# Drivhusvegen 7, 7024 TRONDHEIM



PROPR.NO

**Selger**
Jens Toppen
90106998

**Prisantydning**
2 790 000 kr

**Matrikkel**
Kommunenr. 5001 Gnr. 103 Bnr. 1670 Snr. 42

# Moderne 2-roms selveier fra 2017 beliggende i et veletablert nabolag | Markterrasse | Garasjeplass og bod i kjeller

**PRISANTYDNING**
kr 2 790 000 kr

**FELLESKOST/MND**
kr 2 074 kr

**KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 12 029 kr

**BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)**
39kvm

**BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)**
8kvm

**ANTALL SOVEROM**
1

**ETASJE**
1

**BOLIGTYPE**
Leilighet

**EIEFORM**
Selveier

**TOMTEAREAL**
5 528kvm

**EIET TOMT**
Ja

**BYGGEÅR**
2017



Velkommen til Drivhusvegen 7 - en moderne 2-roms selveierleilighet med gjennomgående god standard på Dalgård!



Stilrent bad på 5kvm med moderne flisvalg og behagelig gulvvarme.



Leiligheten holder en meget god standard og har fått TG1 på alle punkter i tilstandsrapport fra takstmann.



Entréen har gulvvarme og god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.



Soverom med plass til ønsket sengestørrelse og møblement.



Soverommet vender ut mot rolige omgivelser.




Kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer fra Siemens. Komfyr, platetopp, integrert oppvaskmaskin og kombiskap.



Åpen stue -/kjøkkenløsning på 14,5 kvm.




Fjernvarme og balansert ventilasjon sørger for et behagelig inneklima året rundt.



Direkte utgang til en romslig delvis takoverbygget terrasse på 12 kvm. En fin forlengelse av stuen på sommerhalvåret.



På terrassen er det etablert stikkontakt og utebelysning.



Sameiet har lave felleskostnader inkludert vaktmestertjenester.



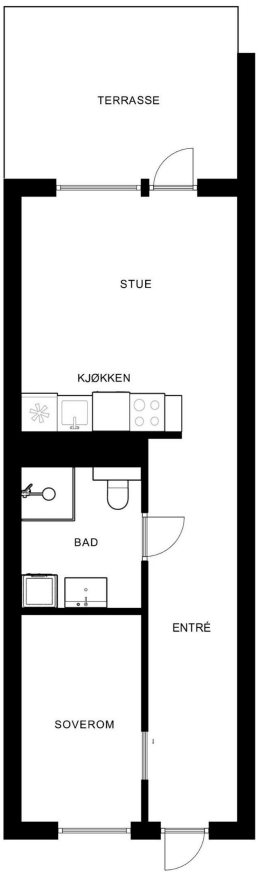
Moderne og velfungerende sameie oppført i 2017 med attraktiv beliggenhet. Fra eiendommen er det gangavstand til Dalgård skole, Ugla skole og Byåsen videregående skole og flere barnehager.




Det medfølger egen stor p-plass i oppvarmet p-kjeller, samt en bod på 8kvm. Det er også felles sykkel og smørebod.




Dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet. Søndagsåpne Bunnpris Ugla og Coop Extra ligger kun 7 minutters gange unna. I tillegg finnes det et godt utvalg servicetilbud på Byåsen butikksenter, Stavset senter og Sverresborg senter.




Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Planløsning

for kollektiv ned til byen. Buss 11 går rett forbi og har hyppige avganger. Trikken og buss 3 er også i nærheten av området.

## Om boligen

Velkommen til Drivhusvegen 7 - og denne stilrene 2-romsleiligheten beliggende i et ettertraktet område. Her bor du med gangavstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikk, kollektivtransport, turområder og idrettsarenaer. Det er også kort vei til Midtbyen med flere av Trondheims anerkjente studiesteder.

Verdt å nevne:
Energieffektiv og lettstelt leilighet fra 2017 med lave bokostnader.
TG 1 på alle punkter i tilstandsrapport.
Lys og luftig stue med store vindusflater og moderne fargevalg.
Utgang fra stue til markterrasse.
Pent kjøkken med integrerte hvitevarer.
Moderne romslig flislagt bad med varme i gulv, downlights i himling og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Trinnfri entre med gulvvarme på fliser.
Soverom med plass til garderobeskap.
Fast romslig parkeringsplass og stor bod. Mulighet for elbil-lader.
Felles sykkel og smørebod i kjeller.

## Arealbeskrivelse

BRA-i: 1. etasje 39 kvm. Entre, soverom, bad, kjøkken og stue
BRA- e: 8kvm. Bod i kjeller.
TBA: 12kvm. Terrasse.

## Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr: 2074,- per måned og inkluderer:
- Felleskostnader boligdel: kr 654,-
- Fyringskostnader: kr 351,-
- Internett og TV fra Telia: kr 518,-
- Vedlikeholdstillegg: kr 383,-
- Parkering: kr 168,-

## Beliggenhet

Leiligheten ligger på Byåsen med gangavstand til populære Bymarka og Granåsen. Området innbyr til aktivitet med idrettsanlegg, turstier og skiløyper i nabolaget. Du finner blant annet Kyvatnet, Lianvatnet og Haukvatnet i kort avstand fra leiligheten. Det ligger flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet med alt du trenger. Det er også søndagsåpen butikk, bakeri, tannlege og treningssentre i kort avstand fra leiligheten. Du er aldri langt unna sentrum og det er flere muligheter

## Matrikkelinformasjon

Kommunenr: 5001
Gårdsnr: 103
Bruksnr: 1670
Seksjonsr: 42

## Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

## Omkostninger

9 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
69 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

80 740 kr (Omkostninger totalt)

---

2 870 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

## Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

## Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

## 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.

Norsk takst

# Tilstandsrapport

Drivhusvegen 7, 7024 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 103, bnr. 1670, snr. 42

**Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 39 m²**



**Befaringsdato:** 25.03.2025 **Rapportdato:** 03.04.2025 **Oppdragsnr.:** 19028-1197 **Referansenummer:** KS4984

**Autorisert foretak:** Aktiva Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Myhren **Vår ref:**

B
ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# Aktiva Bygg AS

Aktiva Takst, en avd i Aktiva Bygg AS

Aktiva EiendomsTakst

**Rapportansvarlig**



Ståle Myhren

Uavhengig Takstingeniør

post@aktiva-takst.no

959 61 900

Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk delvis fundamentert med støpt plate på grunn og delvis over garasjeanlegg. Hovedkonstruksjon og Etasjeskillere er i betong vegger er delvis av betong og delvis som bindingsverk. Vindu er to lag energiglass vinduene har aluminiums beslag på utsiden
Treffer innfestet i vegg og fundamentert i grunn. Taket er tilnærmet flatt.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017**

UTVENDIG Gå til side
Ingen avvik under dette avsnittet

INNVENDIG Gå til side
Ingen avvik under dette avsnittet

VÅTROM Gå til side
Ingen avvik under dette avsnittet

KJØKKEN Gå til side
Ingen avvik under dette avsnittet

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Ingen avvik under dette avsnittet

TOMTEFORHOLD Gå til side
Ingen avvik under dette avsnittet

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

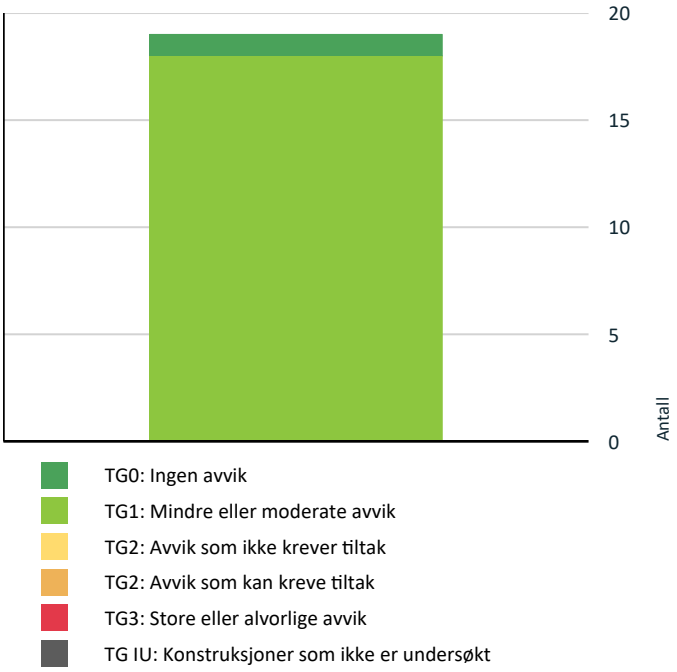
**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

**Boligbygg med flere boenheter**

# Boligens energimerking




## Beskrivelse

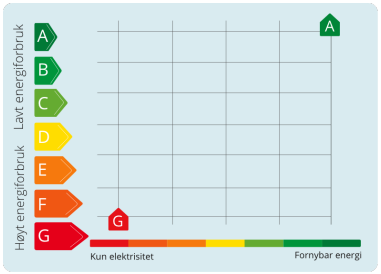
Boligen varmes opp ved bruk av fjernvarme på radiatorer og ved bruk av balansert ventilasjon. Nevnte anlegg ventilerer boligen

## Energimerke




**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

**Energikarakteren A–G:**




Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

**Oppvarmingskarakter:**

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
2017

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vindu er to lags tre vindu med aluminiums utvendig aluminiums beslag. Det er foretatt visuell kontroll fra tilgjengelige steder og funksjons prøving av vinduene.
Vinduene har normal funksjon og har ikke visuelle avvik.

### TG 1 Dører

Hoved inngangsdøren er lakkert tre dør, døren har lyddempet kvalitet. Terrasse dører er en tredør med to lags glass. Det er i tillegg til visuell kontroll foretatt enkel funksjons prøving, det ble ikke registrert avvik.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser er frittliggende på grunn. Terrassene er av tre, gulv dekke er tradisjonelle terrassebord. Terrassen er er markterrasse og det er ikke krav om gelender.
konstruksjonen framstår i normal stand uten avvik.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Det er parkett på gulvene, malte plater/malt betong vegg og malte plater i himling. Ved visuell kontroll i møblert leilighet er det ikke registrert annet normal bruks slitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mot grunn er i betong. Det er foretatt enkel nivellering uten at det er registrert avvik utover hva som er akseptert i gjeldende forskrift. Det gjøres oppmerksom på at målingen er foretatt fra gang mot stue og på tvers forbi kjøkken innredningen. Avvik utover det som er akseptert i teknisk forskrift er ikke registrert.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er malte glatte. Det er foretatt funksjonsprøving, og visuell kontroll. Dørene fungerer som forutsatt, og er i god stand.

## VÅTROM

1- ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, det er malt innvendig tak. Det er foretatt søk med fukt måler på erfaringsmessig utsatte områder. Indikasjon på skader er ikke registrert.

1- ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

På gulvets overflate er det undersøkt om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Høydeforskjell og fall mot sluk tilfredsstiller gjeldende krav. Det er fall i hele gulvet, samt nedsenket våtsone. Det er også sett etter oppsprekkinger i flis/ fuger. Avvik er ikke registrert

1- ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I Sluket er det sett etter tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt og utettheter. Avvik er ikke registrert.



1- ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Montert utstyr er baderomsinnredning med helstøp servant vegg montert toalett dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. På sanitærutstyret er det sett etter riss, sprekker, svelling, skjolder og merker fra av-drypp eller funksjonsfeil. I tillegg til visuell kontroll er det foretatt en enkel funksjonsprøving. Utstyret framstår i god stand.

1- ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen er mekanisk avtrekk tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg. Det er spalte under dør for økt sirkulasjon. Dette er en god løsning.

1- ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikosonen, da denne er kanal med dobbeltvegg. Det ble gjennomført hulltaking fra gangen
Hulltaking er gjennomført iht forskrift og iht Norsk takst  sine instrukser. Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er

fukt/eller avvik andre steder på badets lukkede konstruksjoner. På aktuelt sted er det ikke registrert indikasjon på fukt.

## KJØKKEN

### 1- ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Ved hjelp av fuktoverflateindikator er det sett etter tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Det er ikke registrert høye fuktverdier.

### 1- ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

ventilator som del av balansert ventilasjon

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Det er rør-i-rør-system. Det er foretatt undersøkelse om fordelerskapet er tilgjengelig, og at lekkasjevann ledes til sluk. Det er ikke registrert avvik.

#### TG 1 Avløpsrør

Avløpet er i mindre grad synlig i boligen, men det er prøvet ved tapping på flere steder samtidig. Det er registrert god funksjonalitet. Kun synlige deler av anlegget er vurdert.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegg er i drift ved befaringen, det er foretatt visuell kontroll av anlegget i tillegg til vurdering av funksjon. Det er ikke avdekket indikasjon på avvik.

#### TG 1 Vannbåren varme

Eier opplyser at vannborenvarme er lagt som et fjernvarmeanlegg hvor overskuddsvarme fra Kiwi butikken vi drar til forsyning av varme i tillegg til dette brukes elektrisitet for oppvarming til tappevann og vannbåren varme. Opplysningene er ikke kontrollert.

#### TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

# Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2017**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

sentralt system + sprinkler

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei Boligen er knyttet til sentralt brannvarslingssystem, boligen har også sprinkleranlegg. Det er også håndholdt brannslukkingsapparat tilgjengelig.**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

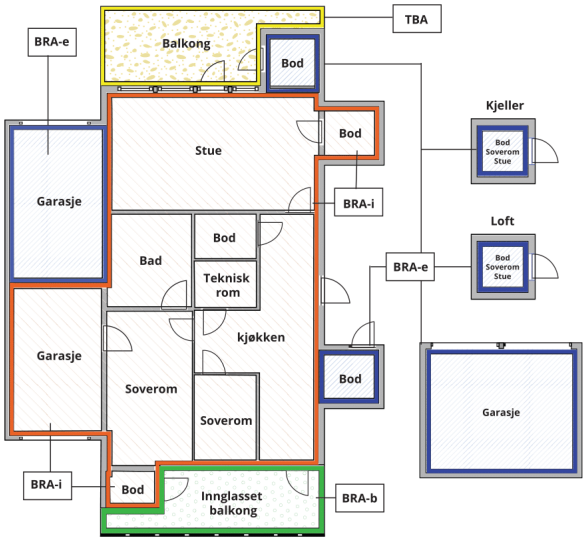
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1- Etasje | 39 | 8 | | 47 | 13 |
| **SUM** | **39** | **8** | | | **13** |
| **SUM BRA** | **47** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1- Etasje | Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Entré | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 39 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 25.3.2025 | Ståle Myhren | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5001 TRONDHEIM | 103 | 1670 | | 42 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Drivhusvegen 7

**Hjemmelshaver**
Toppen Jens

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger på Dalgård.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bolig og næring

**Om tomten**

Ikke vurdert

**Tinglyste/andre forhold**

Ikke vurdert

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Boligpass | | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 03.04.2025 | |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KS4984

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# Egenerklæring

**Drivhusvegen 7, 7024 TRONDHEIM**

**24 Mar 2025**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Drivhusvegen 7 | Drivhusvegen 7 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Oktober 2020

**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.**

Bodd her hele tiden.

**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 eksisterende husforsikring**

Codan Forsikring-47

## Informasjon om selger

**Selger**

Toppen, Jens

## 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

## 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

## 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

## 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

## 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

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Bytte av lager på vifte.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet lager på to vifter

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller 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 borettslaget?**

☐ 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

**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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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 94660477**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Toppen, Jens** | **2025-03-24** |

Identification

bankID Toppen, Jens

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Toppen, Jens | 24/03-2025 22:25:46 | BANKID |

PROPR.NO

# 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.

ALLE TALL

Propr AS
Hovfaret 4
0275 OSLO

Dato: 10.03.2025

Deres ref.:

## Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 42 i Sameiet Drivhusvegen

**Eiendommen:**
Gnr. 103, Bnr. 1670, Snr. 42 i Drivhusvegen 7, 7024 TRONDHEIM

**Sameiet:**
Sameiet Drivhusvegen, org.nr. 919136065
Styreleder: Marco Bjørklund Fria

**Seksjonseier:**
Vi har registrert følgende eier(e):
Toppen, Jens

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

**Fellesutgifter:**
Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 2 074

| | |
|---|---|
| Fyringskostnader | 351 |
| Felleskostnader | 654 |
| Felleskostnader m/næringsdel | 383 |
| Kabel TV | 518 |
| Parkeringsleie | 168 |

Restanser per d.d. kr. 0,00

Se selskapets regnskap for ytterligere opplysninger. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

**Fellesgjeld:**

Sameiet har ingen langsiktig fellesgjeld.

**Ligningsmessig fordeling:**
Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.01.2025 er:

| | |
|---|---|
| Andel fellesgjeld: | 421 |
| Andel fellesformue: | 6 256 |

**Bygningsforsikring:**
Selskapet er forsikret i Ly Forsikring ASA, polisenummer. 295728.4. Eier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

**Styregodkjenning:**



Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

Nei

**Vedtekter og husordensregler:**
Ligger vedlagt.

**Husdyrhold:**
Se vedtekter og husordensregler.

**Eierskiftegebyr:**
Kr. 6 570,- ink. mva. per seksjon. Faktureres ved mottak av eierskiftemelding. Melding om eierskifte sendes til eierskifte@alletall.no.

**Opplysningsgebyr:**
Kr. 5 915,- ink. mva. per seksjon. Faktura ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
Alle Tall AS



Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Drivhusvegen torsdag 04.04.2024 kl. 17:00 - Dalgård skole.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

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

**Vedtak:**
Valgt ble: Jorunn Bergsbakk

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

**Vedtak:**
Antall seksjonseiere med stemmerett: 14

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 14

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2023

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

**Vedtak:**
Regnskapet ble godkjent.

### 2.2 Disponering av resultat

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

### 2.3 Revisjonsberetning

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

## 3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

**Vedtak:**
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 135 000,-

## 4. Saker fra styret/eierne

### 4.1 Vedlikehold av uteområdet

Sak vedrørende vedlikehold av uteområdet sendt inn av Torill Hatlen

Det heter seg at det er beboerne sitt felles ansvar å holde uteområdet i orden gjennom året. Det gjelder spesielt med tanke på måking av snø og strøing. Dette er en ordning som fungerer svært dårlig, da det kun er noen få av oss som tar ansvar. De fleste av beboerne forholder seg ikke til dette i det hele tatt.

Generalforsamlingen oppfordrer, og gir styret fullmakt til, å engasjere en person eller et firma for å ta seg hånd om vintervedlikehold som måking og strøing utenfor oppgangene.

**Vedtak:**
Saken ble nedstemt.

### 4.2 Elbil

Sameiet har i dag en avtale med Aneo Mobility som går ut i slutten av 2026.

Avtalen er tegnet på et tidspunkt da det var svært få elbiler i sameiet, og elbil-løsning ble derfor sett på som unødvendig dyrt for sameiet. Dette er bakgrunnen for avtalen.

Løsningen per i dag er at infrastrukturen ikke betales av sameiet i det hele tatt. Den betales i stedet gjennom etableringsgebyr på 4 990,- for beboere som ønsker å etablere lader, samt en viss andel i abonnementsprisene til beboere.

Infrastrukturen blir gjennom dagens avtale aldri Sameiet sitt, og må kjøpes ut for ca. 700 000 dersom sameiet ønsker å overta kabling/strømskap/administrasjon sjøl. Denne prisen ligger fast.

Sameiet har fått et tilbud om å reforhandle avtalen. Dette innebærer:
*Ca. 100 kroner lavere priser per måned
*0 kr i etableringspris
*De som alt har etablert vil bli kompensert med strøm tilsvarende 6 måneder sitt aktive abonnement

For sameiet:
* Sameiet må betale 2 880 kroner i måneden (48 pr leilighet)
* Sameiet overtar gradvis eierskapet av anlegget, og over 20 år kan sameiet kjøpet det ut for kr 0 om det ønsker.

**Vedtak:**
Saken utsettes og vil bli tatt opp på ekstraordinært årsmøte.

## 4.3 Revisor

Styret har i dag BDO som revisor. Dette har vært tilfellet siden oppstart av sameiet.

Sameiet betaler per i dag ca 15 000 i året for revisjon, og dette er varslet økt for fremtiden, da BDO har endret prismodell.

Orkla revisjon tilbyr dette for 11 250

**Vedtak:**

Sameiet bytter revisor til Orkla Revisjon.

## 4.4 Endring husordensregler 1

Styret foreslår at følgende punkt blir tatt med inn i husordensreglene:
"det er ikke er lov til å vaske bil utenfor blokkene, pga. kjemi, salt, asfalt, generelt skitt. Finnes ikke egen plass beregnet for vask av bil. "

**Vedtak:**

Styrets forslag ble vedtatt.

## 4.5 Endring husordensregler 2

Styrets foreslår følgende tilføying i husordensreglene:

"Spyling av sykler, vogner og lignende skal skje i umiddelbar nærhet til sluk"

**Vedtak:**

Styrets forslag ble vedtatt.

## 4.6 Endring vedtekter

Det er behov for å etablere, og håndheve, parkeringsregler.

Det er naturlig at styret får fullmakt til å gjøre dette.

Under møtet ble det i tillegg foreslått å ta med en klargjøring om at denne råderetten ikke gjelder faste parkeringsplasser.

**Vedtak:**

Årsmøtet vedtok enstemmig å ta inn et nytt tillegg i vedtektene under punkt **2.2 Råderett over parkeringsplasser på fellesareal.**

Det nye punktet er:

"Styret har fullmakt til å etablere, endre og håndheve parkeringsregler for sameiet. Dette gjelder ikke faste parkeringsplasser"

# 5. Valg

## 5.1 2 Styremedlemmer for 2 år

**På valg:**
Jo Kvarberg
Morten Stene

**Vedtak:**

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Jo Kvarberg
Morten Stene

## 5.2 2 Varamedlemmer for 1 år

**På valg:**
Jorunn Bergsbakk
Bent Jonny Hirsch

**Vedtak:**

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Jorunn Bergsbakk
Bent Jonny Hirsch

## 5.3 Valgkomite for 1 år

**På valg:**
Terje Hulsund
Torbjørn Thoresen

**Vedtak:**

Terje Hulsund
Berit Bjørnbeth

# Protokoll for Sameiet Drivhusvegen

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Berit Elise Grindstad (sign.) | 05.04.2024 |
| Protokollvitne | Jorunn Bergsbakk (sign.) | 05.04.2024 |

# Vedtekter

# for

# Sameiet Drivhusvegen

(org. nr. 919 136 065)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet,
endret i årsmøte 29.05.2020 og 16.03.2023.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Drivhusvegen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 31.03.17.

### 1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 60 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 103, bnr. 1670 i Trondheim kommune. Næringsseksjonen består av parkeringsplassene på bakkeplan (22 stk) til bruk for seksjonseiers næringsvirksomhet på naboeiendommen.

Sameiets adkomst til parkering skjer over naboeiendommen i henhold til tinglyst adkomstrett.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod i parkeringskjeller.

Fastsettelse av boligseksjonenes sameiebrøk bygger på leilighetenes bruksareal eks evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Næringsseksjonens andel er fastsatt basert på verdiforholdet mellom boligdelen og næringsdelen. Eierbrøken kan avvike fra faktisk, areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

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

## 2. Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold for boligseksjonene. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune

og som har til formål å skaffe boliger, som kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

**2-2 Råderett over parkeringsplasser på fellesareal**
Sameiet disponerer til sammen 72 parkeringsplasser i parkeringskjeller som er fellesareal. Alle boligseksjoner har bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, med unntak av seksjonene 30, 38, 57 og 60 som har bruksrett til to parkeringsplasser.

I tillegg eier sameiet tre HC-plasser som disponeres av seksjonseiere med gyldig HC- bevis. De som får tildelt HC-plass plikter å fristille sin opprinnelige plass, slik at den kan benyttes av sameiet. Styret behandler søknader om HC-plass og administrerer bytter mellom seksjonseierne. Styret fastsetter bruk av de tre parkeringsplassene som til enhver tid disponeres av sameiet.

Utbygger har rett til å selge de øvrige parkeringsplassene og rettigheten skal inntas i vedtektene og ved salg knyttes til gjeldende seksjon. Rettigheten kan ikke endres uten utbyggers samtykke.

Parkeringsplassene kan ikke selges separat men følger til enhver tid med seksjonen ved salg. Midlertidig utleie og interne bytter er betinget av styrets samtykke. Utleie kan kun skje til seksjonseiere i Sameiet Drivhusvegen.

Øvrige bytter av parkeringsplasser skal godkjennes av de seksjonseiere det gjelder.

Styret har ansvar for å tilrettelegge for lading av elbil og ladbare hybrider på parkeringsarealet og fastsetter bruksregler og leievilkår.

Styret har fullmakt til å etablere, endre og håndheve parkeringsregler for sameiet. Dette gjelder ikke faste parkeringsplasser

## 3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

**3-1 Rett til bruk**
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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.

Eier av næringsseksjonen (seksjon 27) har rett til skilting for sin virksomhet. Rettigheten gjelder på hus C 1. etasje. Næringsseksjonen gis også rett til å plassere solceller på tak av hus C, samt nødvendige føringsveier for disse. Drifts- og vedlikeholdskostnader for dette dekkes av næringsseksjonen.

Sameiet har rett og plikt til å erverve energi fra solcellene og anlegg på naboeiendommen gnr. 103, bnr. 614 til markedspris.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

**3-2 Ordensregler**
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## 4. Vedlikehold

**4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører bruksenheten til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, 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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 34.

(7) Eier av næringsseksjon har ansvar for vedlikehold og eventuelle skader påført bygning i hus C i forbindelse med skilting for butikk. Næringsseksjonen har i tillegg ansvaret for kostnader til vedlikehold av sin seksjon inkludert innkjøringsport og overflate golv med unntak av membran mot underliggende parkeringskjeller.

**4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 35.

## 5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne i boligdelen etter sameiebrøken.

Unntatt fra dette er kostnader til parkering og kabel TV. Dette fordeles flatt mellom boligseksjonene. Kostnader til oppvarming av boliger belastes den enkelte eier av boligseksjonene.

Sameiere med flere parkeringsplasser betaler for p-plasser i henhold til hvor mange parkeringsplasser hver sameier disponerer.

(2) Næringsseksjonen skal dekke sin forholdsmessige andel av forsikring av parkeringsplan, forretningsførerhonorar, styrehonorar og revisjon for sameiet.

Kostnader og vedlikehold relatert til skilting på vegg hus C 1. etasje samt kostnader relatert til solceller og føringsveier til disse skal dekkes av næringsdelen.

Kostnader for øvrig som kun er relatert til næringsdelen eller kun boligdelen dekkes av den det gjelder.

### 5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøteårsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### 5-3 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### 5-4 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

### 6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Næringsseksjonen skal ha rett til å utpeke 1 representant i styret.

(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 årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøteårsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

### 7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

**7-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## 8. Årsmøtet

**8-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

**8-2 Tidspunkt for årsmøtet**
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

**8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte**
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

(4) Både varsel og innkalling til møte kan gjennomføres ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

**8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt, godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående år
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsregnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

**8-5 Møteledelse og protokoll**
Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

**8-6 Stemmerett og fullmakt**
(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) I saker som kan tenkes å påvirke næringsseksjonen har kun eier av næringsseksjonen stemmerett. Eier av næringsseksjonen avgjør selv om de mener saken påvirker deres drift. Vetoretten gjelder selv om næringsseksjonen ikke deltar i årsmøtet. Sameiet har plikt til å fremme saken til eier av næringsseksjonen og avvente skriftlig tilbakemelding. Denne bestemmelsen, og eierbrøken for næringsseksjonen kan ikke endres uten samtykke fra eier av næringsseksjonen.

**8-7 Vedtak på årsmøtet**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder vedtak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet ved like

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

## 9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

### 9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

### 9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## 10. Forholdet til nabotomt

- Eier av naboeiendom gnr. 103, bnr. 614 brøyter, strør og vedlikeholder sin eiendom
- Sameiet Drivhusvegen har veirett, men ingen rett til parkering på naboeiendom.
- Sameiet Drivhusvegen har ansvar for å brøyte fra sin eiendom til Bernt Lies vei. Dette må skje uten snødeponi på nabotomt i sør (Anders Wigensv veg nr. 22). Forholdet tinglyses.
- Renhold rundt avfallsområdet tilhørende Sameiet Drivhusvegen tilligger sameiet.

## 11. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

## 12. Kjøp av overskuddsenergi
Sameiet er forpliktet til å kjøpe overskuddsenergi fra næringseiendommen gnr. 103, bnr. 614. Energi skal selges til markedspris.

## 13. Foretaksregisteret
Disse vedtekter skal registreres i Foretaksregisteret.

# ORDENSREGLER
# FOR
# SAMEIET DRIVHUSVEGEN

Vedtatt i ordinært sameiermøte den 04.04.24

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Ved unødvendig utrykninger fra brannvesenet, der brannvesenet angir matlaging eller lignende som årsak til utrykning, har sameiet rett til å viderefakturere/kreve regress for kostnaden hos eier av seksjon med utløst falsk brannalarm. Enhver sameier plikter å sette seg inn i informasjon for hvordan en avstiller en unødvendig brannalarm.

## 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

Det er ikke er lov til å vaske bil utenfor blokkene, pga. kjemi, salt, asfalt, generelt skitt. Finnes ikke egen plass beregnet for vask av bil.

Spyling av sykler, vogner og lignende skal skje i umiddelbar nærhet til sluk.

## 5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

## 6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

## 7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

# Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Drivhusvegen

**Tid: Torsdag 04.04.2024 - kl.19:00**
**Sted: Dalgård skole**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Valg av sekretær

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

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

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

## 2. Årsoppgjør for 2023

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

### 2.2 Disponering av resultat

### 2.3 Revisjonsberetning

## 3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag: 135 000

## 4. Saker fra styret/eierne

### 4.1 Vedlikehold av uteområdet

Sak vedrørende vedlikehold av uteområdet sendt inn av Torill Hatlen

Det heter seg at det er beboerne sitt felles ansvar å holde uteområdet i orden gjennom året. Det gjelder spesielt med tanke på måking av snø og strøing. Dette er en ordning som fungerer svært dårlig, da det kun er noen få av oss som tar ansvar. De fleste av beboerne forholder seg ikke til dette i det hele tatt.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen oppfordrer, og gir styret fullmakt til, å engasjere en person eller et firma for å ta seg hånd om vintervedlikehold som måking og strøing utenfor oppgangene.

## 4.2 Elbil

Sameiet har i dag en avtale med Aneo Mobility som går ut i slutten av 2026.

Avtalen er tegnet på et tidspunkt da det var svært få elbiler i sameiet, og elbil-løsning ble derfor sett på som unødvendig dyrt for sameiet. Dette er bakgrunnen for avtalen.

Løsningen per i dag er at infrastrukturen ikke betales av sameiet i det hele tatt. Den betales i stedet gjennom etableringsgebyr på 4 990,- for beboere som ønsker å etablere lader, samt en viss andel i abonnementsprisene til beboere.

Infrastrukturen blir gjennom dagens avtale aldri Sameiet sitt, og må kjøpes ut for ca. 700 000 dersom sameiet ønsker å overta kabling/strømskap/administrasjon sjøl. Denne prisen ligger fast.

Sameiet har fått et tilbud om å reforhandle avtalen. Dette innebærer:
*Ca. 100 kroner lavere priser per måned
*0 kr i etableringspris
*De som alt har etablert vil bli kompensert med strøm tilsvarende 6 måneder sitt aktive abonnement

For sameiet:
* Sameiet må betale 2 880 kroner i måneden (48 pr leilighet)
* Sameiet overtar gradvis eierskapet av anlegget, og over 20 år kan sameiet kjøpet det ut for kr 0 om det ønsker.

**Forslag til vedtak:** Alternativ 1: Beholder dagens løsning
Alternativ 2: Går for reforhandling

**Styrets innstilling:** Styret har ingen spesiell innstilling.

## 4.3 Revisor

Styret har i dag BDO som revisor. Dette har vært tilfellet siden oppstart av sameiet.

Sameiet betaler per i dag ca 15 000 i året for revisjon, og dette er varslet økt for fremtiden, da BDO har endret prismodell.

