§ 18.1** Skredsikkerhet og bebyggbarhet skal dokumenteres i forbindelse med reguleringsplan.

**§ 18.2** Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad.

*NVE retningslinje2-2011,eller etterfølgende revisjoner av denne skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.*

## 19. Forurenset grunn

**§ 19.1** Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

*I områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan jfr forurensningsforskriftens kap.2. Kommunens forvaltningsdatabase Aktsomhet – forurenset grunn skal benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurensning.*

*Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 i klima- og forurensningsdirektoratets veileder TRA-2553/2009. Klima- og forurensningsdirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.*

## 20. Elektromagnetiske felt

**§ 20.1** Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

*Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.*

## 21. Støy

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

*Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging.*

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

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

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

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

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

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

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

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

## 22. Luftkvalitet

**§ 22.1** Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

*Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.*

*Det bør ikke tillates bebyggelse med formål som er følsom for luftforurensning nærmere tunnelåpninger enn 50 til 100 meter, avhengig av trafikkmengde*

**§ 22.2** I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet tillates det generelt ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensing.

**§ 22.3** I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder, etter en helsefaglig vurdering. Uteareal skal sikres tilfredsstillende luftkvalitet.

*Gul sone er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.*

## 23. Krav til bygge- og anleggsfasen

**§ 23.1** Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

*For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.*

## 24. Energibruk i bygg

**§ 24.1** Ved utbygging eller ved hovedombygging med samlet areal over 500 m² BRA innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m² BRA innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av framtidig større utbyggingsprosjekt.

*For nye reguleringsplaner som omfatter areal som ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, skal det vurderes å innføre rekkefølgekrav om at området ikke kan tas i bruk til utbygging før det inngår i konsesjonsområdet for fjernvarme.*

*I alle forslag til reguleringsplaner med bebyggelse skal det i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan bebyggelsen er tenkt løst med hensyn til energieffektivitet.*

*I reguleringsplaner for større utbygginger skal det i planbeskrivelsen redegjøres for prosjektets totale energiforbruk og for planer for miljøoppfølging av anleggsvirksomheten. Med større utbygginger menes boligprosjekt med mer enn 50 boenheter og andre typer bygg på mer enn 5000 m² BRA.*

## 25. Husholdningsavfall og næringsavfall

**§ 25.1** I alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det legges ved en plan for oppsamling og tømming av avfall. Planen skal godkjennes av kommunen.

**§ 25.2** Nedgravde avfallsløsninger for husholdninger skal være universelt utformet. Oppsamlingsmateriell over og under bakken skal løses på egen grunn.

**§ 25.3** Krav til avfallsløsning for nye husholdninger etter boligtetthet:

| Oppsamlingsenhet | Antall boliger |
|---|---|
| Småbeholder på hjul | under 10 boliger |
| Nedgravd bunntømt | 10-50 boliger |
| Mobilt avfallssug | 50-300 boliger |
| Stasjonært avfallssug | mer enn 300 boliger |

**§ 25.4** Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus. Utomhus skal det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

## 26. Deponi

**§ 26.1** Bygninger over søppelfylling/deponi angitt i kommunens forvaltningsbase "Aktsomhet- forurenset grunn" må være tette uten innlekkasje av gass fra grunnen. I disse områdene tillates ikke etablering av nye boliger eller annen følsom bebyggelse.

**§ 26.2** Ved behandling av søknad om etablering av deponi for rene masser skal det foreligge en vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/ stedskvalitet og biologisk mangfold.
*Bestemmelse § 23 om bygge- og anleggsfasen skal gjelde for drift av deponi.*

# Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

*Her er det gitt bestemmelser og retningslinjer for hvilke funksjoner som tillates innenfor de ulike arealformålene vist på plankartet, samt for hvilke hensyn som skal tas ved planlegging og byggetiltak. Plankartet skiller mellom eksisterende og fremtidige arealformål. Opparbeidede områder er i hovedsak vist som eksisterende arealformål, mens fremtidig er områder som ennå ikke er bebygd. Dette gjelder også ubebygde områder som ble tatt inn ved forrige arealdel.*

## 27. Krav til tetthet for arealformålene boligbebyggelse, sentrumsformål, og bestemmelsesområder kollektivåre og lokalsenter

*Boligbebyggelse omfatter i hovedsak boliger, men også mindre næringsvirksomhet og offentlig og privat service. Områdene for boligbebyggelse skal utvikles som boligområder, men andre formål kan tillates, særlig i områder angitt som bestemmelsesområde lokalsenter. Sentrumsformål omfatter også boliger.*

**§ 27.1** Ved regulering av områder på **1,5 - 6 dekar** i eksisterende boligbebyggelse skal det være en arealutnyttelse på minimum **3 boliger per dekar**.

**§ 27.2** Ved regulering av nye områder for boligbebyggelse eller ved regulering av mer enn **6 dekar** i eksisterende boligbebyggelse skal det være en arealutnyttelse på minimum **6 boliger per dekar**.

**§ 27.3** I områder for sentrumsformål skal det være en arealutnyttelse på minimum **10 boliger per dekar**.

**§ 27.4** I områder over **1,5 dekar** vist som bestemmelsesområde lokalsentre og langs bestemmelsesområder kollektivåre skal det være en arealutnyttelse på minimum **6 boliger** per dekar.

**§ 27.5** På Byneset, Klett og Bratsberg skal det være en arealutnyttelse på minimum **1,5 bolig** per dekar.

*70 m ² BRA brukes som gjennomsnittstørrelse på en bolig ved beregning av tetthet. I eksisterende byggeområder skal nytt byggeareal med tilhørende uterom, parkering og atkomst legges til grunn for beregning av antall boenheter. I framtidige utbyggingsområder skal areal vist på plankartet legges til grunn ved beregning av antall boliger.*

## 28. Bokvalitet

**§ 28.1** I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal.

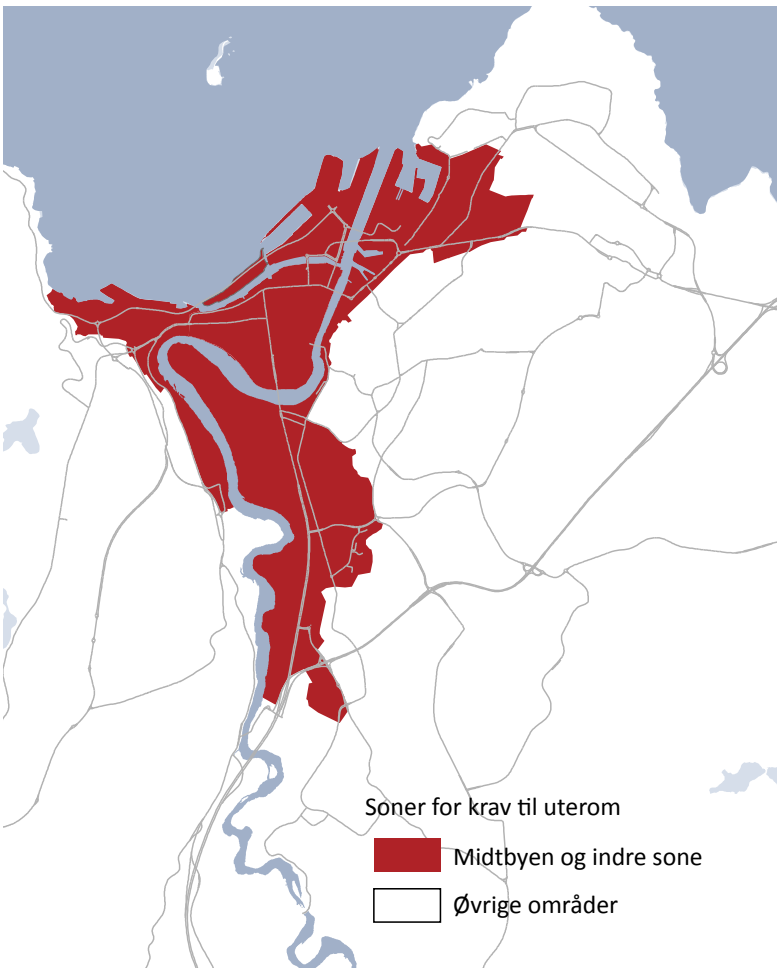
*Med småhus menes eneboliger, to - til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.*

**§ 28.2** Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

## 29. Variert boligsammensetning

**§ 29.1** Det skal vektlegges varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligstruktur. Befolknings- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.

*Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.*




*Figur 2 Soneavgrensning for krav til uterom*

## 30. Uterom for bolig

**§ 30.1** Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing.

**§ 30.2** Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

*Avstand mellom boligblokker på motstående sider av felles uteoppholdsareal bør være minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde.*

*Uterom bør utformes i samsvar med Veileder for uterom. I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivaretatt.*

**§ 30.3** Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn, i samsvar med soneavgrensning vist på figur 2, etter følgende krav:

| | | Midtbyen og indre sone | Midtre og ytre sone |
|---|---|---|---|
| Minimumskrav til samlet uterom | Grunnlag per 100 m² BRA boligformål eller boenhet | 30 m² | 50 m² |

**§ 30.4** Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. For utbygging under 400 m² eller med 4 boliger eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

*Uterom kan lokaliseres på tak over bakkeplan i områder med krav til høy utnytting (minimum 6 boliger pr. dekar), hvis det kan oppnås gode sol -, støy og miljøforhold. Uterom over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, til gangveier, plasser og gater. Dekket må tåle en jordoverdekning som gjør at det kan plantes busker og annen vegetasjon.*

*Fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangveg.*

*Eventuelt behov for opprusting for å tåle økt bruk eller oppnå trafikksikker atkomst må sikres som vilkår for å frafalle kravet til felles uterom.*

**§ 30.5** Ved søknad om tiltak for nye småhus i eksisterende boligbebyggelse er uteromskravet 70 m² per boenhet eller per 100 m² BRA, når det er mer enn 200 meter trygg gangveg til nærmeste offentlige lekeplass med tilstrekkelig standard og kapasitet.

## 31. Offentlig tjenesteyting

**§ 31.1** Arealene vist som offentlig tjenesteyting skal benyttes til offentlige anlegg, herunder barnehager, barne- og ungdomsskoler eller helse- og velferdssentre.

### Retningslinjer for uterom for offentlig tjenesteyting

Barnehager: *Det bør settes av minimum 25 m² uteoppholdsareal per barn. Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og kunne gjerdes inn.*

Skole: *Det bør settes av minimum 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per elev. Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og ligge i direkte tilknytning til skoletomta. Deler av arealene kan være regulert som offentlige friområder og inngå som en del av tilliggende grønnstruktur.*

*Ved planlegging av nye skoler innenfor eksisterende bystruktur hvor arealkravet ikke lar seg oppfylle skal skolen planlegges på en slik måte at minst mulig arealer går bort til bebyggelse, parkering, kjørearealer og andre restarealer som er uegnet som uteoppholdsarealer for elevene.*

Helse- og velferdssenter: *Det bør settes av minimum 25 m2 godt egnet uteoppholdsareal per 100 m2 bruksareal.*

**§ 31.2** Ved regulering av arealer vist som boligbebyggelse eller sentrumsformål skal det alltid vurderes behov for offentlige tjenesteyting og idrett. Dersom arealene overstiger størrelsene angitt under, skal følgende arealbruk vurderes:

- *Ved arealer over 3 daa skal behovet for barnehage vurderes.*
- *Ved arealer over 8 daa skal behovet for barnehage og helse- og velferdssenter vurderes.*
- *Ved arealer over 18 daa skal behovet for barnehage, helse- og velferdssenter og barne-/ungdomsskole vurderes.*

*Barnehagetomter skal primært lokaliseres i barnas nærmiljø, sekundært i tilknytning til hovedfartsårer inn mot sentrum og større arbeidsplasskonsentrasjoner. Skole- og barnehagetomter skal så fremt det er mulig lokaliseres i direkte tilknytning til offentlige friområder, turdrag, idrettsanlegg eller markaområder som kan benyttes av barna. Skoler og barnehager bør av hensyn til støy- og støvproblematikk ikke lokaliseres i direkte tilknytning til sterkt trafikkerte trafikkårer.*

*Helse- og velferdssentre skal primært lokaliseres innenfor eller i tilknytning til lokalsentre.*

*Skolekapasitet skal vurderes ved all planlegging og utbygging*

**§ 31.3** Ved opphør av eksisterende virksomhet innenfor områder vist som bestemmelsesområde offentlig tjenesteyting skal behovet for å benytte arealene til offentlig tjenesteyting vurderes.

## 32. Kombinert bebyggelse og anlegg

**§ 32.1** Kombinert bebyggelse og anlegg er en samlekategori for flere typer arealbruk, men omfatter i all hovedsak offentlig tjenesteyting kombinert med boligområder. Mindre næringsvirksomhet og privat tjenesteyting kan tillates.

## 33. Grønnstruktur

*Grønnstruktur som er offentlig eller inngår i sammenhengende grøntdrag er vist på plankartet.*

**§ 33.1** Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

## 34. Næringsbebyggelse

**§ 34.1** Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted.

**§ 34.2** Næringsvirksomhet skal primært bygges i arealformålene næringsbebyggelse og sentrumsformål. Det kan bygges næringsvirksomhet på arealer avsatt til andre arealformål der det lar seg forene med omgivelsene.

*Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, fortrinnsvis innenfor arealformålet sentrumsformål. Kontor kan også lokaliseres i områder med god kollektivtilgjengelighet, definert som midtre sone for parkeringsdekning. Næringsområder med god tilgjengelighet for bil og dårlig kollektivtilgjengelighet forbeholdes lager- og industrivirksomhet.*

*Ved utbygging til arbeidsintensiv virksomhet/kontorformål bør det settes av areal til uterom for ansatte.*

**§ 34.3** Innenfor områdene vist som næringsbebyggelse tillates ikke boliger, forretning og handel.

**§ 34.4** Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet.

*Ved planlegging og utbygging i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, bør arealutnyttelsen være minimum 140 % BRA.*

*Ved planlegging og utbygging i områder med lav kollektivtilgjengelighet og lav tilgjengelighet for fotgjengere kan arealutnyttelsen være under 100 % BRA.*

*Alle planforslag og søknad om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og adkomster kan bidra til maksimal utnytting av tomta.*

## 35. Landbruks, natur og friluftsområder (LNFR)

**§ 35.1** Spredt bolig- og ervervsbebyggelse og tiltak som medfører nye boenheter er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er tilknyttet stedbunden næring.

*Ved søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en følge av bruksrasjonaliseringstiltak i landbruket, godkjent etter jordlov og konsesjonslov, kan dispensasjon vurderes. Fradeling av boenheter som ligger på tunet tillates ikke.*

*Nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.*

**§ 35.2** Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder for bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig.

### Vurdering av dispensasjonssøknader i LNFR-områder

*I LNFR- områder legges hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskapet.*

*For endringer på bebygde eiendommer legges det vekt på tiltakets tilpasning på eiendommen og helhetlige kulturlandskapsvurderinger.*

*Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og tun kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må kunne forsvares ut fra landbruks- virksomheten og bygningenes uttrykk og form skal opprettholdes.*

# Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

## 36. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap

*I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø og kulturlandskap skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. *)*

*Alle planforslag og søknader om tiltak som berører verdier knyttet til kulturmiljø og/eller kulturlandskap innenfor hensynssonene, skal forelegges byantikvaren.*

*Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt.*

*I førkrigsområder som Elgeseter, Ila og Lademoen bør gater utformes som symmetriske bygater.*

### For hensynssone Midtbyen gjelder i tillegg følgende:

*Midtbyens særpreg og helhetsmiljø skal bevares og videreutvikles. Det kreves detaljregulering ved nybygg.*

*Arealene i Midtbyen skal utnyttes så godt som mulig, innenfor hensynet til verneverdiene.*

*Gatestrukturen skal bevares slik at Cicignons byplan fra 1681 opprettholdes.*

*Bygningsmiljøet og byrommene er kulturhistorisk verdifullt, og det skal derfor legges stor vekt på bevaring av dette. Den historiske trehusbebyggelsen skal tas spesielt hensyn til.*

*Utforming av ny bebyggelse, særlig høyder, skal fastsettes etter følgende hensyn:*

- *For å bevare Nidarosdomens dominans i landskapet, skal virkningen på Midtbyens silhuett vurderes.*
- *Den historiske eiendoms- og bebyggelsesstrukturen skal være førende for skalering av ny bebyggelse, forstått som rytmen i gatene og oppdeling av volumer.*
- *For å sikre gode gaterom og videreføring av de offentlige rommenes karakter, skal virkninger i gatebildet vurderes.*
- *For å sikre de lave trehusenes betydning i byrommet skal virkninger for disse vurderes.*

## 37. Retningslinjer for hensynssone viltkorridor

*Innenfor hensynssone viltkorridor bør det ikke tillates tiltak som forringer viltkorridorens økologiske funksjon. Alle tiltak som berører viltkorridoren må vurderes ut fra den samlede belastningen tiltakene vil ha på området. Det skal legges vekt på å opprettholde og helst forsterke/reetablere skogstruktur og vegetasjonskjermer innenfor korridoren.*

**) Flertallsmerknad, se side 27*

## 38. Bestemmelser for hensynssone drikkevann

**§ 38.1** Drikkevannet i Trondheim skal ha høy kvalitet.

**§ 38.2** Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser ovenfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden Jonsvatnet, samt nedbørsfeltet:

- Bading (både for mennesker og dyr), brettseiling, dykking og lignende aktiviteter er forbudt.
- Det er forbudt å sette opp telt, bobil eller på annen måte slå leir innenfor en sone på 100 meter fra Jonsvatnet. Forbudet mot telting og leirslagning gjelder også på øyene i Jonsvatnet.
- Det er forbudt å arrangere sportsstevner eller andre arrangementer ute på Jonsvatnet. I en sone på 100 m fra vannkanten er arrangementer forbudt uten tillatelse fra kommunen.
- Hund skal holdes i bånd nærmere vannkanten enn 50 meter. Avføring fra hund skal innenfor sonen på 50 meter samles opp og bringes ut av virkeområdet. De samme regler gjelder også for ferdsel på Jonsvatnet når dette er islagt.
- Riding er forbudt i en sone på 50 meter fra Jonsvatnet. Offentlig vei, adkomstveier samt god kjent/sikret beiteareal er unntatt fra forbudsonen. Når Jonsvatnet er islagt, er det forbudt å ta hest med ut på isen.
- Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing av Jonsvatnet. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som med fører fare for forurensing.
- I nedbørsfeltet er det et forbud mot all installasjon og bruk av nedgravde oljetanker. Dette for budet gjelder også for oljetanker som er mindre enn 3200 liter.
- I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer som ved å etablere levedyktige be stander kan innvirke negativt på vannkvaliteten i Jonsvatnet.
- Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann. Fritidsboliger skal ha godkjent biologisk toalett, forbrenningstoalett eller annen løsning godkjent av Trondheim kommune.
- Uten særskilt tillatelse er det forbudt å bruke motorfartøy på Jonsvatnet. Forbudet gjelder alle typer motorer.

# Bestemmelser og retningslinjer for bestemmelsesområder

## 39. Bestemmelsesområde lokalsenter

**§ 39.1** Lokalsentre skal utvikles innenfor områder markert som bestemmelsesområde lokalsenter og planlegges helhetlig.

*Etablering av ny bebyggelse skal ved lokalisering og utforming bidra til god og helhetlig stedutvikling, samt bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur. Nye etableringer må ikke belaste tilgrensende boligområder med vesentlig trafikk, støy eller andre miljøbelastninger.*

**§ 39.2** Lokalsentre skal ha høy arealutnyttelse, tydelige senterfunksjoner og offentlig torg eller park. Lokalsentre skal samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner. Handels- og serviceområdet skal lokaliseres sentralt og samlet innenfor bestemmelsesområdet.

*Lokalsenteret skal ha konsentrert bebyggelse og god tilknytning til kollektivtransport. Bebyggelsen i senterområdene skal utformes som gode rammer for gater og plasser. Det skal legges stor vekt på trafikksikkerhet i og omkring senteret. Tilgjengelighet for fotgjengere skal prioriteres. Uterom skal være universelt utformet og opparbeides med høy standard på utforming og materialer.*

*Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjer. Første etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet service.*

**§ 39.3** Tjenesteyting skal vurderes etablert i eller i tilknytning til områder angitt som bestemmelsesområde lokalsenter.