Orkla revisjon tilbyr dette for 11 250

**Forslag til vedtak:** Sameiet velger Orkla Revisjon som revisor

**Styrets innstilling:** Sameiet velger Orkla Revisjon som revisor

## 4.4 Endring husordensregler 1

At det ikke er lov til å vaske bil utenfor blokkene, pga. kjemi, salt, asfalt, generelt skitt. Finnes ikke egen plass beregnet for vask av bil.

**Forslag til vedtak:** Punkt om at
"det ikke er lov til å vaske bil utenfor blokkene, pga. kjemi, salt, asfalt, generelt skitt. Finnes ikke egen plass beregnet for vask av bil. "

tas inn på egnet sted i husordensreglene

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler å endre husordensreglene

### 4.5 Endring husordensregler 2

Sykler spyles i dag like utenfor innganger, noe som skaper stor risiko for at skitt blir tatt med inn i gangen.

**Forslag til vedtak:** "spyling av sykler, vogner og lignende skal skje i umiddelbar nærhet til sluk"

Tas inn i husordensreglene på egnet sted i husordensreglene.

### 4.6 Endring vedtekter

Det er behov for å etablere, og håndheve, parkeringsregler.

Det er naturlig at styret får fullmakt til å gjøre dette.

**Forslag til vedtak:** "Styret har fullmakt til å etablere, endre og håndheve parkeringsregler for sameiet"

Tas inn i vedtektene som et tillegg i punkt *2.2 Råderett over parkeringsplasser på fellesareal.*

## 5. Valg

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

### 5.1 2 Styremedlemmer for 2 år

**På valg:**
Jo Kvarberg
Morten Stene

### 5.2 2 Varamedlemmer for 1 år

**På valg:**
Jorunn Bergsbakk
Bent Jonny Hirsch

### 5.3 Valgkomite for 1 år

**På valg:**
Terje Hulsund
Torbjørn Thoresen

---

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

27.02.2024
**Sameiet Drivhusvegen**
styret

# Sameiet Drivhusvegen - Resultatregnskap 2023

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader driftsdel | | 1 047 084 | 1 011 780 | 1 047 111 | 1 125 000 |
| Inntekter garasjer | | 126 480 | 122 400 | 124 821 | 130 560 |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler | | 334 800 | 262 080 | 291 300 | 363 600 |
| **Sum driftsinntekter** | | **1 508 364** | **1 396 260** | **1 463 232** | **1 619 160** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 1 | -29 061 | -29 317 | -29 035 | -32 727 |
| Styrehonorar | 2 | -125 000 | -127 000 | -125 000 | -135 000 |
| Avskrivninger | | -13 923 | -23 867 | -13 950 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -112 852 | -109 184 | -113 200 | -119 499 |
| Honorar administrative tjenester | | -33 695 | 0 | -3 600 | -35 500 |
| Eksterne honorar | 4 | -107 915 | -25 650 | -20 000 | -27 500 |
| Drifts- og serviceavtaler | 5 | -68 851 | -393 308 | -159 273 | -120 896 |
| Vaktmestertjenester | | -169 600 | 0 | -152 000 | -163 263 |
| Renholdstjenester | | -189 808 | 0 | -178 500 | -214 462 |
| Løpende vedlikehold | 6 | -138 293 | -140 545 | -36 050 | -57 000 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -336 224 | -271 075 | -291 300 | -363 600 |
| Forsikring | | -93 378 | -90 831 | -90 000 | -105 000 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | | -5 290 | 1 527 | -4 500 | -5 200 |
| Energi, felles | | -90 021 | -206 855 | -180 000 | -190 000 |
| Andre driftsutgifter | 7 | -21 452 | -11 436 | -20 000 | -42 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **-1 535 363** | **-1 427 541** | **-1 416 408** | **-1 611 647** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-26 999** | **-31 281** | **46 824** | **7 513** |
| **Finansinntekter og kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 22 697 | 12 322 | 7 000 | 18 000 |
| **Netto finansposter** | | **22 697** | **12 322** | **7 000** | **18 000** |
| **Resultat før skattekostnad** | | **-4 302** | **-18 959** | **53 824** | **25 513** |
| Ordinært resultat etter skatt | | -4 302 | -18 959 | 53 824 | 25 513 |
| **ÅRSRESULTAT** | **8, 11** | **-4 302** | **-18 959** | **53 824** | **25 513** |
| Disponering av totalresultat: | | -4 302 | -18 959 | 53 824 | 25 513 |
| Overført fra annen egenkapital | | -4 302 | -18 959 | 0 | 0 |

# Sameiet Drivhusvegen - Balanse 2023

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Andre anleggsmidler | 3 | 0 | 13 923 |
| **Sum anleggsmidler** | | **0** | **13 923** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | 9 | 0 | 373 |
| Forskutterte kostnader MBU | 9 | 630 363 | 468 425 |
| Periodiserte kostnader | 9 | 67 741 | 34 994 |
| Andre fordringer | 9 | 48 460 | 0 |
| Mellomregning Klare Finans | 9 | 34 736 | 27 912 |
| Opptjente renter | 9 | 22 697 | 11 898 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Bankinnskudd | 10 | 602 254 | 905 010 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 406 250** | **1 448 612** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 406 250** | **1 462 534** |

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 11 | 586 736 | 591 038 |
| **Sum egenkapital** | | **586 736** | **591 038** |
| **GJELD** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 89 138 | 69 516 |
| Skyldig off. myndigheter | | -10 | -10 |
| Forskudd kunder | | 33 384 | 27 237 |
| Forskutterte inntekter MBU | | 400 468 | 394 540 |
| Påløpte kostnader | | 296 534 | 379 459 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 755 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **819 514** | **871 497** |
| **Sum gjeld** | | **819 514** | **871 497** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 406 250** | **1 462 534** |

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Marco Bjørklund Fria<br>Leder | Jo Kvarberg<br>Styremedlem | Adi Velic<br>Styremedlem |
| Morten Stene<br>Styremedlem | Gunnar Simonsen<br>Styremedlem | |

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

## Note 1 - PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | 19 035 | 19 317 |
| Reisekostnader | 26 | 0 |
| Andre lønnskostnader | 10 000 | 10 000 |
| **Sum personalkostnader** | **29 061** | **29 317** |

## Note 2 - STYREHONORAR

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Styrehonorar** | **125 000** | **127 000** |

## Note 3 - ANLEGGSMIDLER

| | Andre anl.m. |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 119 335 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 119 335 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 119 335 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 |
| Årets avskrivninger : | 13 923 |
| Antatt levetid i år : | 5 |

## Note 4 - EKSTERNE HONORARER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Revisjonshonorar (inkl. mva) | 14 165 | 10 000 |
| Fakturerte tjenester | 93 750 | 15 650 |
| **Sum eksterne honorarer** | **107 915** | **25 650** |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen. Fakturerte tjenester gjelder taksering utført av Takst, arkitekt og ingeniørtjenester AS

## Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Andre administrasjonsavtaler | 0 | 3 326 |
| Avtale om vaktmestertjenester | 0 | 30 190 |
| Avtale om vintervedlikehold | 0 | 27 813 |
| Avtale om sommervedlikehold | 0 | 49 938 |
| Avtale om renholdstjenester | 0 | 172 905 |
| Avtale om vakt- og sikringstjenester | 12 398 | 5 591 |
| Avtale om drifts- og serviceavtaler heis | 47 660 | 44 165 |
| Avtale om drift og kontroll port/garasje | 0 | 2 350 |
| Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester | 0 | 29 500 |
| Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg | 8 793 | 27 531 |
| **Sum drifts- og serviceavtaler** | **68 851** | **393 308** |

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

## Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig | 66 403 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg | 11 559 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold heisanlegg | 17 681 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 36 847 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold annet | 5 803 | 0 |
| **Sum vedlikehold** | **138 293** | **140 545** |

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

## Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 698 | 1 761 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | 599 | 0 |
| Telefon og porto | 0 | 4 275 |
| Generalforsamling/årsmøte | 10 919 | 318 |
| Bankgebyrer | 776 | 815 |
| Andre gebyrer | 2 550 | 3 729 |
| Hjemmeside/internett/TV-abo | 5 910 | 0 |
| Servering dugnad | 0 | 539 |
| Andre kostnader | 0 | -1 |
| **Sum andre driftsutgifter** | **21 452** | **11 436** |

## Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Disponible midler 01.01** | **577 115** | **572 207** |
| Endring i disponible midler: | | |
| Årets resultat | -4 302 | -18 959 |
| Tilbakeført avskrivning | 13 923 | 23 867 |
| **Årets endring i disponible midler** | **9 621** | **4 908** |
| **Disponible midler i periodens slutt** | **586 736** | **577 115** |
| **Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger** | **586 736** | **577 115** |

## Note 9 - 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 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Bundne midler og bankinnskudd** | | |
| Bundne midler for skattetrekk | 4 | 4 |
| Bankinnskudd | 602 250 | 905 006 |
| **Sum bankinnskudd** | **602 254** | **905 010** |

## Note 11 - EGENKAPITAL

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **SUM EGENKAPITAL 01.01** | **591 038** | **609 996** |
| | | |
| Annen egenkapital 01.01 | 591 038 | 609 996 |
| Årets resultat | -4 302 | -18 959 |
| **Annen egenkapital 31.12** | **586 736** | **591 038** |
| **SUM EGENKAPITAL 31.12** | **586 736** | **591 038** |

Resultat og balanse med noter for Sameiet Drivhusvegen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Drivhusvegen**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Marco Bjørklund Fria (sign.) | 21.02.2024 |
| Styremedlem | Adi Velic (sign.) | 21.02.2024 |
| Styremedlem | Gunnar Simonsen (sign.) | 20.02.2024 |
| Styremedlem | Jo Kvarberg (sign.) | 12.02.2024 |
| Styremedlem | Morten Stene (sign.) | 11.02.2024 |

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Sameiet Drivhusvegen

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Drivhusvegen.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2023<br>• Resultatregnskap 2023<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan

Penneo document key: 21MIZ-36SUI-A3J6P-J4V2V-BPKPU-EYIAN

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 document key: 21MIZ-36SUI-A3J6P-J4V2V-BPKPU-EYIAN

PENNEO

*The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.*

*"By my signature I confirm all dates and content in this document."*

**John Christian Løvaas**
**Partner**
*Serial number: UN:NO-9578-5999-4-1731660*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2024-02-26 10:06:49 UTC*

bankID

*Penneo document key: 21MIZ-36SUI-A3J6P-J4V2V-BPKPU-EYIAN*

This document is digitally signed using **Penneo.com.** The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

**How to verify the originality of this document**
This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>.** This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **https://penneo.com/validator**

# 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).

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 103, Bruksnummer 1670, Seksjonsnummer 42 i 5001 TRONDHEIM kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 07.03.2025 kl. 10.32 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 06.03.2025 kl. 21.11 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3259523-1/200 30.10.2020 14:38 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 375 000
Omsetningstype: Fritt salg
**TOPPEN JENS**
FØDT: 12.03.1998
ELEKTRONISK INNSENDT

## 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:

2020/3259524-1/200 30.10.2020 14:38 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 200 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 GUDBRANDSDAL
ORG.NR: 937 888 104
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/665241-1/200 04.06.2021 10:49 ** MASSETRANSPORT

FRA: SPAREBANK 1 GUDBRANDSDAL
ORG.NR: 937 888 104
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 GUDBRANDSDAL
ORG.NR: 937 888 104
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3537509-1/200 28.12.2020 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0

SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 103 BNR: 236 FNR: 0
SNR: 26
Bestemmelse om snørydding
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## GRUNNDATA

2017/283751-1/200 31.03.2017 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 42
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 39/4256

2018/42212-1/200 01.01.2018 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1601 GNR: 103 BNR: 1670 FNR: 0 SNR: 42

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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.

Trondheim

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 5001 - Trondheim | **103** | **1670** | **0** | **42** | Drivhusvegen 7, 7024 TRONDHEIM |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013) | 5527.19m$^2$ |
| byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013) | 5527.19m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| | PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Ja | | | | |
| | 5001 r20140028 | Drivhusvegen (10.12.2015) | Bolig/forretning | 564.24m$^2$ |
| | 5001 r20140028 | Drivhusvegen (10.12.2015) | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse | 2435.9m$^2$ |
| | 5001 r20140028 | Drivhusvegen (10.12.2015) | Gang-/sykkelveg | 146.57m$^2$ |
| | 5001 r20140028 | Drivhusvegen (10.12.2015) | Kjøreveg | 26.98m$^2$ |
| | 5001 r20140028 | Drivhusvegen (10.12.2015) | Renovasjonsanlegg | 25.36m$^2$ |
| | 5001 r20140028 | Drivhusvegen (10.12.2015) | Uteoppholdsareal | 1726.25m$^2$ |

## RELATERTE PLANER

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) |
|---|---|
| r0348f | General Bangs veg 56 og 58 (25.3.2010) |

## BEBYGGELSESPLAN

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

| | PLANID | Plannavn |
|---|---|---|
| Nei | | |

## REGULERING UNDER ARBEID

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

| | PLANID | Plannavn |
|---|---|---|
| Ja | | |
| | 5001 r20220042 | Del av Gamle Oslovei og Kyvatnet |
| | 5001 r20220043 | Odd Husbys veg, Dalgårdvegen og General Bangs veg |

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| | PLANID | Plannavn |
|---|---|---|
| Nei | | |

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

# MERKNAD TIL LEVERT PRODUKT

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

## MERKNAD:

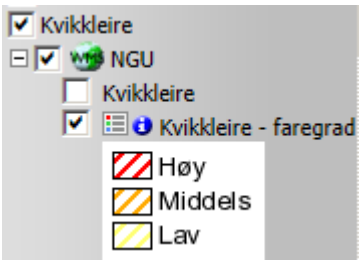
Lenke til **Web-kart** på Trondheim kommunes internettside,
Velg Verktøy : Arealplaner

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 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 |

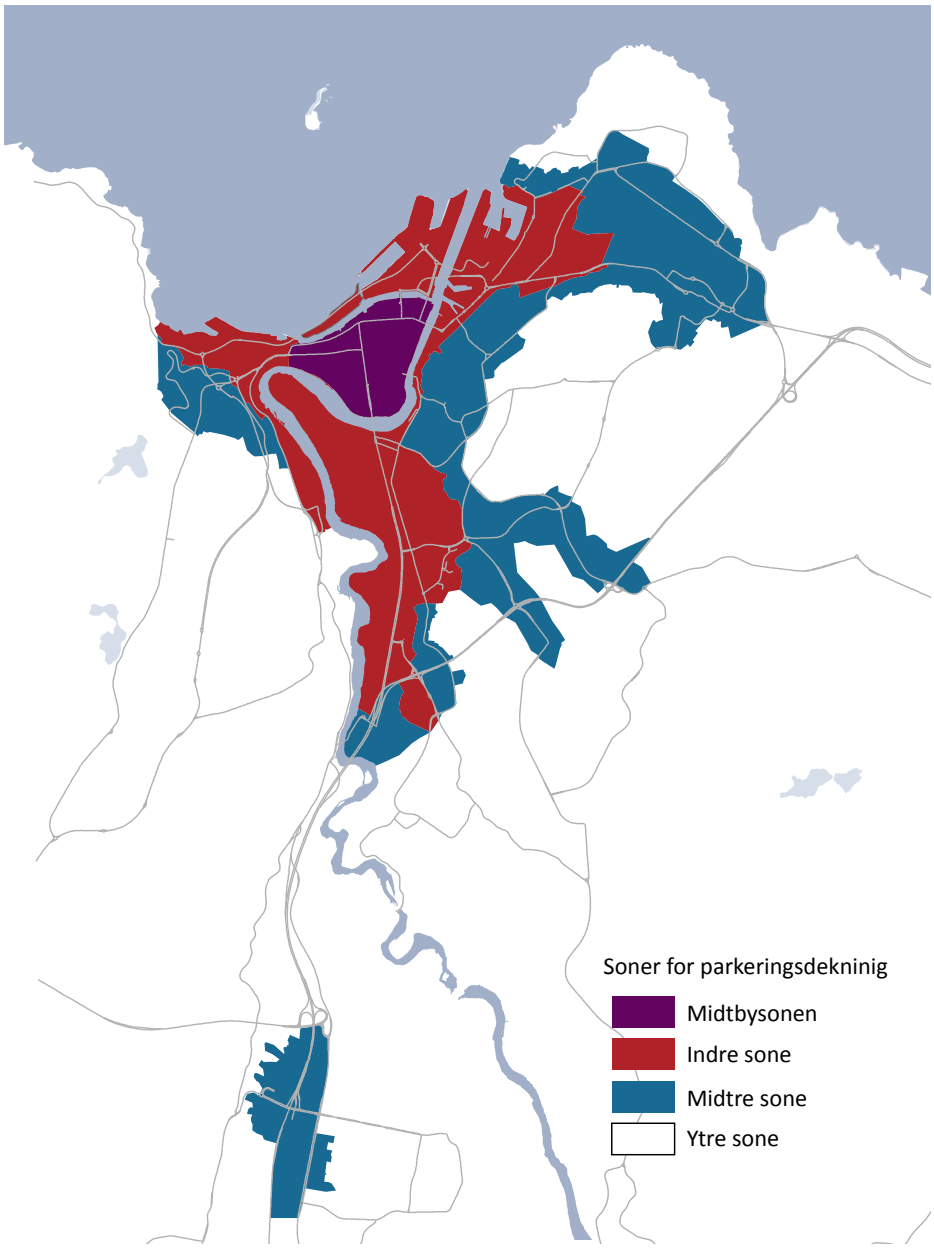
*Sykkelparkering kan anlegges i kjeller, på terreng i eller i fellesbod. Virksomheter skal fortrinnsvis ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet og under tak.*

**§ 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.

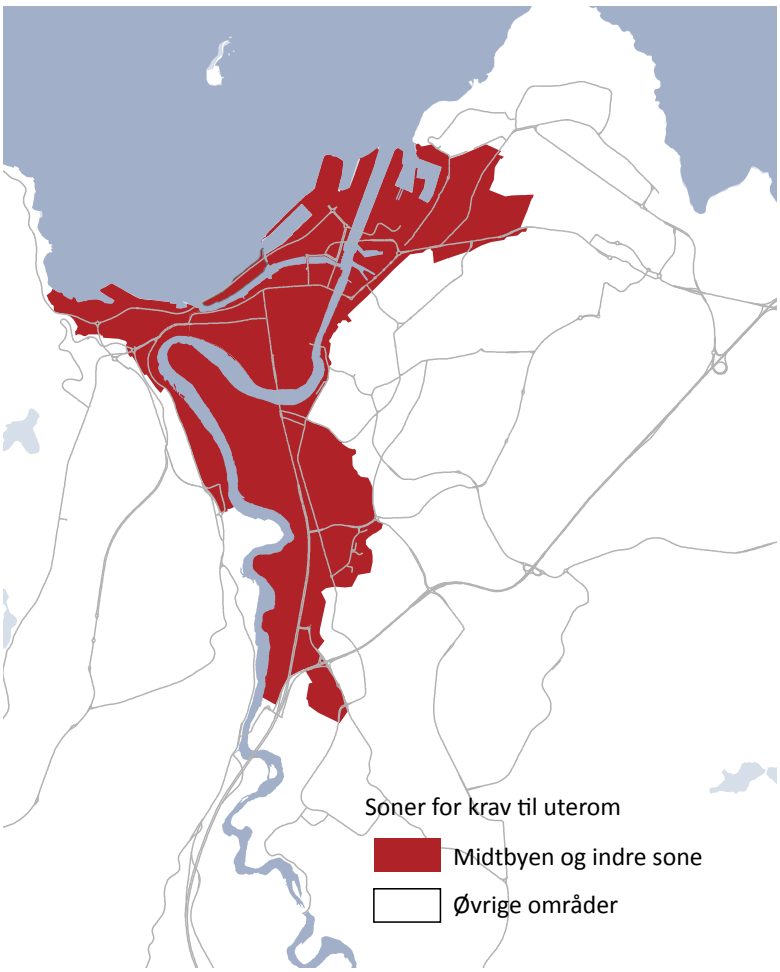
*Med småhus menes eneboliger, to - til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.*

**§ 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:**

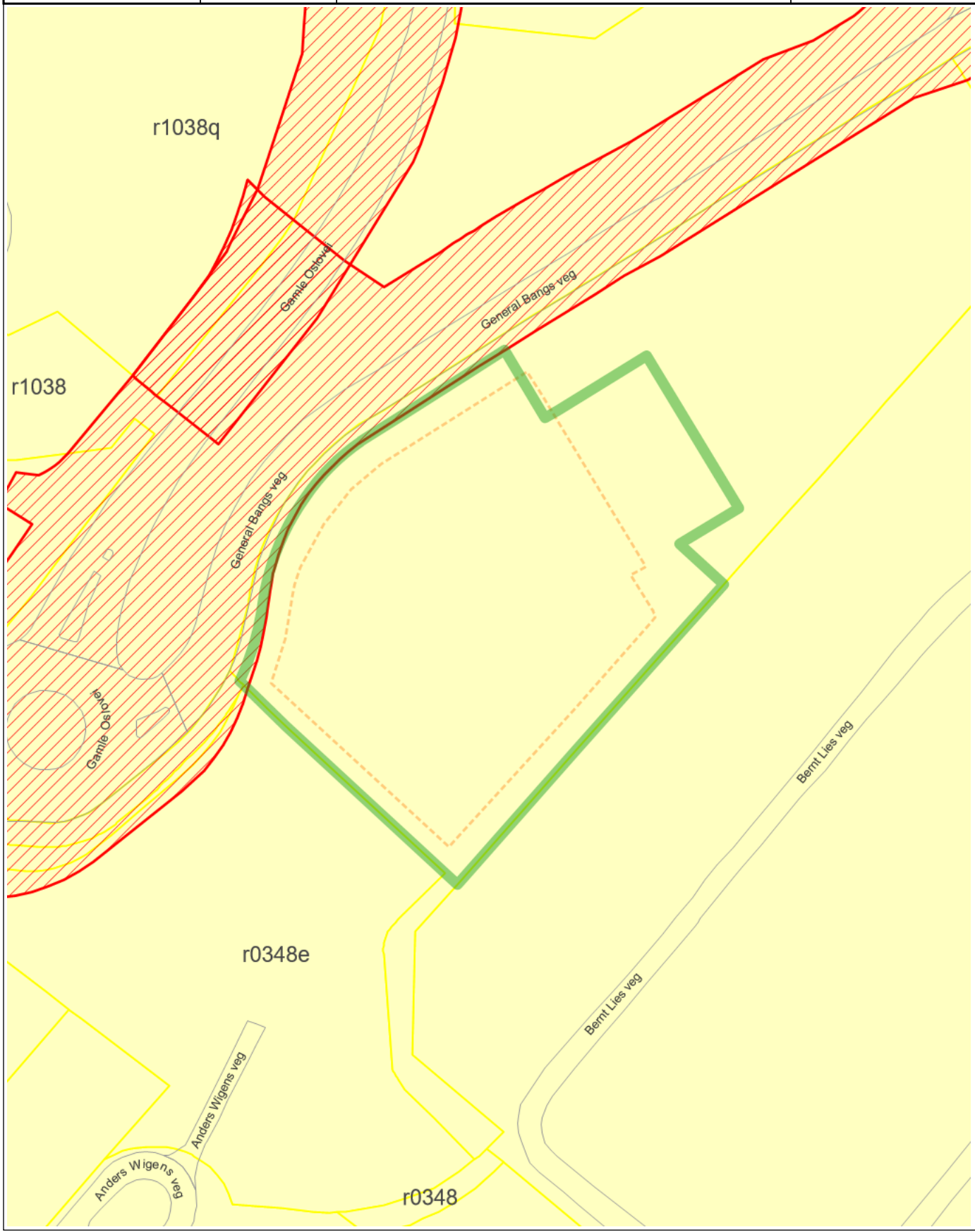
Merknadsstiller vil understreke at hensynssonen for Gløshaugen skal ivareta bebyggelse og Gløshaugens markering av bybildet. Dette må ikke komme til hinder for en videre utbygging og utnyttelse av området. Dette gjelder spesielt områdene sør for Realfagbygget og Richard Birkelands vei mot jernbanelinja

Trondheim

# PlanOversikt

| Eiendom: | Gnr: 103 | Bnr: 1670 | Fnr: 0 | Snr: 42 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Drivhusvegen 7<br>7024 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .


RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt

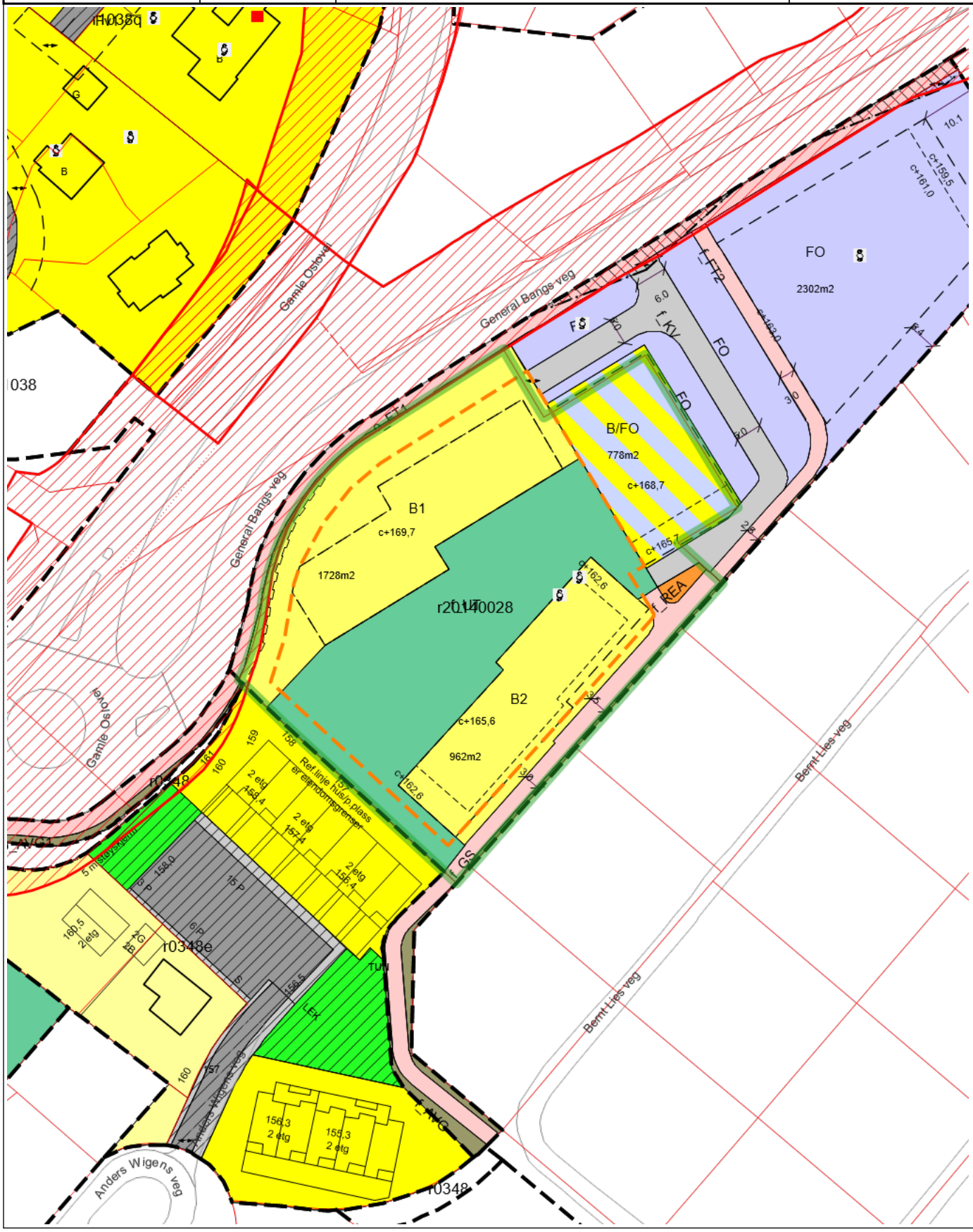

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

# Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 103 | Bnr: 1670 | Fnr: 0 | Snr: 42 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Drivhusvegen 7<br>7024 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

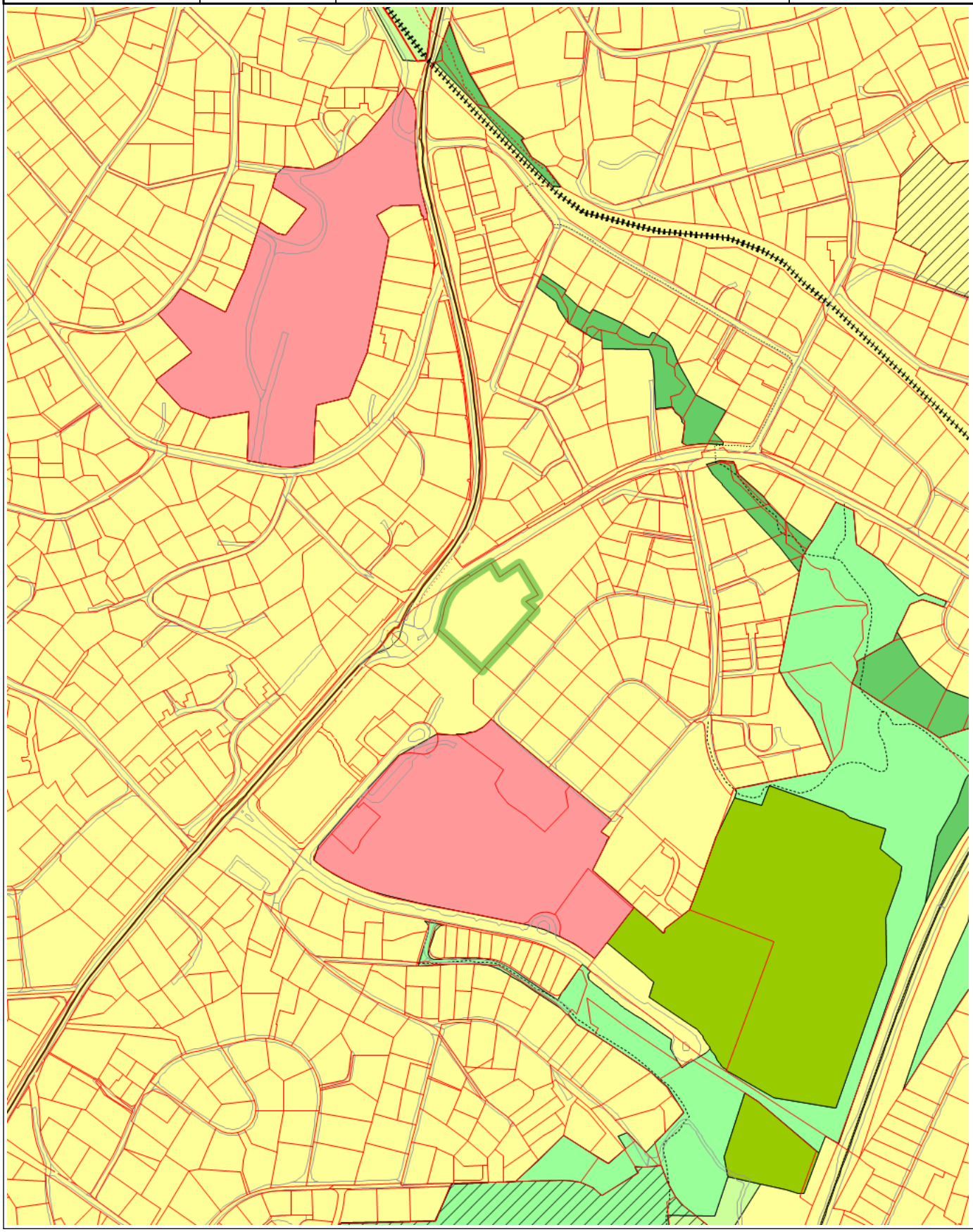
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bolig
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles leke areal
- Felles grøntareal
- Frisikt
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Forretninger
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Bolig/Forretning
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

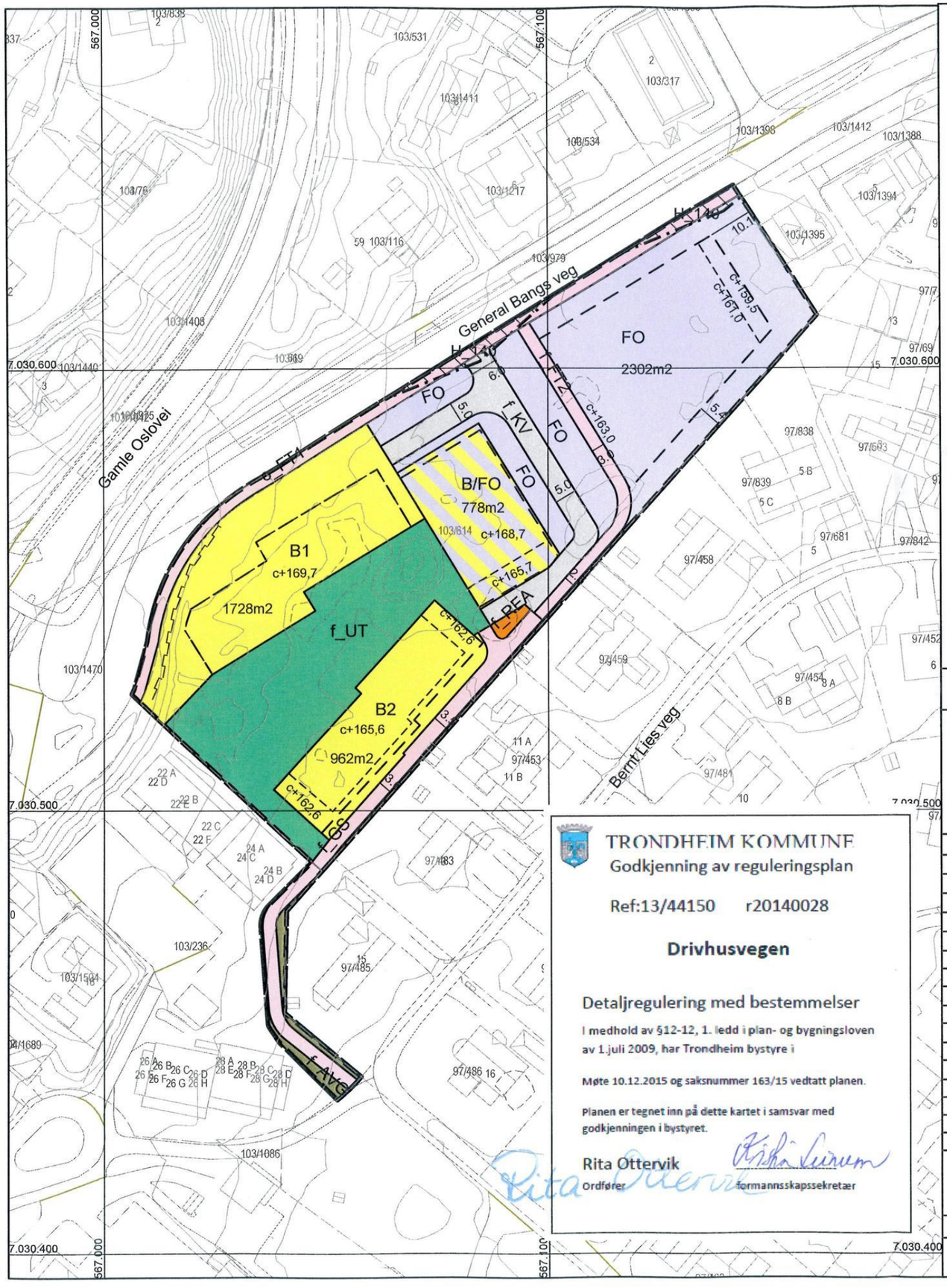
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 103 | Bnr: 1670 | Fnr: 0 | Snr: 42 |
| Adresse: | Drivhusvegen 7<br>7024 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde markagrensa
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Sporveg - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende




# TEGNFORKLARING
**PBL § 12 REGULERINGSPLAN**

## § 12-5 AREALFORMÅL

**1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1110)
- Forretninger (1150)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Bolig/Forretning (1801)

**2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

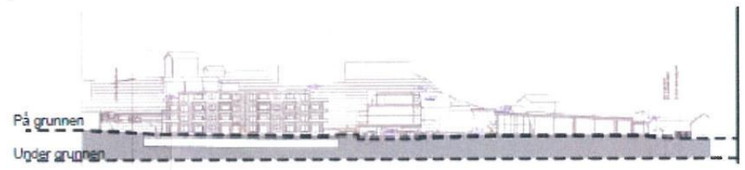
## § 12-6 HENSYNSSONER

**SIKRINGSONER (PBL§ 12-6, § 11-8 a)**

- a.1) Sikringssone (100), frisikt (140)

**JURIDISKE LINJE -OG PUNKTSYMBOL**

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- RegulertHøyde
- Avkjørsel




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

0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

# Drivhusvegen

Plankart 1 av 2, på grunnen

N W E

Målestokk 1:1000 (A3)

| Revisjoner | Dato | Sign. | Revisjoner | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|---|---|
| Endringer etter avtale m/saksbehandler | 22.09.14 | mia | | | |
| Til sluttbehandling | 12.10.15 | TK/RO | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

| SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO | SIGN. |
|---|---|---|
| Behandlet i bygningsrådet/planutvalget - utsatt | 14.10.14 | |
| Behandlet i bygningsråd/planutvalget | 04.11.14 | |
| Offentlig ettersyn | 11.11.14-29.12.14 | |
| Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 03.11.15 | |
| Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen | 26.11.15 | |
| Godkjent i Bystyret | 10.12.15 | |

Forslagsstiller: Øystein Thommesen AS

Forslagsfremmer: Dalgård Eiendom AS

Dato: 05.08.2014

Reguleringsplannr: r20140028

Kommunens saksnr: 13/44150

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/44150 r20140028

**Drivhusvegen**

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 10.12.2015 og saksnummer 163/15 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannsskapssekretær

# TEGNFORKLARING
**PBL § 12 REGULERINGSPLAN**

## § 12-5 AREALFORMÅL

**1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (1119)

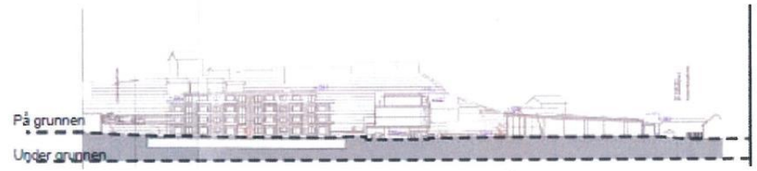
**JURIDISKE LINJE -OG PUNKTSYMBOL**

Plangrense

Grense for arealformål

Illustrasjonslinjer:

Planens begrensning på grunnen




Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000

Kartutrekk pr dato: oktober 2015
Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
# Drivhusvegen
Plankart 2 av 2, under grunnen

Målestokk
1:1000 (A3)

| Revisjoner | Dato | Sign. | Revisjoner | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|---|---|
| Til sluttbehandling | 12.10.15 | TK/RO | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

| SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO | SIGN. |
|---|---|---|
| Behandlet i bygningsrådet/planutvalget - utsatt | 14.10.14 | |
| Behandlet i bygningsråd/planutvalget | 04.11.14 | |
| Offentlig ettersyn | 11.11.14-29.12.14 | |
| Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 03.11.15 | |
| Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen | 26.11.15 | |
| Godkjent i Bystyret | 10.12.15 | |

Forslagsstiller: Øystein Thommesen AS

Forslagsfremmer: Dalgård Eiendom AS

Dato: 05.08.2014

Reguleringsplannr:
r20140028

Kommunens saksnr:
13/44150

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/44150 r20140028

**Drivhusvegen**

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 10.12.2015 og saksnummer 163/15 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

Kirsti Leirum
formannsskapssekretær

Rita Ottervik

Planident: r20140028
Arkivsak:13/44150

**Detaljregulering av Drivhusvegen**
**Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.10.2015
Dato for godkjenning av bystyret : 10.12.2015

## § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Øystein Thommesen AS, kart 1 og 2 er datert 05.08.14, sist endret 12.10.15.

## § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - -Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B)
  - -Forretninger (FO)
  - -Renovasjonsanlegg (f_REA)
  - -Uteopphold
  - -Kombinert formål – Bolig og forretning (B/FO)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - -Kjøreveg (f_KV)
  - -Fortau (o_FT1-2)
  - -Gang-/sykkelveg (f_GS)
  - -Annen veggrunn – grøntareal (f_AVG)

-Hensynssoner
  - -Sikringssone – frisikt (a.1)

-Bestemmelser
  - -Bestemmelsesgrenseområde, parkeringskjeller #1

## § 3 FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Adkomst

Planområdet skal ha adkomst som vist med piler i plankartet. Avkjørsel til forretningsareal FO direkte fra General Bangs veg skal kun benyttes for varetransport til forretning og Renholdsverkets biler.

### 3.2 Beregning av BRA

Areal under terreng skal ikke regnes med i BRA.

### 3.3 Støy for bolig

Støynivå utendørs skal følge anbefalte støygrenser i Miljøverndepartementets T-1442/2012. Lydnivå innendørs skal tilfredsstille NS 8175 klasse C. Alle boligene skal ha minst ett soverom mot stille side.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Boligbebyggelse B1 og B2

4.1.1 Utnyttelse

Innenfor arealet tillates oppført boliger med et samlet areal på inntil 3584 $m^2$ BRA. I tillegg tillates adkomstrampe, tekniske anlegg og rømningstrapper for parkeringskjeller.

4.1.2 Byggehøyde

Bebyggelse tillates bygd opp til kotehøyder som vist på plankartet. Heiser og tekniske anlegg tillates bygd 1,5 meter over angitte kotehøyder, og skal i sum ikke overstige 10 % av det totale takarealet.

I forbindelse med rømningstrapper og takterrasser tillates det kantsikring med høyde inntil 1,1 meter over regulert tillatt byggehøyde.

4.1.3 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Balkonger, rømningstrapper samt teknisk anlegg til parkeringskjeller tillates bygd utenfor byggegrensen.

4.1.4 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442: 2012, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer:

- Boenheter i med fasade med $L_{den} \geq 55dB$ skal ha minst ett soverom med støynivå utenfor ett av vinduene innenfor grenseverdien $L_{den} \leq 55dB$.
- Rom til støyfølsomt bruksformål som kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert ventilasjon

Det tillates støyskjerm eller gjerde langs General Bangs veg med plassering som vist på plankartet, og maksimal høyde 1,2 meter over vegplanet. Støyskjermen må utformes slik at den er demonterbar ved behov for tilgang til V/A-ledninger.

4.1.5 Uteoppholdsareal

Innenfor boligformålet skal det anlegges uteareal på terreng som er felles for alle boligene innenfor planområdet.

4.1.6 Parkering

Boligparkering skal skje i parkeringskjeller #1.

4.1.7 Utforming

Svalganger mot General Bangs veg tillates ikke.

### 4.2 Forretningsformål FO

4.2.1 Utnyttelse

Innenfor arealet tillates oppført forretning med BRA inntil 1300 $m^2$ samt tilhørende varelevering og parkeringsplasser. Det skal etableres en grønn buffer mellom parkering og o_FT1 som vist i illustrasjonsplanen. Det tillates i tillegg oppført rømningstrapper.

Varelevering skal legges på nordøst- eller sørøstsiden av forretningen.

Tenkte plan og parkeringsplasser skal ikke regnes inn i BRA.

4.2.2 Byggehøyde
Bebyggelse tillates bygd opp til kotehøyder som vist i plankartet og skal trappes av mot nordøst. Heiser og tekniske anlegg tillates bygd 1,5 meter over angitte kotehøyder og skal i sum ikke overstige 10 % av det totale takarealet.

4.2.3 Plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene, og i byggegrensa langs General Bangs veg. Lette konstruksjoner som sykkelskur tillates bygd utenfor byggegrensen dersom det ikke kommer i konflikt med V/A-ledninger.

Baldakin over inngangsparti tillates plassert 1,5 meter utenfor byggegrensen parallelt med General Bangs veg.

4.2.4 Parkering
Maksimalt 20 % av FO kan benyttes til parkering utendørs på terreng. Minimum 5 % av plassene skal være utformet for bevegelseshemmede. Disse skal plasseres nærmest inngangen. Det skal legges til rette for sykkelparkering nært forretningens inngang.

4.2.5 Utforming
Forretningen skal henvende seg mot General Bangs veg. Fasaden mot General Bangs veg skal ha god utforming med høy standard på materialbruk. Minimum ¼ av fasadestrekket langs General Bangs veg skal være dører og vinduer. Foliering av butikkvinduer mot General Bangs veg tillates ikke.

**4.3 Renovasjonsanlegg f_REA**
Arealet skal benyttes til avfallshåndtering for boligene innenfor planområdet. Det skal benyttes nedgravd løsning.

**4.4 Kombinert formål bolig og forretning B/FO**
4.4.1 Arealbruk
Innenfor området tillates oppført bolighus med parkeringsgarasje i 1. etasje.

4.4.2 Utnyttelse
Bebyggelse over grunnen kan maksimalt ha et samlet BRA på 1940 $m^2$.

4.4.3 Byggehøyde
Bebyggelse tillates bygd opp til kotehøyder som vist på plankartet. Heiser og tekniske anlegg tillates bygd 1,5 meter over angitte kotehøyder og skal i sum ikke overstige 10 % av det totale takarealet.

4.4.4 Plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Balkonger og rømningstrapper tillates bygd utenfor byggegrensen.

4.4.5 Utforming

Bygget skal gis god arkitektonisk utforming, og parkering i 1. etasje skal fremstå attraktiv med delvis lukkede fasader og med «grønn buffer» mot parkering som vist i illustrasjonsplanen vedlagt.

4.4.6 Parkering
Boligparkering skal skje i f_GA. f_GA skal være felles for alle boliger i B1, B2 og B/FO.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Kjøreveger
Vegarealet f_KV er felles adkomst for boligformålet B1, B2, kombinert formål B/FO og forretningsformålet FO.

### 5.2 Fortau og gang- og sykkelveg
o_FT1 skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

f_FT2 skal være felles for FO, for beboere innenfor planområdet og Anders Wigens veg 22 – 28. Det tillates at baldakin og takoverbygg fra forretning stikker 1,5 meter ut over fortauet f_FT2.

f_GS skal være brøytbar gang- og sykkelveg. Den skal være felles for FO, beboere innenfor planområdet og Anders Wigens veg 22 – 28.. f_GS skal opparbeides slik aty den også kan benyttes for varetransport og utrykningskjøretøy til felt B2.

### 5.3 Annen veggrunn grøntareal
Annen veggrunn grøntareal f_AVG kan benyttes som snøopplag.

### 5.4 Felles uterom
Felles uterom (f_UT) skal opparbeides med lekeplass for barn i ulike aldre, og skal være felles for alle beboere innen planområdet og Anders Wigens veg 22 – 28.

## § 6 Felles garasje

### 6.1 Parkeringskjeller f_GA
F_GA skal være felles for alle boliger i B1, B2 og B/FO. Innenfor f_GA tillates oppført parkeringskjeller, sykkelparkering, tekniske rom samt boder, og skal dekke hele parkeringskravet for boligene innenfor planområdet. Parkeringskjelleren skal dimensjoneres for minimum 0,5 meter jordoverdekning der den ligger under felles uterom.

## § 7 HENSYNSONER

### 7.1 Sikringssone - frisikt
Innenfor de viste frisiktsonene tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon over 0,5 meter.

## § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 8.1 Fortau
o_FT1 og fortau fram til Olaf Bulls veg i nord og fortau fram til etablert fortau i Odd Husbys veg i sør, samt ett opphøyd gangfelt over General Bangs veg, skal være opparbeidet i samsvar med plan godkjent av kommunen før brukstillatelse for boligbebyggelsen kan gis.

### 8.2 Felles uterom
Felles uterom f_UT skal opparbeides som park med lekeplass for barn i ulike aldre før første brukstillatelse gis for boliger innenfor planen.

### 8.3 Snarveg/skoleveg
f_GS 1 og f_FT2 skal opparbeides før brukstillatelse for bebyggelsen kan gis.

### 8.4 Skolekapasitet
Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

## § 9 VILKÅR
### 9.1 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

### 9.2 Forurenset grunn
Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten og gjennomført.

### 9.3 V/A plan
Ved søknad om rammetillatelse skal dokumentasjon på nøyaktig innmåling av offentlige ledninger langs General Bangs veg foreligge. Eventuelle konflikter mellom alle konstruksjoner (inklusive støyskjermer, murer mv.) og tilgang til VA-ledningene skal avdekkes.

### 9.4 Geoteknisk gjennomgang
Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det legges ved dokumentasjon på at valgt fundamenteringsløsning er godkjent av geoteknisk fagkyndig. Tilstand på fundamentering av tilgrensende bygninger skal forundersøkes og etterkontrolleres ved byggetiltak som berører grunnen, slik at tilstrekkelig sikkerhet mot materielle skader sikres og dokumenteres.

### 9.5 Skiltplan
Skiltplan skal følge ved søknad om tiltak for ny bebyggelse. Denne skal vise hvordan påkjøring i nord forbeholdes varelevering, for eksempel ved innkjøring forbudt evt. bom.

Vedlegg; Illustrasjonsplan datert 3.7.2014

Møtedato 10.12.15
Saksnr. 163/15

Lita Otterstad




| REV. | A: | F: |
|---|---|---|
| | B: | G: |
| | C: | H: |
| | D: | I: |
| | E: | J: |

Drivhusvegen
Detaljregulering

ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM
TLF. 73 50 00 80, FAX 73 50 00 81

Trondheim kommune
Saknummer: 13/44150-4/L41

Illustrasjonsplan

Vedlegg
1.1

DATO: 3.7.2014 | MÅL: 1:1000 | PROSJ.NR: 1341

**Trondheim kommune**
**Adresse** Erling Skakkes gate 14, 7004
**Telefon**

Utskriftsdato: 03.12.2025

# Opplysninger til eiendomsmegler

| | | |
|---|---|---|
| WI50010900 | Godkjente bygningstegninger | Kilde: Trondheim kommune |

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5001 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 1670 **Seksjonsnr.:** 42
**Adresse:** Drivhusvegen 7, 7024 TRONDHEIM
**Referanse:** Drivhusvegen 7, 7024 TRONDHEIM (H0102) #254285

## 8356163

## Merknad
**Finner ingen andre vedtak eller tegninger for nybygg 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: 03.12.2025

# Opplysninger til eiendomsmegler

WI50011000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest Kilde: Trondheim kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5001 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 1670 **Seksjonsnr.:** 42
**Adresse:** Drivhusvegen 7, 7024 TRONDHEIM
**Referanse:** Drivhusvegen 7, 7024 TRONDHEIM (H0102) #254285

## 8356163

## Merknad
**Ingen merknad.**

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
Byggesakskontoret

**Ugradert**

LINK ARKITEKTUR AS

Postboks 469
1327 LYSAKER

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Øystein Sture Aspelund | BYGG-17/80740<br>oppgis ved alle henvendelser | Siri Sæther | 20.10.2017 |

**Drivhusvegen, ferdigattest for 3 blokker med 69 leiligheter og parkeringskjeller**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): | 103 / 1670 / 0 / 0 |
| Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): | 103 / 1670 / 0 / 0 300559994 |
| Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): | 103 / 1670 / 0 / 0 300560021 |
| Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): | 103 / 1670 / 0 / 0 300559958 |
| Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): | 103 / 1670 / 0 / 0 300559958 |
| Ansvarlig søker: | LINK ARKITEKTUR AS |
| Tiltakshaver: | HEIMDAL BOLIG AS |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Øystein Sture Aspelund
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: HEIMDAL BOLIG AS

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden 05.10.2017. Søknaden er komplettert 17.10.2017.

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.

**Dokumentasjonskrav**
Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen. Byggesakskontoret legger med det til grunn at dokumentasjonskrav fremsatt i rammetillatelsen, og ellers samtlige rekkefølgekrav i plan, er ivaretatt.

**Tidligere vedtak**
Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i følgende saker:
- Rammetillatelse 26.05.2016 i delegasjonssak nr. FBR RAM 333/16.
- Igangsettingstillatelse trinn 1, 23.08.2016, i delegasjonssak FBR IGT 2640/16.
- Igangsettingstillatelse trinn 2, 31.08.2016, i delegasjonssak FBR IGT 2669/16.
- Igangsettingstillatelse trinn 3, 06.10.2016, i delegasjonssak FBR IGT 3281/16.
- Igangsettingstillatelse trinn 4, 07.10.2016, i delegasjonssak FBR IGT 3245/16.
- Dispensasjon fjernvarmetilknytning 31.10.2016, i delegasjonssak FBR DSP 3577/16.
- Igangsettingstillatelse trinn 5, 14.12.2016, i delegasjonssak FBR IGT 3947/16.
- Midlertidig brukstillatelse, 04.07.2017, i BYGG-17/80740-8.

**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**

**Delegasjonssak nr: FBR RAM 333/16**

Link Arkitektur AS
Postboks 469

N-1327 LYSAKER

# RAMMETILLATELSE

| Saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Øystein Sture Aspelund | 15/62321<br>oppgis ved alle henvendelser | Arnt Rian | 26.05.2016 |

**Drivhusvegen, rammetillatelse for oppføring av 3 blokker med 69 leiligheter og parkeringsskjeller**

Gnr./Bnr.: **103/614**
Ansvarlig søker: **LINK ARKITEKTUR AS**
Tiltakshaver/byggherre: **HEIMDAL BOLIG AS**

Søknaden gjelder følgende:
- *3 blokker med totalt 60 leiligheter*
- *Parkeringsskjeller med 73 plasser*
- *Opparbeidelse av ny avkjørsel*
- *Opparbeidelse av utearealer, parkeringsarealer, kjøreareal, støttemurer, etc*
- *Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6.1 for plassering parkeringskjeller*
- *Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6.1 for sykkelparkering på bakkeplan*
- *Dispensasjon for plassering av nedkjøringsrampe i uteoppholdsareal*

**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 reguleringsbestemmelse § 6.1 og reguleringsformål 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

Øystein Sture Aspelund
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:
*HEIMDAL BOLIG AS, Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL*
*Trine Jønnum og Frode Mikaelsen, Bernt Lies veg 11A, 7024 TRONDHEIM*
*Karen Margit Weisæth, Anders Wigens veg 22A, 7024 TRONDHEIM*
*Kart- og oppmålingskontoret*

## 1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon
Vi mottok søknaden 22.12.2015. Søknaden er supplert henholdsvis 11.03.2016, 02.05.2016 og 03.05.2016.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 22.12.2015, 11.03.2016, 02.05.2016 og 03.05.2016 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Følgende tegninger ligger til grunn:
- *Plan/snitt/fasadetegninger for HUS A/B/C/D mottatt 02.05.2016.*
- *Plan parkeringskjeller mottatt 02.05.2016.*
- *Situasjonskart mottatt 02.05.2016.*
- *Fasade øst for HUS C, mottatt 02.05.2016.*

Forhåndskonferanse er holdt 01.12.2015.

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som *boligbebyggelse.*

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R20140028, "Drivhusvegen," vedtatt 10.12.2015. Eiendommen er regulert til *bolig/forretning.*

### Naboer
Naboer og gjenboere er varslet.
Det er kommet inn merknader fra følgende naboer:
- *Trine Jønnum / Frode Mikaelsen, eiere av eiendommen Bernt Lies veg 11A, gnr/bnr 97/453*
- *Karen Margit Weisæth, deleier av eiendommen Anders Wigens veg 22A, gnr/bnr 103/236*

Merknader:
Trine Jønnum / Frode Mikaelsen:
Byggeprosjektet vil bryte med all annen bebyggelse i området. Det søkes om tre og fire etasjer, mens eksisterende bebyggelse er på en og to etasjer. Alt over to etasjer i bebyggelse som grenser til boligene i Bernt Lies veg vil være uakseptabelt. Den planlagte bebyggelsen føre til en betydelig forringelse av både livskvalitet og markedsverdi på boliger. Vi vil få atskillig mindre

lys til alle årstider, og vi vil miste ettermiddagssola, som har størst betydning.

Karen Margit Weisæth:
Med penn er der merker «A» og «B». «A» tror jeg er støyskjerm, mitt krav er at støyskjerm må kobles sammen med den eksisterende støyskjermen som er stiplet utenfor planområdet. På tegningen kommer ikke dette fram. «B» viser en fremtidig ferdselsåre som jeg ikke har interesse av. Enten må det bygges et gjerde mellom oss og planområdet eller at det blir en 'universell utformings sperre' som hindrer gange langs denne pilen.




Søkers redegjørelse:
Tilsvar til merknader fra Trine Jønnum / Frode Mikaelsen:
Merknadene er i hovedsak behandlet i Rådmannens saksframlegg i behandlingen av ny reguleringsforslag for området, datert 20.10.2015. *(Søker gjengir Rådmannens avveiing av konsekvenser i forbindelse med reguleringsplanen, se vedlegg på saken)*
Vi mener at naboene Jønnum og Mikaelsen ikke kommer med nye argumenter utover det som allerede er kommentert i behandlingen av reguleringsplanen. Her er konklusjonen at ulempene med den nye bebyggelsen for naboene er mindre enn kvalitetene det gir til området totalt sett.

Tilsvar til merknader fra Karen Margit Weisæth:
Naboen ønsker at ny støyskjerm vist på plankartet kobles sammen med eksisterende støyskjerm. Hun er også negativ til vist «fremtidig ferdselsåre. Støyrapporten fra Vianova konkluderer med at *«Effekten av en skjerm langs General Bangs veg er derfor ikke stor nok til å kunne forsvare kostnadene ved en støyskjerm»* (s. 8, pkt. 4.1), dette er derfor ikke krav i reguleringen. Byggherre ønsker likevel å bygge en støyskjerm i dette området, men detaljutformingen, og evt. sammenkobling med eksisterende støyskjerm er foreløpig ikke bestemt. Reguleringsbestemmelsene legger ikke opp til gjerde eller stengsel mot ny gangvei der naboen har angitt, og dette planlegges heller ikke bygget i forbindelse med dette prosjektet. Det kan dessuten se ut som plasseringen naboen har foreslått for dette befinner seg utenfor planområdet, og derfor uansett ikke er relevant i denne sammenheng.

Vår vurdering:
Merknader fra Trine Jønnum / Frode Mikaelsen:
Byggesakskontoret samtykker til mange av søkers argumenter. Vi har for så vidt forståelse for at tiltaket kan forstås som stort og kan ha noen ulemper i forhold til eksisterende situasjon med at tiltaket bygges. Tiltaket er i all hovedsak tråd med plangrunnlaget. Den vedtatte reguleringsplanen er et vedtatt og oppdatert verktøy for utbygging på denne eiendommen, og er et resultat av en grundig planprosess. Merknadene berører i all hovedsak den foregående planprosessen, og er følgelig inngående behandlet der. Vi ønsker avslutningsvis å legge til at de dispensasjonene fra reguleringsplanen som tiltaket betinger, ikke vil medføre endringer eller påvirke de forhold som merknadene omhandler.

Merknader fra Karen Margit Weisæth:
Byggesakskontoret samtykker til mange av søkers argumenter. Vi legger ellers til at det er muligheter for å sette opp gjerder og støyskjermer på eget initiativ, dersom de i er i tråd med plangrunnlaget og generelle byggeregler, derav Plan- og bygningsloven og SAK10.

**Berørte myndigheter**
Det foreligger godkjent tiltaksplan for forurenset grunn fra lokal miljømyndighet (Trondheim kommune v/Miljøenheten), datert 10.12.2015.

**Dispensasjon**
Byggeprosjektet det er søkt om krever dispensasjon fra følgende:

I. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6.1 for plassering parkeringskjeller
II. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6.1 for sykkelparkering på bakkeplan
III. Dispensasjon for plassering av nedkjøringsrampe i uteoppholdsareal

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.

I. Reguleringsbestemmelse § 6.1 for plassering parkeringskjeller,
søkers begrunnelse:
**Deler av P-kjeller er prosjektert under bygg C, og dette er et avvik fra reguleringsforslaget. Dette er gjort for å gi en mer rasjonell byggeprosess og i mindre grad binde opp areal, enn om P-kjelleren legges under det meste av uteoppholdsarealet, slik reguleringen gir adgang til. I tillegg til at arealet under uteoppholdsarealet vil få redusert potensiale i forhold til evt. annen framtidig bruk, vil en P-kjeller her også gi vesentlig dårligere vekstvilkår for beplantning, som planlegges på området. Fordelene ved en dispensasjon vil derfor etter vårt syn være klart større enn ulempene.**

Vår vurdering:
Vi samtykker til mange av søkers argumenter. Hensikten med bestemmelsen er blant annet å sikre en rasjonell og effektiv parkeringsløsning for tiltaket, og å unngå at det avsettes areal til parkering på bakkeplan. Vi kan ikke se at tiltaket vil være i konflikt med disse hensynene, eller finne noen vesentlige ulemper som gjør seg gjeldende. Videre vil det bli bedre vekstvilkår for det regulerte uteoppholdsarealet. For øvrig medfører endringen en mer fornuftig disponering av eiendommen.

II. Reguleringsbestemmelse § 6.1 for sykkelparkering på bakkeplan,
søkers begrunnelse:
**Videre søkes det dispensasjon for sykkelparkering på bakkeplan. Vi har angitt 49 P-plasser for sykkel i kjeller, øvrige 71 plasser er utendørs, som vist på utomhusplan. Vi mener det er sannsynlig at de fleste uansett vil parkere sykkel utendørs, og at dette derfor er en bedre disponering av dette arealet.**

Vår vurdering:
Vi samtykker til mange av søkers argumenter. Hensikten med bestemmelsen er blant annet å sikre en god og effektiv parkeringsløsning for sykkel. Det fremstår som praktisk at noe av parkeringen anlegges på bakkeplan, da dette gjerne er en foretrukket og enkel løsning for mange syklister. For øvrig vil det fortsatt være kapasitet til å parkere i parkeringskjelleren om det er ønskelig for noen syklister. Vi kan ikke se noen vesentlige ulemper ved dette.

III. Dispensasjon for plassering av nedkjøringsrampe i uteoppholdsareal, søkers begrunnelse:

**Redegjørelse: Nedkjøringsrampen i vårt forslag ligger delvis inne på areal for**
**Vi ønsker å unngå at rampen virker som en barriere, og avskjærer HUS C mot f_UT. Vi har derfor flyttet inngangen til bygget mot sør-øst, med adkomst direkte inn mot f_UT, slik at beboerne i bygget unngår å måtte krysse trafikk til nedkjøringsrampen for å benytte friområdet.**

**Gode siktforhold inn og ut av nedkjøringsrampen er ivaretatt ved at kjørebanen får noe avstand fra husveggen, som vist på utomhusplan.**

**Det anlegges gangadkomst fra General Bangs veg til f_UT, slik som illustrasjonsplanen til reguleringssaken viser.**

**Vi ønsker å unngå at rampen virker som en barriere, og avskjærer HUS C mot f_UT. Vi har derfor flyttet inngangen til bygget mot sør-øst, med adkomst direkte inn mot f_UT, slik at beboerne i bygget unngår å måtte krysse trafikk til nedkjøringsrampen for å benytte friområdet.**

**Gode siktforhold inn og ut av nedkjøringsrampen er ivaretatt ved at kjørebanen får noe avstand fra husveggen, som vist på utomhusplan.**

**Det anlegges gangadkomst fra General Bangs veg til f_UT, slik som illustrasjonsplanen til reguleringssaken viser.**

Vår vurdering:
Vi samtykker til mange av søkers argumenter. Hensikten med å regulere til grøntstruktur/boligbebyggelse, er blant annet å sikre at området bygges ut på forsvarlig vis i tråd med samfunnets behov. Vi kan ikke se at overskridelsen er i konflikt med dette. Videre er overskridelsen relativt liten, og den vil ikke få konsekvenser for areal regulert til bebyggelse eller uteareal. Det fremgår av innsendt dokumentasjon at kravene til uterom i kommuneplanens arealdel fortsatt er ivaretatt med det arealet som gjenstår etter at rampen er oppført. For øvrig muliggjøres en god parkeringsløsning, som ikke går på bekostning av trafikksikkerhet eller beboernes tilgang til uterom og fellesarealer. Videre muliggjøres en mer fornuftig disponering av eiendommen.

Samlet sett er det klart flere fordeler enn ulemper ved tiltaket, og hensynet bak de ovenstående formålsbestemmelsene er ikke vesentlig tilsidesatt.På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6.1 for parkering og parkeringskjeller, samt reguleringsformål.