**§ 39.4** Innenfor områder angitt som bestemmelsesområde lokalsenter tillates etablert nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal (BRA) i samsvar med følgende tabell:

*Tabellen er retningsgivende for omfanget av handel i hvert område. Endelig forretningsareal avklares ved helhetlig plan.*

*For øvrige etableringer skal samlet tillatt forretningsareal tilpasses befolkningsgrunnlaget i det lokale omland.*

| Lokalsenter | Maksimalt forretningsareal (BRA lokalsenter) |
|---|---|
| Byåsen | 6000 m² |
| Hallset | 6000 m² |
| Flatåsen | 6000 m² |
| Saupstad | 6500 m² |
| Risvollan | 7000m² |
| Nardo | 8000 m² |
| Moholt/Vegamot | 16 500 m² |
| Valentinlyst | 11 500 m² |
| Østmarkvegen | 7500 m² |
| Munkvoll | 7000 m² |
| Stavset | 5000 m² |
| Ranheim | 8500 m² |
| Dragvoll nord | 5000 m² |

## 40. Bestemmelsesområde marka

**§ 40.1** Innenfor bestemmelsesområde marka skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsinteresser. Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med arealformålet kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

*Søknad om tilbygg/påbygg på eksisterende boligeiendommer vurderes særlig strengt.*

## 41. Bestemmelsesområde havnivåstigning

**§ 41.1** Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører bestemmelsesområde havnivåstigning skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

*For reguleringsplaner som berører bestemmelsesområde for havnivåstigning skal det gjennomføres ROS-analyse.*

*Vurderinger av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning skal utføres etter "Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging" og ved bruk av* ***hensynssone for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning vist i kommunens forvaltningsbase****.*

## 42. Bestemmelsesområde Nidelvkorridoren

**§ 42.1** Innenfor bestemmelsesområde Nidelvkorridoren skal det tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser.

**§ 42.2** Innenfor bestemmelsesområde Nidelvkorridoren oppstrøms Stavne jernbanebru og langs Gaula og Vikelva er tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a, d, f, j, k og l ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje jf. temakart "vannforekomster"**.**

# Flertallsmerknader fra Bystyrevedtaket 21.03.13

**§ 10.3: FLERTALLSMERKNAD – Ap, SV, Sp:**

I mange tilfeller lar det seg gjøre på en estetisk og funksjonell måte å fremme tilgjengelighet også i bygninger med kulturminneverdi. Derfor mener Bystyret at denne bestemmelsen skal tolkes dit hen at det i størst mulig grad skal oppnås universell utforming, og at hensynet til vern ikke skal kunne gå foran dette kravet.

**§ 36: FLERTALLSMERKNAD – SV, Ap, H, MDG, Sp, KRF, R, FrP, V, MDG:**

Merknadsstiller vil understreke at hensynssonen for Gløshaugen skal ivareta bebyggelse og Gløshaugens markering av bybildet. Dette må ikke komme til hinder for en videre utbygging og utnyttelse av området. Dette gjelder spesielt områdene sør for Realfagbygget og Richard Birkelands vei mot jernbanelinja

TRONDHEIM KOMMUNE

# Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

**Byggesøknader innsendt før 1.1.1998**
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

**Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010**
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

**Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010**
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

**Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak**
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

**Relevant lovverk**
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

**Trondheim kommune**
**Adresse** Erling Skakkes gate 14, 7004
**Telefon**

Utskriftsdato: 25.07.2023

# Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010900 Godkjente bygningstegninger Kilde: Trondheim kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5001 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 144
**Adresse:** Klæbuveien 100, 7030 TRONDHEIM
**Referanse:** Klæbuveien 100, 7030 Trondheim (H0403) #222660

**7285768**

## Merknad

**Finner ingen andre vedtak eller tegninger i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv enn det som er vedlagt.**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

**Trondheim kommune**
**Adresse** Erling Skakkes gate 14, 7004
**Telefon**

Utskriftsdato: 25.07.2023

# Opplysninger til eiendomsmegler

WI50011000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest Kilde: Trondheim kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5001 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 144
**Adresse:** Klæbuveien 100, 7030 TRONDHEIM
**Referanse:** Klæbuveien 100, 7030 Trondheim (H0403) #222660

## 7285768

## Merknad

**Finner ingen andre godkjente attester i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv enn det som er vedlagt.**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nasjonalforeningens eldresenter
Klæbuveien 100
**7030 TRONDHEIM**

Deres ref: Tove M. Muri
Vår ref: 05 / 20550-2 Må oppgis ved alle henv.
Dato: 27.06.2005

Saksbehandler
Østraas

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler

Mattilsynet

**Plangodkjenning - Nasjonalforeningens eldresenter, Klæbuveien 100.**

Mattilsynet, Distriktskontoret for Trondheim mottok den 27.05.2005 søknad om godkjenning av planer for bygningsmessige endringer av kjøkkenet ved Nasjonalforeningens eldresenter, Klæbuveien 100. Med søknaden var det vedlagt tegning over kjøkkenet med posisjonsbeskrivelse og opplysninger om virksomheten.
For øvrige opplysninger om søknaden ble det tatt kontakt med daglig leder Tove M. Muri på telefon den 28.06.05.

Planen er vurdert i henhold til *forskrift 12. nov. 1997 nr. 1239 om næringsmiddelhygiene* (H)

**Saksutredning:**
Eldresenteret har vært i drift i 21 år. Dette er et dagsenter der det foregår mange ulike aktiviteter hver dag. I tilknytning til senteret er det en kafé med servering av middag, snitter, vafler m.m. Middag 4 dager i uken hvor det serveres fisk 2 dager i uken og annet de andre dagene. Kun en rett pr. dag, ukemenyer henges opp. Det er ca. 14 stykker som spiser middag daglig og andre som kjøper snitter, kaker, vafler ol. Kundekretsen er fra +60 år. Det er 3 ansatte i virksomheten og åpningstiden er fra kl. 09.00 - 15.00.

I løpet av sommeren skal kjøkkenet utbedres med nytt utstyr, samt at kjøkkenet skal gjøres mer funksjonelt.
Av søknaden går det frem at det blir flis over oppvask- og arbeidsbenker. Øvrige vegger blir malt. Videre er det opplyst at det blir ny innredning og nytt gulvbelegg. Taket består av mur og blir malt. Av søknaden og tegning går det frem at det er en matkum, posisjon 15, to håndvasker, posisjon 16 og 23, samt adskilt oppvaskavdeling som er utstyrt med oppvaskmaskin, spylekum og avlastingsplass for urent og rent utstyr.
Det blir opplyst av Tove Muri at håndvasker blir utstyrt med berøringsfritt blandebatteri (fotocelle).

Saksbehandler opplyste om at det også kreves berøringsfritt blandebatteri på personaltoalett. Dette for å legge forholdene til rette for god håndhygiene og for å minske risikoen for overføring av uønskede bakterier som kan finnes i forbindelse med toalettbesøk. Jf. forskrift om næringsmiddelhygiene § 9.

mattilsynet.no

**Mattilsynet**
**Distriktskontoret for Trondheim**
**Telefon: 06040/73985330**
**Telefaks: 73985331**

Besøksadresse: Tungasletta 2, Trondheim
E-post: postmottak@mattilsynet.no
(Husk mottakers navn)

Postadresse:
Felles postmottak, Postboks 383
2381 Brumunddal

Internkontroll for å oppfylle næringsmiddellovgivningen (IK-mat):
Virksomheten har plikt til å innføre og utøve internkontroll i henhold til § 4 i *forskrift om internkontroll for å oppfylle næringsmiddellovgivningen.* Internkontrollen må inneholde alle elementer i IK-matforskriftens § 5, samt en opplistning av kritiske punkt jfr § 5a nr. 3.
Det ble avtalt med Tove Muri at det blir foretatt en gjennomgang av internkontrollsystemet i forbindelse med ferdigbefaringen.

**Vedtak**
Med hjemmel i generell forskrift 8. juli 1983 nr. 1252 for produksjon og omsetning av næringsmidler(G) § 14 godkjenner Mattilsynet, Distriktskontoret for Trondheim planene om bygningsmessige endringer av kjøkkenet ved Nasjonalforeningens Eldresenter, Klæbuveien 100, 7030 Trondheim på følgende vilkår:

1. Håndvask på kjøkken og personaltoalett må være utstyrt med berøringsfritt blandebatteri, såpe i dispenser, papirhåndklær og avfallskurv. Jf. H § 9.

2. Vegger og tak på kjøkken må ha en overflate som er glatt og lett vaskbar. Jf. H § 14.

Mattilsynet må varsles slik at virksomheten kan inspiseres og godkjennes før lokalene tas i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at De selv må avklare forhold til plan og byggingsloven og eventuelt andre lover og forskrifter som ellers gjelder for virksomheten.

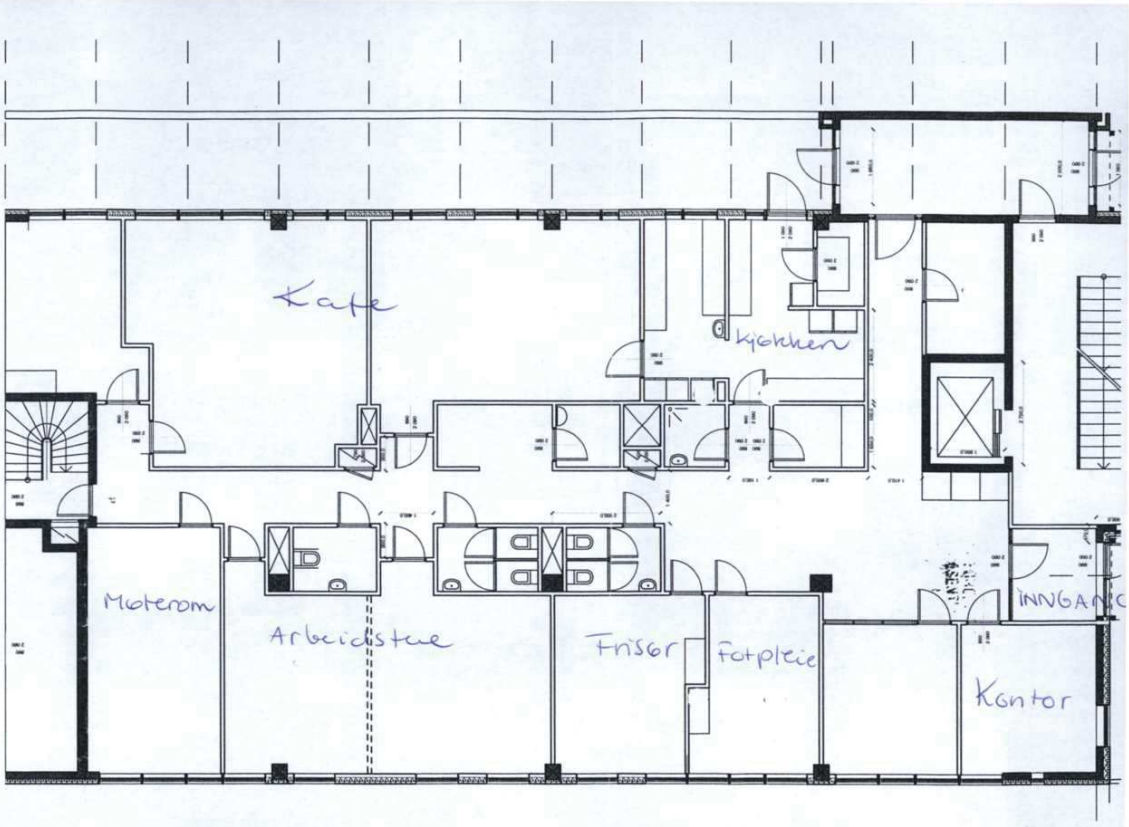
**Klageadgang**
I samsvar med lov 10 febr. 1967 om behandlingsmåter i forvaltningssaker (forvaltningsloven) § 28 kan vedtak påklages. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.
Klageinstans er Mattilsynet, Region Trøndelag, Møre og Romsdal.

Klagen skal sendes til Mattilsynet, Distriktskontoret for Trondheim, Felles postmottak, Postboks 383, 2381 Brumunddal.

**Angående gebyr:**
Mattilsynet minner om at det skal betales gebyr for særskilte ytelser fra Mattilsynet, jfr *forskrift 28.1.2004, nr. 221 om avgifter og gebyr i matforvaltningen.* Gebyret skal kun dekke de kostnader Mattilsynet har ved ytelsen. Kostnader omfatter alle forhold rundt behandling av søknader og utstedelse av attester og lignende, også undersøkelser som må foretas forut for at søknaden kan ferdigbehandles eller attesten utstedes.

Forskrift 13.02.2004 om betaling av gebyrer for særskilte ytelse fra Mattilsynet fastsetter i vedlegg 1, kapittel I og II, hvilket gebyr som skal betales for den enkelte særskilte ytelsen. Gebyret er forhåndsstipulert til maks kr. 3480,-, gebyrklasse d, gebyrnummer 1240 i kapittel II.

Dette anses som et forhåndsvarsel i henhold til forvaltingslovens § 16. Frist for uttalelse til varselet settes til 09.06.05.




NASJONALFORENINGENS
ELDRESENTER
Klæbuv. 100
7030 TRONDHEIM

Gnr. 62, Bnr. 144

**TRONDHEIM KOMMUNE**
**Byggesakskontoret**

KOPI

Nasjonalforeningens Eldresenter
Klæbuveien 100

N-7030TRONDHEIM

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Knut Skaanes | 06/21399/<br>oppgis ved alle henv. | | 07.06.2006 |

**Klæbuveien 100, brukstillatelse for kantine, eldresenter**

Byggested: **Klæbuveien 100** Gnr.: **62** Bnr.: 144
Byggherre: **Nasjonalforeningens Eldresenter**
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype: **Boliger**

Byggearbeidet er godkjent av *Bystyret, Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker, byggesakskontoret* og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den 08.01.1985 av bygningskontrollør Andersen.

I henhold til plan- og bygningsloven § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jf. plan- og bygningsloven § 93.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

FIRESAFE AS

Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Marianne Laanke Losen | BYGG-21/82439<br>oppgis ved alle henvendelser | Ståle Bårsaune | 24.06.2021 |

**Klæbuveien 100, godkjent installasjon av brannalarmanlegg**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 62/144/0/0 |
| Bygningsnummer: | 10446570 |
| Ansvarlig søker: | FIRESAFE AS |
| Tiltakshaver: | BORETTSLAGET KLÆBUVEIEN 100 |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Marianne Laanke Losen
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: BORETTSLAGET KLÆBUVEIEN 100

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon
Vi mottok søknaden 18.06.2021. Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

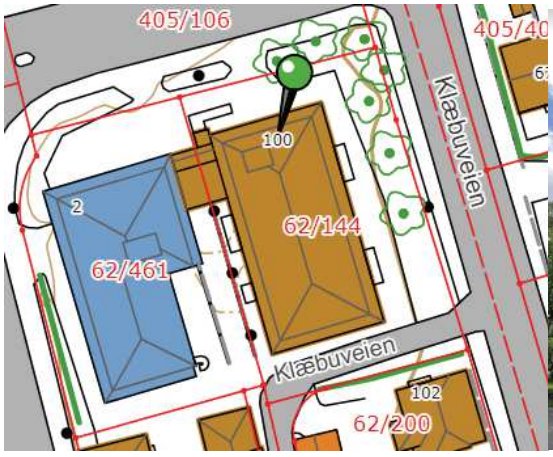
Søknaden gjelder installasjon av brannalarmanlegg i boligbygg.

### Planstatus
Eiendommens planstatus er ikke relevant for søknaden, da søknaden kun omfatter installasjon av brannalarmanlegg i bygget.

### Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

### Naboer
Naboer og gjenboere er ikke varslet, da naboers interesser ikke blir berørt av tiltaket.

### Byggeprosjektet – vurdering/begrunnelse
Søknaden går ut på at det skal installeres brannalarmanlegg i boligbygg.






Det er ikke vedlagt tegninger over brannalarmanlegget, men ansvarlig søker redegjør for følgende:

Tiltaket omfatter installasjon/utvidelse av eksisterenden sentralisert brannalarmanlegget kategori 1 i fellesareal, med utvidet deteksjon i boenheter.

Klæbuveien 100 et eksisterende bygg som er oppført etter tidligere gjeldende regelverk og hvor det ikke var krav om brannalarmanlegg på oppføringstidspunktet.

Det foreligger ingen offentlige krav til tiltaket. Tiltakshaver ønsker på eget initiativ å styrke brannsikkerhetsnivået til eiendommen ved å utvide brannalarmsystem, og ønsker etter pbl § 31-2 å begrense tiltaket til å bare gjelde fellesareal (kategori 1), med utvidet deteksjon i boenheter.

Byggesakskontoret forutsetter dermed at anlegget gjelder for hele bygget, og godkjenner søknaden om nytt brannalarmanlegg på bakgrunn av dette. Arbeidene kan startes opp umiddelbart.

**Foretak med ansvarsrett**
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

## 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.

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

**Vilkår for tillatelsen**
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

**Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse**
Dere kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

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

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

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

**Innholdet i klagen**
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

# TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

ENGHS ARKITEKTKONTOR Lars Andreas Hol

Postboks 1754
7416 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Beatriz Lama Lopez | BYGG-17/81861<br>oppgis ved alle henvendelser | Lars Hol | 08.10.2018 |

**Klæbuveien 100, ferdigattest for bruksendring av 1. etasje fra kontor til bolig**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): | 62 / 144 / 0 / 0 |
| Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): | 62 / 144 / 0 / 0 10446570 |
| Ansvarlig søker: | ENGHS ARKITEKTKONTOR Lars Andreas Hol |
| Tiltakshaver: | BORETTSLAGET KLÆBUVEIEN 100 |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottakere: BORETTSLAGET KLÆBUVEIEN 100

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 28.09.2018.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak delegasjonssak nr. FBR RAM 314/17, dokumentnr. BYGG-17/81861-3 og BYGG-17/81861-8. Det er for øvrig gitt midlertidig brukstillatelse i vedtak dokumentnr. BYGG-17/81861-11 og forlenget frist til ferdigstillelse, dokumentnr. BYGG-17/81861-14 og BYGG-17/81861-16.

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

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

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

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

**Innholdet i klagen**
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

**TRONDHEIM KOMMUNE**
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 558/83

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Trondheim kommune
v/Bygge- og eiendomskontoret
Holtermannsv. 1

7000 TRONDHEIM

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Kopi

| | |
|---|---|
| BYGGESTED | Klæbuveien 100, Holtermannsveien 2 |
| BYGGHERRE | Nasjonalforeningen for Folkehelsen |
| BYGGEARBEIDETS ART | Trygdeboliger, eldresenter og kontorer |

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 3.5.1983

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

Arbeidet er besiktiget 17.10.84

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☐ for nevnte:

☒ for følgende del av bygg: HØYBYGG, TRYGDEBOLIGER

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

SLUSE MELLOM BITRAPP OG GARASJE I KJELLER.

GENERELT DÅRLIG TETTING AV KABELGJENNOM-FØRINGER I BRANNVEGGER OG DEKKER.

DÅRLIG TETTING AV KANALGJENNOMFØRINGER FOR VENTILASJON.

IKKE ADKOMST TIL PARKERINGSPLASSER I KJELLER

Arbeidet må være fullført innen 30.11.84

Seksjon for bygningskontroll 17.10.84

J. Andersen

bygningskontrollør

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

# TRONDHEIM KOMMUNE

**Byggesakskontoret**

**Delegasjonssak nr: FBR RAM 314/17**

Enghs arkitektkontor
Postboks 1754

N-7416 TRONDHEIM

# RAMMETILLATELSE

| Saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Leif Inge Horten | 16/43298<br>oppgis ved alle henvendelser | | 26.01.2017 |

**Klæbuveien 100, godkjent søknad om rammetillatelse for bruksendring av 1. etasje fra kontor til bolig med dispensasjonssøknad for uterom og TEK10**

| | |
|---|---|
| Gnr./Bnr.: | **62/144** |
| Ansvarlig søker: | **Enghs arkitektkontor** |
| Tiltakshaver/byggherre: | **Borettslaget Klæbuveien 100** |

Søknaden gjelder bruksendring av areal i 1.etasje fra kontor til bolig med dispensasjonssøknad for uterom og TEK10.

**Vedtak**

Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 30.3 etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Leif Inge Horten
byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi: Borettslaget Klæbuveien 100, Klæbuveien 100, 7030 TRONDHEIM

## 1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon

Vi mottok søknaden 05.11.2016.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 05.11.2016 samt supplerende materiale mottatt 20.01.2017 og 25.01.2017 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Forhåndskonferanse er holdt 27.06.2016.

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som sentrumsformål.

### Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Nødvendige privatrettslige rettigheter må partene ordne med seg selv i mellom. Dersom man ikke har de nødvendige privatrettslige avtaler som byggetiltaket krever, kan man heller ikke gjennomføre byggetiltaket.

### Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

### Dispensasjon

Byggeprosjektet det er søkt om krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel §30.3.

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.

Det søkes om dispensasjon fra:

**1. Kommunedelplanens arealdel §30.3 vedr uterom på egen grunn.**

Krav er 30 m2 pr 100 m2 BRA boligformål eller pr boenhet (midtbyen og indre sone).

Nåværende boenheter fra 2 til 7 etg har egne balkonger i tilknytning til sine boenheter.
Nye boenheter i 1 etg vil få egne private uteoppholdsplasser på terreng. Se plan 1 etg vedlegg E01, oversiktskart vedlegg D01 og pkt. 6 i vedlegg F01.

Det er større friområder i umiddelbar nærhet til bygget. Nærmeste friområde er parken rundt NTNU på Gløshaugen samt friområde ved Nidelven.

Sammen med egne private uteareal anses dette som tilfredsstillende.