**Byggeprosjektet**
*Generelt:*

Vi forutsetter at samtlige TEK10 krav ivaretas og etterfølges.

Vi forutsetter at prosjektet oppføres i tråd med gjeldende reguleringsplan og tilhørende bestemmelser, med unntak av de fravik det er søkt om dispensasjon for.

*Søkers prosjektbeskrivelse:*

Prosjektet inneholder 60 leiligheter fordelt i 3 blokker på tre og fire etasjer, med parkeringskjeller. Blokkene ligger i sør-vestlig ende av tomta, mot rundkjøring i Gamle Oslovei / General Bangs veg. HUS A/B er orientert langs General Bangs veg, og fungerer som en buffer for støy mellom vegen og utearealene. Bygget er i 4 etasjer, og består av to sammenbygde, forskutte bygningsvolumer. Hvert av disse har egen trapp /heis, med inngang fra siden mot General Bangs veg. HUS D er orientert etter tomtegrensen og nabobebyggelsen mot sør-øst. Det har tre etasjer hvor øverste etasje er inntrukket i lengderetningen, mot begge gavler. Inngang til leilighetene er fra sør-øst, via felles trapperom og inngangsbalkonger. HUS C er orientert normalt på General Bangs veg og har 4 etasjer. Parkering til framtidig forretningsbygg (som ikke en del av dette prosjektet) er plassert i 1. etasje på dette bygget, med inn- og utkjøring på byggets kortsider. Over dette er det foreslått tre boligetasjer, hvor fjerde etasje er inntrukket.

*Arkitektonisk utforming, visuelle kvaliteter:*

Prosjektet er slik vi ser det akseptabelt utført i henhold til de krav som normalt fremsettes under pbl § 29-2, "skjønnhetsparagrafen." Tiltaket er i stor grad et standardisert boligprosjekt tilsvarende det som oppføres mye av i dagens boligutbygging. Prosjektet er stramt og rasjonelt, og domineres etter vårt syn av noe ensformige og monotone fasader med mye repetisjon. Slik det er presentert i de foreløpige prosjekttegningene til rammesøknaden, er fasadene grå, med fravær av fargebruk eller andre virkemidler for å skape variasjon. For øvrig er bygningenes geometri delvis forskjøvet i plan og avtrappet i høyde for å tilpasse prosjektet til områdets karakter. Dette kan bidra til at volumene brytes ned og oppleves i en noe mindre skala.
Vi imøteser at prosjektet ivaretar eksisterende helhet og bebyggelse i detaljering og materialbruk.

*Ivaretakelse av reguleringsbestemmelse § 4.4.5:*

For hus C, fremsetter reguleringsbestemmelse § 4.4.5 at bygget skal gis god arkitektonisk utforming, og at parkering i 1. etasje skal fremstå attraktiv med delvis lukkede fasader og med "grønn buffer" mot parkering vist i illustrasjonsplanen. Søker har utdypet ivaretakelse av § 4.4.5 i dokumentasjon og redegjørelse mottatt 02.05.2016.

*Konstruksjonsprinsipp, bruk av modulbygg:*

Byggene skal ifølge søker prosjekteres slik at de kan bygges som «modulbygg», dvs. som prefabrikkerte/fabrikkproduserte enheter som monteres sammen på byggeplass, med leiligheter som settes sammen av 1-3 enheter. Søker skal informere om hvilken løsning som velges ved igangsettingssøknad.

*Ladestasjoner for elbil, jf. kpa § 14.2:*

Søker har redegjort for at det skal legges opp til kapasitet i el-tilførsel for anlegget for lading av elbil på 5 % av P plassene, som angitt i krav. Selve tilkoblingspunktene monteres ikke før det er klart hvilke leiligheter som har behov for disse. Ved salg av leilighet eller endret behov for tilkobling for lading, kan dette flyttes til annen P-plass.

*Planløsning:*

Leilighetene i HUS C er omprosjektert slik at de er gjennomgående og tosidig belyst. Generelt får leilighetene en innvendig romhøyde på 2.50m, noe som blant annet vil bidra til å gjøre de mer luftige og åpne. Bodplass avsettes internt i leilighetene og i kjeller. Noen av leilighetene har WC og kjøkken i nær/direkte tilknytning, eksempelvis leiligheter sør i HUS A/B. Dette kan være ugunstig, og vi henstiller til at dere vurderer brukbarheten i disse løsningene.

*Parkering/avkjørsel:*

Det er avsatt plass til 73 biloppstillingsplasser i parkeringskjelleren, som tar all bilparkering.
Krav til sykkelparkering er ivaretatt ved en kombinasjon av sykkelparkering utendørs og i kjeller; henholdsvis 49 plasser i kjeller på HUS A/B og 71 plasser på bakkeplan.
Avkjørsel skal opparbeides i henhold til anvist plassering i reguleringsplanen.
Det er i situasjonsplanen anvist armert gress ut mot General Bangs veg. Vi gjør oppmerksom på at en eventuell bruk av dette arealet til bilparkering vil være i strid med reguleringsbestemmelse § 6.1.

*Utomhusareal:*

Blokkene skal omkranse et felles, bilfritt uteareal på bakkeplan langs 3 sider. Utearealet er åpent mot nabobebyggelse og rundkjøring mot sør-vest. Alle blokkene skal ha balkonger mot felles uteareal. Det blir ifølge støyrapporten fra Brekke/Strand tilgjengelig totalt 1720 m2 felles uterom med tilfredsstillende støynivå. I tillegg kommer supplerende arealer på private terrasser og balkonger.

*Støy:*

Det foreligger en detaljert støyrapport fra Brekke & Strand Akustikk AS, datert 17.06.2015. Det fremgår av beregningene at planområdet ligger i gul støysone. Ifølge rapporten skal alle leiligheter til Hus A og Hus B få tilgang til stille side, og alle får minst ett soverom med støynivå utenfor vindu som tilfredsstiller kravet gitt i T-1442. Alle leiligheter i Hus C skal ha tilgang til stille side og minst ett soverom med tilfredsstillende støynivå utenfor vindu. Det blir tilgjengelig 1720 m2 uterom med tilfredsstillende støynivå. På noen balkonger må avbøtende tiltak utføres, og det er noen mindre vesentlige overskridelser av støyverdier på terrasser i øverste etasjer. Vi viser til rapporten i sin helhet.
Det foreligger også støyrapport fra ViaNova Trondheim AS, datert 25.04.2014. Denne er utarbeidet i forbindelse med detaljreguleringsplan for Drivhusvegen 1-45. Den omhandler støy fra General Bangs veg, og vurderer behovet for støyskjerming mot trafikkareal i vest.
Søker har ellers redegjort for at kravene i reguleringsplanen er imøtekommet, samt at det ellers vil bli montert tett rekkverk og himlingsabsorbenter i utsatte leiligheter, i tråd med anbefalinger i rapportene. Vi vurderer at ansvarsrett for uavhengig kontroll av støy som relevant for dette prosjektet, jf SAK10 § 14-3.

*VA-tilkobling:*

Det foreligger kart som viser planlagt VA-løsning utarbeidet av Vianova, datert 23.03.2015.

*Forurenset grunn:*

Det foreligger godkjent tiltaksplan for forurenset grunn fra Miljøenheten, datert 10.12.2015. Vi viser til denne i sin helhet, og forutsetter at vilkårene som er fremsatt i denne ivaretas og etterfølges. Vi viser ellers til reguleringsbestemmelse § 9.2.

*Skolekapasitet:*

Det foreligger uttalelse fra Trondheim kommune ved Cato Høve vedrørende skolekapasitet, datert 04.12.2015. Det konkluderes med at det er tilfredsstillende skolekapasitet i området til å godkjenne prosjektet. Rekkefølgebestemmelse § 8.4 angående skolekapasitet er med det ivaretatt.

*Ivaretakelse av reguleringsbestemmelse § 9.3:*

Det foreligger dokumentasjon som viser ledninger i grunn fra Trondheim Bydrift, Nidaros Oppmåling, Geomatikk AS, Canal Digital og Loqal AS. Det foreligger uttalelse fra Kommunalteknikk datert 18.03.2016, der det bekreftes at ledningspåvisningen er tilstrekkelig underlag for rammesøknaden.

*Ivaretakelse av reguleringsbestemmelse § 9.4:*

Det foreligger gjennomføringsplan som viser at ansvarsrett for geoteknisk prosjektering foreligger. Vi ber om at erklæring om ansvarsrett for dette suppleres til IG.
Søker har redegjort for at det er foretatt tilstandsvurderinger av tilliggende boliger, fra tidligere tomteeier (Peab, 2013), samt fra NG. Vi ber om at kopi av tilstandsdokumentasjon suppleres til søknad om igangsettingstillatelse.

*Mindre vesentlige avvik fra reguleringsplan:*

Ifølge søker har volumene samme etasjeantall, lignende geometri, og de avtrappes mot naboene på tilsvarende måte som i plan. Den viktigste forskjellen er posisjon for trappehus, og inngangsbalkonger på HUS D. Fasadeuttrykket på denne fasaden brytes opp med variasjon i fasademateriell, sprang i bygningskroppen, og innkledning av rømningstrapper i enden av balkongene.

*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.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden om rammetillatelse.

**Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.**

**Krav til dokumentasjon**

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- *Redegjørelse for ivaretakelse av rekkefølgebestemmelse § 9.1 for anleggsperioden*
- *Redegjørelse for gjennomføring av rekkefølgebestemmelse § 9.2 for forurenset grunn*
- *Teknisk godkjent VA-plan fra Kommunalteknikk til igangsettingstillatelse*
- *Teknisk godkjent renovasjonsløsning fra Eierskapsenheten.*
- *Kopi av tilstandsdokumentasjon, jf reguleringsbestemmelse § 9.4*
- *Skiltplan, jf reguleringsbestemmelse § 9.5*
- *Oppdaterte landskapsnitt og sammenhengende fasadeoppriss*

- *Erklæring av ansvarsretter for prosjektering innen alle berørte fagområder*
- *Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av geoteknikk for Rambøll*
- *Oppdatert gjennomføringsplan som viser samtlige planlagte ansvarsområder i byggesaken*
- *Kopi av utbyggingsavtale/grunneiertilskudd*
- *Målsatt snitt av støyskjerm mot General Bangs veg. Denne skal være maks 1,2 meter høyde over vegplanet, jf reg best § 4.1.4.*
- *Eventuelt erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av støy. Viser til SAK10 § 14-3.*

**Plassering og høydefastsettelse**
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

I dette vedtaket er det benyttet NN2000 som høydesystem.

**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 tildelt ansvarsretter, da rammesøknaden ble innsendt før 1. januar 2016. Vi forutsetter fremover at de involverte foretakene erklærer ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Før et foretak kan da 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.

Link Arkitektur AS med organisasjonsnummer 975 999 726 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig prosjekterende, innen *arkitekturprosjektering(se detaljert beskrivelse på søknad om ansvarsrett)*, tiltaksklasse 2

Norconsult AS Solem Arkitektur med organisasjonsnummer 962 392 687 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen *utearealer og regnskap*, tiltaksklasse 2

Foretakene har sentral godkjenning som dekker hele ansvarsområdet. Foretakene oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

**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.

**Fjernvarme**
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg. Vi viser for øvrig til byggteknisk forskrift (TEK10).

**Rekkefølgekrav**
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

**Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)**
Byggesakskontoret anbefaler at dere avklarer med ledningseier om VA-ledning må legges om før du setter i gang. Ledningskart viser at byggeprosjektet kommer i konflikt med eksisterende ledninger i bakken. Hensikten er å unngå skade på eiendom eller ledning.

**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**

**Delegasjonssak nr: FBR IGT 2640/16**

LINK ARKITEKTUR AS
Postboks 469

N-1327 LYSAKER

# IGANGSETTINGSTILLATELSE

| Saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Øystein Sture Aspelund | 15/62321<br>oppgis ved alle henvendelser | Arnt Rian | 23.08.2016 |

**Drivhusvegen, igangsettingstillatelse trinn 1, grunnarbeider**

Byggested: **Drivhusvegen** Gnr./Bnr.: **103/614**
Ansvarlig søker: **LINK ARKITEKTUR AS**
Tiltakshaver: **HEIMDAL BOLIG AS**

Søknaden gjelder igangsetting av arbeider for geoteknikk, opparbeidelse av tomt, og grunn under bygg.

**Vedtak**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Øystein Sture Aspelund
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:
*HEIMDAL BOLIG AS, Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL*

## 1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon
Vi mottok søknaden 08.07.2016. Søknaden er supplert henholdsvis 10.08.2016, 15.08.2016, 18.08.2016 og 23.08.2016.

Dokumentasjon mottatt på samme datoer ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av arbeider for geoteknikk, opparbeidelse av tomt, og grunn under bygg.

### Tidligere vedtak
- Rammetillatelse 26.05.5016 i delegasjonssak nr. FBR RAM 333/16.

### Dokumentasjonskrav
I rammetillatelsen ble blant annet følgende(uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing) angitt som dokumentasjonskrav:

- *Redegjørelse for ivaretakelse av rekkefølgebestemmelse § 9.1 for anleggsperioden*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Redegjørelse for gjennomføring av rekkefølgebestemmelse § 9.2 for forurenset grunn*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Teknisk godkjent VA - plan fra Kommunalteknikk til igangsettingstillatelse*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Teknisk godkjent renovasjonsløsning fra Eierskapsenheten.*
  ***Avventes***
- *Kopi av tilstandsdokumentasjon, jf reguleringsbestemmelse § 9.4*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Skiltplan, jf reguleringsbestemmelse § 9.5*
  ***Avventes***
- *Oppdaterte landskapsnitt og sammenhengende fasadeoppriss*
  ***Avventes***
- *Erklæring av ansvarsretter for prosjektering innen alle berørte fagområder*
  ***Avventes***
- *Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av geoteknikk*
  ***Vedlagt***
- *Oppdatert gjennomføringsplan som viser samtlige planlagte ansvarsområder i byggesaken*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Kopi av utbyggingsavtale/grunneiertilskudd*
  ***Avventes***

- *Målsatt snitt av støyskjerm mot General Bangs veg. Denne skal være maks 1,2 meter høyde over vegplanet, jfr. reg best § 4.1.4.*
  ***Avventes***
- *Eventuelt erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av støy. Viser til SAK10 § 14-3.*
  ***Avventes***

Byggesakskontoret forutsetter at gjenstående dokumentasjonskrav foreligger ved relevant 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.

**Rekkefølgekrav**
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

**Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)**
Byggesakskontoret anbefaler at dere avklarer med ledningseier om VA-ledning må legges om før dere setter i gang. Ledningskart viser at byggeprosjektet kommer i konflikt med eksisterende ledninger i bakken. Hensikten er å unngå skade på eiendom eller ledning.

**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 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.

## 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**

**Delegasjonssak nr: FBR IGT 2669/16**

LINK ARKITEKTUR AS
Postboks 469

N-1327 LYSAKER

# IGANGSETTINGSTILLATELSE

| Saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Øystein Sture Aspelund | 15/62321<br>oppgis ved alle henvendelser | Arnt Rian | 31.08.2016 |

**Drivhusvegen, igangsettingstillatelse trinn 2, VA og grunnarbeider for bygg C og D**

Byggested: **Drivhusvegen** Gnr./Bnr.: **103/614**
Ansvarlig søker: **LINK ARKITEKTUR AS**
Tiltakshaver: **HEIMDAL BOLIG AS**

Søknaden gjelder igangsetting av graving, legging av bunnledninger og fundamenter for bygg C og bygg D.

**Vedtak**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Øystein Sture Aspelund
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:
*HEIMDAL BOLIG AS, Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL*
*Trondheim bydrift, e-post: postmottakbyggesakVA.bydrift trondheim.kommune.no*

## 1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon

Vi mottok søknaden 11.08.2016. Søknaden er supplert 15.08.2016, 18.08.2016, 23.08.2016, 29.08.2016 og 31.08.2016.
Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder hus C og D, og omfatter graving, bunnledninger, fundamenter og VA for disse byggene.

### Tidligere vedtak

- Rammetillatelse 26.05.5016 i delegasjonssak nr. FBR RAM 333/16.
- Igangsettingstillatelse trinn 1 23.08.2016, i delegasjonssak FBR IGT 2640/16.

### Dokumentasjonskrav

I rammetillatelsen ble blant annet følgende(uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing) angitt som dokumentasjonskrav:

- *Redegjørelse for ivaretakelse av rekkefølgebestemmelse § 9.1 for anleggsperioden*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Redegjørelse for gjennomføring av rekkefølgebestemmelse § 9.2 for forurenset grunn*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Teknisk godkjent VA-plan fra Kommunalteknikk til igangsettingstillatelse*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Teknisk godkjent renovasjonsløsning fra Eierskapsenheten.*
  ***Avventes***
- *Kopi av tilstandsdokumentasjon, jf reguleringsbestemmelse § 9.4*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Skiltplan, jf reguleringsbestemmelse § 9.5*
  ***Avventes***
- *Oppdaterte landskapsnitt og sammenhengende fasadeoppriss*
  ***Avventes***
- *Erklæring av ansvarsretter for prosjektering innen alle berørte fagområder*
  ***Avventes***
- *Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av geoteknikk*
  ***Vedlagt***
- *Oppdatert gjennomføringsplan som viser samtlige planlagte ansvarsområder i byggesaken*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Kopi av utbyggingsavtale/grunneiertilskudd*
  ***Avventes***
- *Målsatt snitt av støyskjerm mot General Bangs veg. Denne skal være maks 1,2 meter høyde over vegplanet, jf reg best § 4.1.4.*
  ***Avventes***
- *Eventuelt erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av støy. Viser til SAK10 § 14-3.*
  ***Avventes***

Byggesakskontoret forutsetter at gjenstående dokumentasjonskrav foreligger ved relevant 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.

**Fjernvarme**
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningene tilknyttes fjernvarmeanlegg. Vi viser for øvrig til byggteknisk forskrift (TEK10).

**Rekkefølgekrav**
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

**Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)**
Byggesakskontoret anbefaler at dere avklarer med ledningseier om VA-ledning må legges om før dere setter i gang. Ledningskart viser at byggeprosjektet kommer i konflikt med eksisterende ledninger i bakken. Hensikten er å unngå skade på eiendom eller ledning.

**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 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.

## 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**

**Delegasjonssak nr: FBR IGT 3245/16**

Link Arkitektur AS
Fjordgata 11

N-7402 TRONDHEIM

# IGANGSETTINGSTILLATELSE

| Saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Øystein Sture Aspelund | 15/62321<br>oppgis ved alle henvendelser | Arnt Rian | 07.10.2016 |

**Drivhusvegen, igangsettingstillatelse trinn 4, for arbeider for konstruksjonsteknikk**

Byggested: **Drivhusvegen** Gnr./Bnr.: **103/614**
Ansvarlig søker: **LINK ARKITEKTUR AS**
Tiltakshaver: **HEIMDAL BOLIG AS**

Søknaden gjelder igangsetting av konstruksjonstekniske arbeider; betongdekker, vegger og søyler over plan 1 i hus C.

**Vedtak**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Øystein Sture Aspelund
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:
*HEIMDAL BOLIG AS, Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL*

## 1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon
Vi mottok søknaden 30.09.2016.

Dokumentasjon mottatt 30.09.2016 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av arbeider for konstruksjonssikkerhet, betongdekker, vegger og søyler over plan 1 i hus C.

### Tidligere vedtak
- Rammetillatelse 26.05.5016 i delegasjonssak nr. FBR RAM 333/16.
- Igangsettingstillatelse trinn 1 23.08.2016, i delegasjonssak FBR IGT 2640/16.
- Igangsettingstillatelse trinn 2 31.08.2016, i delegasjonssak FBR IGT 2669/16.
- Igangsettingstillatelse trinn 3 06.10.2016, i delegasjonssak FBR IGT 3281/16.

### Dokumentasjonskrav
I rammetillatelsen ble blant annet følgende(uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing) angitt som dokumentasjonskrav:

- *Redegjørelse for ivaretakelse av rekkefølgebestemmelse § 9.1 for anleggsperioden*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Redegjørelse for gjennomføring av rekkefølgebestemmelse § 9.2 for forurenset grunn*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Teknisk godkjent VA-plan fra Kommunalteknikk til igangsettingstillatelse*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Teknisk godkjent renovasjonsløsning fra Eierskapsenheten.*
  ***Avventes***
- *Kopi av tilstandsdokumentasjon, jf reguleringsbestemmelse § 9.4*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Skiltplan, jf reguleringsbestemmelse § 9.5*
  ***Avventes***
- *Oppdaterte landskapsnitt og sammenhengende fasadeoppriss*
  ***Avventes***
- *Erklæring av ansvarsretter for prosjektering innen alle berørte fagområder*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av geoteknikk*
  ***Vedlagt***
- *Oppdatert gjennomføringsplan som viser samtlige planlagte ansvarsområder i byggesaken*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Kopi av utbyggingsavtale/grunneiertilskudd*
  ***Avventes***
- *Målsatt snitt av støyskjerm mot General Bangs veg. Denne skal være maks 1,2 meter høyde over vegplanet, jf reg best § 4.1.4.*
  ***Avventes***
- *Eventuelt erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av støy. Viser til SAK10 § 14-3.*
  ***Utg r***

Byggesakskontoret forutsetter at gjenstående dokumentasjonskrav foreligger ved relevant 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.

**Fjernvarme**
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg. Vi viser for øvrig til byggteknisk forskrift (TEK10).

**Rekkefølgekrav**
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

**Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)**
Byggesakskontoret anbefaler at dere avklarer med ledningseier om VA-ledning må legges om før dere setter i gang. Ledningskart viser at byggeprosjektet kommer i konflikt med eksisterende ledninger i bakken. Hensikten er å unngå skade på eiendom eller ledning.

**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 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.

## 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**

**Delegasjonssak nr: FBR IGT 3281/16**

LINK ARKITEKTUR AS
Postboks 469

N-1327 LYSAKER

# IGANGSETTINGSTILLATELSE

| Saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Øystein Sture Aspelund | 15/62321<br>oppgis ved alle henvendelser | Arnt Rian | 06.10.2016 |

**Drivhusvegen, igangsettingstillatelse trinn 3, konstruksjonstekniske arbeider; fundamenter, søyler og vegger**

Byggested: **Drivhusvegen** Gnr./Bnr.: **103/614**
Ansvarlig søker: **LINK ARKITEKTUR AS**
Tiltakshaver: **HEIMDAL BOLIG AS**

Søknaden gjelder igangsetting av konstruksjonstekniske arbeider; fundamenter, søyler og vegger.

**Vedtak**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Øystein Sture Aspelund
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:
*HEIMDAL BOLIG AS, Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL*

## 1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon
Vi mottok søknaden 31.08.2016.

Dokumentasjon mottatt 31.08.2016 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av arbeider for konstruksjonssikkerhet; fundamenter under kjeller for hus A og B, samt søyler og vegger i plasstøpt betong i kjeller for hus A, B, C og D.

### Tidligere vedtak
- Rammetillatelse 26.05.5016 i delegasjonssak nr. FBR RAM 333/16.
- Igangsettingstillatelse trinn 1 23.08.2016, i delegasjonssak FBR IGT 2640/16.
- Igangsettingstillatelse trinn 2 31.08.2016, i delegasjonssak FBR IGT 2669/16.

### Dokumentasjonskrav
I rammetillatelsen ble blant annet følgende(uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing) angitt som dokumentasjonskrav:

- *Redegjørelse for ivaretakelse av rekkefølgebestemmelse § 9.1 for anleggsperioden*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Redegjørelse for gjennomføring av rekkefølgebestemmelse § 9.2 for forurenset grunn*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Teknisk godkjent VA-plan fra Kommunalteknikk til igangsettingstillatelse*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Teknisk godkjent renovasjonsløsning fra Eierskapsenheten.*
  ***Avventes***
- *Kopi av tilstandsdokumentasjon, jf reguleringsbestemmelse § 9.4*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Skiltplan, jf reguleringsbestemmelse § 9.5*
  ***Avventes***
- *Oppdaterte landskapsnitt og sammenhengende fasadeoppriss*
  ***Avventes***
- *Erklæring av ansvarsretter for prosjektering innen alle berørte fagområder*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av geoteknikk*
  ***Vedlagt***
- *Oppdatert gjennomføringsplan som viser samtlige planlagte ansvarsområder i byggesaken*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Kopi av utbyggingsavtale/grunneiertilskudd*
  ***Avventes***
- *Målsatt snitt av støyskjerm mot General Bangs veg. Denne skal være maks 1,2 meter høyde over vegplanet, jf reg best § 4.1.4.*
  ***Avventes***
- *Eventuelt erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av støy. Viser til SAK10 § 14-3.*
  ***Utg r***

Byggesakskontoret forutsetter at gjenstående dokumentasjonskrav foreligger ved relevant 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.

**Fjernvarme**
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg. Vi viser for øvrig til byggteknisk forskrift (TEK10).

**Rekkefølgekrav**
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

**Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)**
Byggesakskontoret anbefaler at dere avklarer med ledningseier om VA-ledning må legges om før dere setter i gang. Ledningskart viser at byggeprosjektet kommer i konflikt med eksisterende ledninger i bakken. Hensikten er å unngå skade på eiendom eller ledning.

**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 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.

## 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**

**Delegasjonssak nr: FBR DSP 3577/16**

LINK ARKITEKTUR AS
Postboks 469

N-1327 LYSAKER

# DISPENSASJON

| Saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Øystein Sture Aspelund | 15/62321<br>oppgis ved alle henvendelser | Arnt Rian | 31.10.2016 |

**Drivhusvegen, godkjent søknad om dispensasjon for fjernvarmetilknytning**

| | |
|---|---|
| Gnr./Bnr.: | **103/614** |
| Ansvarlig søker: | **LINK ARKITEKTUR AS** |
| Tiltakshaver/byggherre: | **HEIMDAL BOLIG AS** |

Søknaden gjelder dispensasjon fra krav om fjernvarmetilknytning etter kommuneplanens arealdel § 24.1.

**Vedtak**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om dispensasjon.

Vi gir dispensasjon fra KPA. § 24.1 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

Øystein Sture Aspelund
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:
*HEIMDAL BOLIG AS, Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL*
*Kart- og oppmålingskontoret*

## 1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon

Vi mottok søknaden 14.06.2016. Søknaden er supplert 03.10.2016.

Dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som *boligbebyggelse*.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R20140028, "Drivhusvegen," vedtatt 10.12.2015. Eiendommen er regulert til *bolig/forretning*.

### Berørte myndigheter

Statkraft Varme har uttalt seg om saken på e-post til søker den 12.02.2016. Denne er med på å danne grunnlag for vår dispensasjonsvurdering.

### Dispensasjon

Søknaden går ut på dispensasjon fra krav om fjernvarmetilknytning etter kommuneplanens arealdel § 24.1.

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.

*Søkers begrunnelse:*

Det søkes om fritak fra denne vedtekten på bakgrunn av avtale gjort med Statkraft Varme AS. Boligene vil forsynes med energi fra ny energisentral som vil bli etablert i forbindelse med byggingen av ny Kiwibutikk på samme tomt. Vedlagt er e-post fra Statkraft Varme AS, som redegjør for sammenhengen, og samtykker til fritak for tilknytningsplikten av fjernvarme for boligblokkene.

Effektbehovet i varmesentralen til oppvarming og varmt tappevann er beregnet til ca. 75 kW. KIWI gir boligprosjektet i Drivhusveien en stabil energiforsyning på ca. 50 kW. Lavtemperaturanlegg med turtemperatur ca. 45 gr. C. Dette tilsvarer samme betingelser som et varmepumpeanlegg ville gitt. Omregnet til energi vil denne effekten kunne dekke ca. 80 % av energibehovet.

TEK10 kapittel 14 angir at minst 60 % av energiforbruket skal være fornybar energi. Som vi ser av beregningen over så vil overskuddsenergi fra KIWI – butikken kunne dekke ca. 80 % av energiforbruket til boligprosjektet i Drivhusvegen.

*Vår vurdering:*

Byggesakskontoret samtykker til søkers argumenter. Hensikten med bestemmelsen er blant annet å sikre at ny bebyggelse benytter seg av gode og miljøvennlige kilder til oppvarming. Det foreligger uttalelse fra Statkraft, der det anbefales å søke kommunen om dispensasjon fra kravet. Statkraft mener at tilknytting ikke vil være samfunnsøkonomisk lønnsomt for verken

utbygger eller Statkraft. Søker hevder hensikten om energieffektivitet og miljø blir ivaretatt gjennom bruk av energi fra ny varmesentral som er under oppføring i forbindelse med ny KIWI butikk. Vi kan ikke se noen ulemper som gjør seg gjeldende. Samlet sett er det klart flere fordeler enn ulemper ved tiltaket, og hensynet bak formålsbestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra § 24.1 i kommuneplanens arealdel.

## 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.

### 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**

**Delegasjonssak nr: FBR IGT 3947/16**

LINK ARKITEKTUR AS
Postboks 469

N-1327 LYSAKER

# IGANGSETTINGSTILLATELSE

| Saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Øystein Sture Aspelund | 15/62321<br>oppgis ved alle henvendelser | Arnt Rian | 14.12.2016 |

**Drivhusvegen, igangsettingstillatelse trinn 4**

Byggested: **Drivhusvegen** Gnr./Bnr.: **103/614**
Ansvarlig søker: **LINK ARKITEKTUR AS**
Tiltakshaver: **HEIMDAL BOLIG AS**

Søknaden gjelder igangsetting av alle gjenstående arbeider; heisarbeider, montering av prefabrikkerte boligmoduler, supplerende bygningsdeler og alle øvrige arbeider i prosjektet.

**Vedtak**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Øystein Sture Aspelund
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:
*HEIMDAL BOLIG AS, Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL*
*Norsk Heiskontroll, e-post: ok2  nhk.no*

## 1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon
Vi mottok søknaden 24.11.2016. Søknaden er supplert 09.12.2016.

Dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av alle resterende arbeider.

### Tidligere vedtak
- Rammetillatelse 26.05.5016 i delegasjonssak nr. FBR RAM 333/16.
- Igangsettingstillatelse trinn 1 23.08.2016, i delegasjonssak FBR IGT 2640/16.
- Igangsettingstillatelse trinn 2 31.08.2016, i delegasjonssak FBR IGT 2669/16.
- Igangsettingstillatelse trinn 3 06.10.2016, i delegasjonssak FBR IGT 3281/16.
- Igangsettingstillatelse trinn 4 07.10.2016, i delegasjonssak FBR IGT 3245/16.
- Dispensasjon fjernvarmetilknytning 31.10.2016, i delegasjonssak FBR DSP 3577/16

### Dokumentasjonskrav
I rammetillatelsen ble blant annet følgende(uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing) angitt som dokumentasjonskrav:

- *Redegjørelse for ivaretakelse av rekkefølgebestemmelse § 9.1 for anleggsperioden*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Redegjørelse for gjennomføring av rekkefølgebestemmelse § 9.2 for forurenset grunn*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Teknisk godkjent VA-plan fra Kommunalteknikk til igangsettingstillatelse*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Teknisk godkjent renovasjonsløsning fra Eierskapsenheten.*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Kopi av tilstandsdokumentasjon, jf reguleringsbestemmelse § 9.4*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Skiltplan, jf reguleringsbestemmelse § 9.5*
  ***Foreligger p  sak 16/16555***
- *Oppdaterte landskapsnitt og sammenhengende fasadeoppriss*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Erklæring av ansvarsretter for prosjektering innen alle berørte fagområder*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av geoteknikk*
  ***Vedlagt***
- *Oppdatert gjennomføringsplan som viser samtlige planlagte ansvarsområder i byggesaken*
  ***Vedlagt til orientering***
- *Kopi av utbyggingsavtale/grunneiertilskudd*
  ***Vedlagt avklaring fra Eierskapsenheten til orientering***

*Målsatt snitt av støyskjerm mot General Bangs veg. Denne skal være maks 1,2 meter høyde over vegplanet, jf reg best § 4.1.4.*

***Vedlagt til orientering***

- *Eventuelt erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av støy. Viser til SAK10 § 14-3.*

***Utg r***

Byggesakskontoret forutsetter at gjenstående dokumentasjonskrav foreligger ved relevant 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.