Byggesakskontoret har ingen innvendinger til de vurderinger som er gjort av ansvarlig søker.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra kommuneplanens arealdel §30.3.

### Byggeprosjektet

**1. Søknaden omfatter:**
Bruksendring av 1. etg fra næring (kontor) til bolig.
Fasadeendring med nye vindu og balkongdører i 1 etg fasade mot øst og vest
Uteterrasser med skjermvegger mellom leilighetene

**2. Beskrivelse av tiltaket / utførelse**
Bygningen er oppført i 1984 med kontor i 1 etg og boliger i 2 til 7 etg.
I kjeller er det parkeringsplasser og boder, på loft er det felles vaske / tørkerom og boder.
Bæresystem med søyler, dragere, dekke og innvendige vegger ved trapp og heis er av plasstøpt betong.
Yttervegger og resterende innvendige vegger av isolert tre bindingsverk med platekledning.

Bæresystem, dekker, utvendige adkomster, trapper og heis berøres ikke av ombyggingsarbeidene.

Kontorarealet i 1. etg skal bygges om til 7 boenheter med BRA 29 til 43,5 m2.
Etter bruksendring i 1 etg vil bygningen samlet inneholde 49 boenheter.

Byggesakskontoret

Da parkeringskravet til bolig er det samme som til nåværende kontorareal , dvs 4 parkeringsplasser, anses det ikke påkrevd å søke om dispensasjon.
Redegjørelse for parkeringsdekningen se vedlegg F01 Redegjørelse pkt 5.
Ved evt behandling som dispensasjon vises det til vedlegg F01 pkt 5.

Behandling etter plan- og bygningsloven § 31-2, 4. ledd.

Søknad om dispensasjon som beskrevet i vedlegg B01 pkt 3 utgår.

Nåværende ytterveggene samt golv mot parkeringskjeller tilfredstiller ikke kravene i TEK10 §14 eneregi.
Bygget er oppført i 1984 med den gangs krav til varmeisolering.
Yttervegger antas U-verdi ca 0,3 (15 cm isolasjon), vindu antas U-verdi ca 2,4
Kravet i TEK10 i dag er U-verdi min 0,18 på yttervegger og 1,2 på vindu.

Borettslaget planlegger tilleggsisolering med ny platekledning av ytterveggene og utskifting av vindu og balkongdører i 2019.
Tykkelse på tilleggsisoleringen er ikke bestemt men det antas 10 cm. Ytterveggenes U-verdi vil da bli ca 0,18 avhengig av type isolasjon. Nye vindu og balkongdører antatt U-verdi snitt 0,9.

Skal yttervegger i 1 etg tilleggsisoleres nå må dette foretas på innvendig side.
Hvis utvendig tilleggsisolering og platekledning utføres nå må den nye kledningen delvis rives/endres når ny tilleggsisolering og platekledning for hele ytterveggen monteres.

Ved innvendig tilleggsisolering må nåværende innvendig platekledning og diffsperre rives, ny utlekting med isolasjon, diffsperre og platekledning monteres.
Dette blir en uforholdsmessig kostnad sett å bakgrunn av at ytterveggene i løpet av ca 3 år skal tilleggsisoleres.

Ved renovering av hele fasaden vil også alle vinduene bli skiftet. Derfor beholdes flest mulig av nåværende vindu i 1 etg. Ved tilleggsisolering av fasadene må også vindu som blir montert nå demonteres og remonteres pga plassering i fasadelivet.

Mot kjeller er det ikke planlagt tilleggsisolering.
Kjelleren benyttes til parkering og boder. Innkjøringen er via nabobygget.
Temperaturen i kjelleren er hele tiden over 0 grader, på vinters tid normalt mellom 5 og 10 grader.
Nåværende golv har 20 cm isolasjon, U-verdi ca 0,23.
Tilleggsisolering av golv anses ikke som påkrevd mht leilighetenes totale oppvarmingsbehov da hver leilighet har liten ytterveggsflate., se plantegning

På denne bakgrunn bes søknaden vurdert etter ihht PBL § 31-2, 4 ledd.
Nåværende ytterveggsfasade og vindu beholdes til hele byggets fasader blir tilleggsisolert.

Byggesakskontoret viser til komplettering av søknadsmaterialet og vurderinger knyttet til pbl § 31-

2, 4. ledd og vi vurderer at vilkårene, knyttet til kostnader, som foreligger i bestemmelsen er tilfredsstilt.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden om rammetillatelse.

**Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.**

**Foretak med ansvarsrett**
Etter 1. januar 2016 skal ikke kommunen lenger tildele ansvarsretter i byggesaker, med noen unntak. Foretakene må selv erklære ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Erklæringen kan sendes til ansvarlig søker, som sender informasjonen videre til Byggesakskontoret. Eventuelt kan erklæringen sendes rett til Byggesakskontoret med kopi til ansvarlig søker.

I denne byggesaken har vi derfor ikke tildelt ansvarsretter, og vi forutsetter at de involverte foretakene erklærer ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Før et foretak kan ta på seg ansvar som prosjekterende eller utførende, må foretaket forsikre seg om at det har den formelle kompetansen på plass. Hvilke krav som stilles finnes i SAK § 11-3. Øvrig informasjon om krav til foretakene finnes i SAK kapittel 10, 11 og 12. Dersom et foretak ikke oppfyller kravene til kompetanse, er det fortsatt anledning til å søke om lokal godkjenning for ansvarsrett innenfor tiltaksklasse 1. Mer informasjon om dette står i SAK § 11-4.

**Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.**

## 2. 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.

**Bygg- og anleggsavfall**
Dere må sende inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

**Ildsted**
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dere melde fra til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

**Kontroll**
Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

**Tilsyn**
Byggesakskontoret har utarbeidet en strategi for tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1. Dette innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i Midtbyen (sårbarhetsområde). I tillegg prioriterer vi universell utforming

i publikums- og arbeidsbygninger, ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser og sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at dere tilrettelegger for det både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

**Vilkår for tillatelsen**

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

## 3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

**Hvem kan du klage til?**
Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

**Klagefrist**
Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

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

**Innholdet i klagen**
Du/dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

**Utsettelse**
Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting 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**
Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

# TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

**Ugradert**

ENGHS ARKITEKTKONTOR Lars Andreas Hol

Postboks 1754
7416 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Leif Inge Horten | BYGG-17/81861<br>oppgis ved alle henvendelser | | 05.10.2017 |

**Klæbuveien 100, igangsettingstillatelse for deler av tiltaket knyttet til fasadeendring, bruksendring av 1. etasje fra kontor til bolig med dispensasjonssøknad for uterom og tek10**

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 62 / 144 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ENGHS ARKITEKTKONTOR Lars Andreas Hol
Tiltakshaver: BORETTSLAGET KLÆBUVEIEN 100

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: BORETTSLAGET KLÆBUVEIEN 100

## Invitasjon til kort spørreundersøkelse om digital saksbehandling

Er du ansvarlig søker i denne saken? Byggesakskontoret innførte nytt fagsystem for byggesaksbehandling 1. mai 2017, og vil gjerne høre din mening om saksbehandlingen etter innføringen.

Undersøkelsen tar 1-2 minutter og består av fire korte spørsmål med flervalgssvar.

Du finner undersøkelsen og mer informasjon ved å bruke lenken under:

**https://tinyurl.com/byggesak**

Spørreundersøkelsen bes besvart av ansvarlig søker. Dersom du er tiltakshaver/byggherre, eller har andre roller i byggesaken skal du ikke besvare spørreundersøkelsen.

Hvis du har spørsmål til spørreundersøkelsen kan du ta kontakt med Bygningssjef Trine Lill Johansen. Dersom du er ansvarlig søker og får denne invitasjonen sammen med flere vedtak, kan du gjerne svare på undersøkelsen flere ganger.

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon
Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 02.10.2017.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av deler av tiltaket, riving, tømmer- og snekkerarbeider, sanitær og ventilasjon.

Det er gitt rammetillatelse 26.01.2017 i delegasjonssak FBR RAM 314/17.

### Foretak med ansvarsrett
Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser. Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken. Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

**Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.**

## 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.

### Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

### Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

### Tilsyn
Byggesakskontoret har utarbeidet en strategi for tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1. Dette innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i Midtbyen (sårbarhetsområde). I tillegg prioriterer vi universell utforming i publikums- og arbeidsbygninger, ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser og sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

### Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for

dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

**Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse**
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Denne orienteringen gir viktige opplysninger hvis dere ønsker å klage på vedtak dere har fått underretning om.**

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

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

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

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

**Innholdet i klagen**
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

# TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

**Ugradert**

ENGHS ARKITEKTKONTOR Lars Andreas Hol

Postboks 1754
7416 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Beatriz Lama Lopez | BYGG-17/81861<br>oppgis ved alle henvendelser | Lars Hol | 08.02.2018 |

**Klæbuveien 100, igangsettingstillatelse # 2, for bruksendring av 1. etasje fra kontor til bolig**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): | 62 / 144 / 0 / 0 |
| Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): | 62 / 144 / 0 / 0 10446570 |
| Ansvarlig søker: | ENGHS ARKITEKTKONTOR Lars Andreas Hol |
| Tiltakshaver: | BORETTSLAGET KLÆBUVEIEN 100 |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: BORETTSLAGET KLÆBUVEIEN 100

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 23.01.2018.

Dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av nød- og ledelys, brannalarmanlegg, våtrom (resterende arbeider). Det er gitt rammetillatelse 26.01.2017 i delegasjonssak nr. FBR RAM 314/17. Det er for øvrig gitt igangsettingstillatelse # 1, 05.10.2017, vedtak dokumentnr. BYGG-17/81861-3.

### Foretak med ansvarsrett

Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser. Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken. Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

**Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.**

## 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.

### Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

### Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

### Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

**Innholdet i klagen**
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

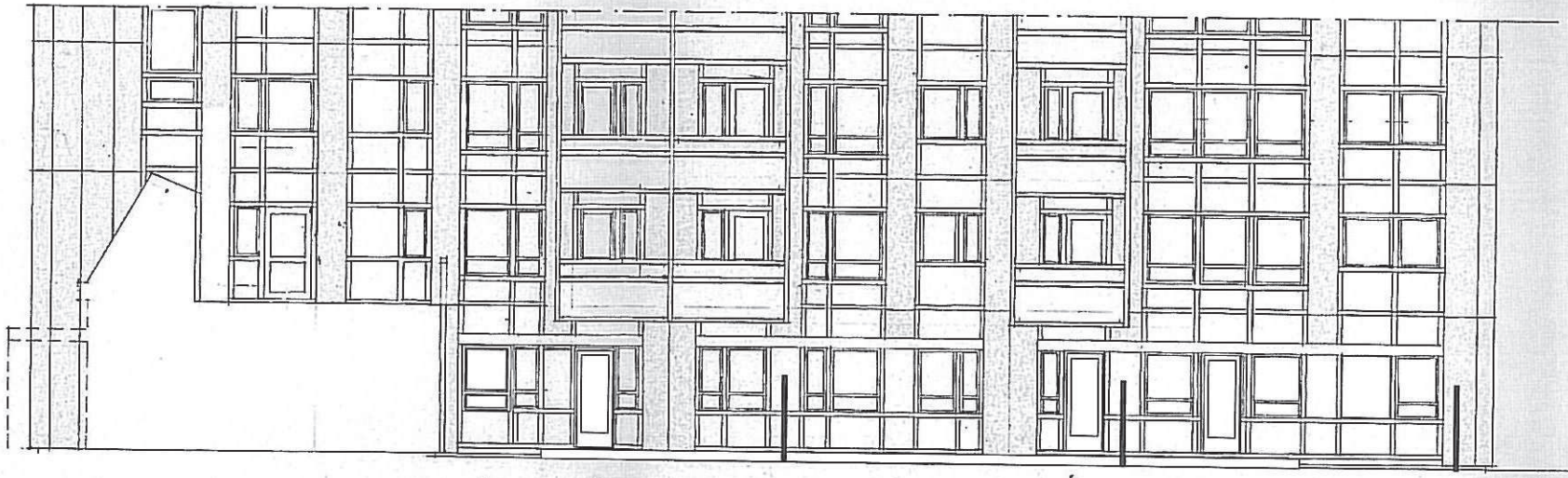
Klagen må undertegnes.

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

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

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

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




FAS

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

ENGHS ARKITEKTKONTOR
Sivilark Lars Hol
Kystgartnerveien 51 – 7011 Trondheim
tlf 906 72 253 e-post: post@harkitek