**Rekkefølgekrav**

Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

**Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)**

Byggesakskontoret anbefaler at dere avklarer med ledningseier om VA-ledning må legges om før dere setter i gang. Ledningskart viser at byggeprosjektet kommer i konflikt med eksisterende ledninger i bakken. Hensikten er å unngå skade på eiendom eller ledning.

**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 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.

## 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

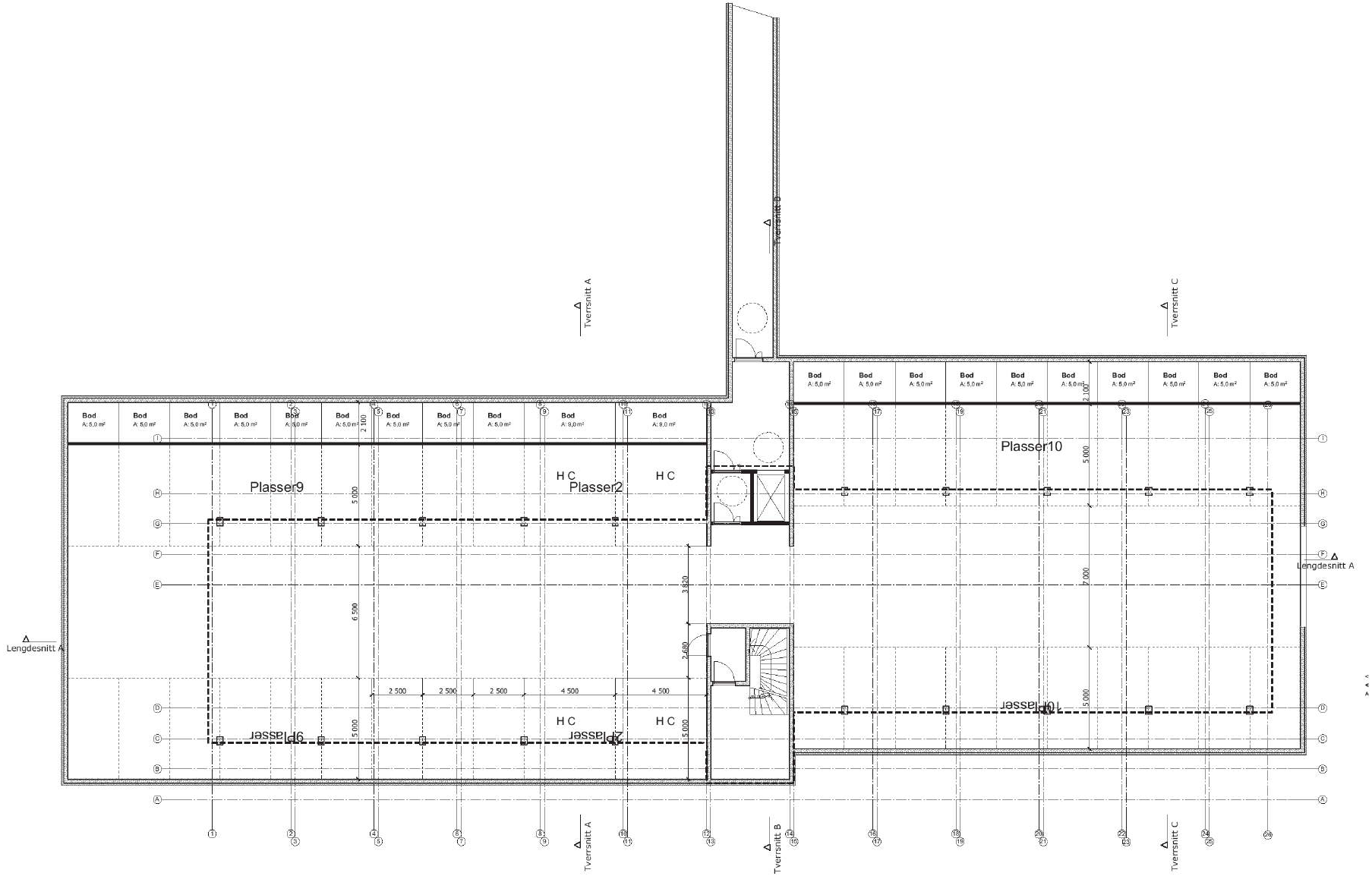
Klagen må undertegnes.

**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.

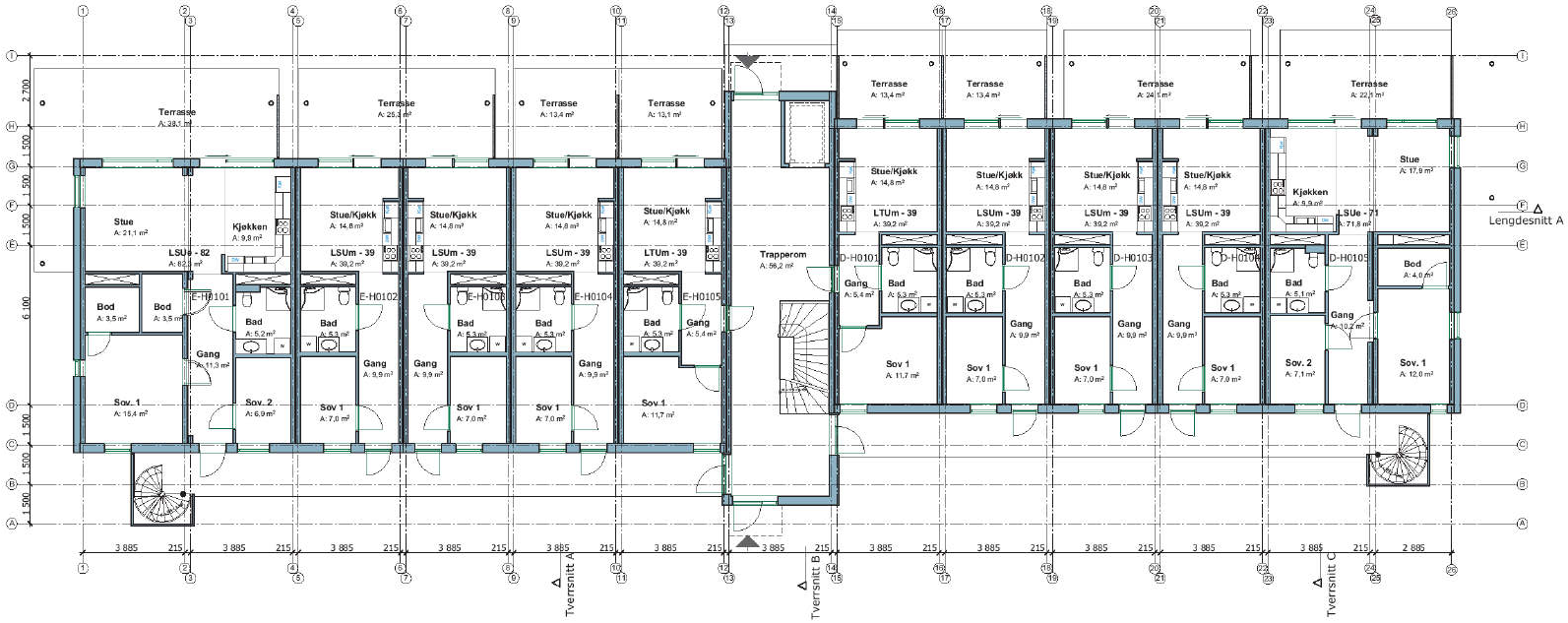
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

**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.

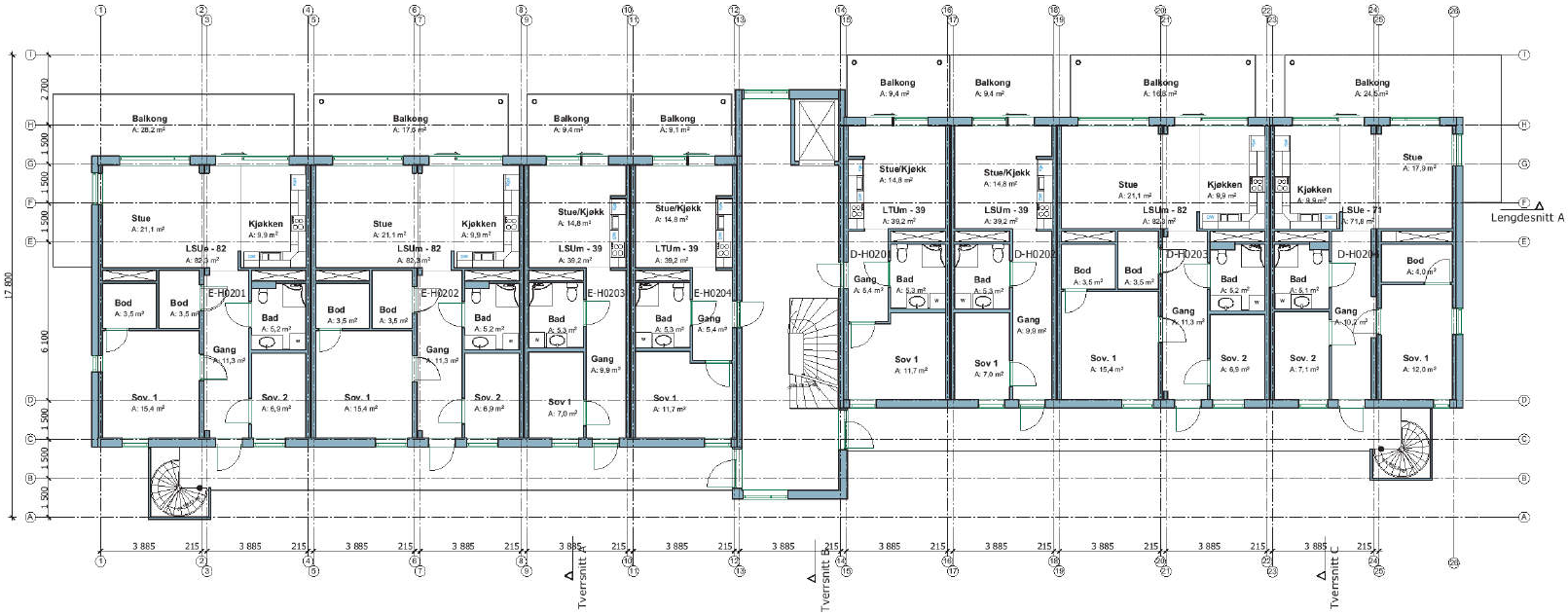



Plottet 18.12.2015 av mm188

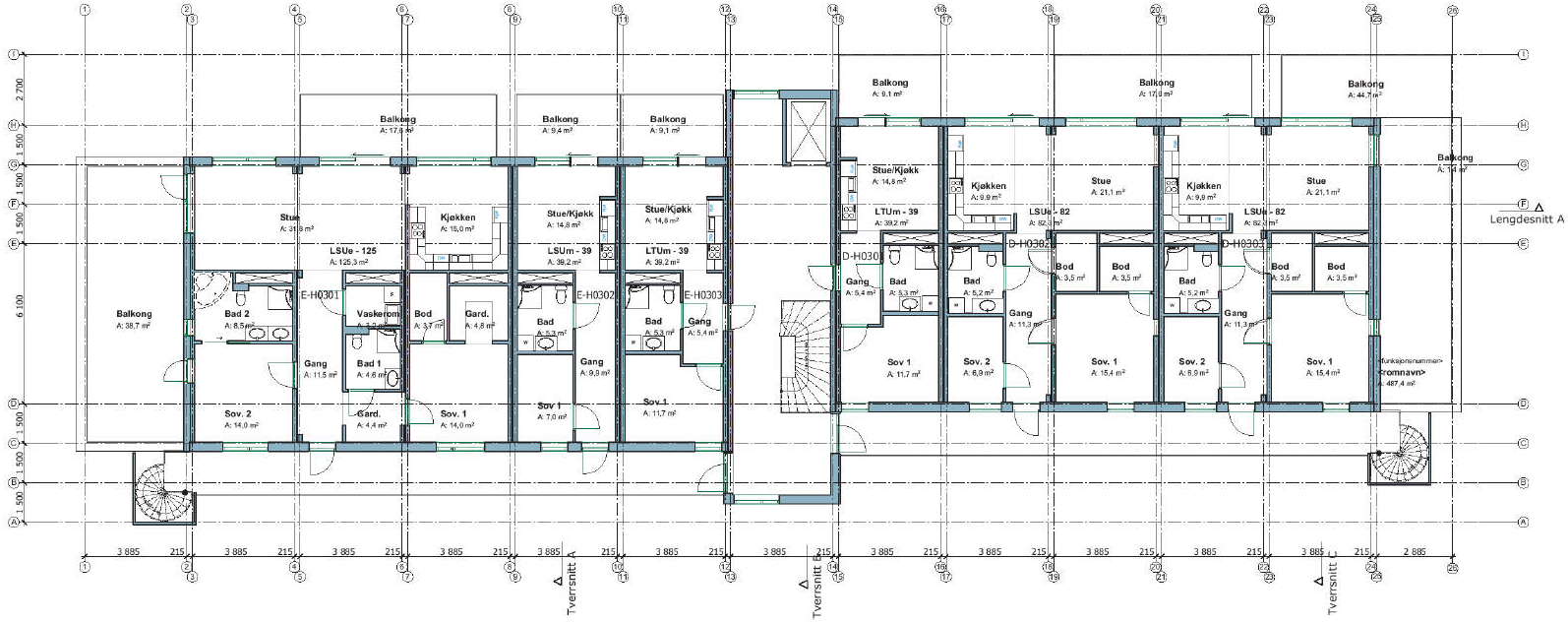
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Heimdal Bolig – Vi skaper varige verdier | 62181 Dalgård bolig | Forprosjekt | **PLaner 1:200** | **Hus D - E, P-kjeller** | 18.12.2015 | **LINK** ARKITEKTUR |



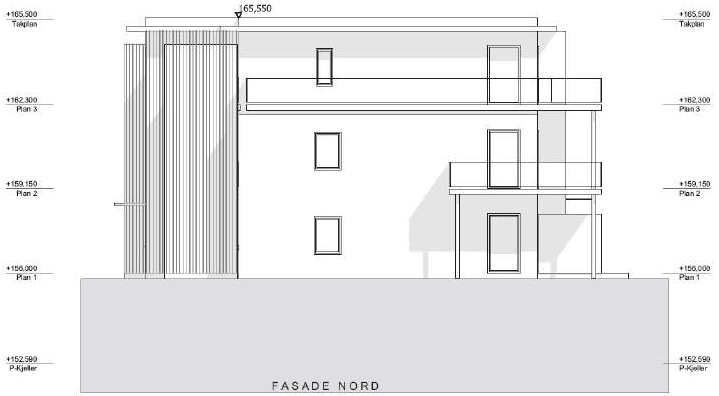

Plottet 18.12.2015 av mm188

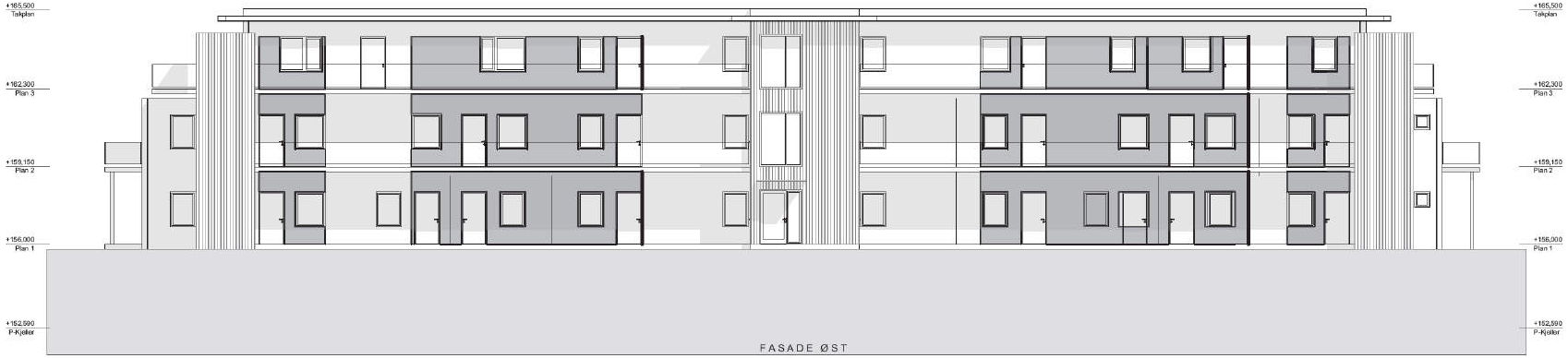



Plottet 18.12.2015 av mm188




Plottet 18.12.2015 av mm188




Plottet 18.12.2015 av mm188

Heimdal Bolig
Vi skaper varige verdier

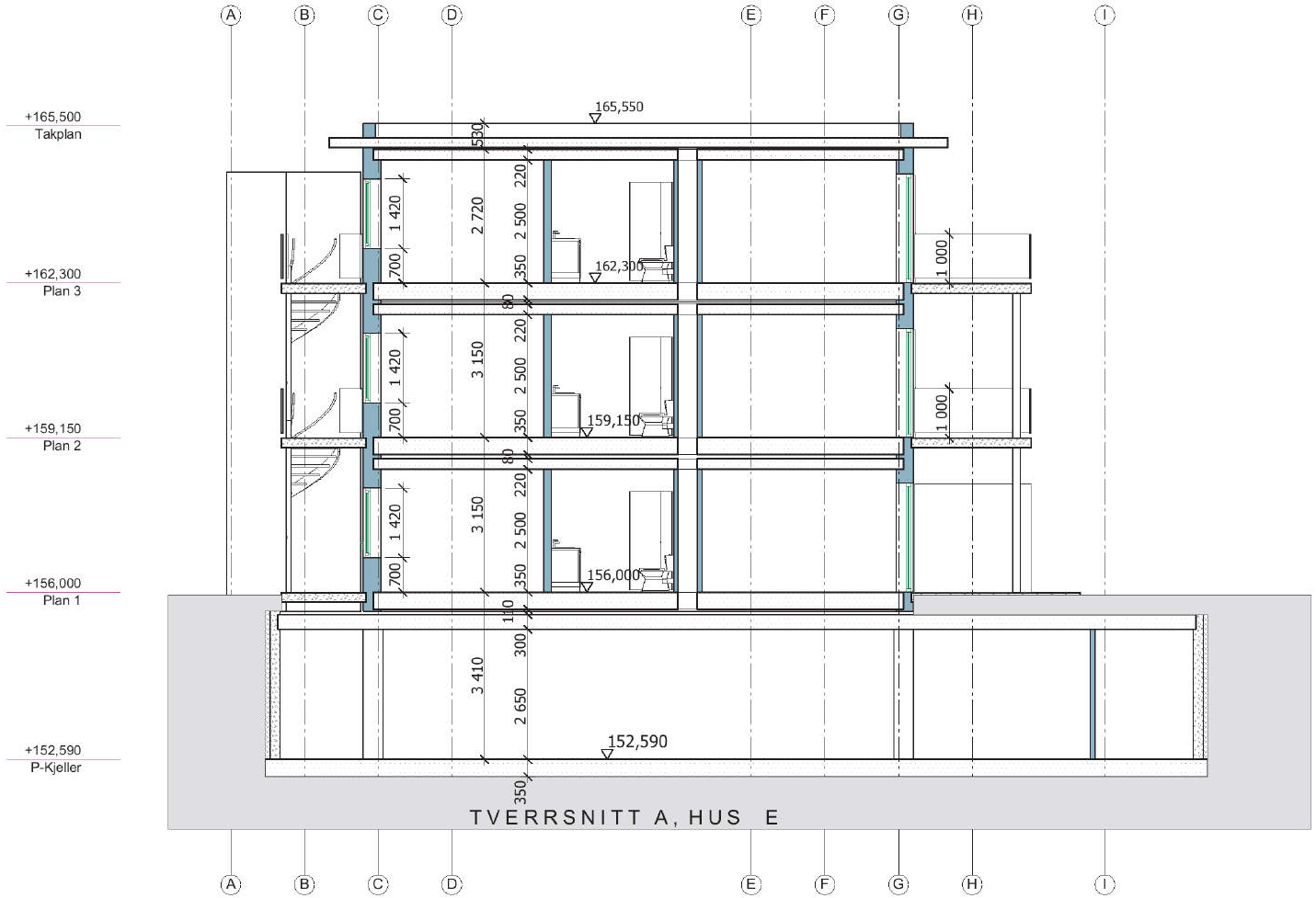
62181 Dalgård bolig | Forprosjekt | **Fasader 1:200** | **Hus D-E Nord og øst** | 18.12.2015 | **LINK** ARKITEKTUR







Plottet 18.12.2015 av mm188

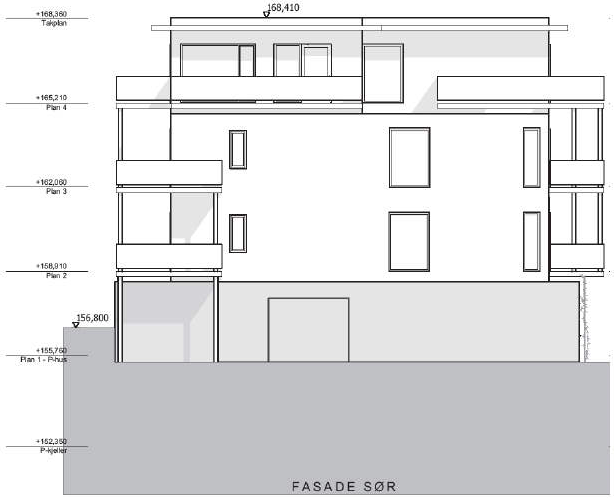



Plottet 18.12.2015 av mm188









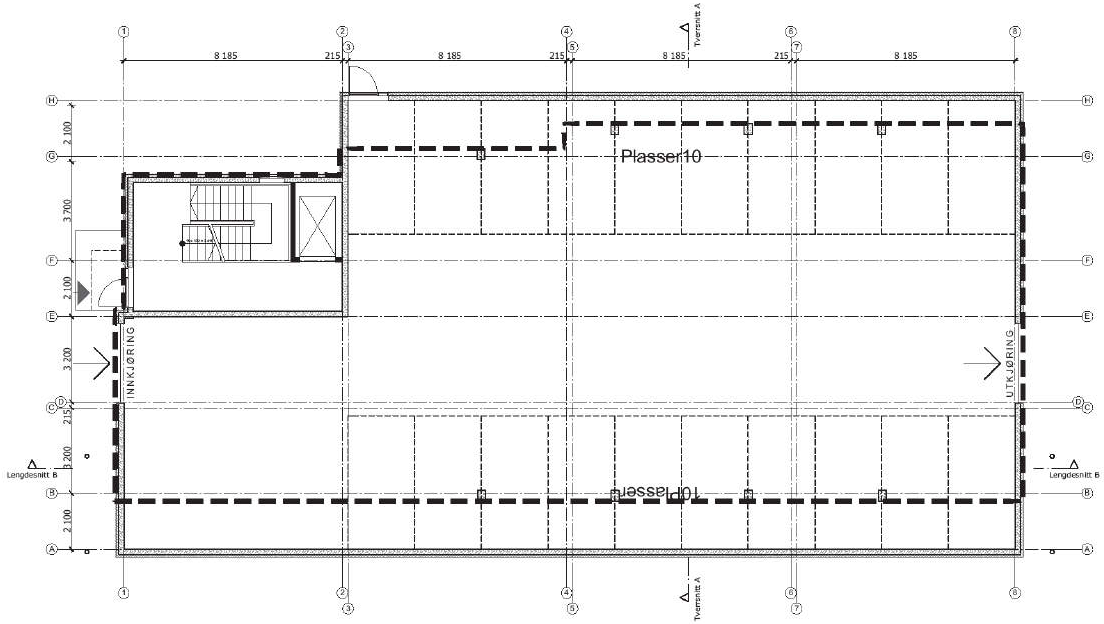




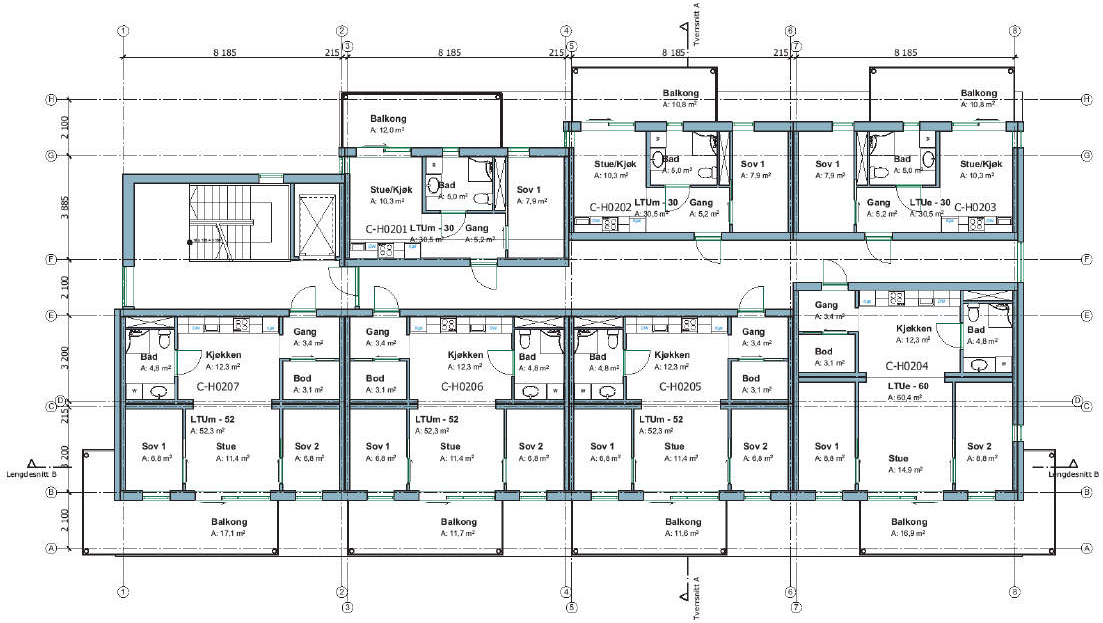
Plottet 18.12.2015 av mm188

Heimdal Bolig
Vi skaper varige verdier

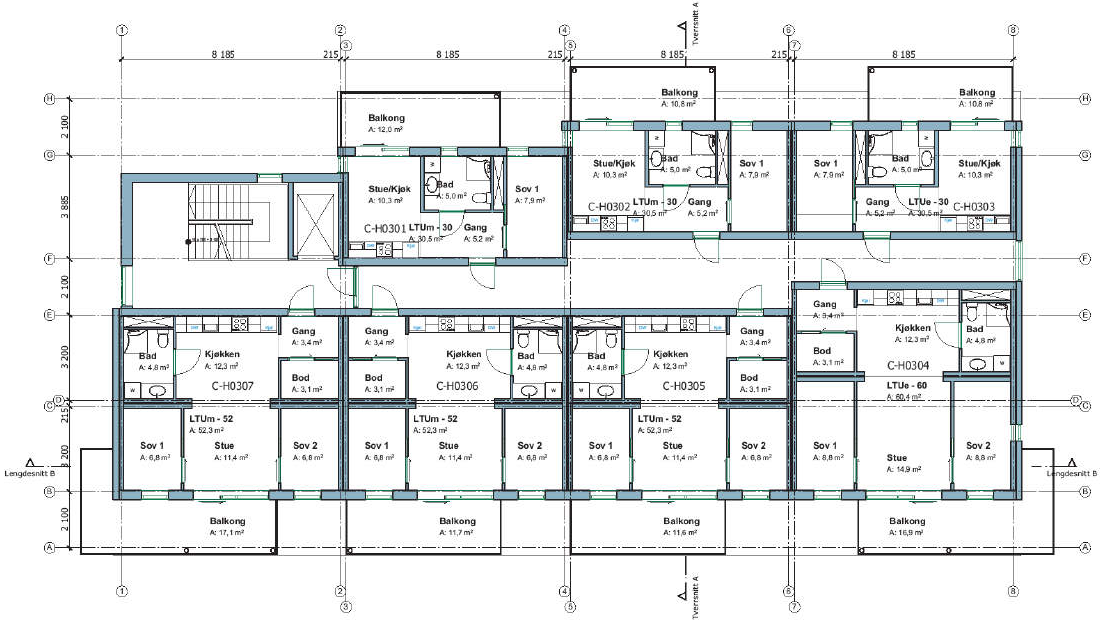
62181 Dalgård bolig | Forprosjekt | **Fasader 1:200** | **Hus C - Nord/ Øst/ Sør/Vest** | 18.12.2015 | **LINK** ARKITEKTUR



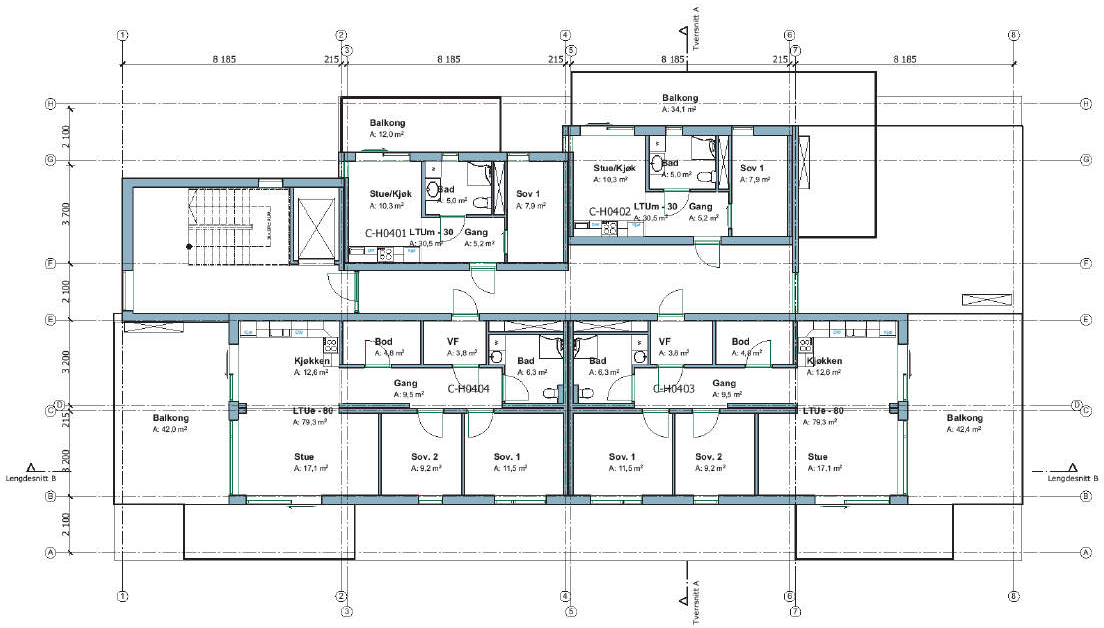

Plottet 18.12.2015 av mm188



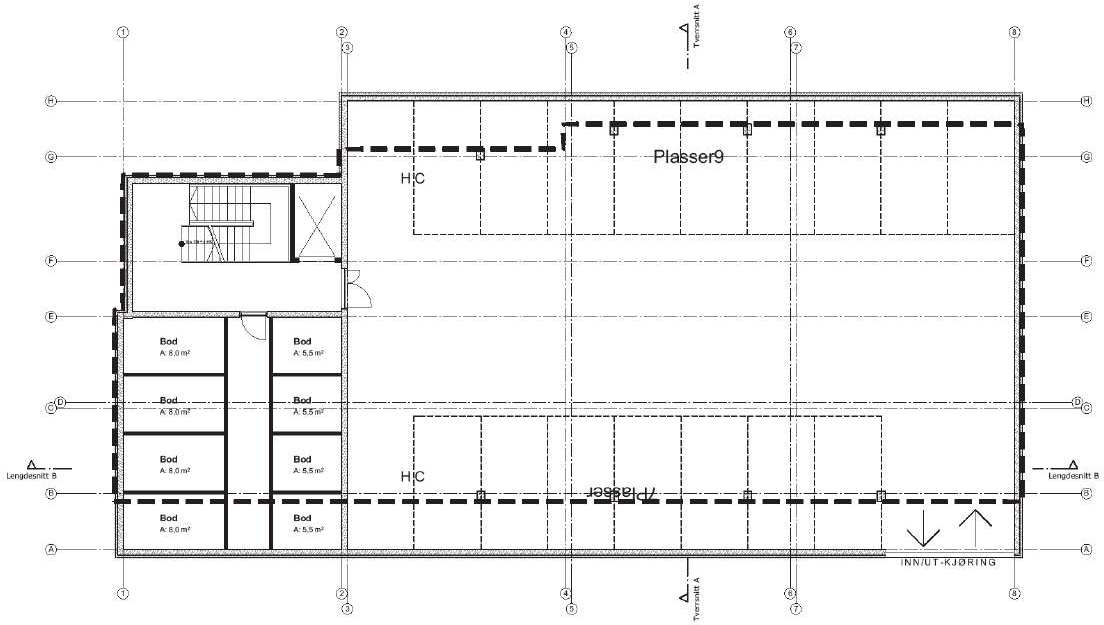

Plottet 18.12.2015 av mm188



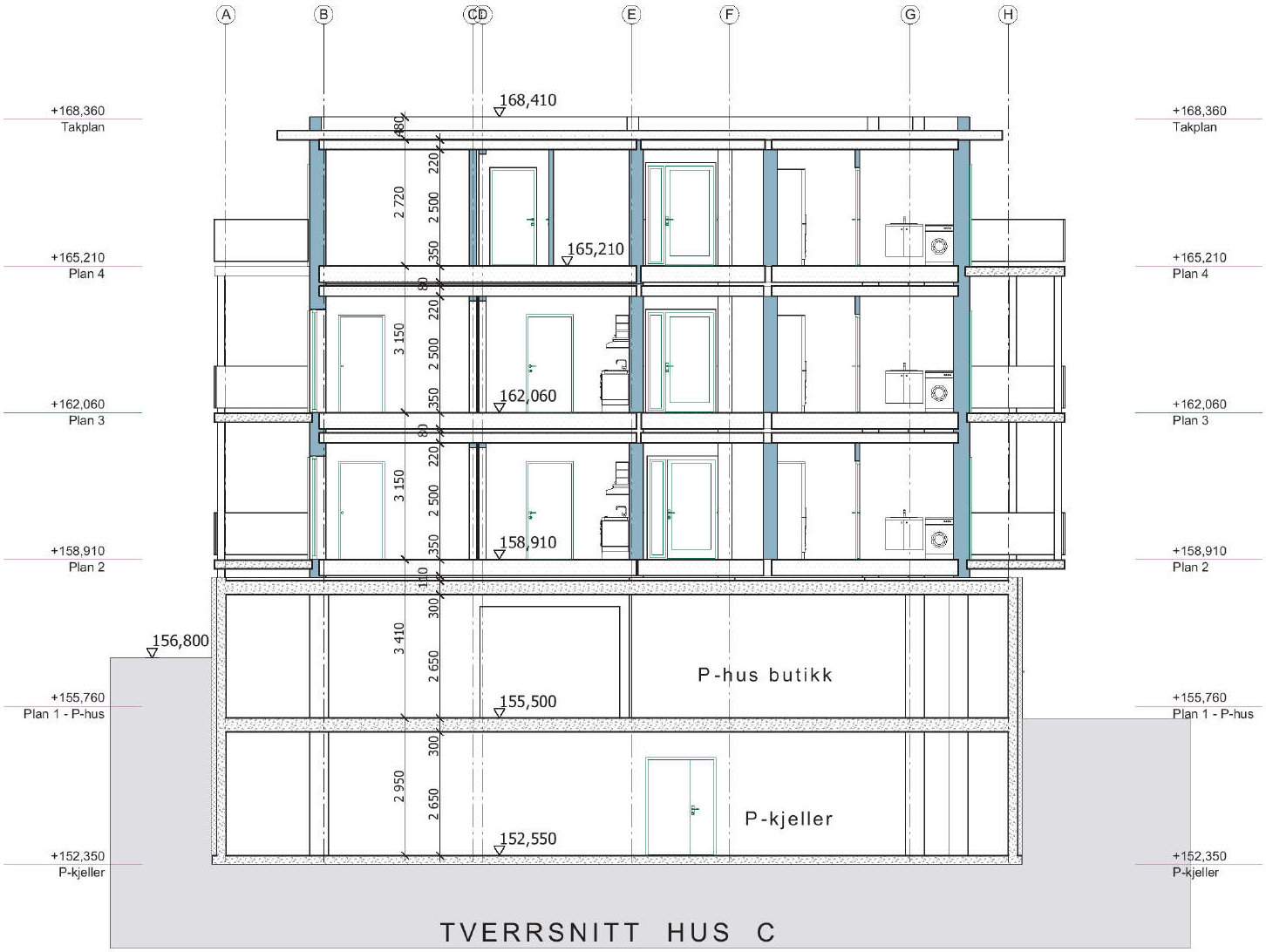

Plottet 18.12.2015 av mm188




Plottet 18.12.2015 av mm188




Plottet 18.12.2015 av mm188

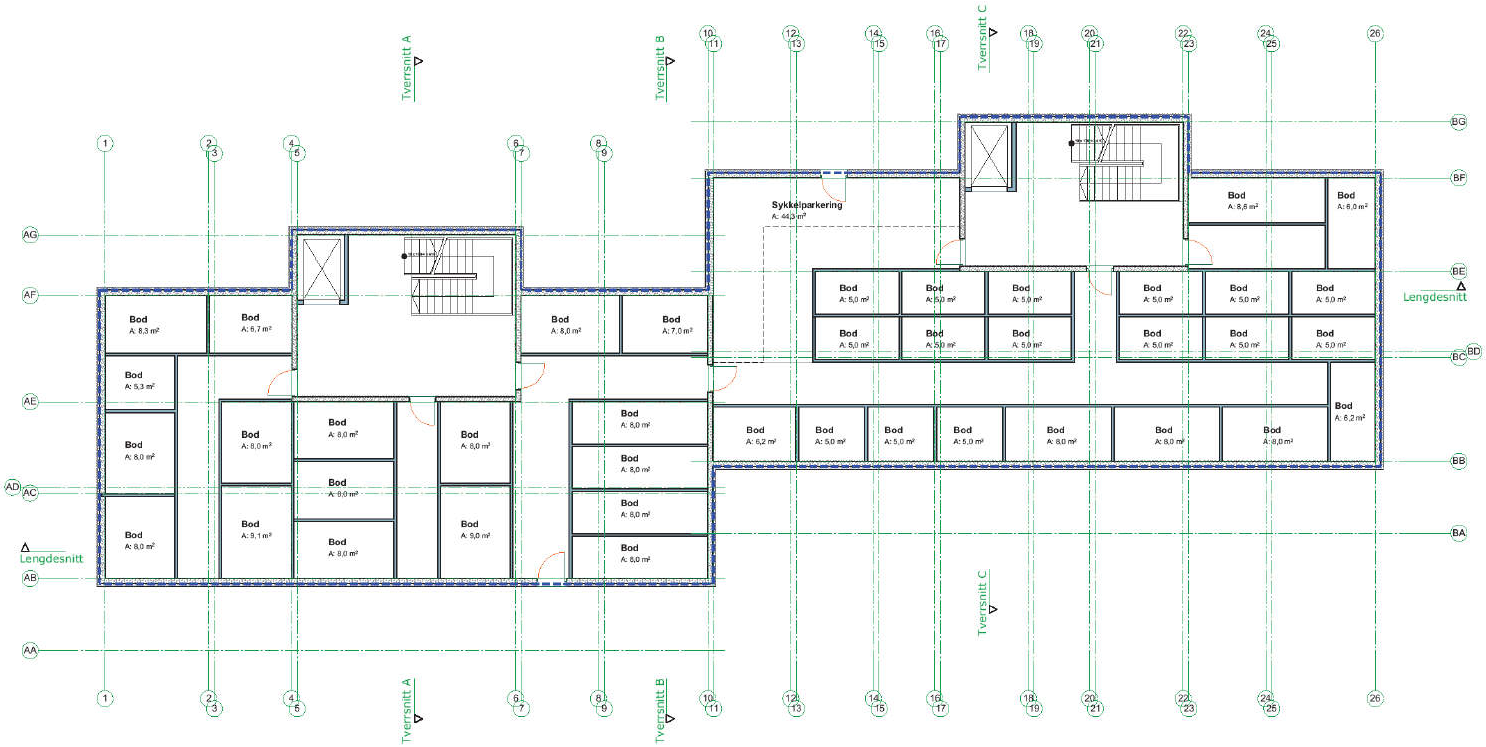



TVERRSNITT HUS C

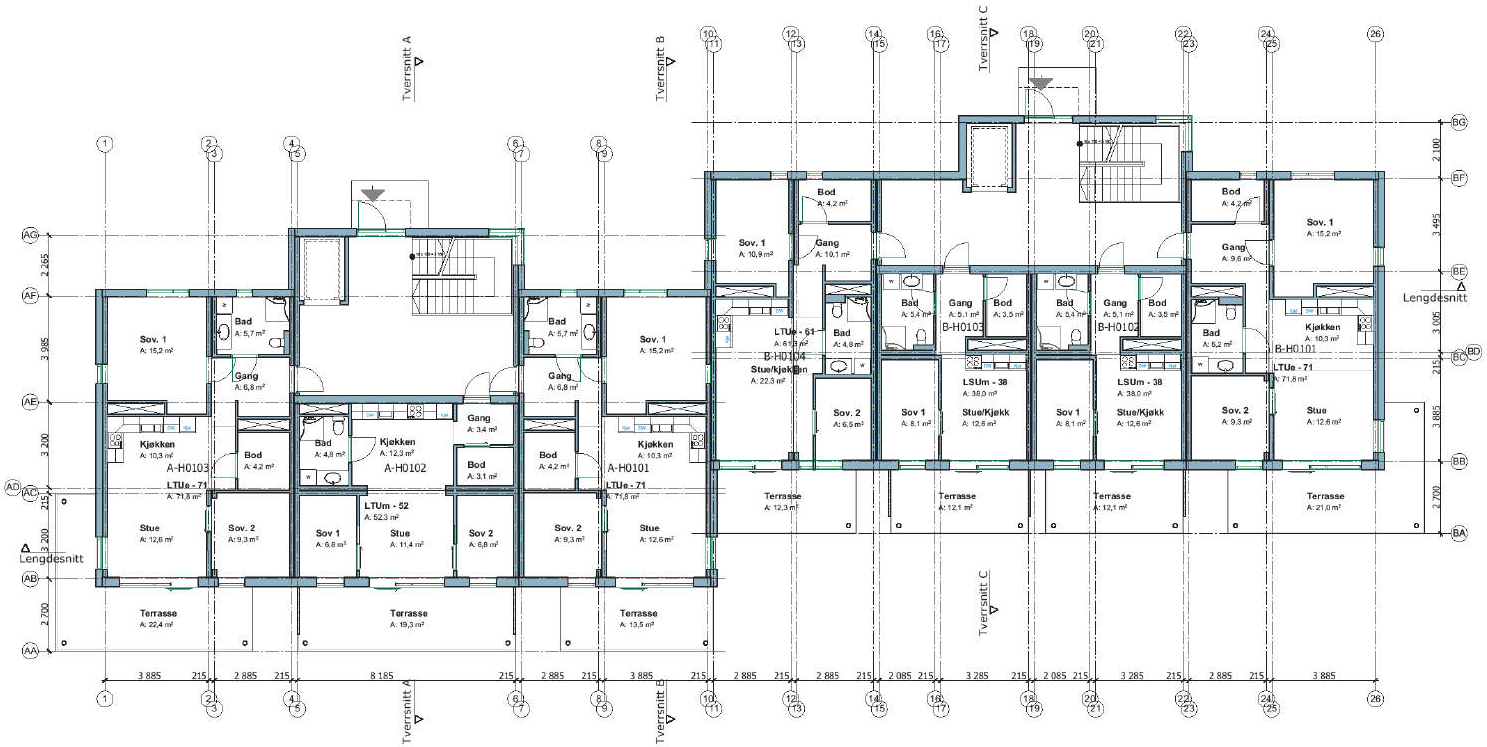
Plottet 18.12.2015 av mm188

Heimdal Bolig
Vi skaper varige verdier

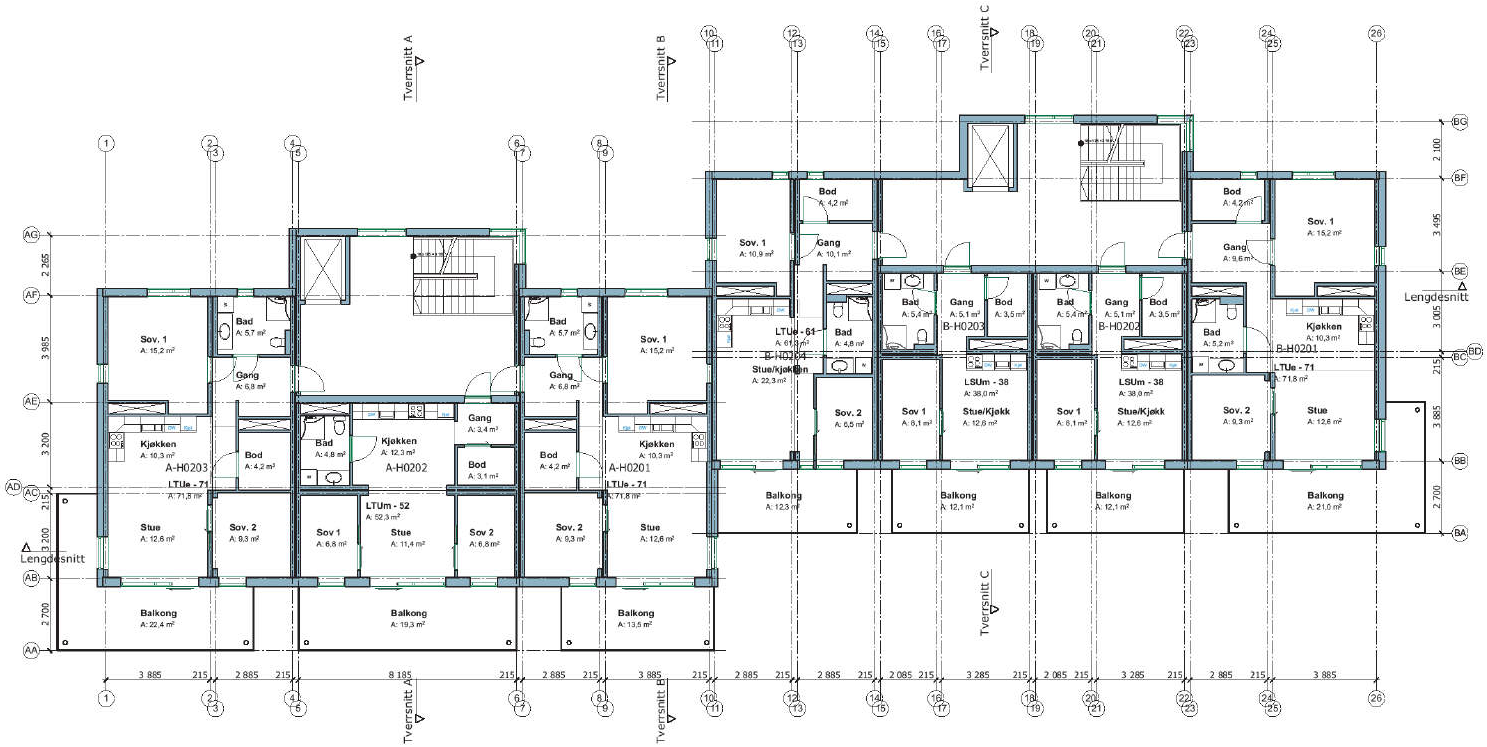
62181 Dalgård bolig | Forprosjekt | **Snitt 1:100** | **Hus C, tverrsnitt - prinsipp** | 18.12.2015 | **LINK** ARKITEKTUR



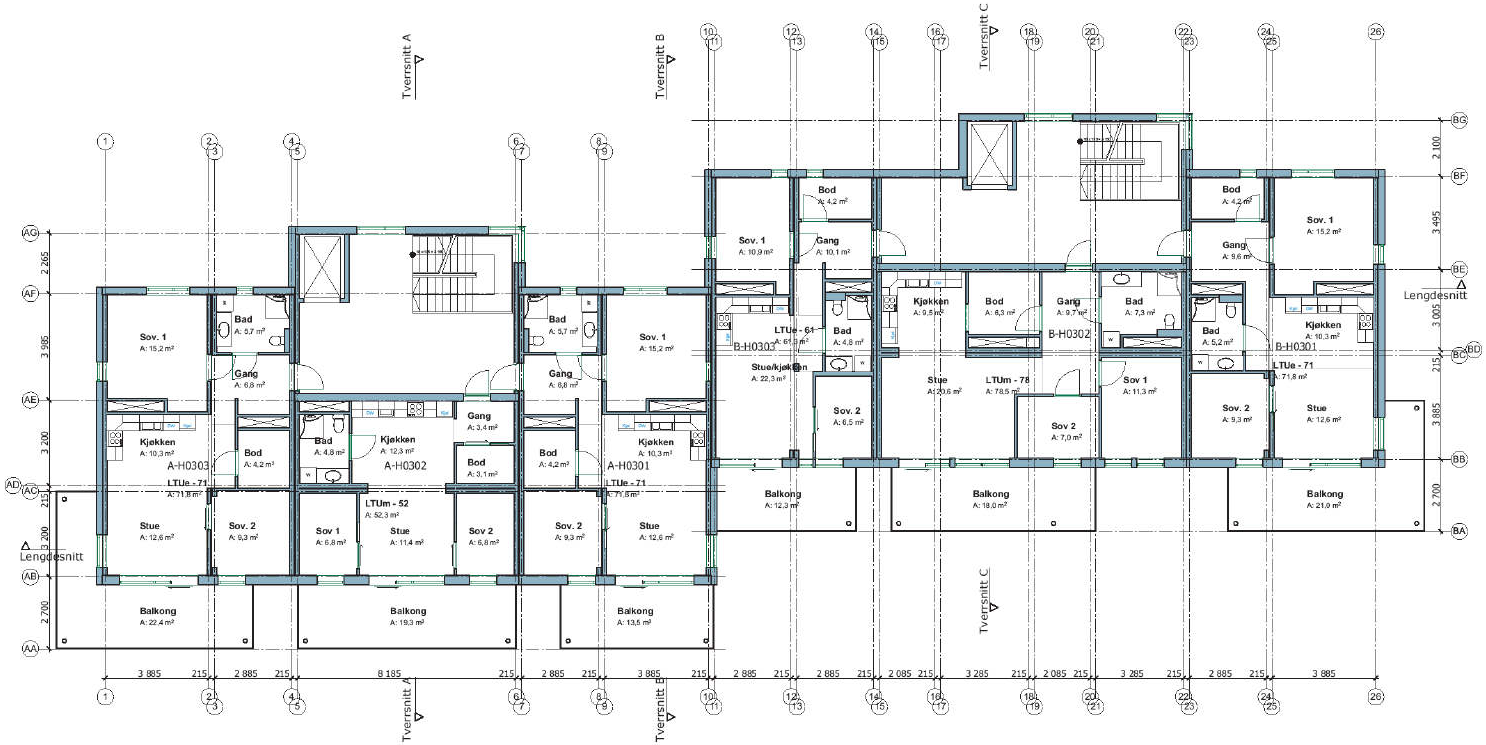

Plottet 18.12.2015 av mm188



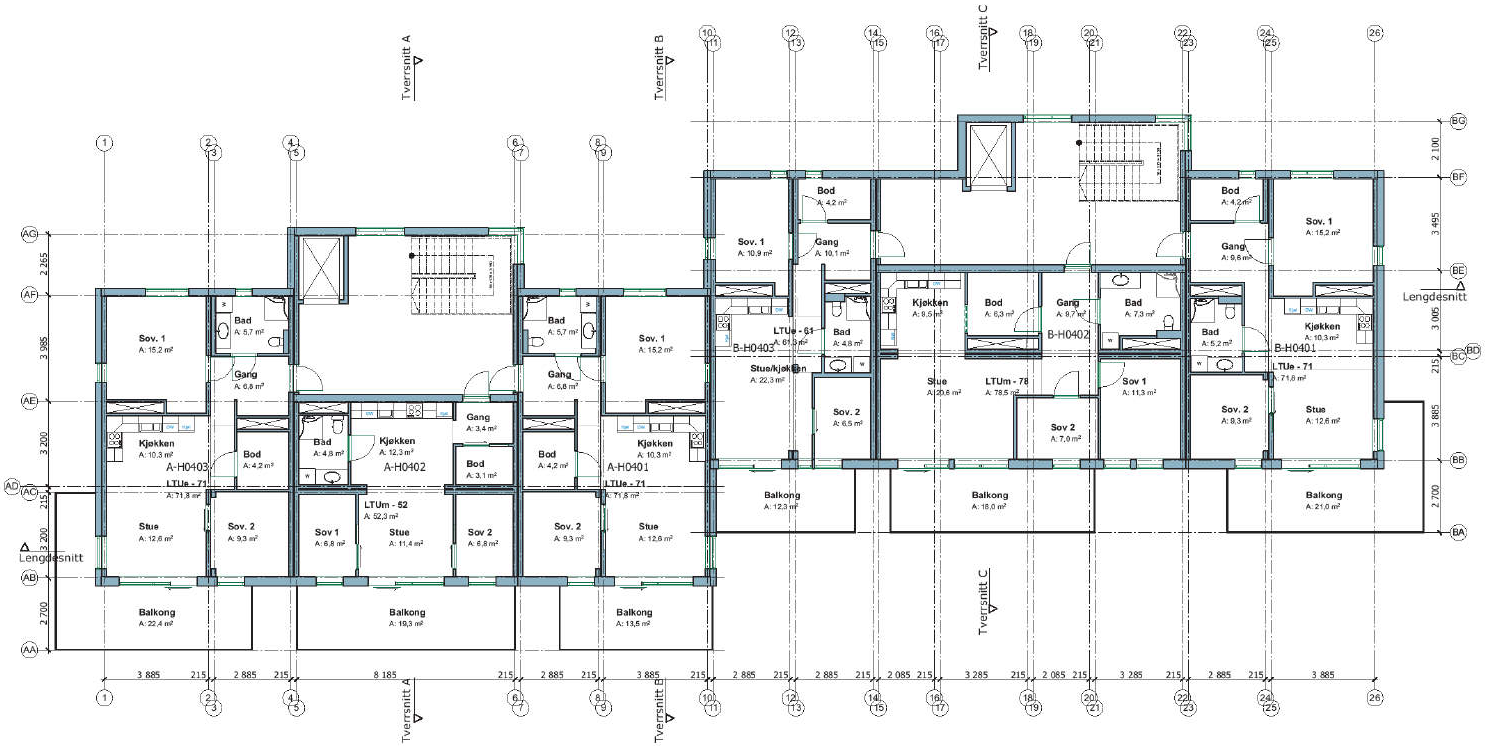

Plottet 18.12.2015 av mm188



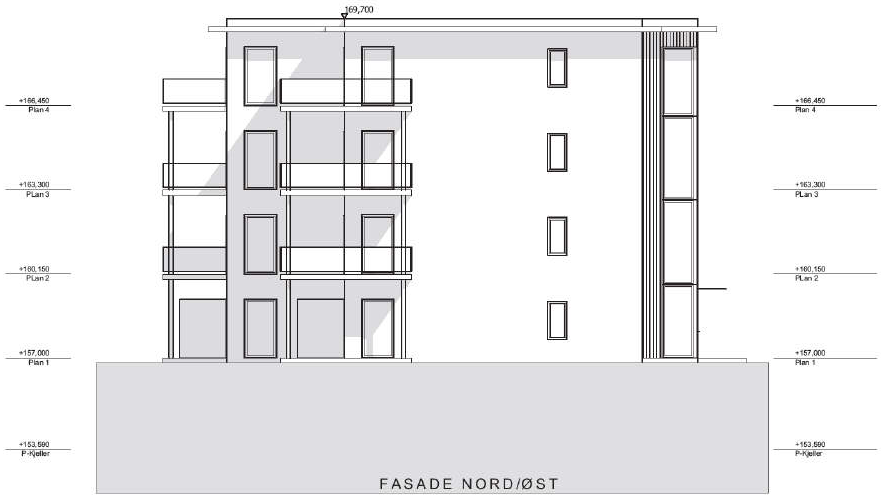

Plottet 18.12.2015 av mm188




Plottet 18.12.2015 av mm188




Plottet 18.12.2015 av mm188



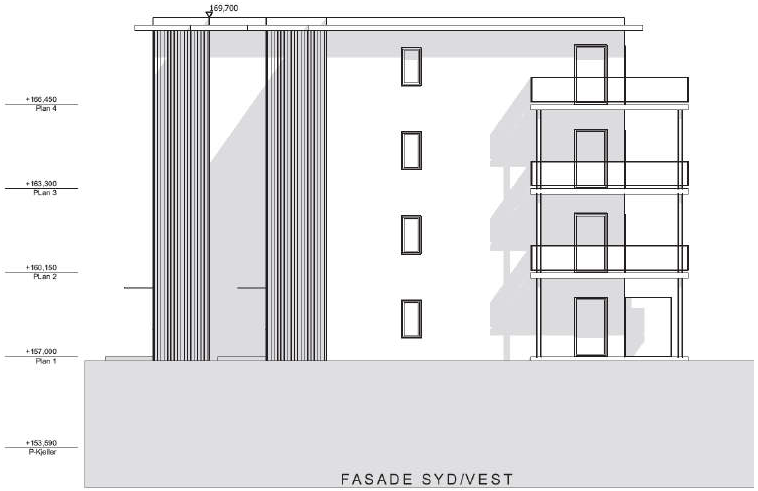




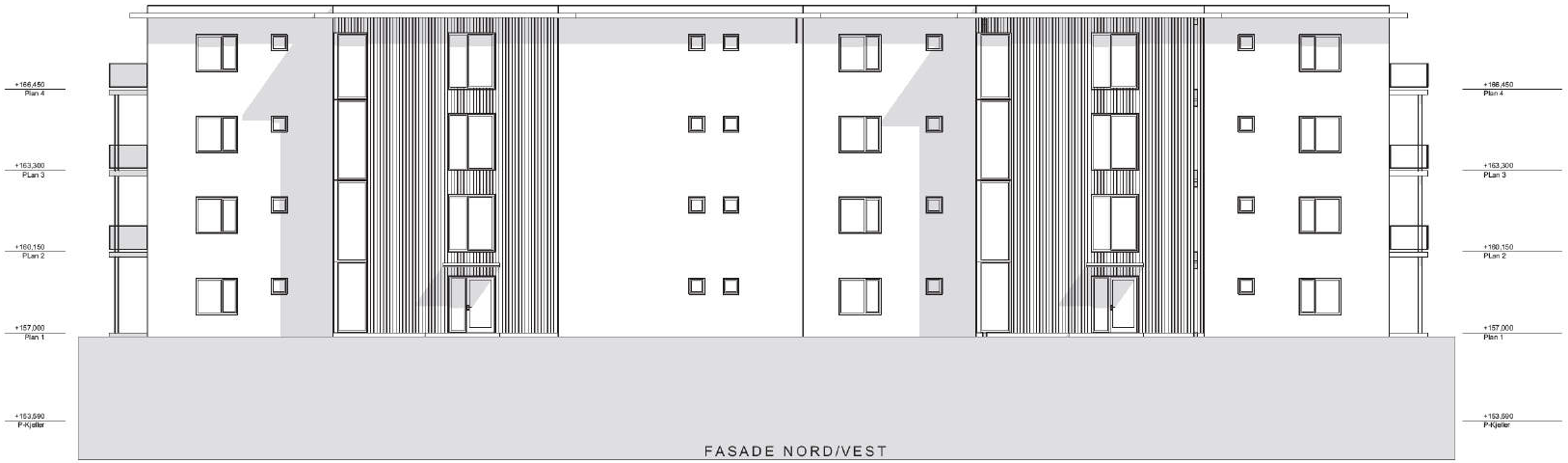
Plottet 18.12.2015 av mm188

Heimdal Bolig
Vi skaper varige verdier

62181 Dalgård bolig | Forprosjekt | **Fasader 1:200** | **Hus A-B, nord/øst og syd/øst** | 18.12.2015 | **LINK** ARKITEKTUR

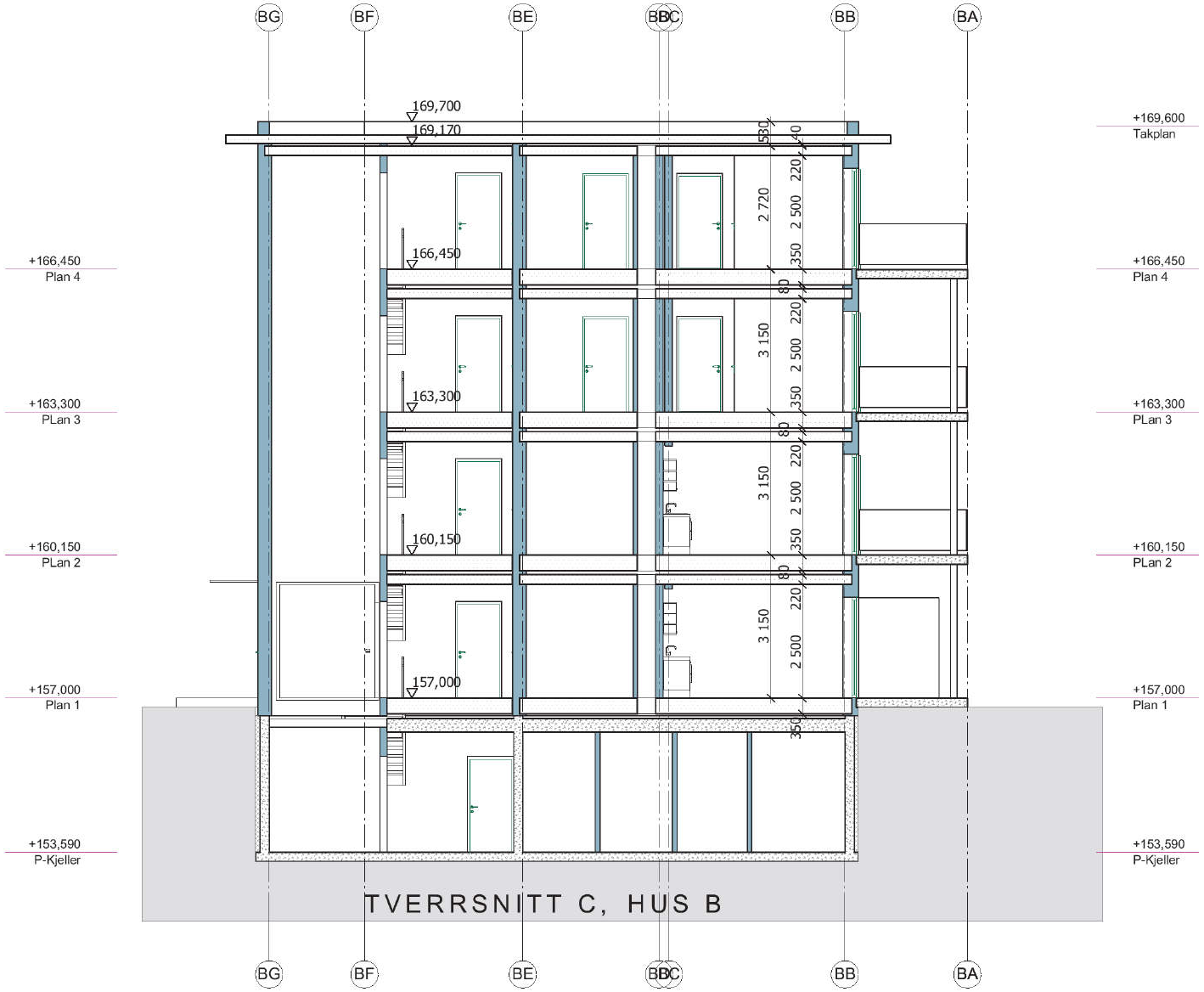



FASADE SYD/VEST




FASADE NORD/VEST

Plottet 18.12.2015 av mm188

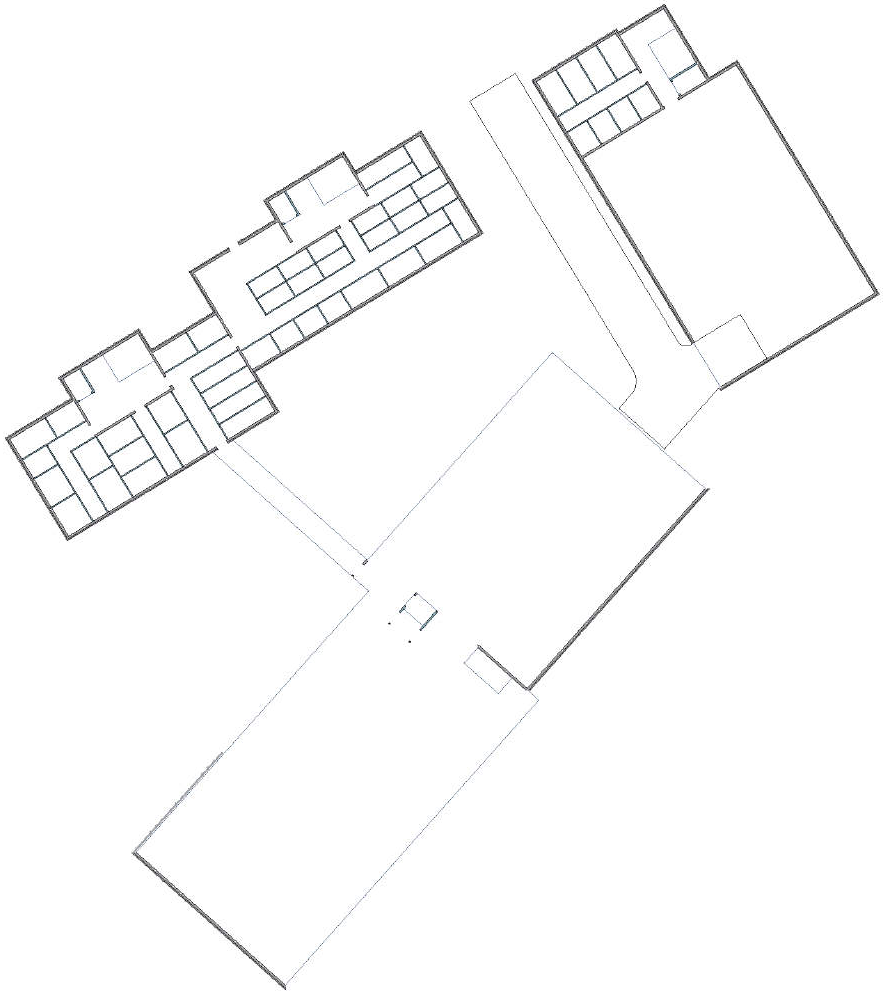



TVERRSNITT C, HUS B

Plottet 18.12.2015 av mm188

Heimdal Bolig
Vi skaper varige verdier

62181 Dalgård bolig | Forprosjekt | **Snitt 1:100** | **Hus B, tverrsnitt - prinsipp** | 18.12.2015 | **LINK** ARKITEKTUR