Klæbuveien 100

ombygging 1. etg til boliger

FASADE VEST ombygging

09.09.16 | 1 : 100 | A3

E-04




BYGGEMELDINGSTEGNINGER

**ENGHS ARKITEKTKONTOR**
Sv.ark Lars Hol
Kystgarnvegata 51 – 7011 Trondheim
tlf 906 72 253 e-post post@hark.no

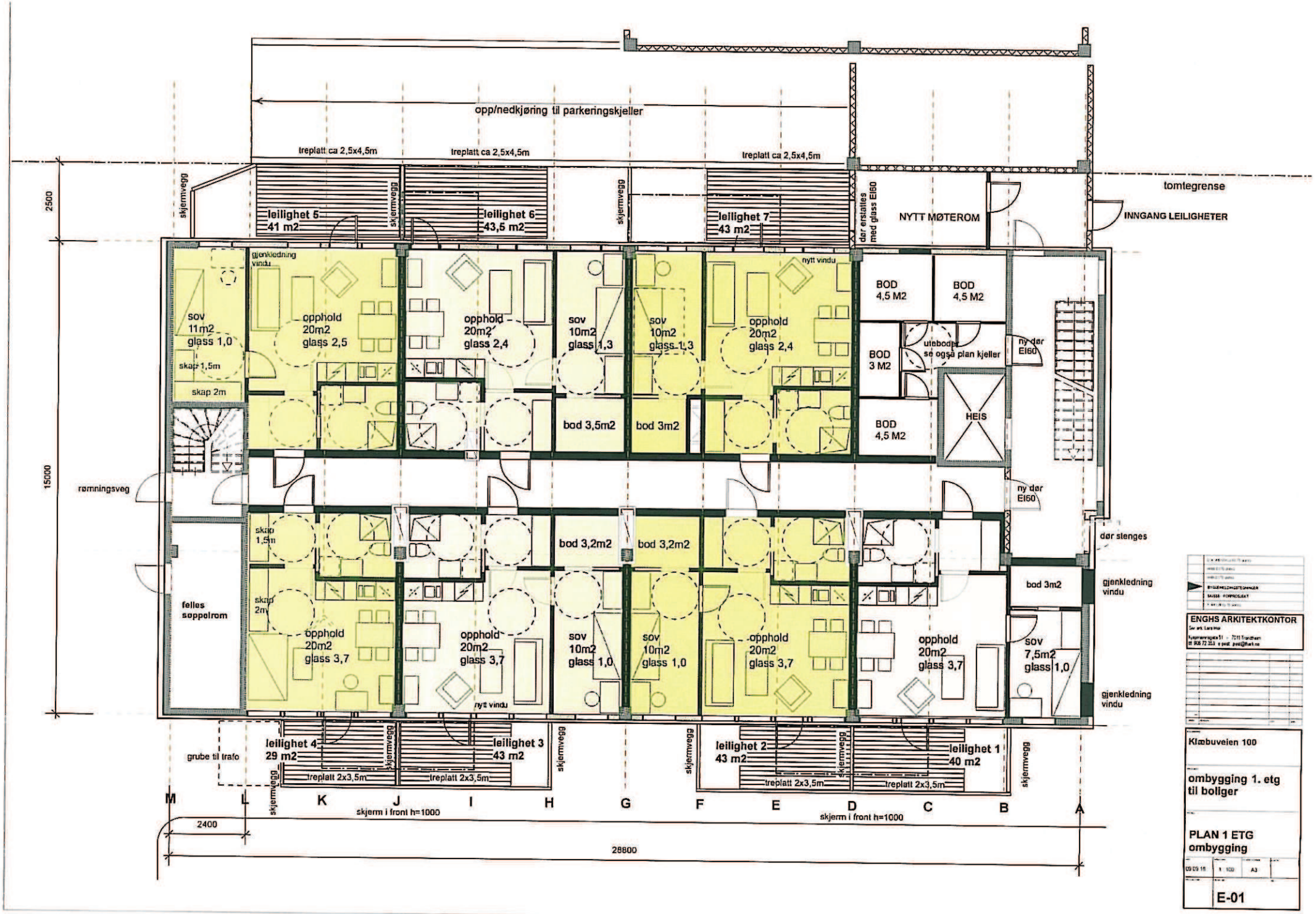
Klæbuveien 100

ombygging 1. etg
til boliger

FASADE ØST
ombygging

| | | |
|---|---|---|
| 09.09.16 | 1 : 100 | A3 |

E-05




ENGHS ARKITEKTKONTOR

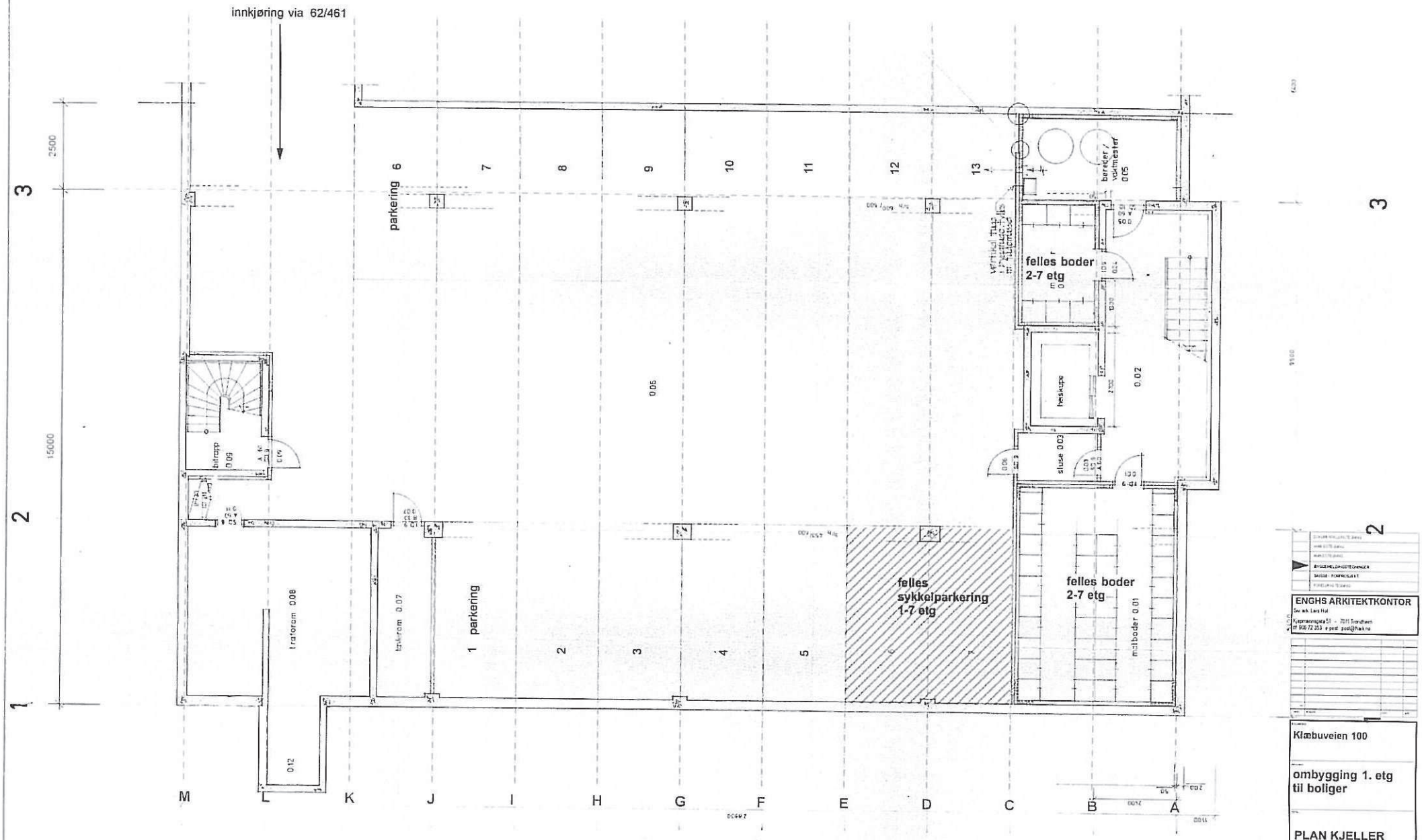
Klæbuveien 100

ombygging 1. etg
til bollger

PLAN 1 ETG
ombygging

09.09.16 | 1:100 | A3

E-01




KJELLER BEHOLDES UENDRET

ENGHS ARKITEKTKONTOR

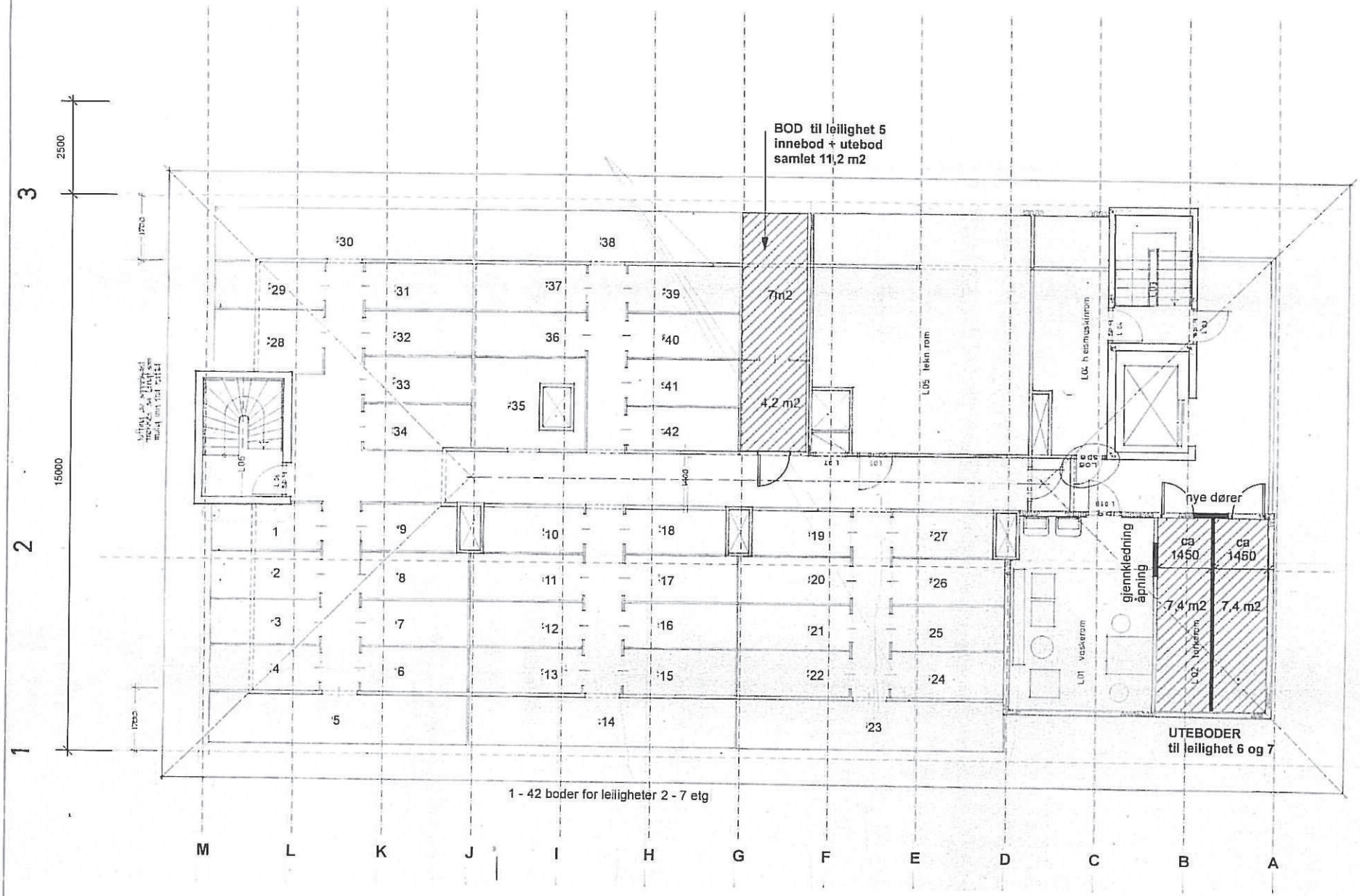
Klæbuveien 100

ombygging 1. etg
til boliger

PLAN KJELLER
ombygging

09.09.16 | 1:100 | A3

E-02




ENGHS ARKITEKTKONTOR

Klæbuveien 100

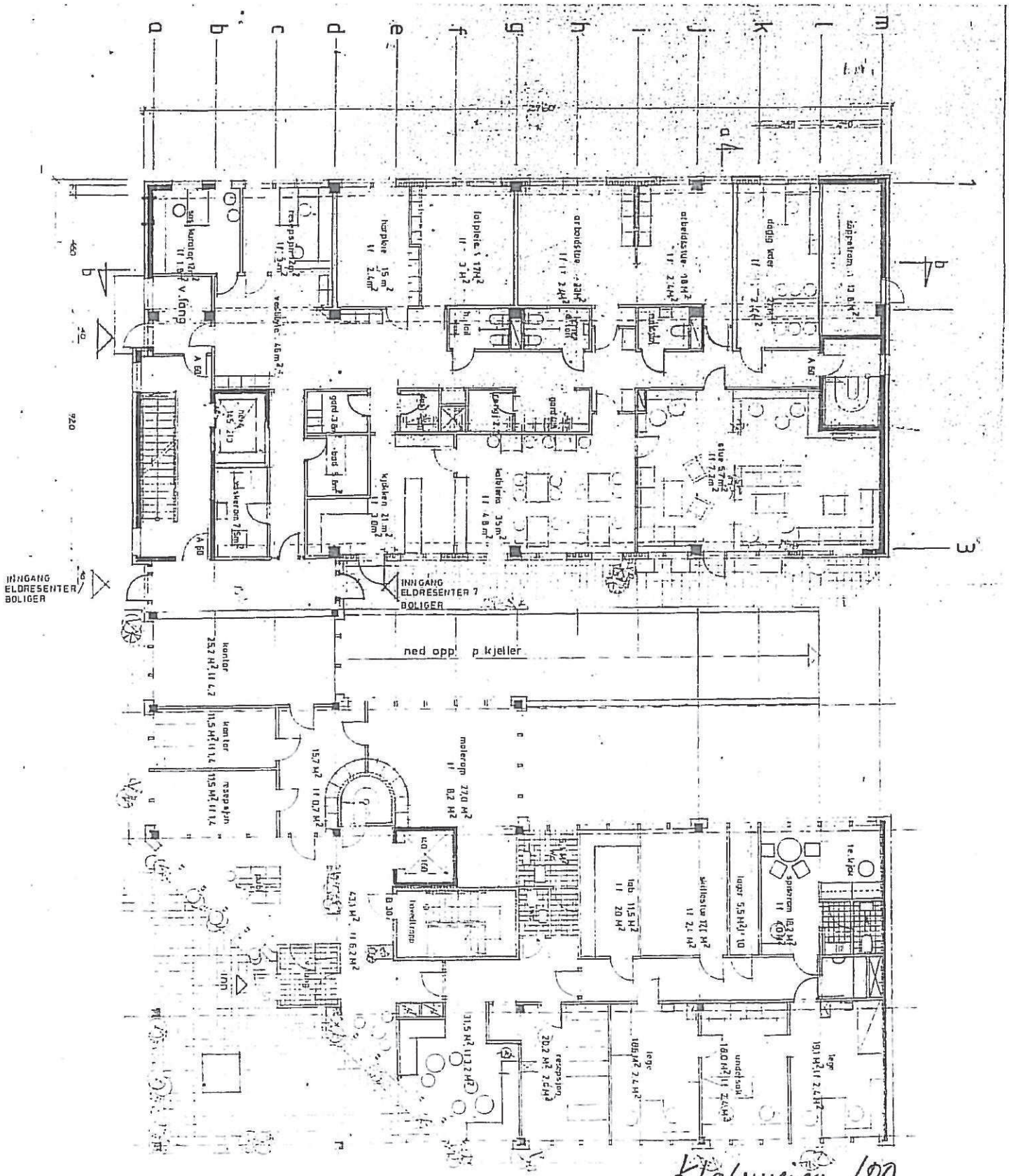
ombygging 1. etg
til boliger

PLAN LOFT
ombygging

09.09.15 | 1:100 | A3

E-03

E.06




Kløbuveien 100
plan 1. etg nåværende




BYGGEMELDINGSTEGNINGER

ENGHS ARKITEKTKONTOR
Siv.ark. Lars Hol
Fjellsmannsgata 51 - 7011 Trondheim
tlf 906 72 353 e-post: post@hark.no

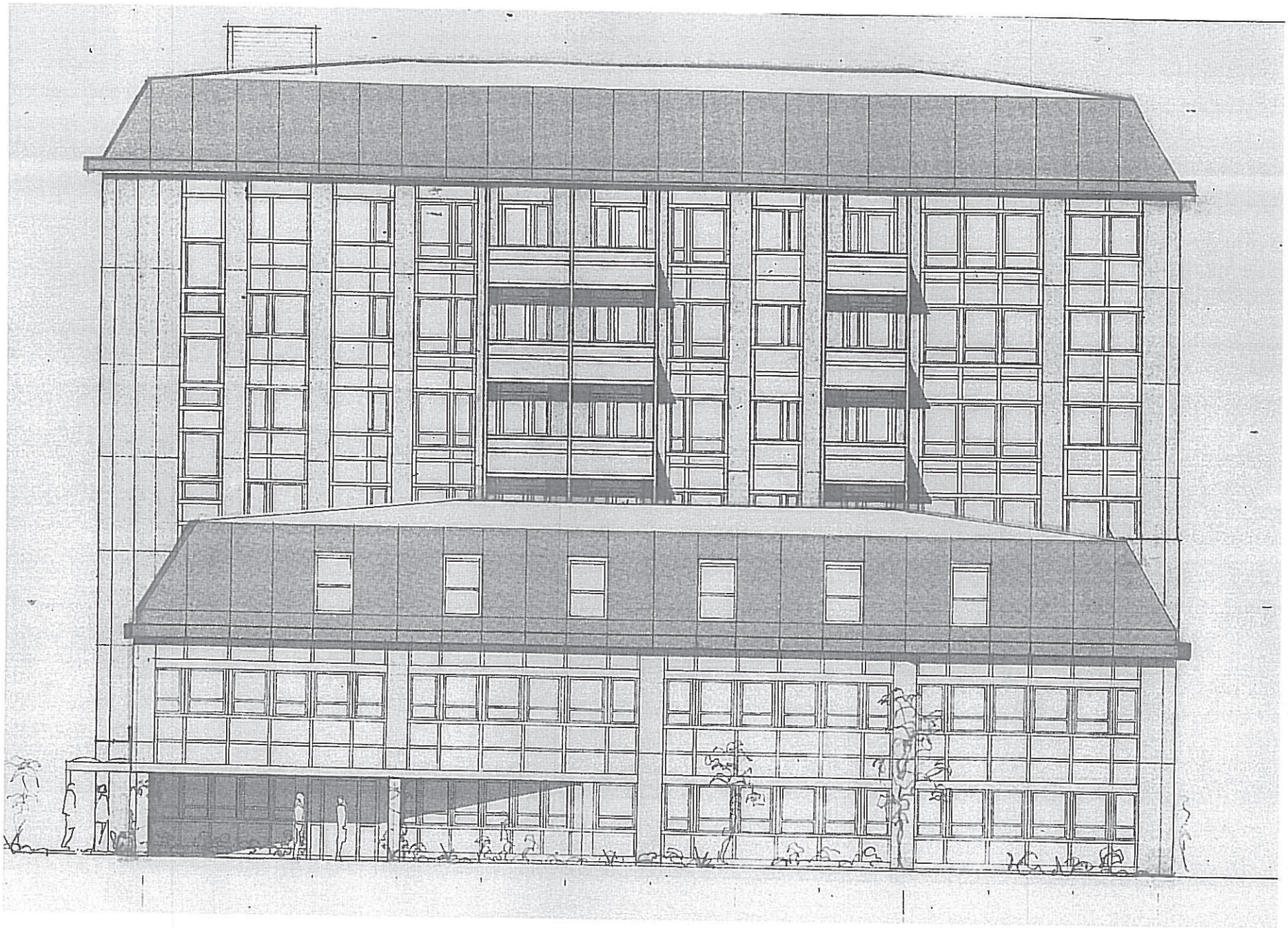
Klæbuveien 100

ombygging 1. etg
til boliger

FASADE ØST
nåværende

| | | |
|---|---|---|
| XXXX | 1 : 100 | A3 |

02-10



NEDRE DEL
SE TEGNING 01.11

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

ENGHS ARKITEKTKONTOR
Sivilark. Lars Hol
Ajaammarvegata 51 - 7011 Trondheim
91 905 72 253 e-post: post@harkno

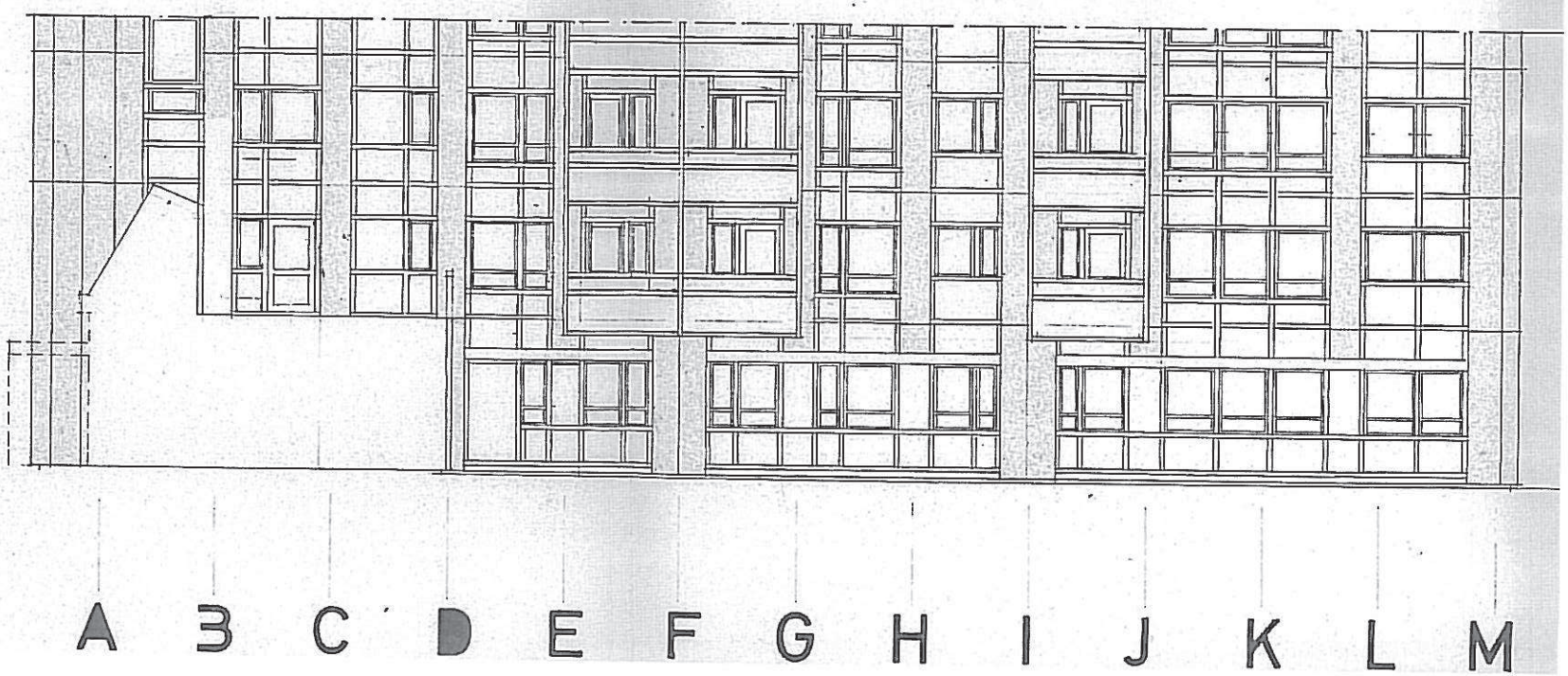
Klæbuvelen 100

ombygging 1. etg
til boliger

FASADE VEST 2
nåværende

| | | | |
|---|---|---|---|
| 09.09.16 | 1 : 100 | A3 | |

02-12




ØVRE DEL
SE TEGNING 01.12

| | |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | BYGGEMELDINGSTEGNINGER |
| | SKISSE - FORPROSJEKT |
| | |

ENGHS ARKITEKTKONTOR
Sivilark. Lars Hol
Kjøpmannsgata 51 - 7011 Trondheim
tlf 908 72 253 e-post: post@larh.no

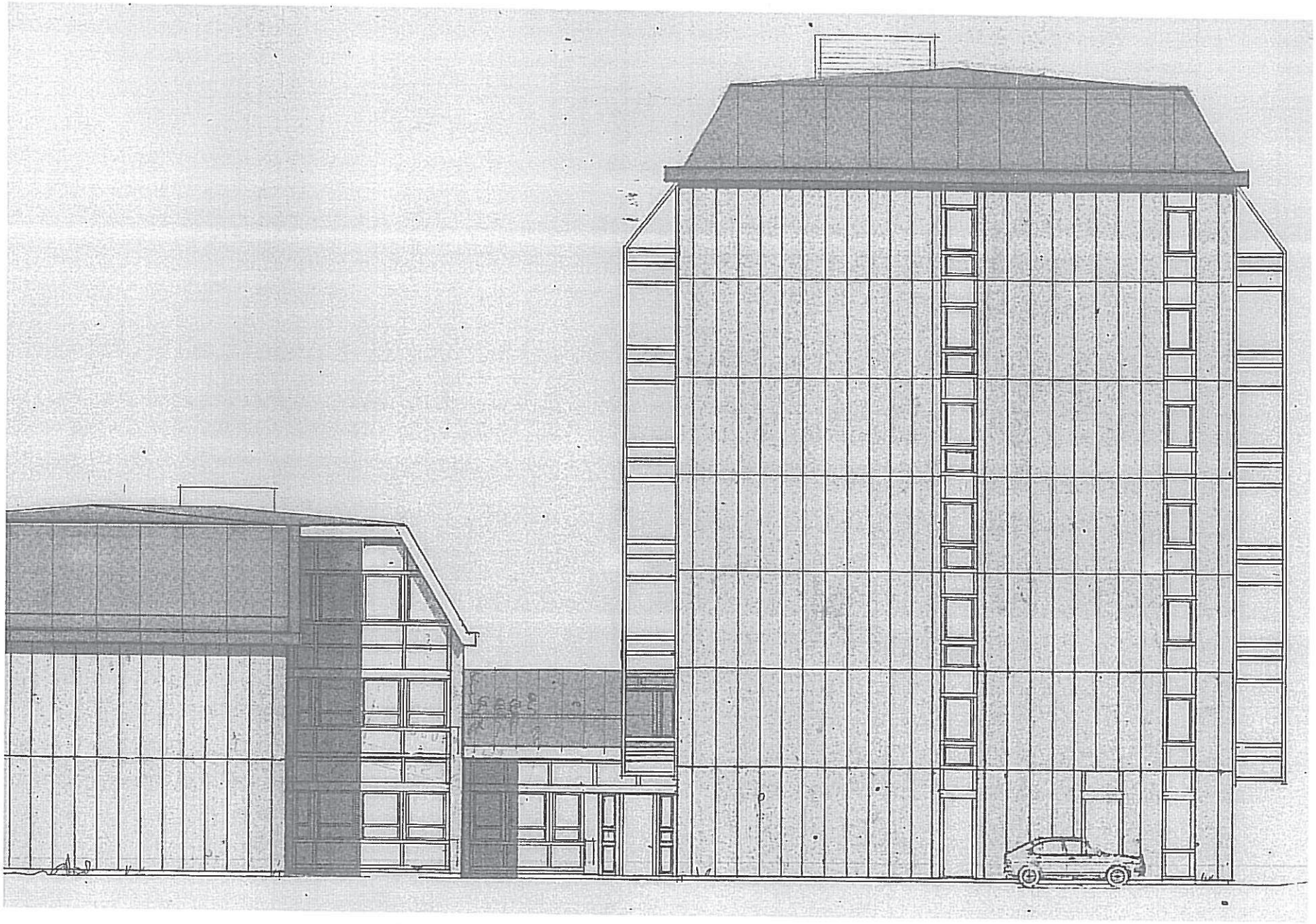
Klæbuveien 100

ombygging 1. etg
til boliger

FASADE VEST 1
nåværende

| | | | |
|---|---|---|---|
| 09.09.16 | 1 : 100 | A3 | |

02-11



| | |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| ▶ | BYGGEMELDINGSTEGNINGER |
| | SKISSE - FORPROSJEKT |
| | FORPROSJEKTERING |


**ENGHS ARKITEKTKONTOR**
Siv.ark. Lars Hol
Ryomgaardsgata 51 - 7011 Trondheim
tlf 906 72 353 e-post: post@hark.no

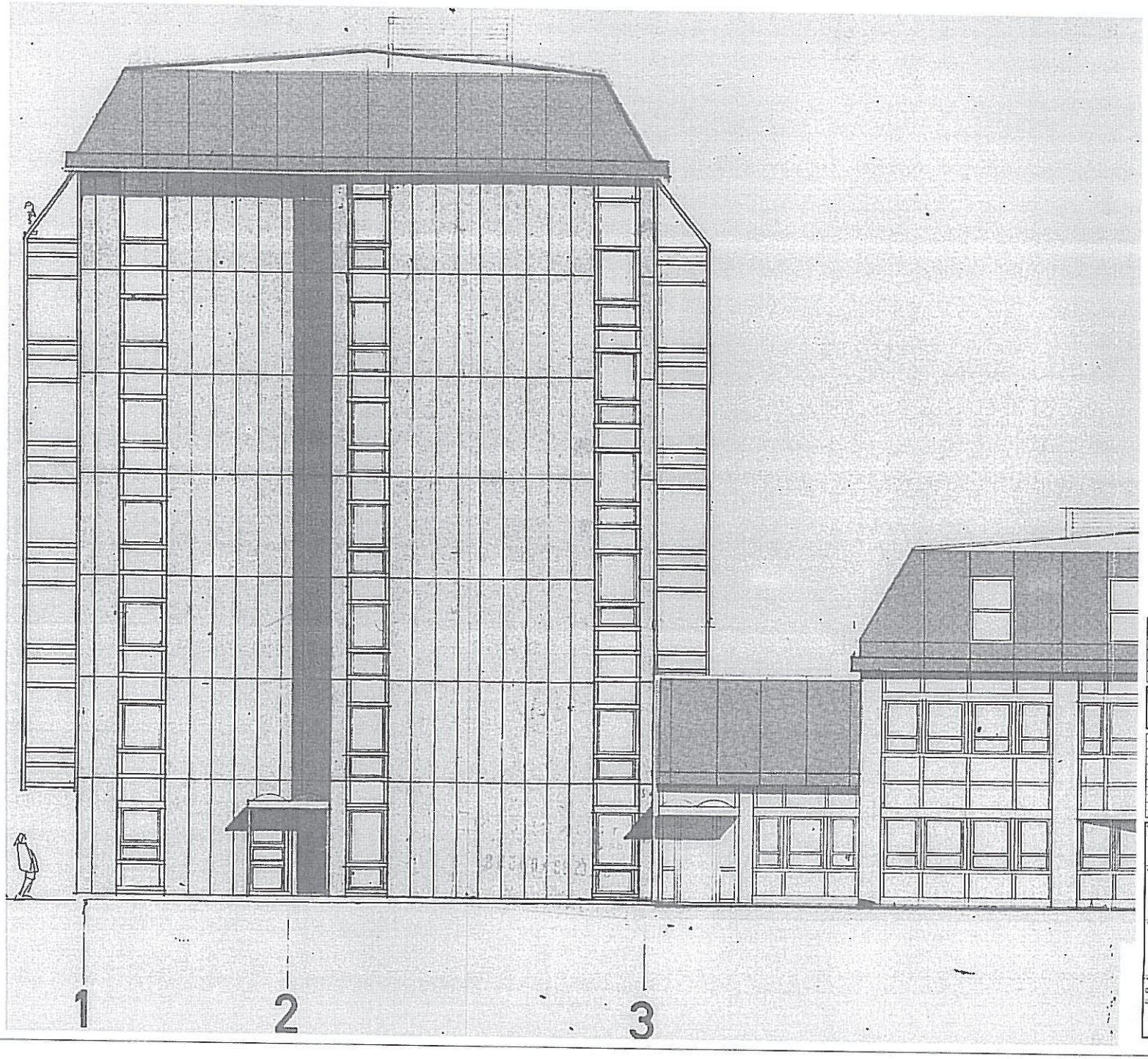

**Klæbuveien 100**

**ombygging 1. etg til boliger**

**FASADE SØR**
***nåværende***

| | | | |
|---|---|---|---|
| 09.09.16 | 1 : 100 | A3 | |

**02-13**




| | |
|---|---|
| | SKISSE - FORPROSJEKT |

ENGHS ARKITEKTKONTOR
Siv. ark. Lars Hol
Kjørmyrvegata 51 - 7011 Trondheim
tlf 926 72 353 e-post post@hark.no

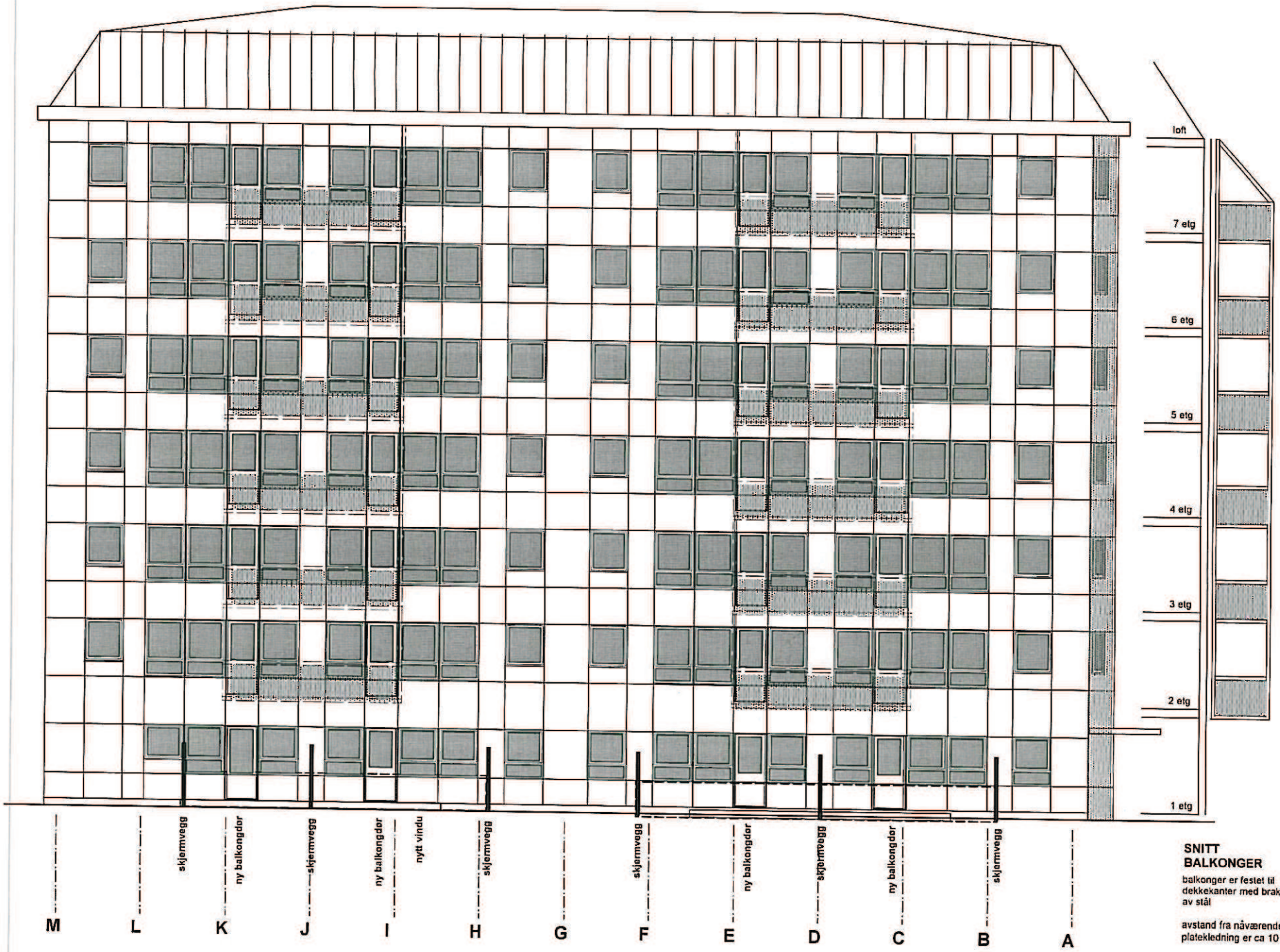
Klæbuveien 100

ombygging 1. etg
til boliger

FASADE NORD
nåværende

| | | | |
|---|---|---|---|
| 09.09.16 | 1 : 100 | A3 | |

02-14




**SNITT BALKONGER**

balkonger er festet til dekkekanter med brakketter av stål

avstand fra nåværende platekledning er ca 10 cm


ENGHS ARKITEKTKONTOR
Sv ark Lars Hol
Fjørmannsgata 51 - 7011 Trondheim
tlf 906 72 263 - e-post: post@lash.no

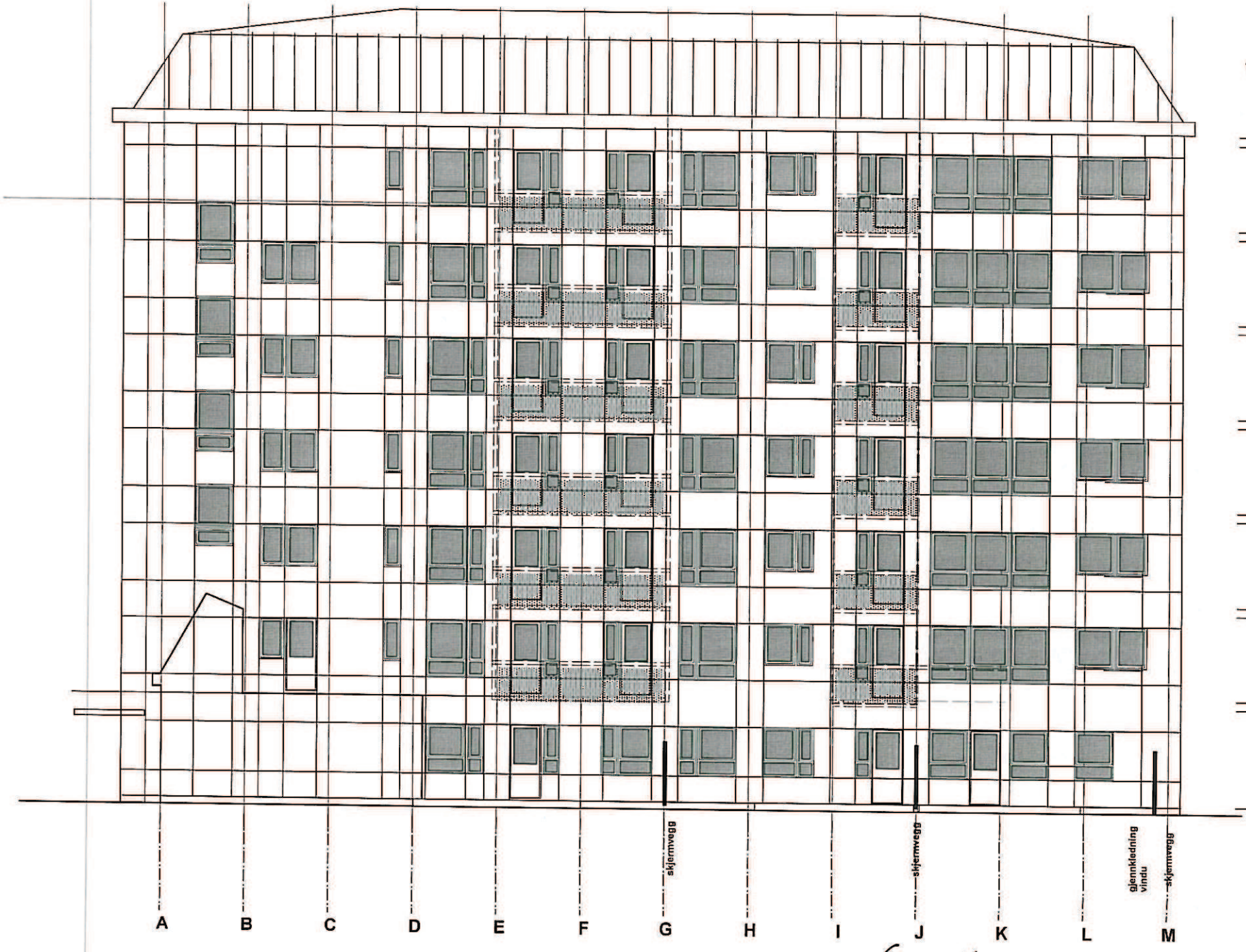

Klæbuveien 100

ombygging 1. etg til boliger

FASADE ØST
ombygging

1:100 A3

02-01




**SNITT BALKONGER**

balkonger er festet til dekkekanter med brakette av stål

avstand fra nåværende platekledning er ca 10 cm

ENGHS A

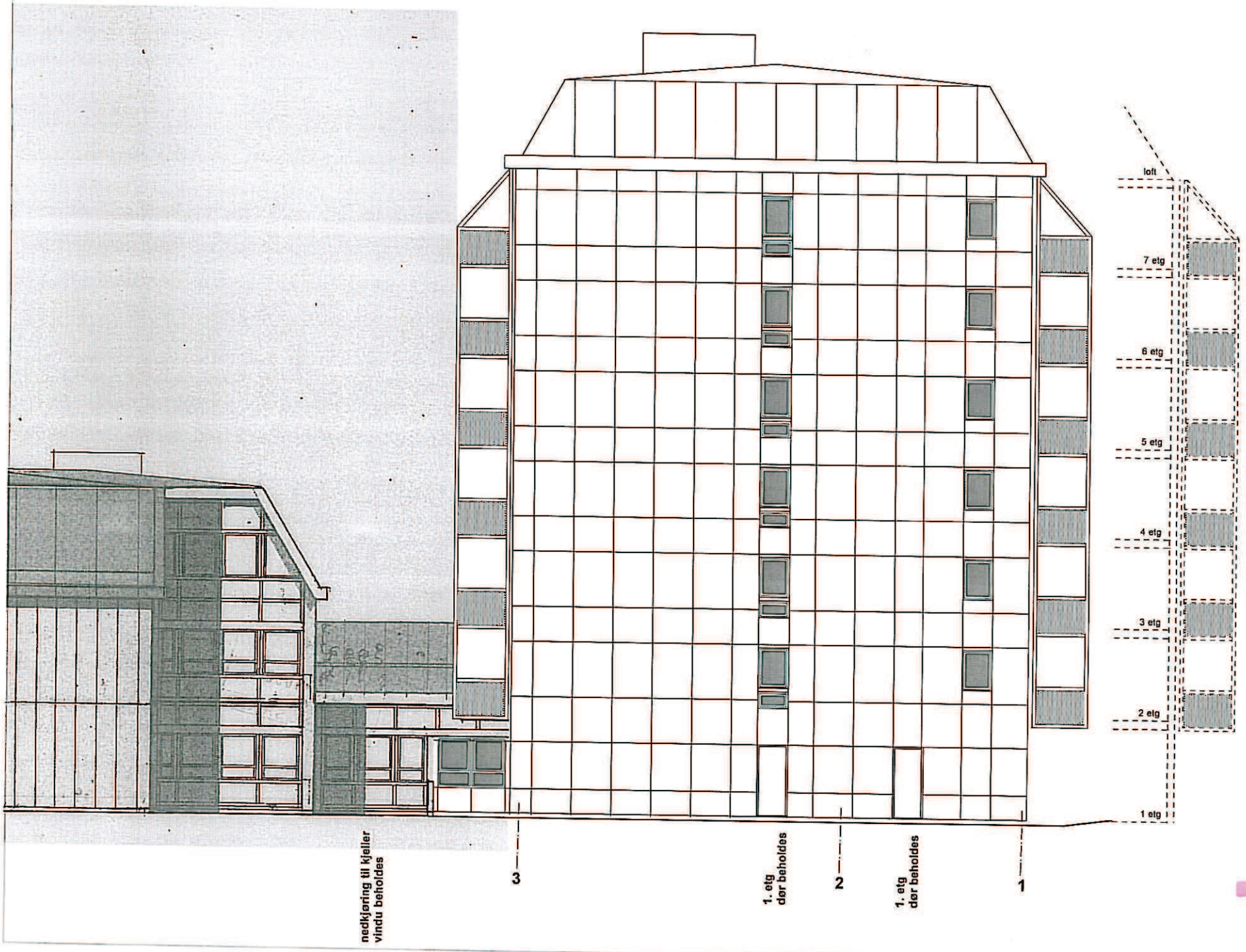
Klæbuvei

ombygg til bolig

FASADI ombygg

(mot Holtermannsv. 2)

FASADE VEST




BYGGEMELDINGSTEGNINGER

**ENGHS ARKITEKTKONTOR**

Sv.ark Lars Hol

Kjølmoensgata 51 - 7011 Trondheim

tlf 906 72 253 - epost post@lhark.no

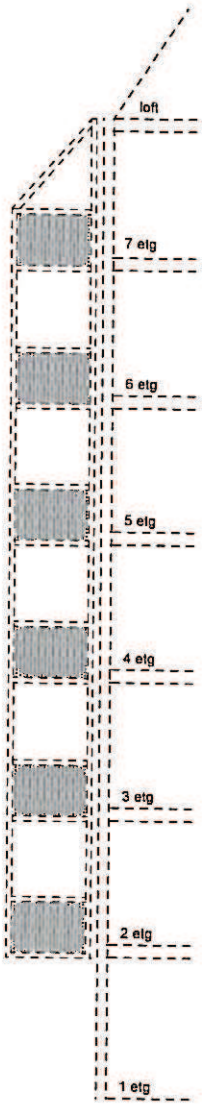
**Klæbuvelen 100**

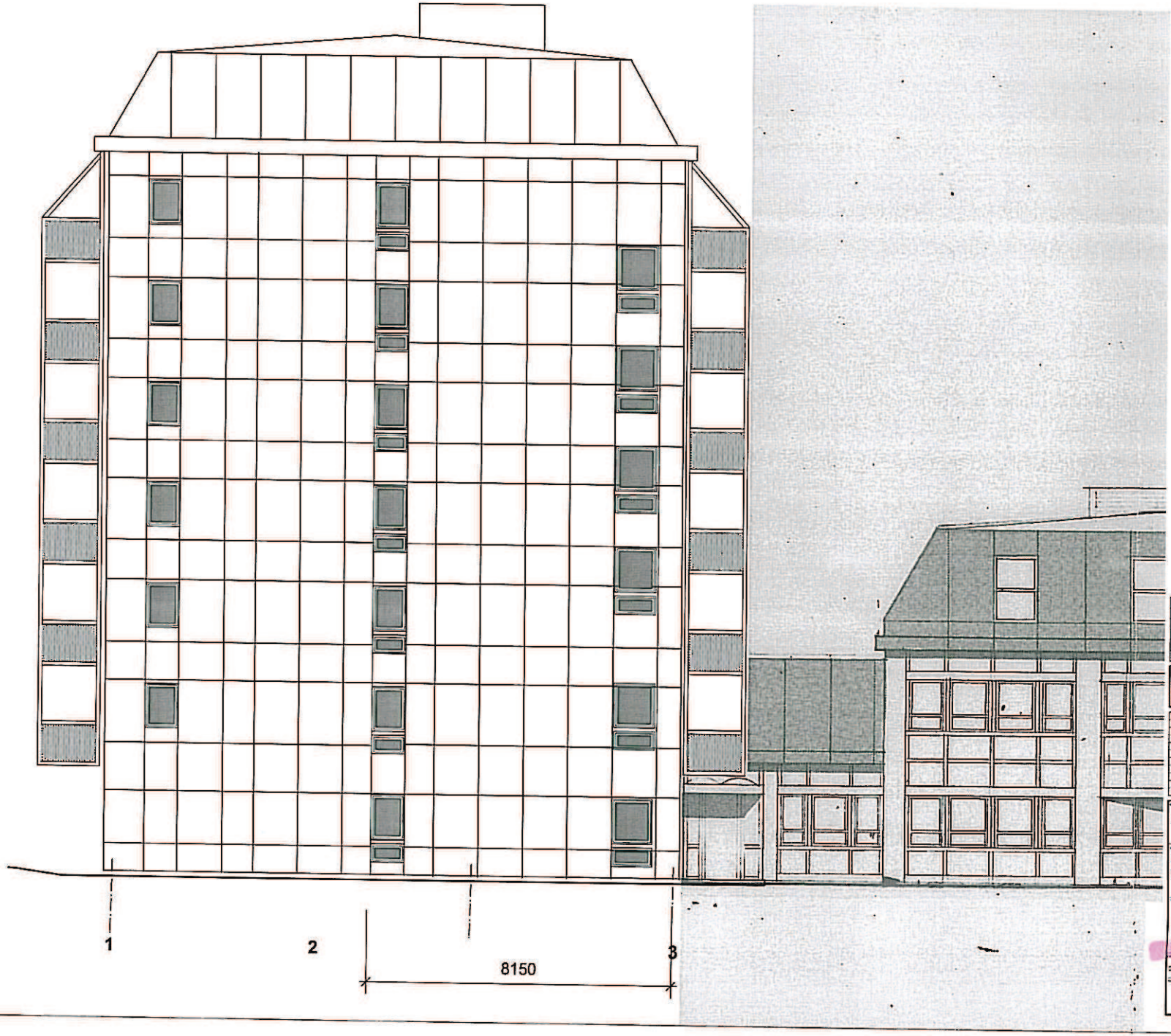
**ombygging 1. etg til boliger**

**FASADE SØR ombygging**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 09.09.15 | 1 : 100 | A3 | |

**02-03**




ENGHS ARKITEKTKONTOR
Siv.ark. Lars Hol
Kjølmarvegata 51 - 7011 Trondheim
tlf 906 72 353 - e-post: post@hark.no

Klæbuveien 100

ombygging 1. etg
til boliger

FASADE NORD
ombygging

| | | | |
|---|---|---|---|
| 09.09.16 | 1 : 100 | A3 | |

02-04

**TRONDHEIM BYGNINGSRÅD**
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

1

AE

| G.nr. | Br.nr. | Bygningsrådets møte | |
|---|---|---|---|
| Matr.nr. Klæbuvegen 100 | | den 03.05.1983 | Sak nr. B 558/83 |

Holtermanns veg 2

Ny revidert byggemelding fra ark. Knut Bergersen på vegne av Nasjonalforeningen for Folkehelsen på trygdeboliger, service-anlegg og kontorer i Klæbuvegen 100, Holtermanns veg 2, datert 25.03.1983. Nytt nabovarsel er sendt.