Plottet 18.12.2015 av mm188

ERROR: undefined
OFFENDING COMMAND: grestor

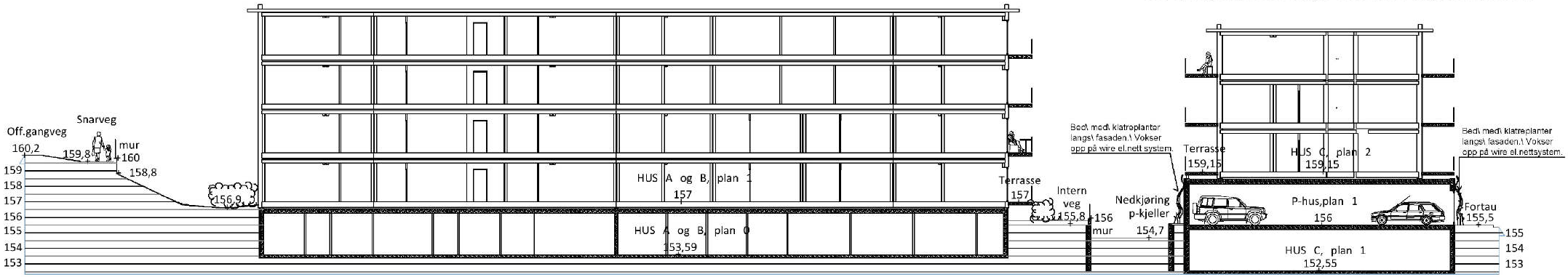
STACK:

## Beplanting opp langs fasade, HUS C

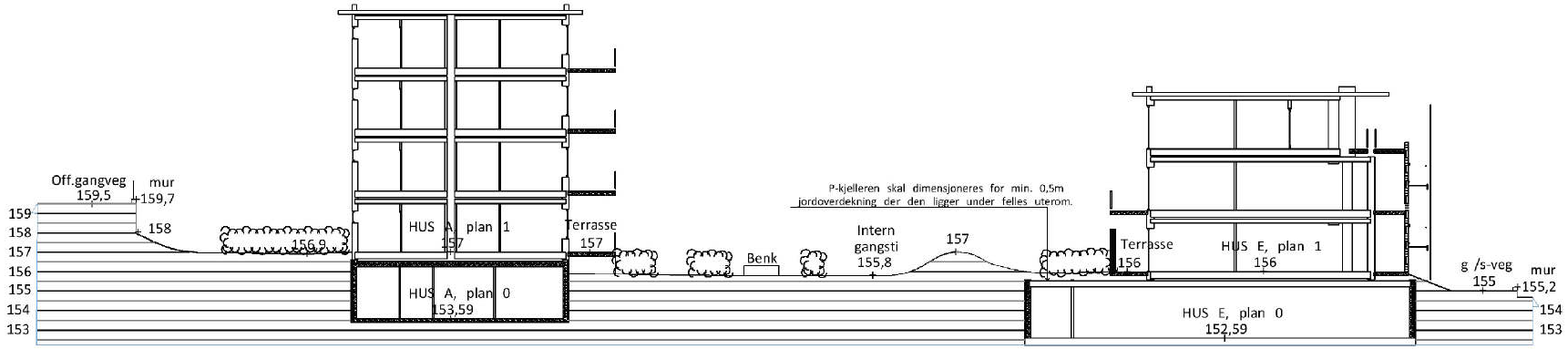




Klatrevillvin som vokser på wire eller nett opp langs fasadene på HUS C, vil gi en levende vegger som endrer farge med årstiden.




Snitt 1 - 1`




Snitt 2 - 2`

| Rev. | Endring | Tegnet | Saksb. | Dato |
|---|---|---|---|---|
| -- | | RV | RF | --.--.---- |

Tegn.\ status
Forprosjekt

Oppdragsgiver
Heimdal Bolig

Prosjekterende
Norconsult
solem:arkitektur

| Prosj.\ nr. | Prosjekt |
|---|---|
| 5157814 | Drivhusvegen |

Tittel
Snitt

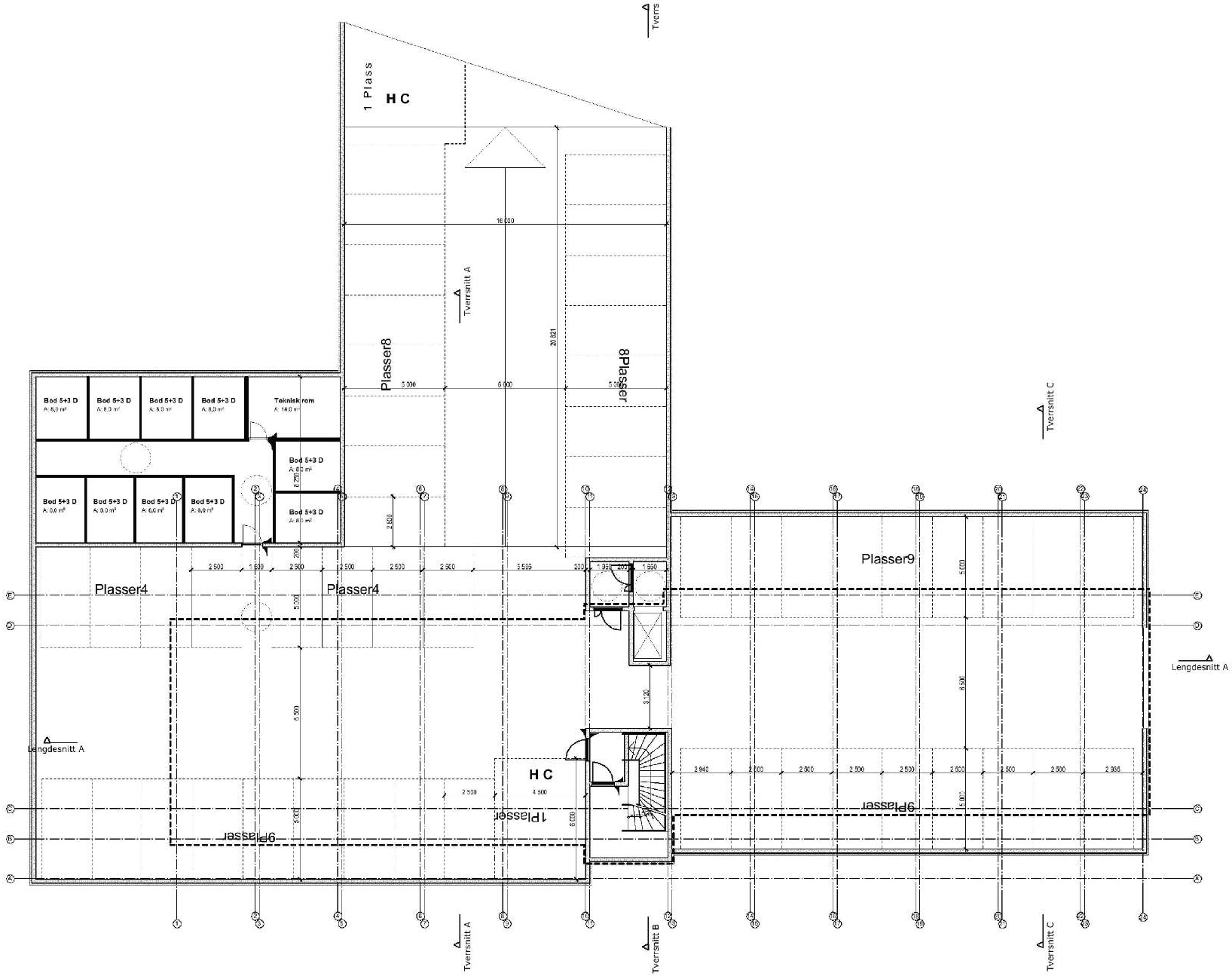
Dato
13.01.2016

Målestokk
1:250 - A3

| Tegnet av | Saksb | Kontr. | Sidemannskontr. | \ Tverrfaglig kontr |
|---|---|---|---|---|
| RV | RF | RV | RF | -- |

Tegn.\ nr
L_01_02

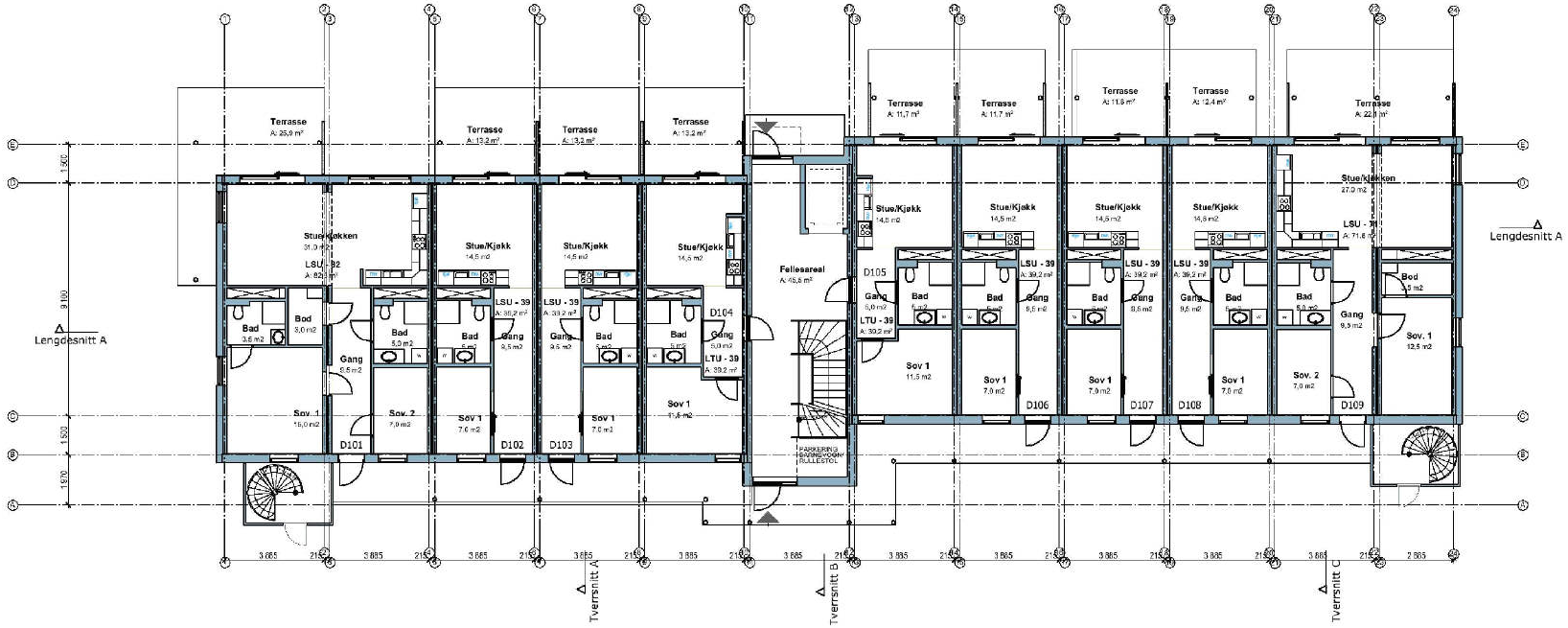
Rev



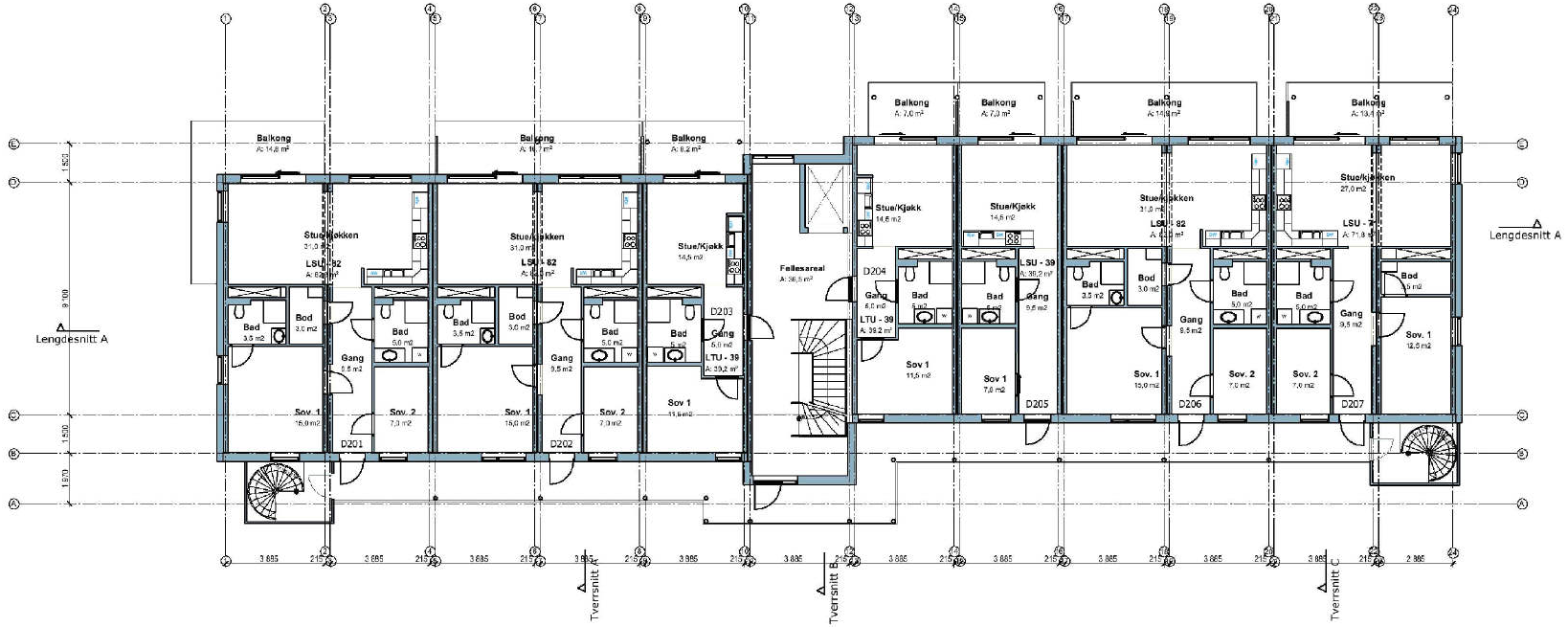

Plottet 28.04.2016 av mm188

Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

62181 Dalgård bolig | Forprosjekt | **Planer 1:200** | **Hus D, P-kjeller** | 28.04.2016 | **LINK** ARKITEKTUR



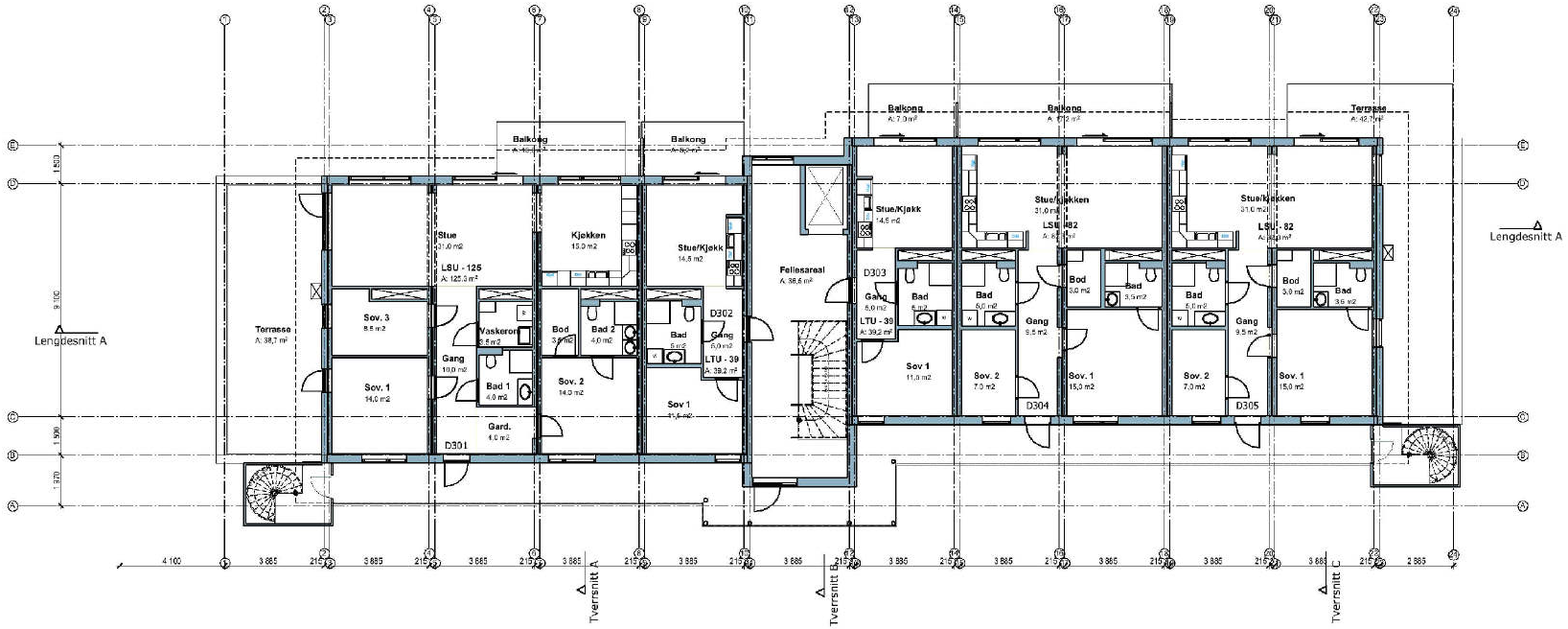

Plottet 28.04.2016 av mm188




Plottet 28.04.2016 av mm188

Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

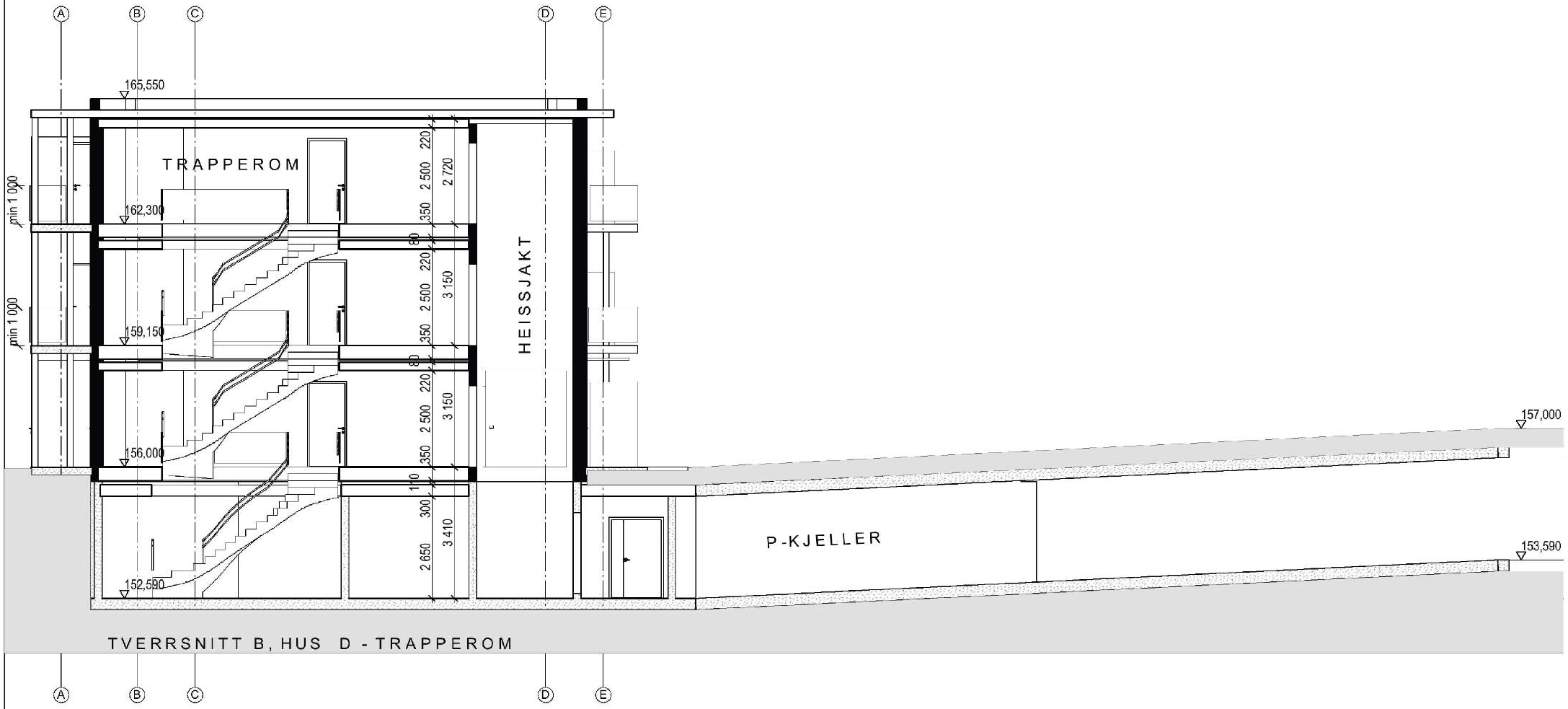
62181 Dalgård bolig | Forprosjekt | **Planer 1:200** | **Hus D, Plan 2** | 28.04.2016 | **LINK** ARKITEKTUR



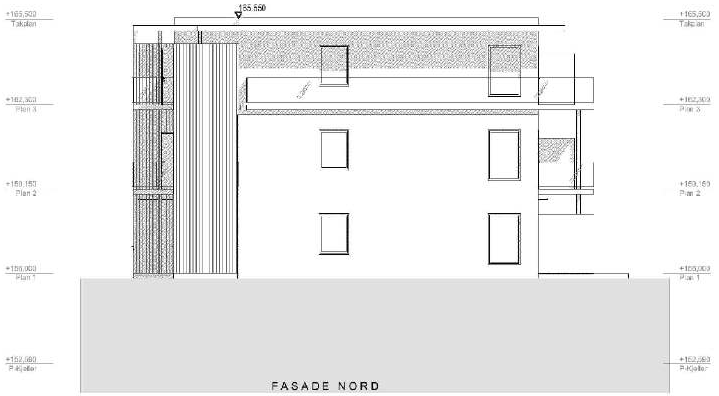

Plottet 28.04.2016 av mm188

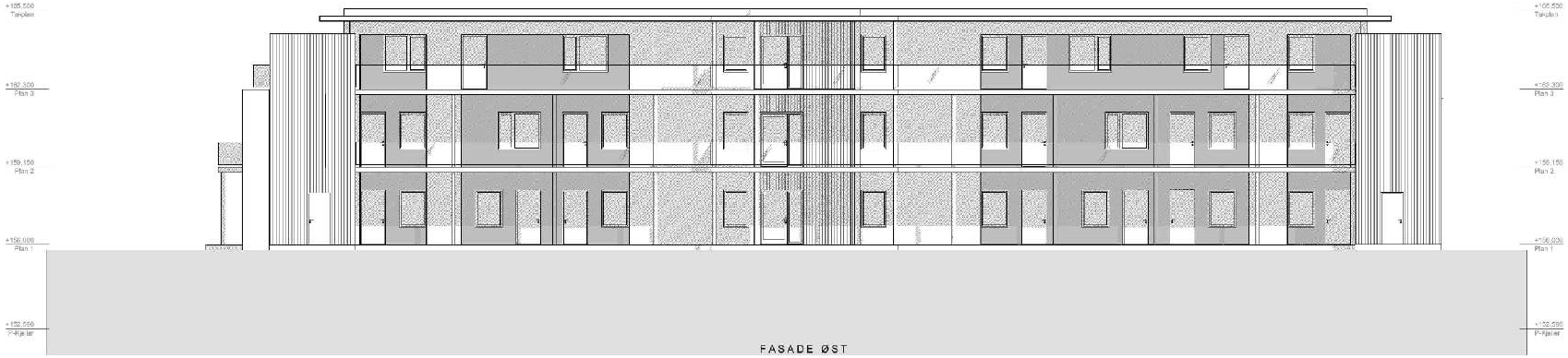
Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

62181 Dalgård bolig | Forprosjekt | **Planer 1:200** | **Hus D, Plan 3** | 28.04.2016 | **LINK** ARKITEKTUR




Plottet 28.04.2016 av mm188




Plottet 28.04.2016 av mm188

Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

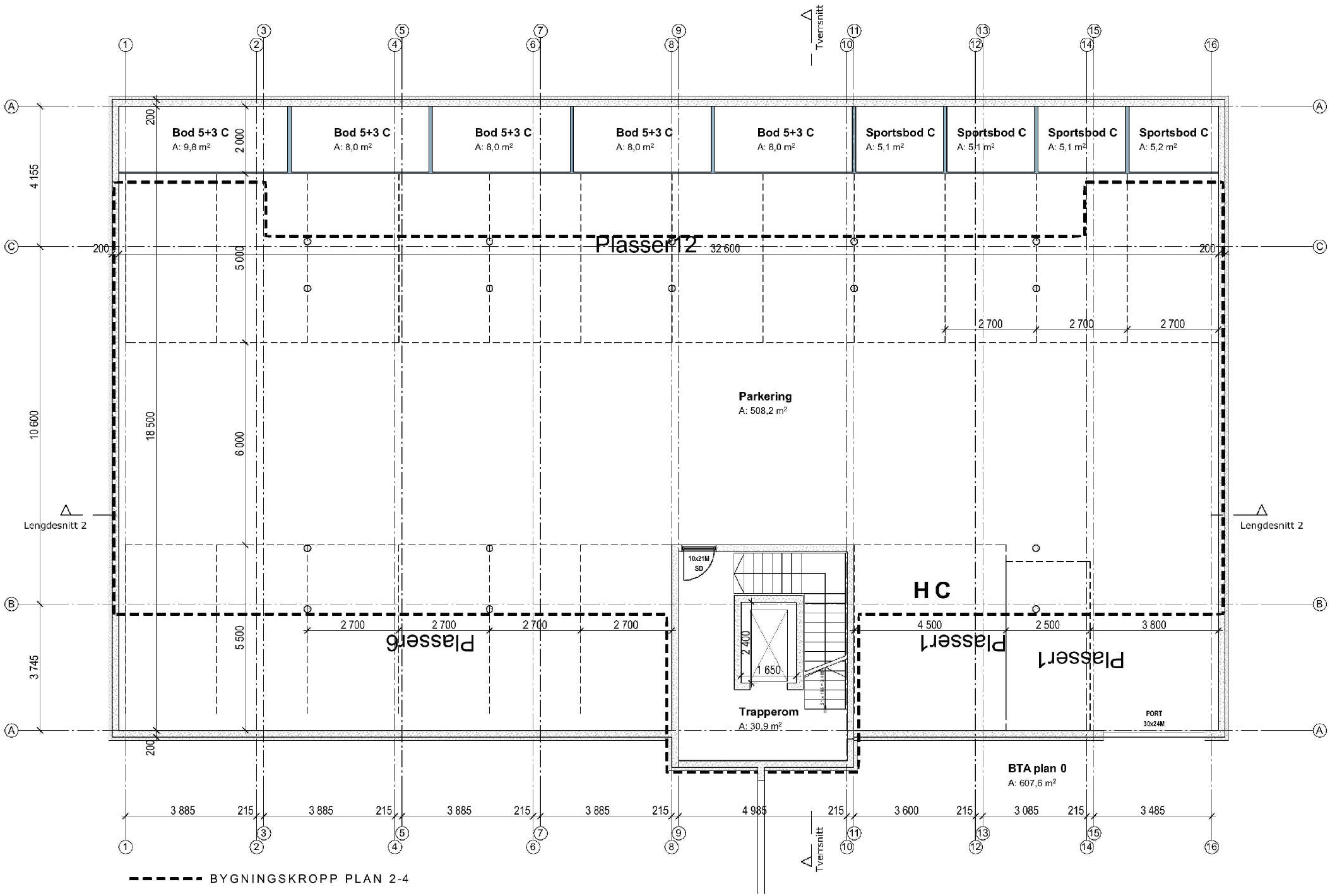
62181 Dalgård bolig | Forprosjekt | **Fasader 1:200** | **Hus D Nord og øst** | 28.04.2016 | **LINK** ARKITEKTUR