Prosjektet ble sist godkjent i bygningsrådets møte den 17/02-81, sak B 105/81.

Da ettårsfristen er utgått må byggemeldingen fornyes.
Den vesentlige endring i planene består i at:

1. Byggehøyden er øket med en etasje mot Holtermanns veg og Prof. Brochs gate, d.v.s. at gesimshøyden nå tilsvarer to fulle etasjer, som opprinnelig regulert, 3. etasje ligger bak et skråtak mot gatene.
2. 2. og 3. etasje er bygget ut i rett vinkel mot de samme gatene, mens 1. etasje fremdeles begrenses av siktelinjen.

Spørsmålet om påbygg 1. etasje ble muntlig fremlagt i bygningsrådets møte den 25.01.1983.
Kommunen har senere engasjert seg i saken idet kommunen skal benytte lavblokken til kontorformål.
Saken er forelagt plankontoret som har gitt følgende uttalelse 22/02-1983:

> "Ifølge gjeldende reguleringsplan, vedtatt av bygningsrådet 8.5.1979, er byggehøyden på høyblokken mot Klæbuveien satt til 7 etasjer og på fløyen mot Holtermannsvei 2 etasjer.
> Da gesimsen i det endrede prosjekt er lagt på 2 etasjer mot de tilstøtende gater, har Plankontoret intet å innvende mot at loftet utnyttes til en tredje etasje.
> Man anbefaler at det dispenseres fra reguleringen, slik at gesimsen legges på 3 etasjer mot egen gårdsplass.
> Det må skaffes 6 parkeringsplasser i tillegg."

Det bemerkes at de endelige tegninger viser en gesimsheving på ca. 1/2 m mot tilstøtende gater.
Det er vist 33 parkeringsplasser mot 26 tidligere.
Årsaken er at fylkesmannen ved brev av 07/04 1983 har innvilget fritak for bygging av tilfluktsrom.
Det fremlegges detaljerte innredningsplaner for lavbygget.
Høybygget er uendret bortsett fra detaljer i fasadeutformingen.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner de reviderte tegninger for Klæbuvegen 100, Holtermanns veg 3 innsendt ved byggemelding datert 25.03.1983

Den vesentlige endring i forhold til det prosjekt som ble godkjent den 17.02.1981 er at lavbygget føres opp i 3 etasjer, idet loftet innredes for kontorformål.
I forhold til reg.plan stadfestet den 12.03.1979, krever denne endring en dispensasjon fra reg.planen.
Bygningsrådet finner å kunne gi dispensasjon fra nevnte reguleringsplan slik at lavbygget mot Holtermanns veg og Prof. Brochs gate kan føres opp i 3 etasjer som vist på tegninger fra

**Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.**

**TRONDHEIM BYGNINGSRÅD**
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

2

AE 2.

| G.nr. | Br.nr. | Bygningsrådets møte | |
|---|---|---|---|
| Matr.nr. | | den 03.05.1983 | Sak nr. B 558/83 |

ark. Knut Bergersen datert sist 25.03.1983.

Forøvrig henvises til de bemerkninger som er gitt i bygningsrådets vedtak av 17.02.1981, som herved fornyes.

Utvendig materialbruk samt fargesetting skal innsendes bygningskontrollen for godkjenning.

INNSTILLINGEN VEDTATT

Arnstein Eilsås

**Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.**

**TRONDHEIM BYGNINGSRÅD**
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

1

ROJO

| G.nr. | Br.nr. | Bygningsrådets møte | |
|---|---|---|---|
| Matr.nr. Klæbuveien 100/ Holtermanns veg 2. | | den 17.2.1981 | Sak nr. B 105/81 |

Melding fra ark. M.N.A.L. Knut Bergersen om eldresenter med trygdeboliger, serviceanlegg og kontorer i Klæbuveien 100/ Holtermanns veg 2.
Reguleringsplanen for området ble stadfestet 12.3.1979.
Bygningsrådet vedtok i møte 8.5.1979 mindre vesentlig endringer til reguleringsplanen.
Adkomst til anlegget skal tas fra Klæbuveien.
Bygget består av 2 fløyer, en 2-etasjes fløy i mot vest, og en 7-etasjes fløy langs Klæbuveien.
Begge fløyer har full kjeller.
Grunnflaten er på ca. 950 $m^2$ og hele anlegget skal oppføres som branntrygg bygning.
Bærende konstruksjoner skal bygges av betong.
Yttervegger og etasjeskillere er av prefabrikerte betong-elementer.
Innvendig skillevegger er av doble gipsplatevegger.
Høyblokken inneholder i 1. etasje et eldresenter med resepsjon, kafeteria med kjøkken, en avdeling for hår- og fotpleie, arbeidsstue, oppholdsstue, kontorer, vaskerom og tekniske rom.
Lavblokken langs Holtermanns vei er på tegningene vist uinnredet men arkitekten opplyser i brev at en tar sikte på å innrede denne til legesenter, tannlegekontor og diverse andre kontorer.
I kjelleren under begge bygningene er det planlagt et garasje-anlegg med nedkjøringsrampe mellom bygningene.
Her er vist 26 bilplasser.
Videre inneholder kjelleren tilfluktsrom, tekniske rom og matboder.
Høyblokken inneholder fra 2. etasje til og med 7. etasje trygdeboliger, 30 for enslige og 12 for 2 personer.
De vertikale kommunikasjoner er løst ved 2 trapper og 1 heis.
Plankontoret har i påtegning av 28.11.1980 ingen innvendinger mot planene.
Brannstyret anbefaler planene godkjent på visse vilkår i vedtak av 23.10.1980.
Bygningskontrollen har for sin del ingen vesentlige innvendinger mot planene. En håper likevel at en ved detaljeringen av ytterveggskonstruksjonen kan oppnå en noe mere rytmisk inndeling av vindus- og brystningsbånd enn det som hittil er vist på fasadetegningene.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
07 DES. 1982
J.NR.
ARK. NR.

Forslag til vedtak:

Ad. Situasjonskartet:

Tomta ansees for byggeklar.
Eksisterende off. kloakk- og vannledninger er inntegnet på situasjonskartet.
Kloakkavløpet er basert på separatsystem.
Før byggetillatelse blir gitt skal tilknytningsavgift for vann og kloakk være innbetalt til Trondheim kommune.

**Før byggetillatelse blir gitt forutsettes det at nabogrunn som i følge reguleringsplanen er tillagt tomta, blir erhvervet.**

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

ROJO 2.

| G.nr. | Br.nr. | Bygningsrådets møte | |
|---|---|---|---|
| Matr.nr. | | den 17.2.1980 | Sak nr. B 105/81 |

Ad. Byggemeldingen:

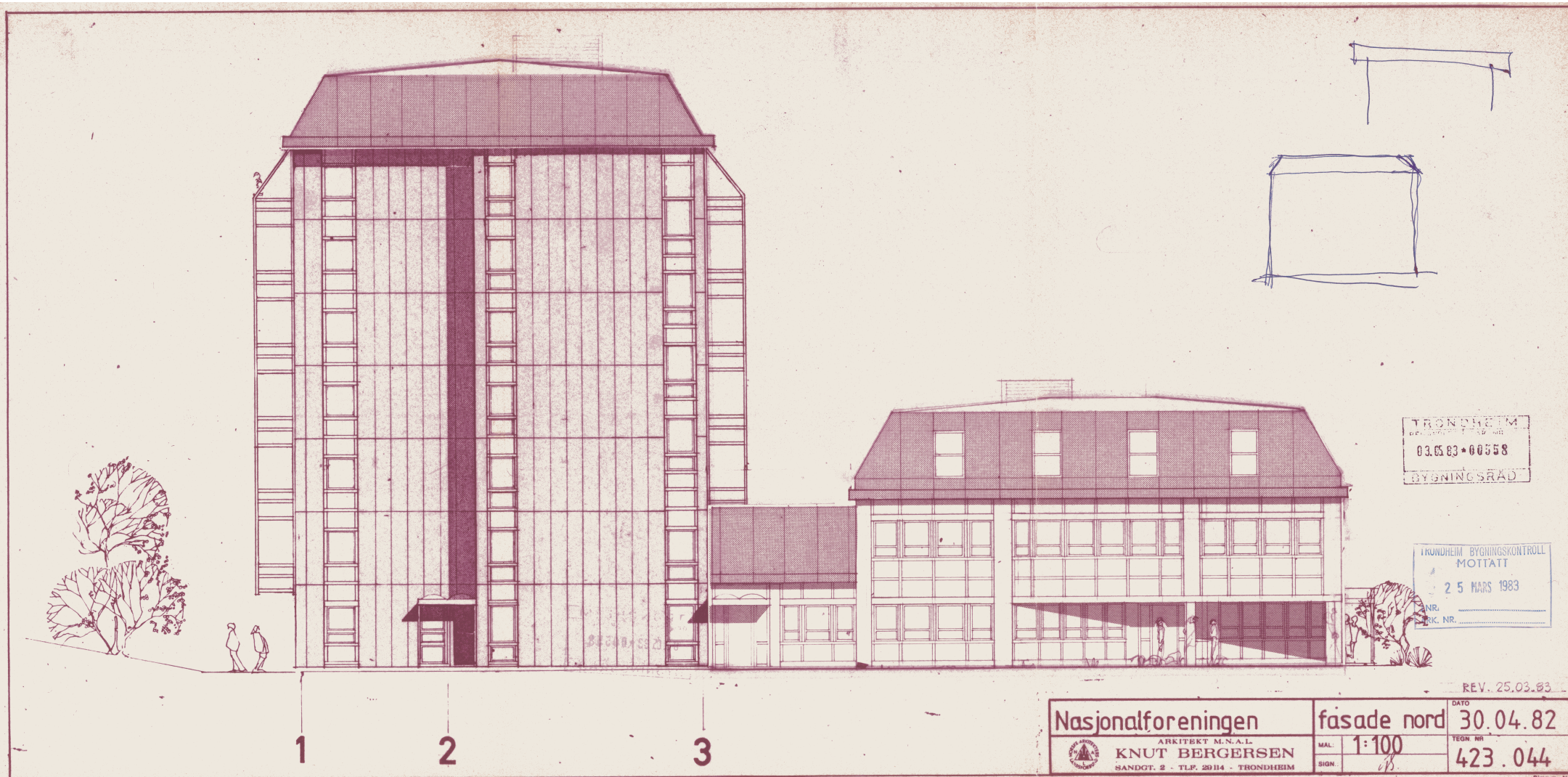
Planene godkjennes i store trekk.
Brannstyrets vedtak må etterkommes.
Innredning av tilfluktsrommet må bearbeides videre i samråd med sivilforsvaret og eventuelle pålegg herfra må etterkommes.
Alle våte rom skal ventileres over tak.
Ventilasjonsanlegget må anmeldes særskilt.
Statiske beregninger og tegninger av de bærende konstruksjoner skal sendes bygningskontrollen i 2 eksemplarer for godkjenning.
Bygningsrådet ber om å få seg forelagt mere detaljerte planer for lavbygget når bruken av dette er bestemt.
En håper at en ved detaljeringen av ytterveggene her vil få en bedre uttrykksform i fasadene enn det som er vist på anmeldelsestegningene.
Utstikking av anlegget skal rekvireres ved bygningskontrollen og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

**Det må være sluse mellom bitrapp og garasje i kjeller.**
**I henhold til reguleringsvedtektenes § 4 skal boligens fasadeisolering tilfredsstille et innendørs ekvivalent støynivå, døgn på 30-35 dBA.**

**Videre forutsettes at bygget utføres i samsvar med byggeforskriftenes krav for bevegelseshemmede.**

INNSTILLINGEN VEDTATT

Arnstein Elsås



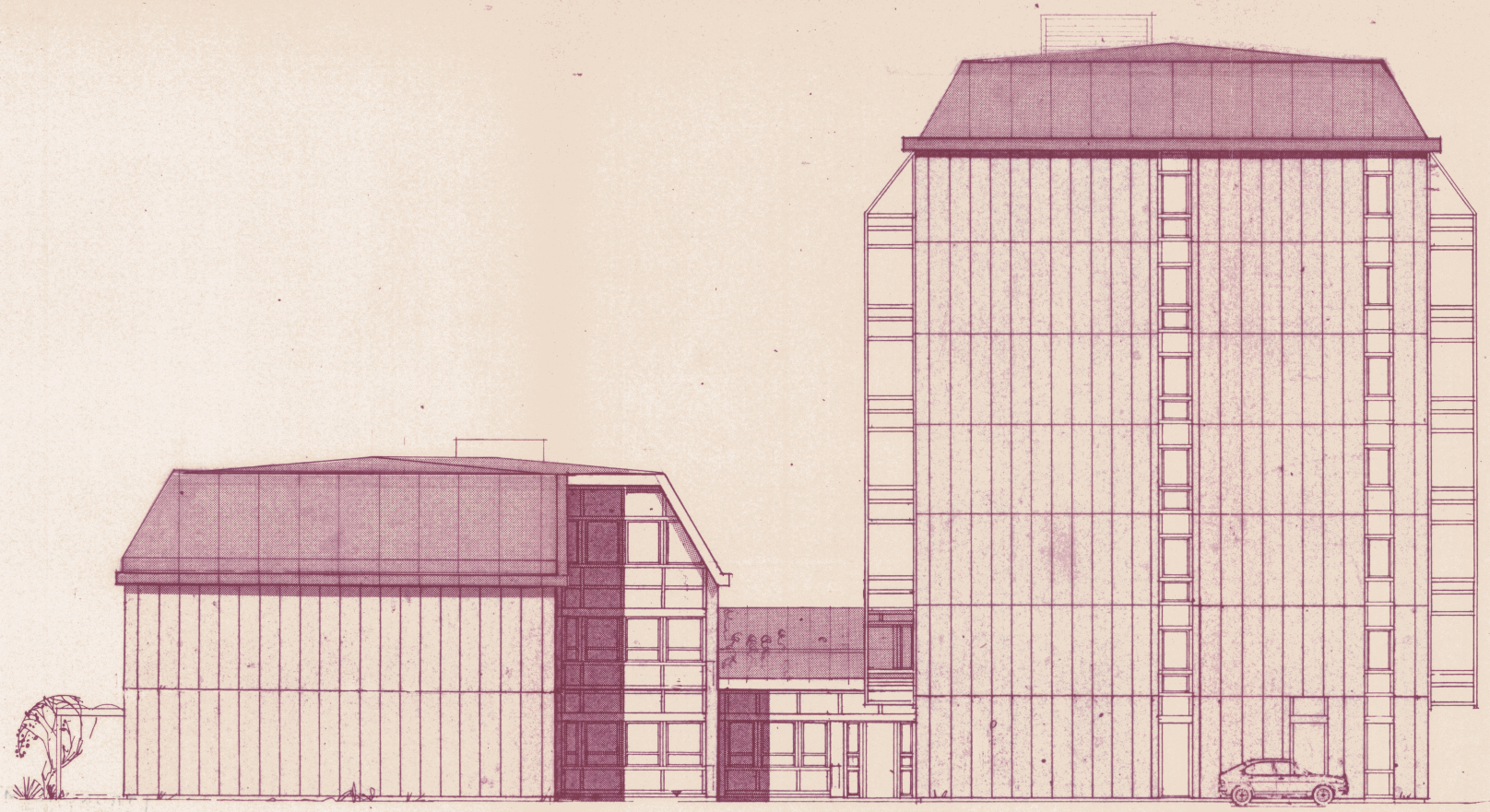

TRONDHEIM
03.05.83 • 00558
BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 MARS 1983
NR.
SAK. NR.

REV. 25.03.83

| | | |
|---|---|---|
| Nasjonalforeningen | fasade nord | DATO 30.04.82 |
| ARKITEKT M.N.A.L. KNUT BERGERSEN SANDGT. 2 - TLF. 29114 - TRONDHEIM | MÅL. 1:100 | TEGN NR 423.044 |
| | SIGN. | |

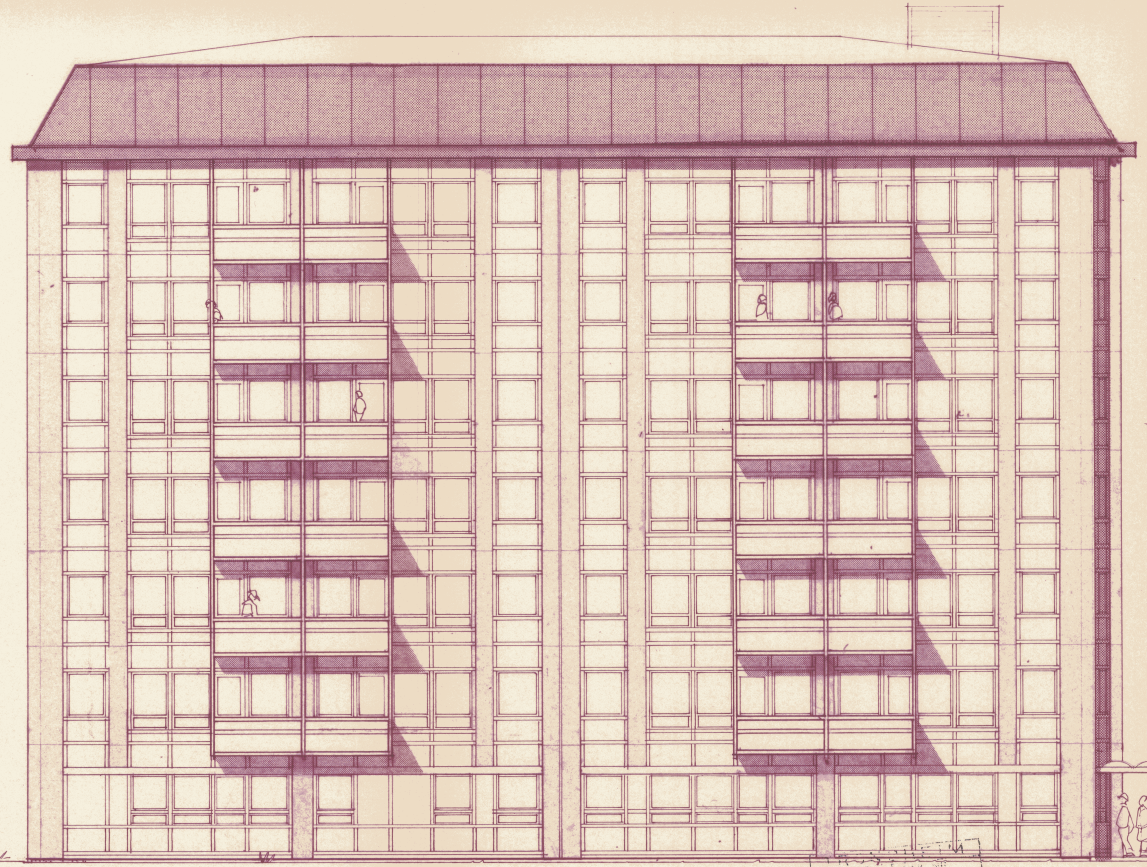
Bjørum Nr. 107



TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 MARS 1983
J.NR.
ARK. NR.

REV. 25.03.83

| | | |
|---|---|---|
| Nasjonalforenen | fasade sör | DATO 30.04.82 |
| ARKITEKT M.N.A.L. KNUT BERGERSEN SANDGT. 2 · TLF. 29114 · TRONDHEIM | MÅL: 1:100 SIGN. | TEGN. NR 423.042 |



M L K J I H G F E D C B A

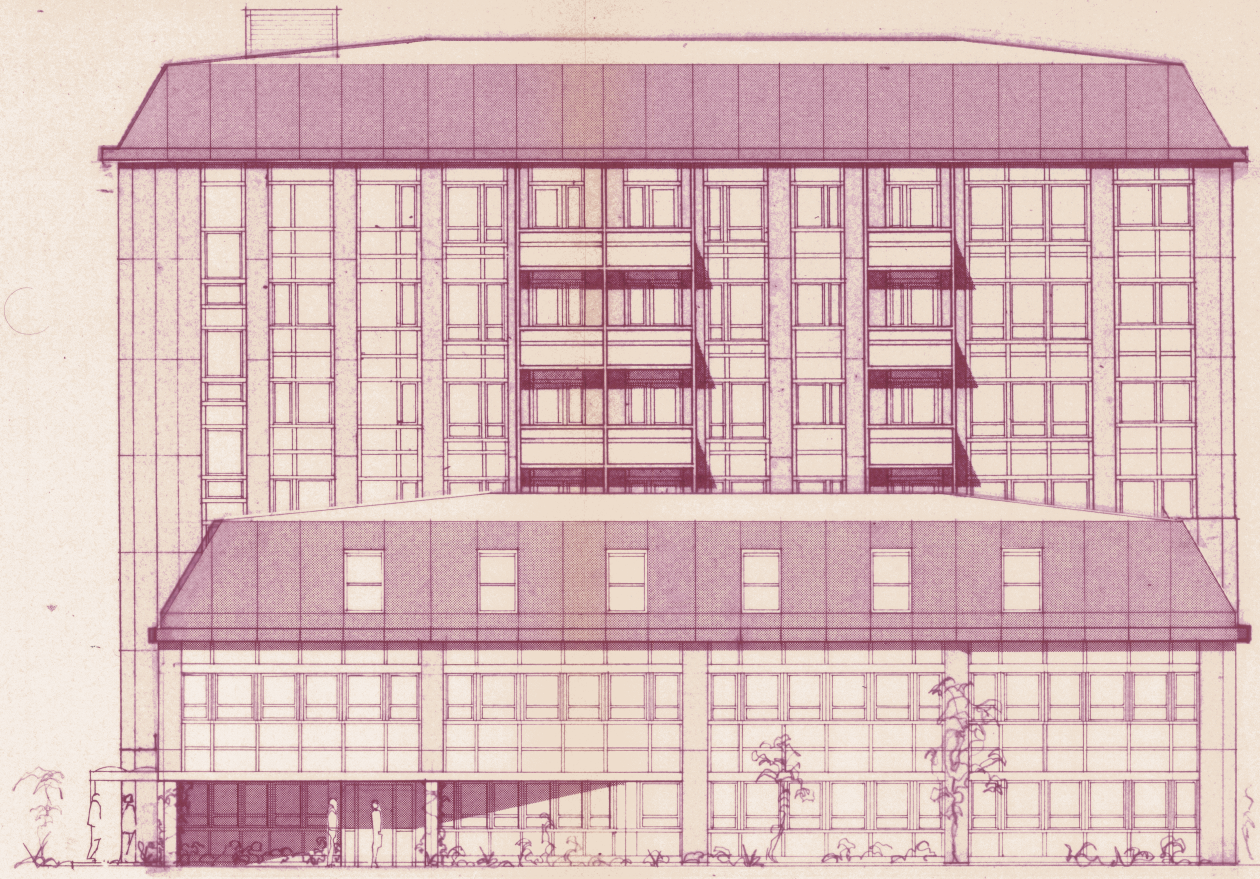
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 MARS 1983
J.NR.
ARK. NR.

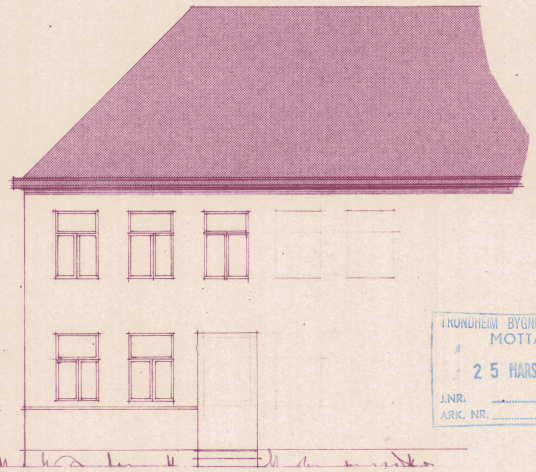
03.05.83 * 00558
BYGNINGSRÅD

REV. 25.03.83

| | | |
|---|---|---|
| Nasjonalforeningen | fasade öst | DATO 30.04.82 |
| ARKITEKT M.N.A.L. KNUT BERGERSEN SANDGT. 2 - TLF. 29114 - TRONDHEIM | MÅL: 1:100 SIGN. | TEGN. NR 423.041 |

Bjørum Nr. 107





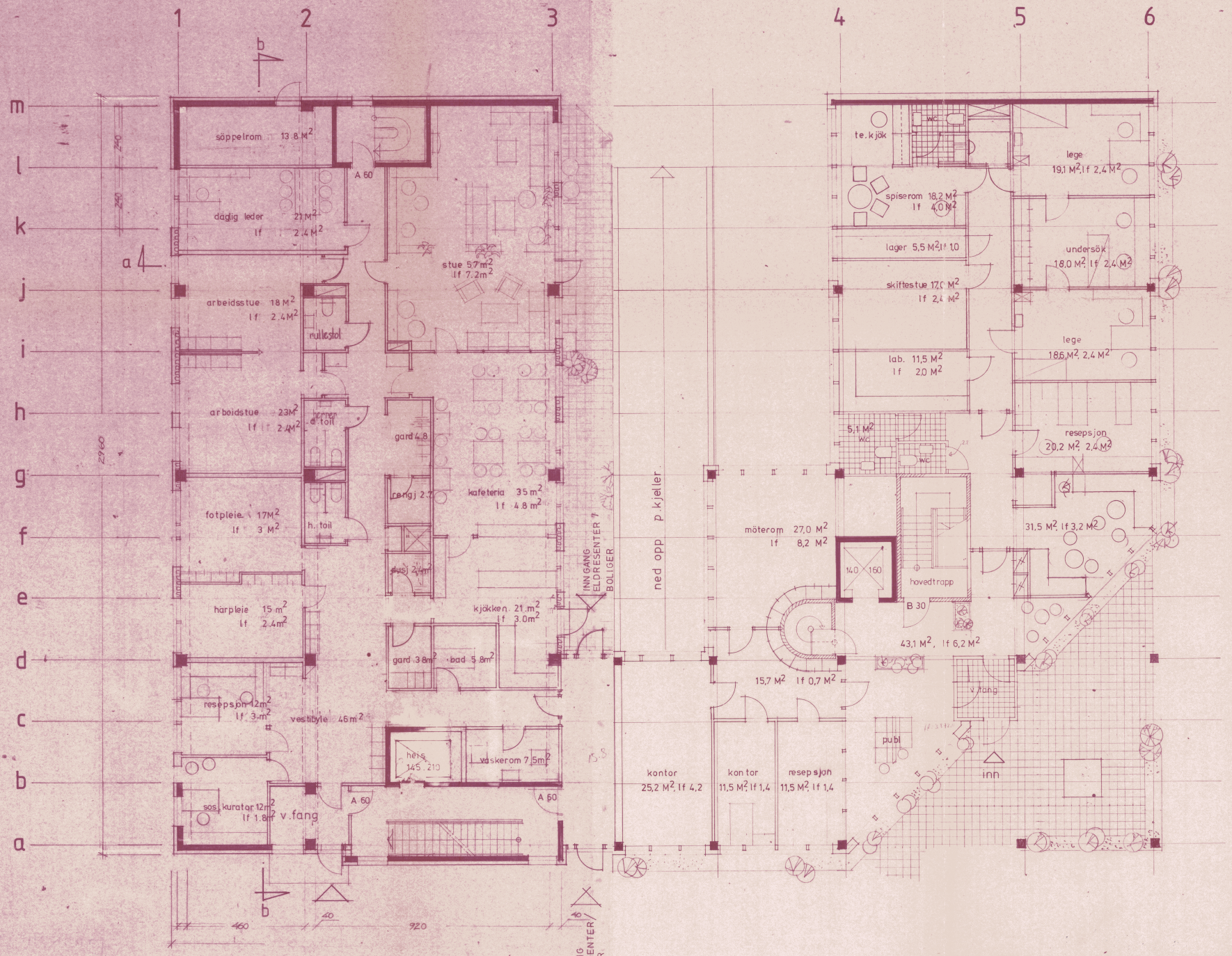
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 MARS 1983
J.NR.
ARK. NR.

REV. 25.03.83

A B C D E F G H I J K L M

| | | |
|---|---|---|
| Nasjonalforeningen | fasade vest | DATO 30.04.82 |
| ARKITEKT M.N.A.L. KNUT BERGERSEN SANDGT. 2 · TLF. 29114 · TRONDHEIM | MÅL: 1:100 SIGN.: | TEGN. NR 423 . 043 |

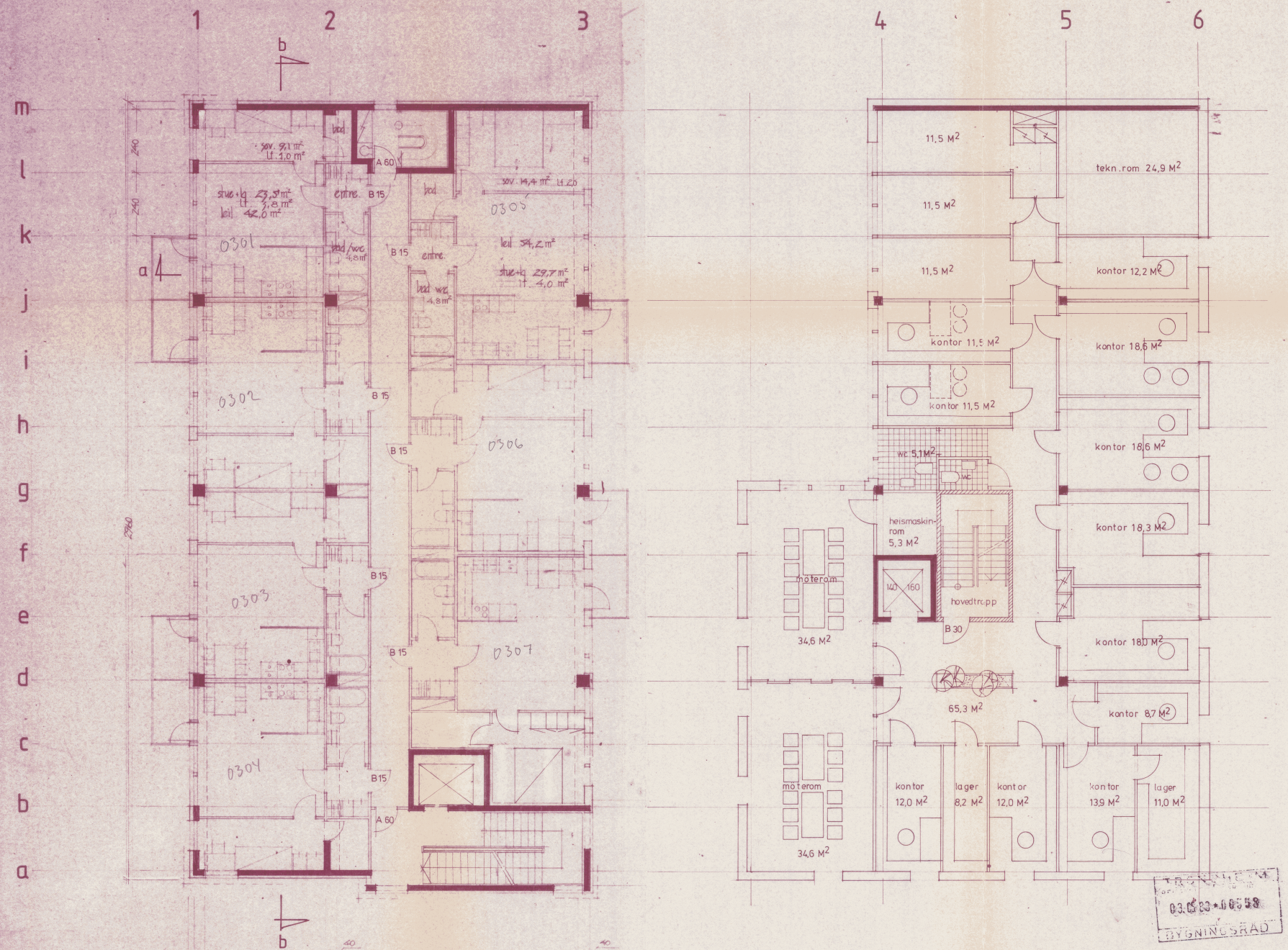
Bærum Nr. 107




TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 MARS 1983
J.NR.
ARK. NR.

REV. 25.03.83

| | | |
|---|---|---|
| Nasjonalforeningen | plan 1. etg. | DATO 15.09.80 |
| ARKITEKT M.N.A.L. KNUT BERGERSEN SANDGT. 2 - TLF. 28114 - TRONDHEIM | MÅL 1:100 SIGN. | TEGN. NR 423.033 |



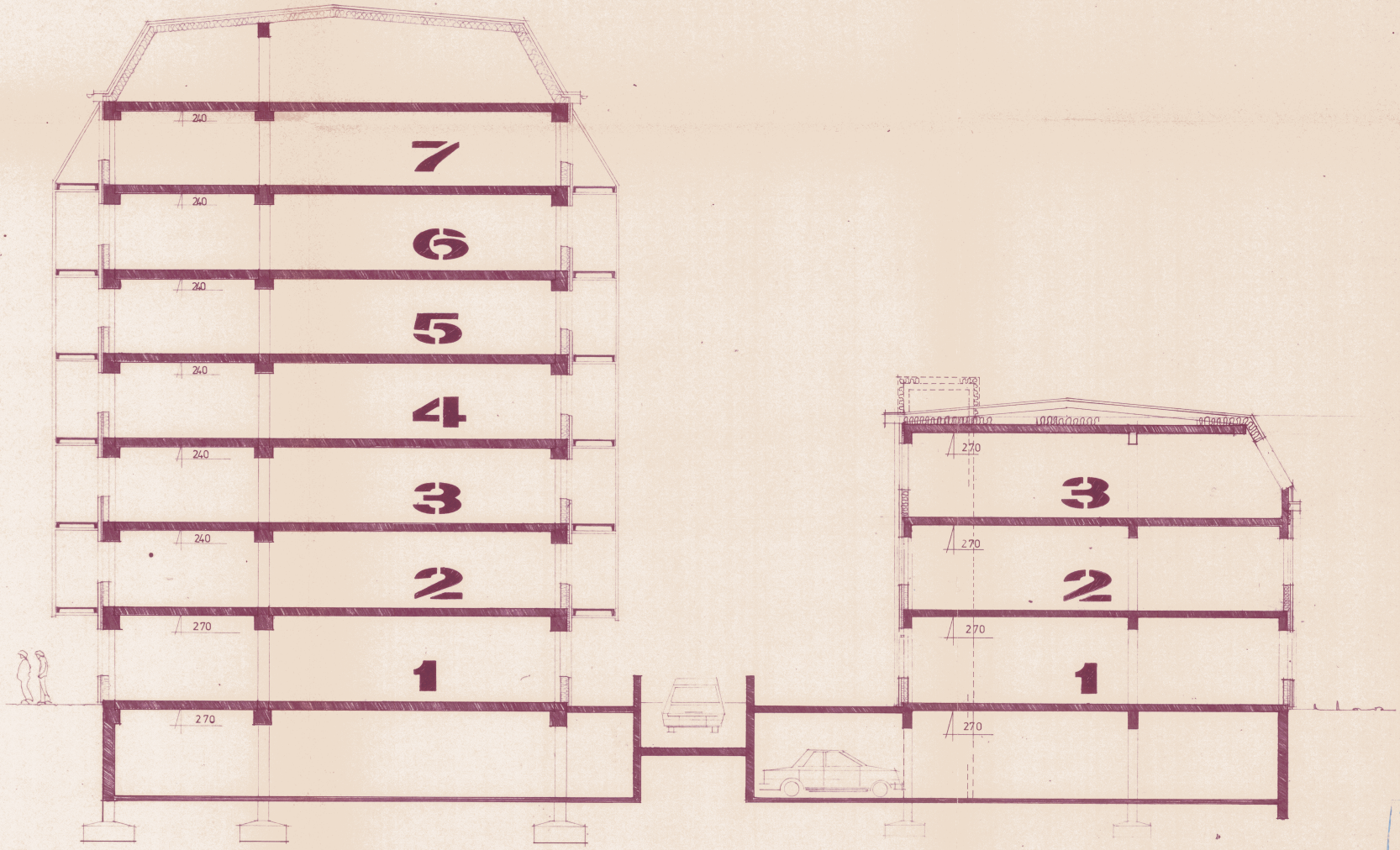


TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
03.0383-0058
BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 MARS 1983
J.NR.
ARK. NR.


REV. 25.03.83

| | | |
|---|---|---|
| Nasjonalforeningen. | plan 3. etg | DATO 15.09.80 |
| ARKITEKT M.N.A.L. KNUT BERGERSEN SANDGT. 2 - TLF. 23114 - TRONDHEIM | MÅL 1:100 | TEGN. NR. 423.035 |
| | SIGN. | |

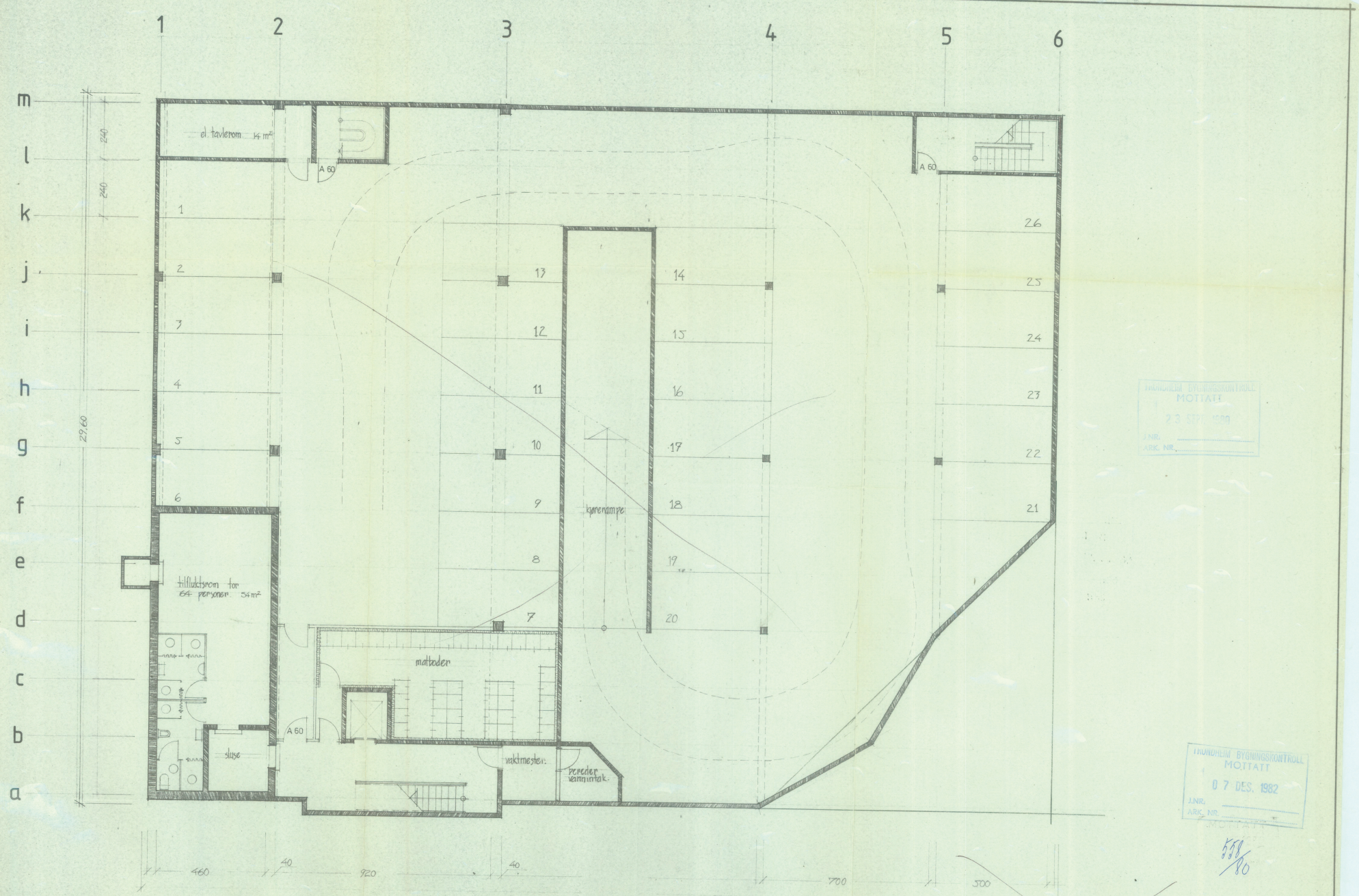



TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 MARS 1983
J.NR.
ARK. NR.

REV. 25.03.83

| | | |
|---|---|---|
| Nasjonalforeningen | snitt a-a | DATO 15.09.80 |
| ARKITEKT M.N.A.L. KNUT BERGERSEN SANDGT. 2 - TLF. 29114 - TRONDHEIM | MÅL: 1:100 SIGN.: | TEGN. NR 423.039 |

Bjørum Nr. 107

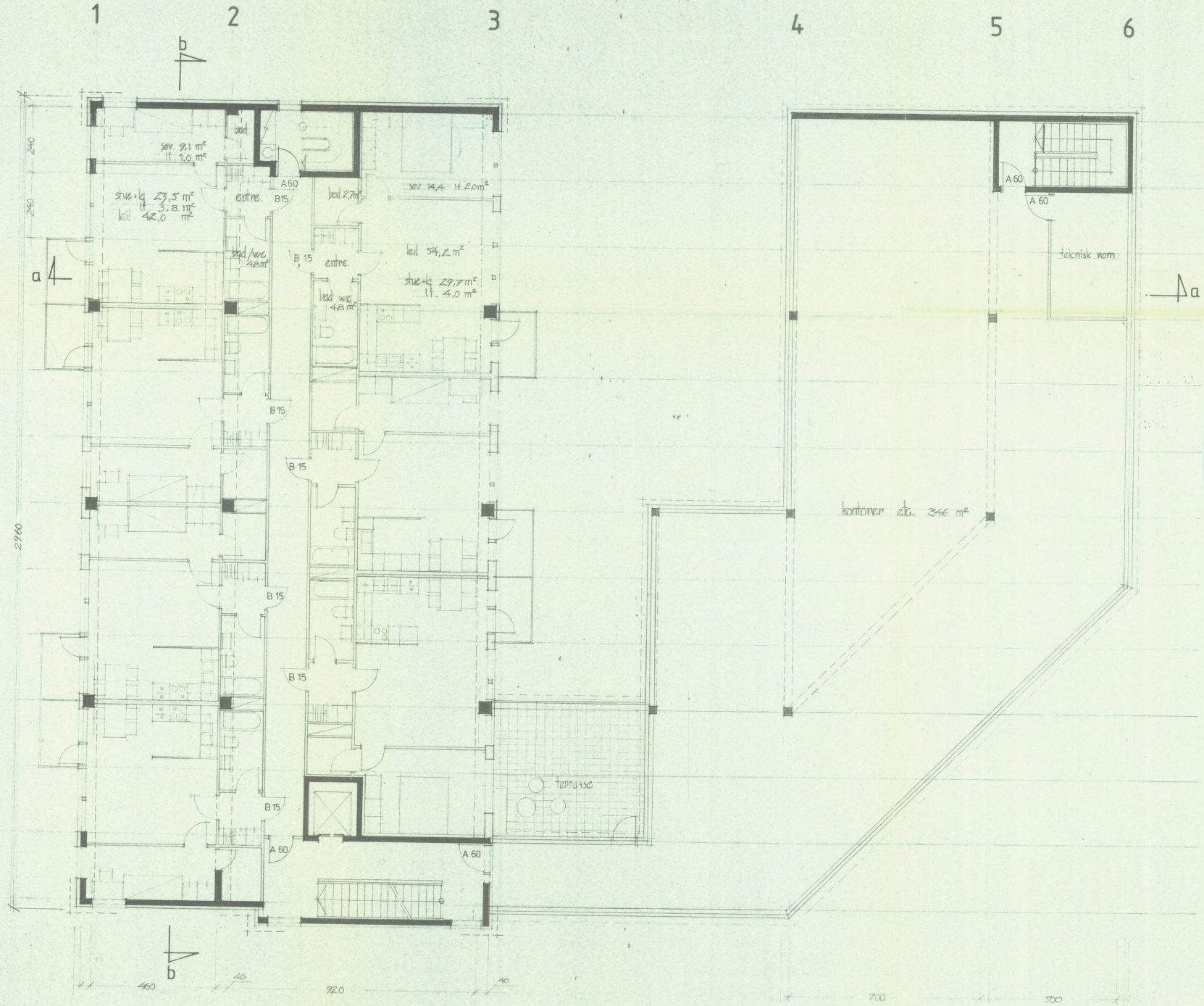



TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 SEP. 1980
J.NR.
ARK. NR.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
07 DES. 1982
J.NR.
ARK. NR.

558/80

| | | |
|---|---|---|
| Nasjonalforeningen | plan kjeller | DATO 15.09.80 |
| ARKITEKT M.N.A.L. KNUT BERGERSEN SANDGT. 2 · TLF. 29 14 · TRONDHEIM | MÅL. 1:100 SIGN. gb | TEGN. NR 423.032 |

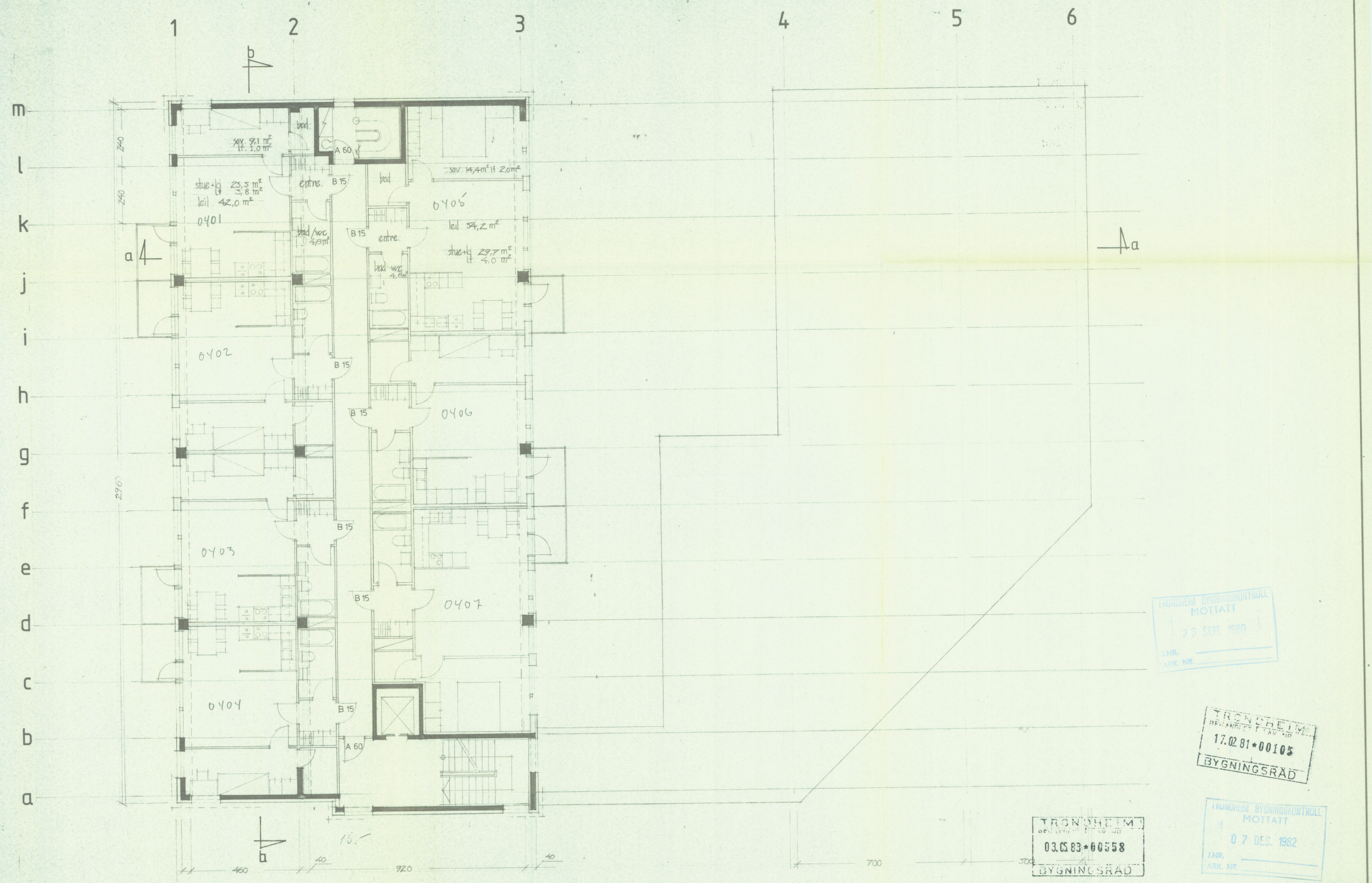



TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 SEPT. 1982
J.NR.
ARK. NR.

TRONDHEIM
17.02.81 • 00105
BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
07 DES. 1982
J.NR.
ARK. NR. 558

| | | |
|---|---|---|
| Nasjonalforeningen. | plan 2 etg. | DATO 15.09.80 |
| ARKITEKT M.N.A.L. KNUT BERGERSEN SANDGT. 2 - TLF. 29114 - TRONDHEIM | MÅL. 1:100 SIGN. | TEGN. NR 423.034 |




TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 23 SEPT 1980 J.NR. ARK. NR.

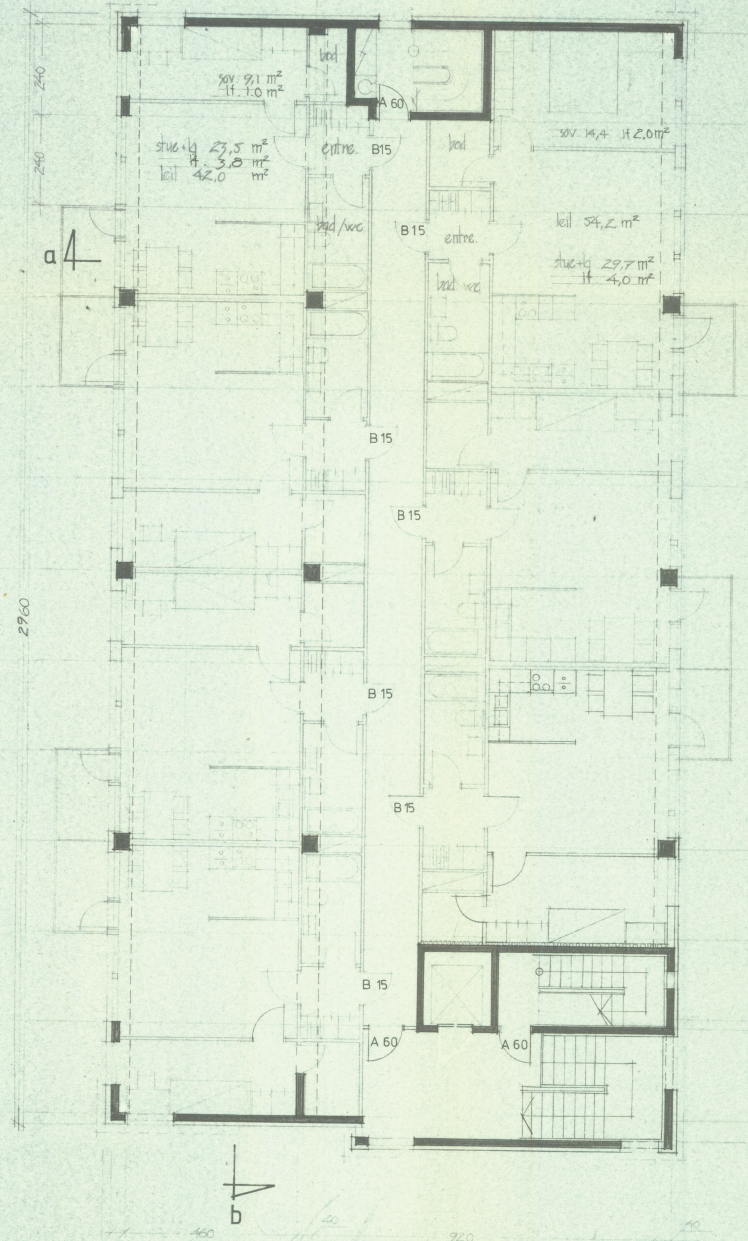
TRONDHEIM BEHANDLET I HENHOLD TIL AD. NR. 17.02.81*00105 BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM BEHANDLET I HENHOLD TIL AD. NR. 03.05.83*00558 BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 07 DES. 1982 J.NR. ARK. NR.

| | | |
|---|---|---|
| Nasjonalforeningen. | plan 4-6 etg | DATO 15.09.80 |
| ARKITEKT M.N.A.L. KNUT BERGERSEN SANDGT. 2 - TLF. 29114 - TRONDHEIM | MÅL: 1:100 SIGN: | TEGN. NR 423.036 |

Bjørum Nr. 107



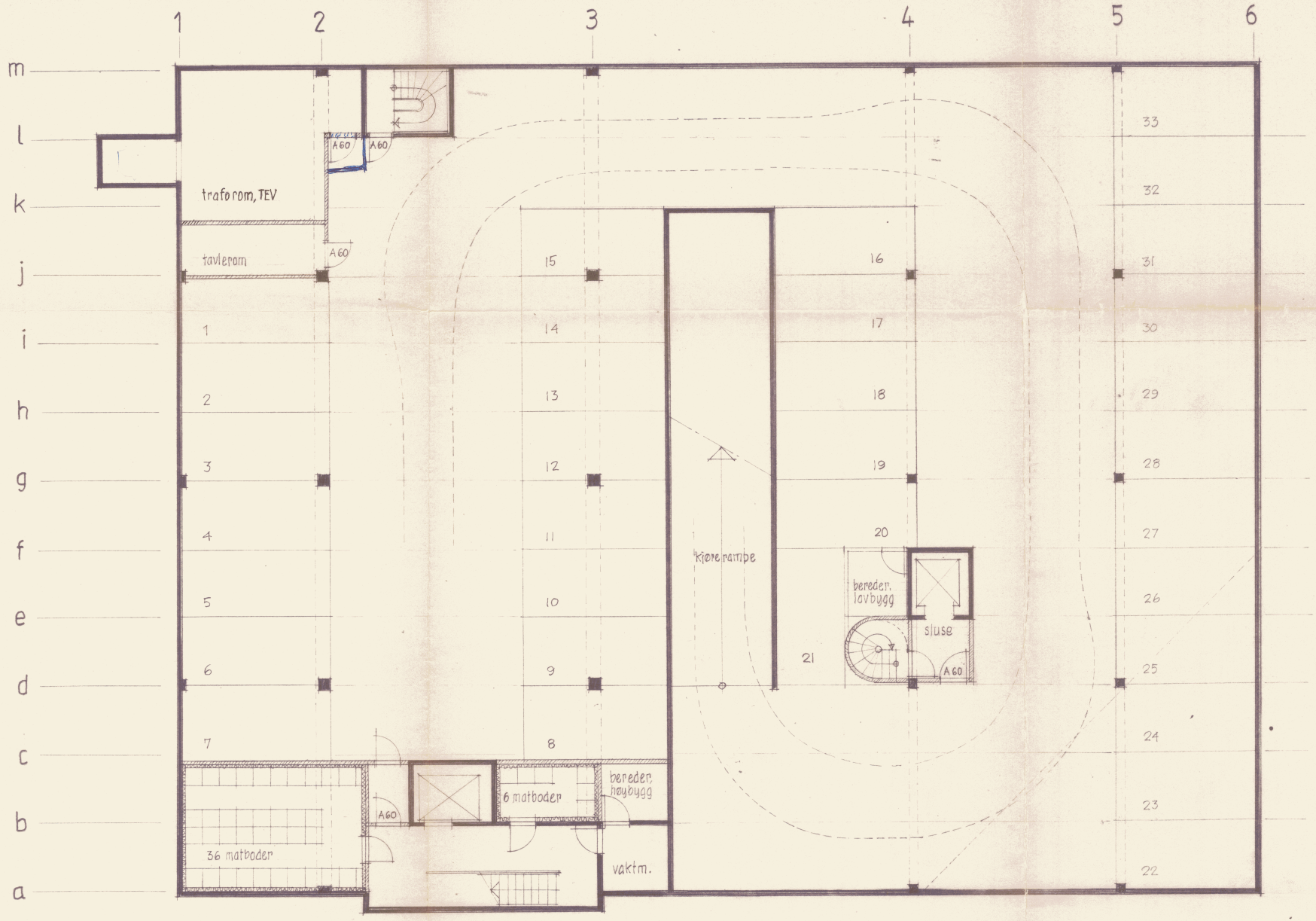

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 SEPT. 1980
J.NR.
ARK. NR.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
07 DES. 1982
J.NR.
ARK. NR.

TRONDHEIM
BEHANDLET I FAU MD
17.02.81*00105
BYGNINGSRÅD

MOTTATT
558/80

| | | |
|---|---|---|
| Nasjonalforeningen. | plan 7. etg | DATO 15.09.80 |
| ARKITEKT MNAL KNUT BERGERSEN SANDGT. 2 TLF. 23014 TRONDHEIM | 1:100 | TEGN NR 423.037 |



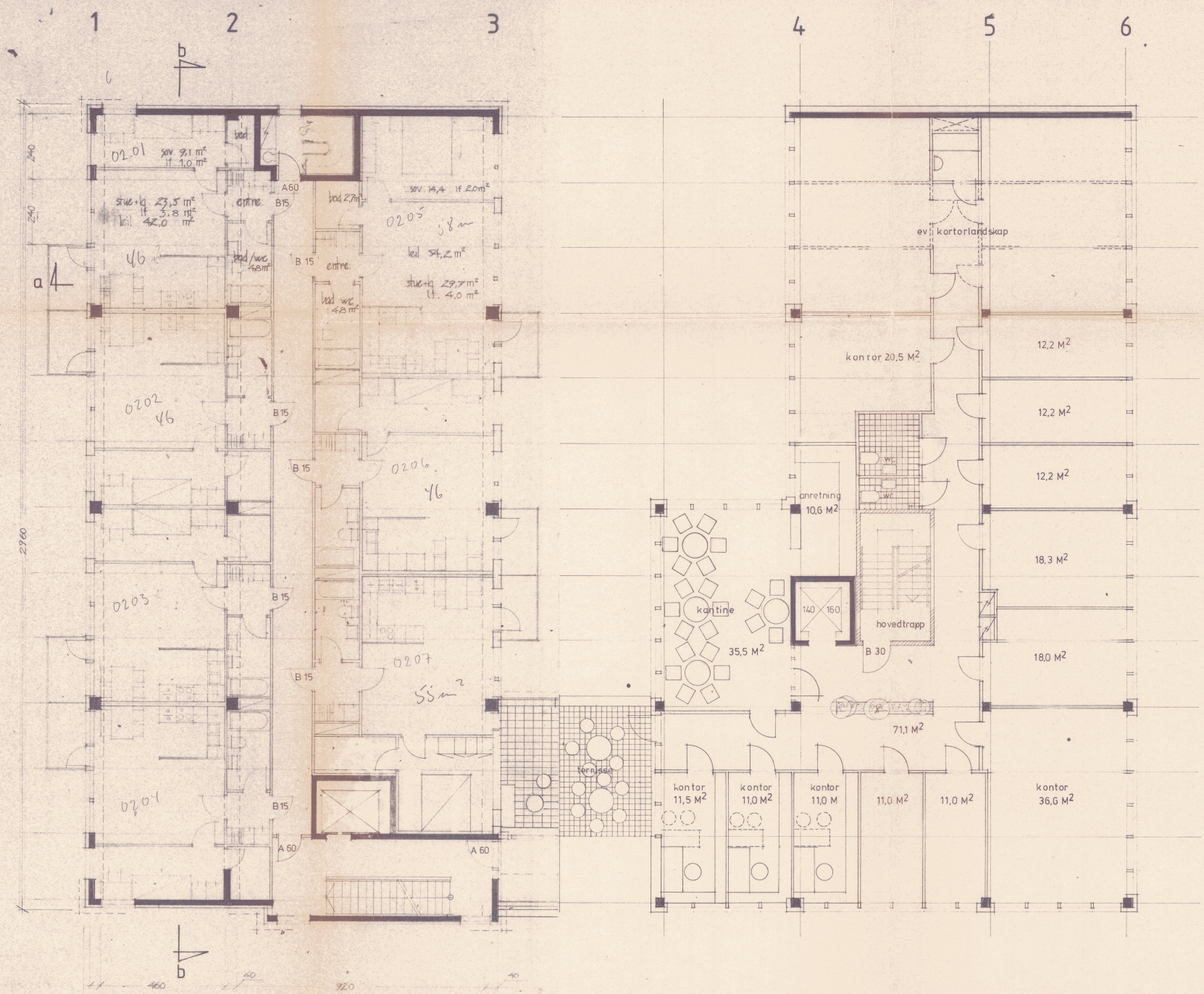

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 APR. 1983
J.NR.
ARK. NR.

12.04.83
REV. 25.03.83

TRONDHEIM
03.05.83 * 00558
BYGNINGSRÅD

| | | |
|---|---|---|
| Nasjonalforeningen | plan kjeller | DATO 15.09.80 |
| ARKITEKT M.N.A.L. KNUT BERGERSEN SANDGT. 2 · TLF. 20114 · TRONDHEIM | MÅL 1:100 SIGN. | TEGN. NR. 423.032 |

Bjærum Nr. 102




TRONDHEIM
03.05.83 - 08.58
BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 APR. 1983
J.NR.
ARK. NR.

12.04.83
REV. 25.03.83

| | | |
|---|---|---|
| Nasjonalforeningen. | plan 2 etg. | DATO 15.09.80 |
| ARKITEKT M.N.A.L. KNUT BERGERSEN SANDGT. 2 - TLF. 29114 - TRONDHEIM | MÅL 1:100 SIGN. | TEGN. NR 423 : 034 |

# **HELP** Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

| | |
|---|---|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 7 900 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 7 900 |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 11 900 |

## Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*"Vi unner ingen å stå alene"*

Rett skal være rett. For alle.




Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 200/2 600/2 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.