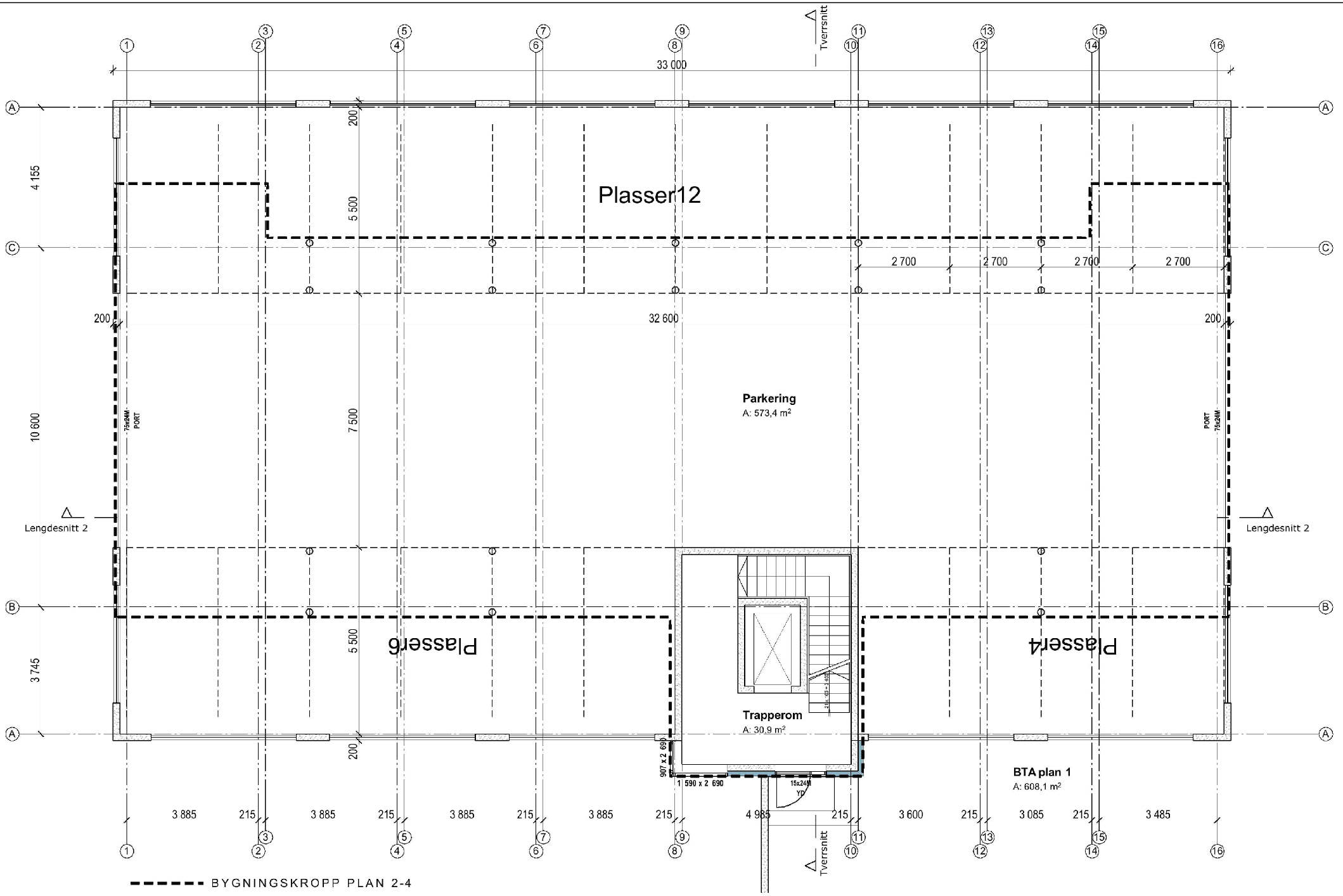
Plottet 28.04.2016 av mm188




Plottet 28.04.2016 av mm188

Heimdal Bolig

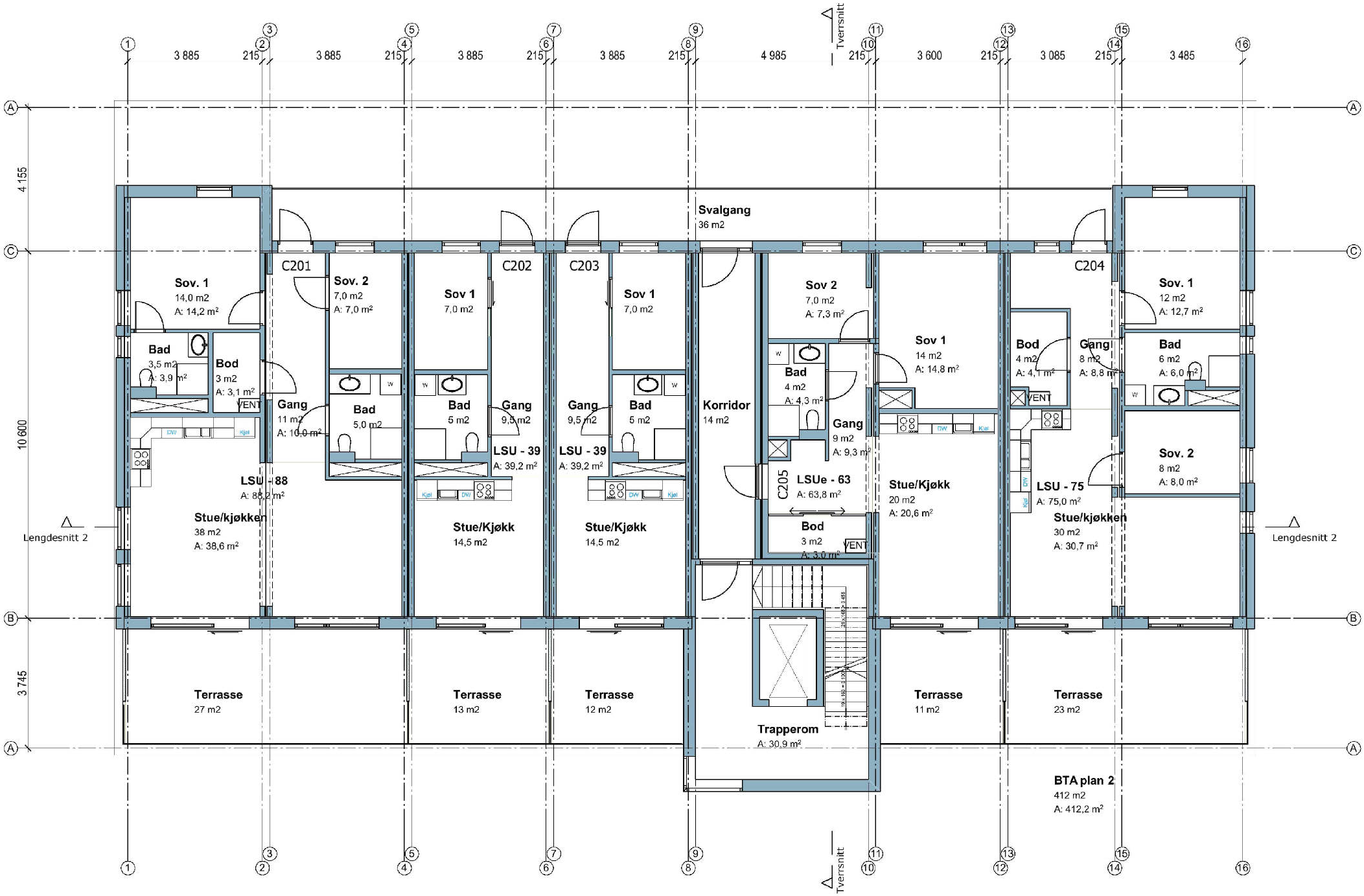
62181 Dalgård bolig | Forprosjekt | **Planer** | 1:100 | **Hus C, Plan 0 - P-kjeller** | 28.04.2016 | **LINK** ARKITEKTUR




Plottet 28.04.2016 av mm188

Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

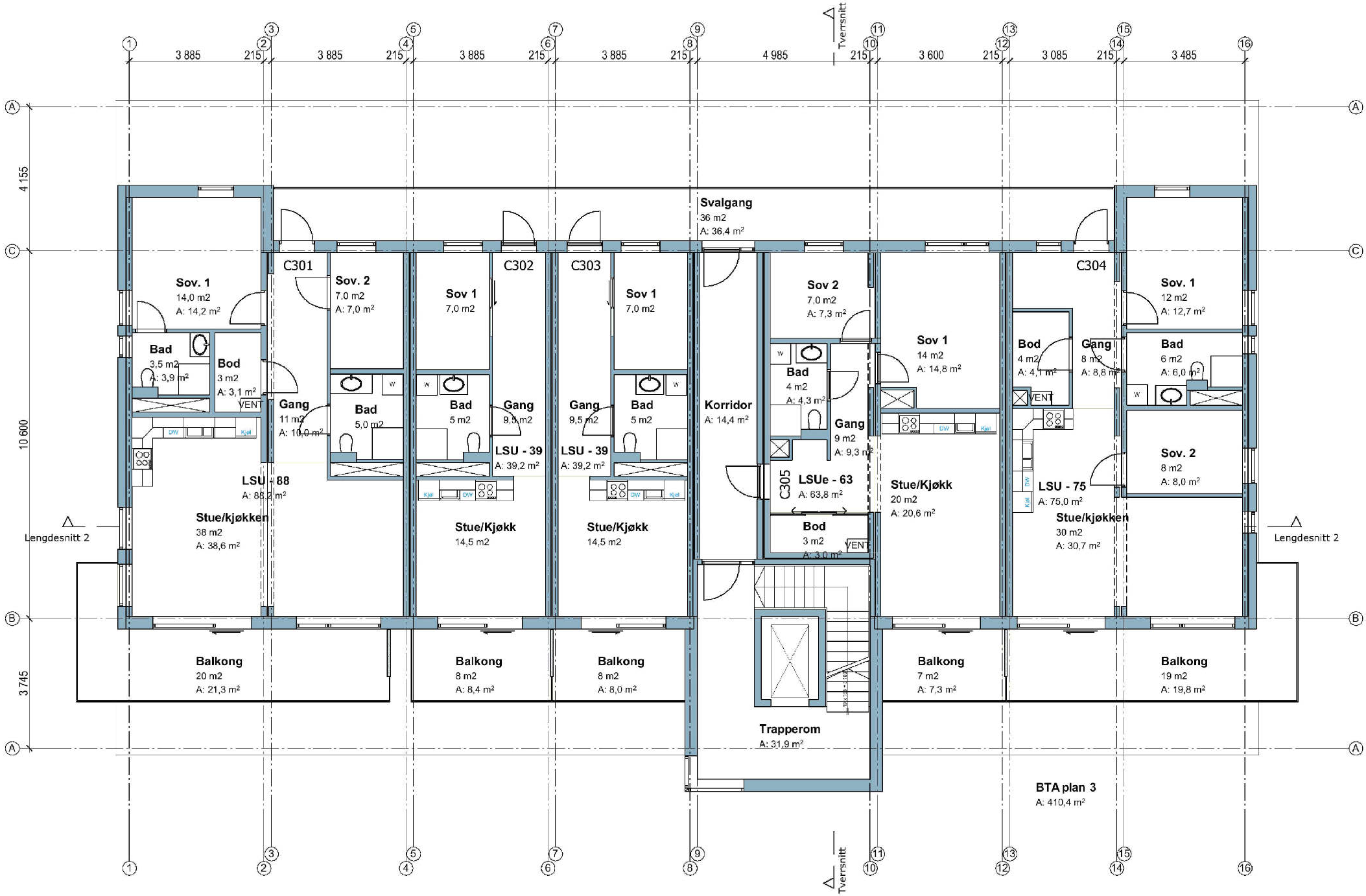
62181 Dalgård bolig | Forprosjekt | **Planer** | 1:100 | **Hus C, Plan 1 - P-hus kundparkering** | 28.04.2016 | **LINK** ARKITEKTUR




Plottet 28.04.2016 av mm188

Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

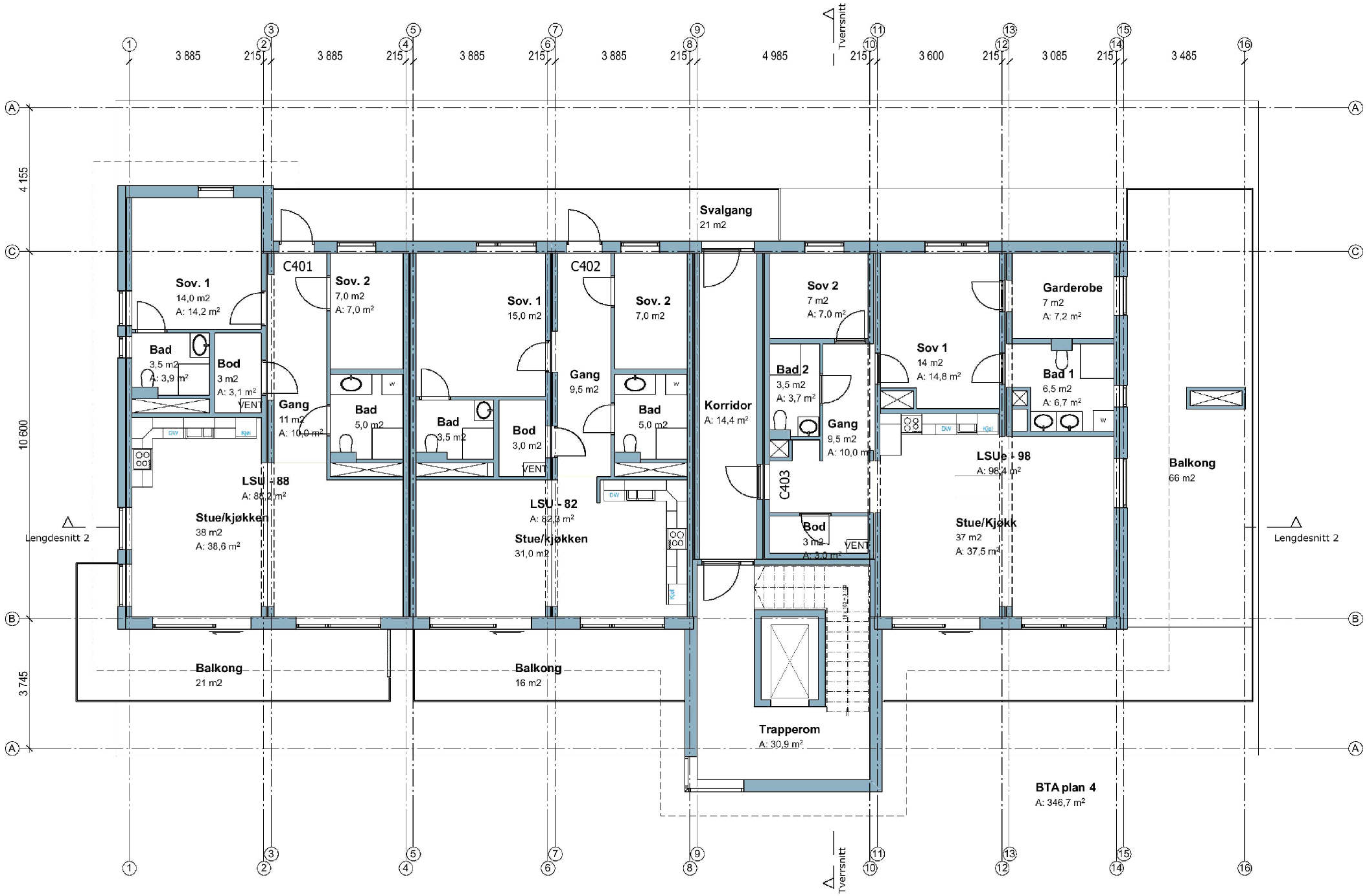
62181 Dalgård bolig | Forprosjekt | **Planer** | 1:100 | **Hus C, Plan 2** | 28.04.2016 | **LINK** ARKITEKTUR




Plottet 28.04.2016 av mm188

Heimdal Bolig

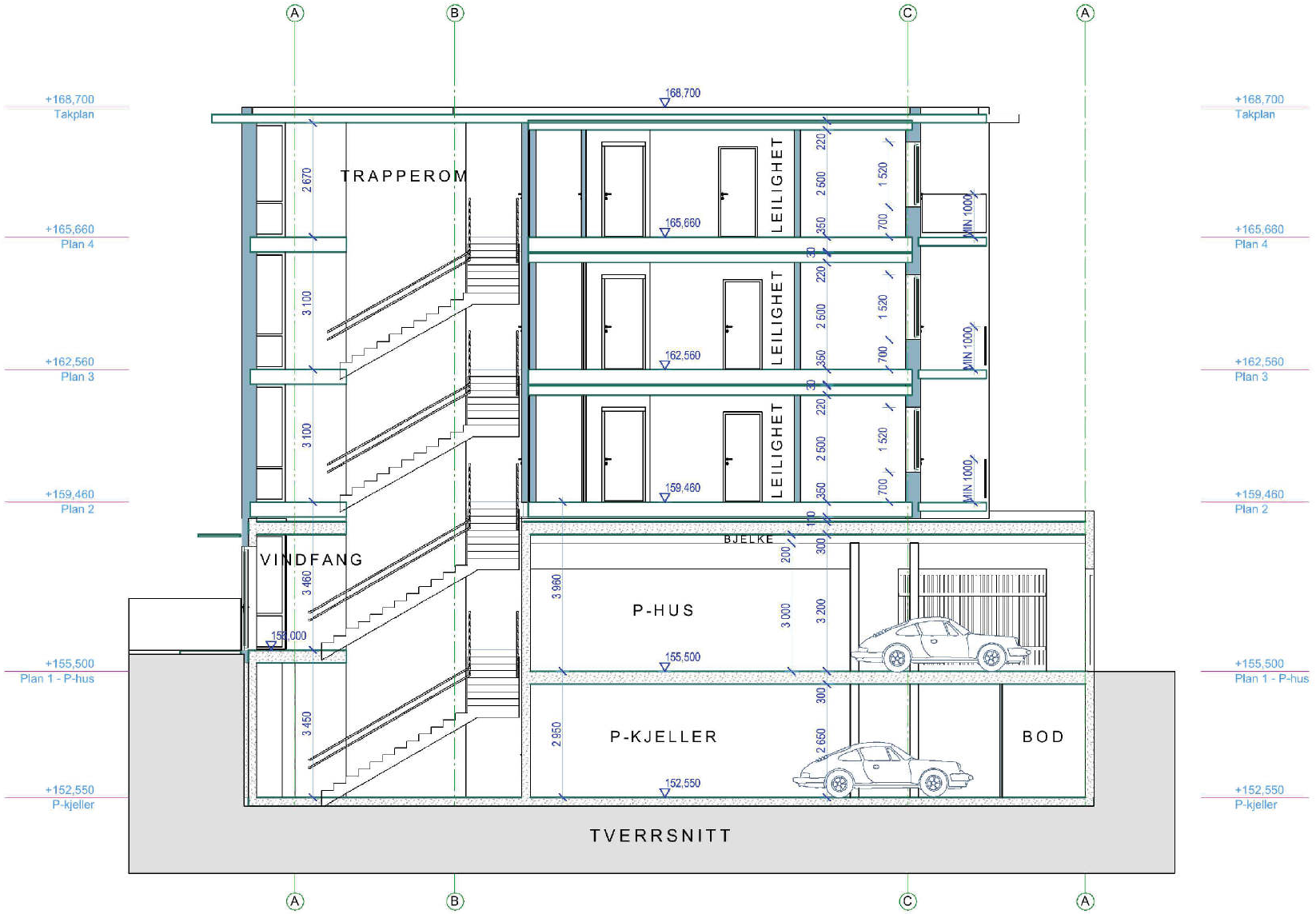
62181 Dalgård bolig | Forprosjekt | **Planer** | 1:100 | **Hus C, Plan 3** | 28.04.2016 | **LINK** ARKITEKTUR




Plottet 28.04.2016 av mm188

Heimdal Bolig – Vi skaper varige verdier

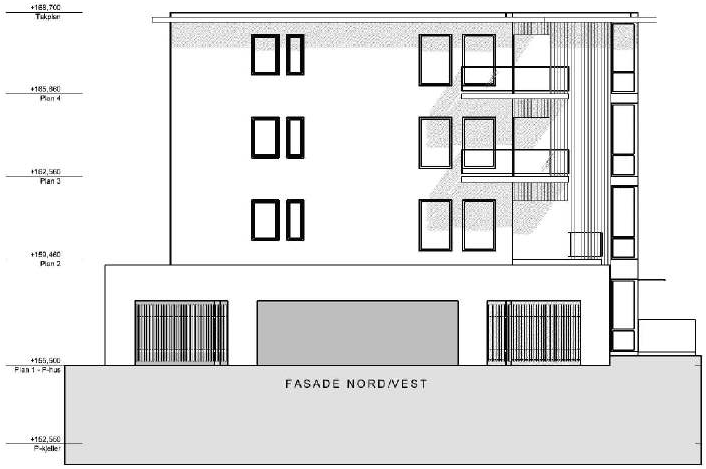
62181 Dalgård bolig | Forprosjekt | **Planer** | 1:100 | **Hus C, Plan 4** | 28.04.2016 | **LINK** ARKITEKTUR




Plottet 28.04.2016 av mm188

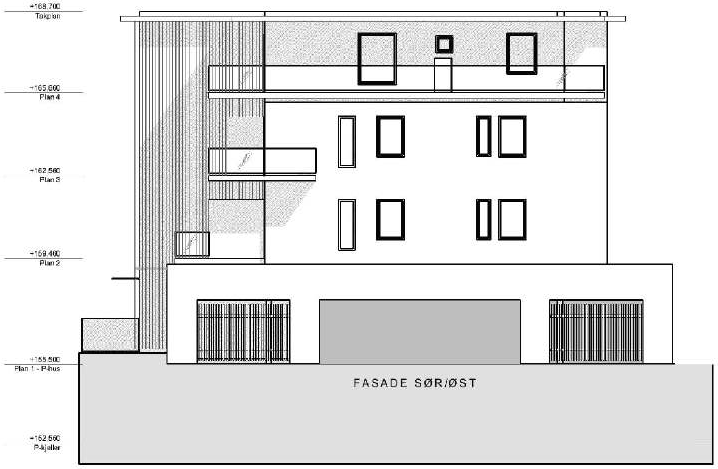
Heimdal Bolig

62181 Dalgård bolig | Forprosjekt | **Snitt** | 1:100 | **Hus C, tverrsnitt** | 28.04.2016 | **LINK** ARKITEKTUR









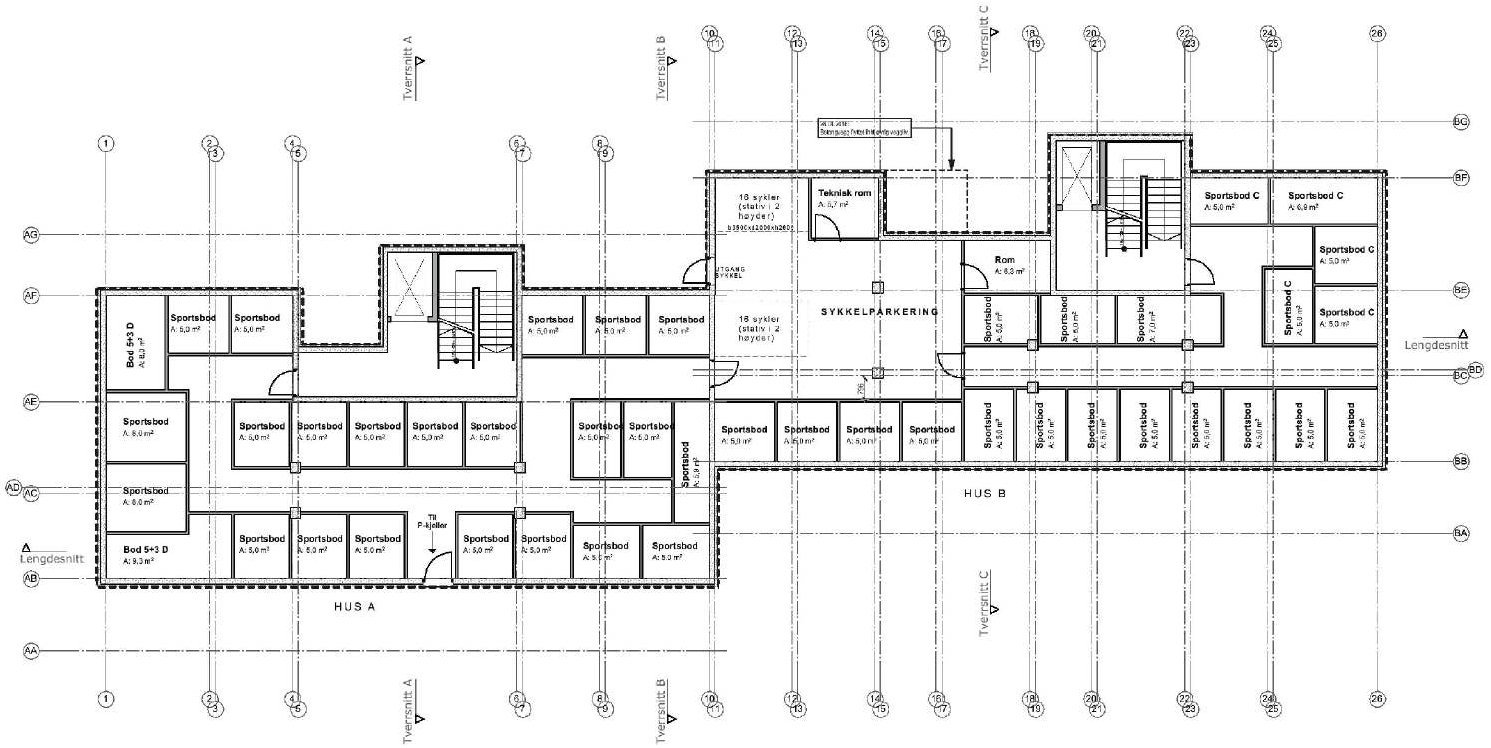




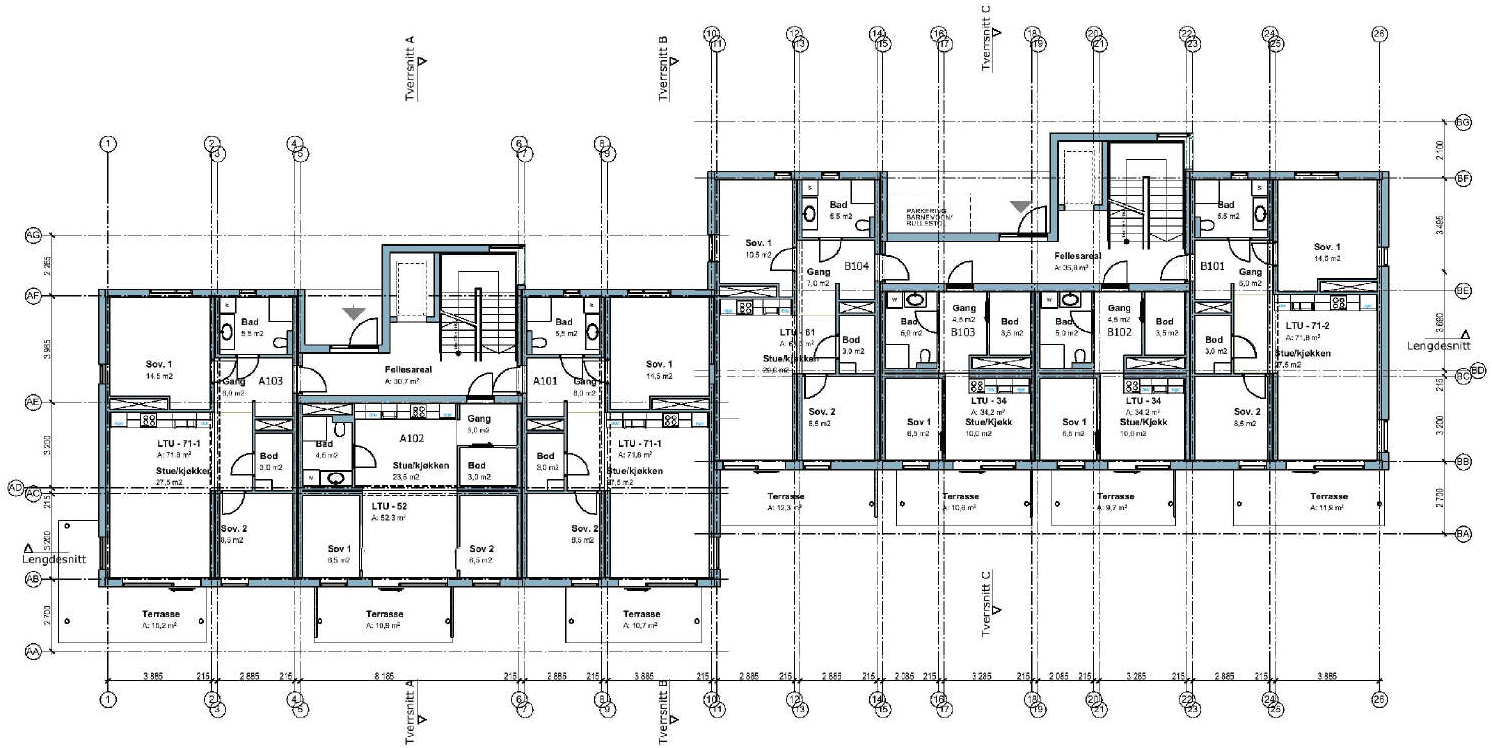
Plottet 28.04.2016 av mm188

Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

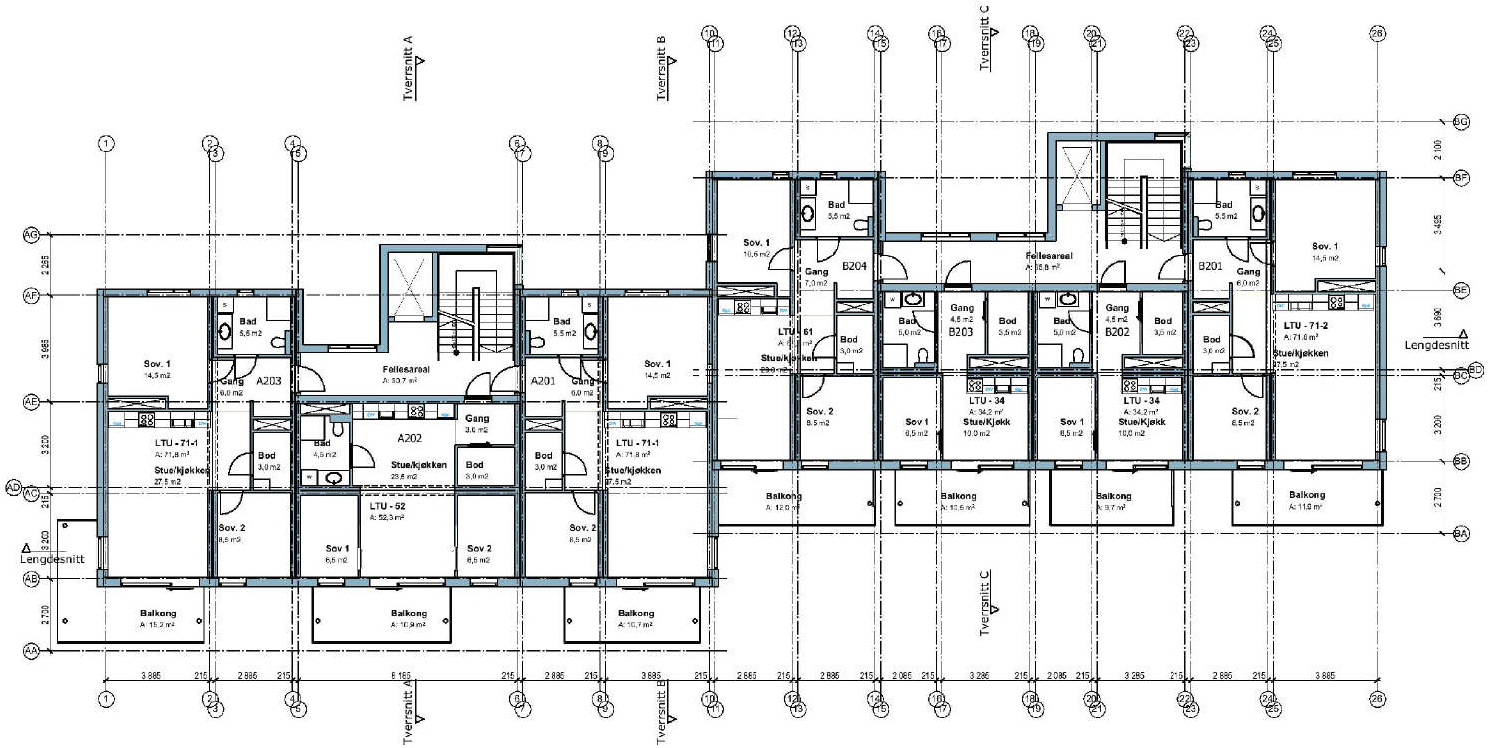
62181 Dalgård bolig | Forprosjekt | **Fasader 1:200** | 1:200 | **Hus C - Nord/ Øst/ Sør/Vest** | 28.04.2016 | **LINK** ARKITEKTUR



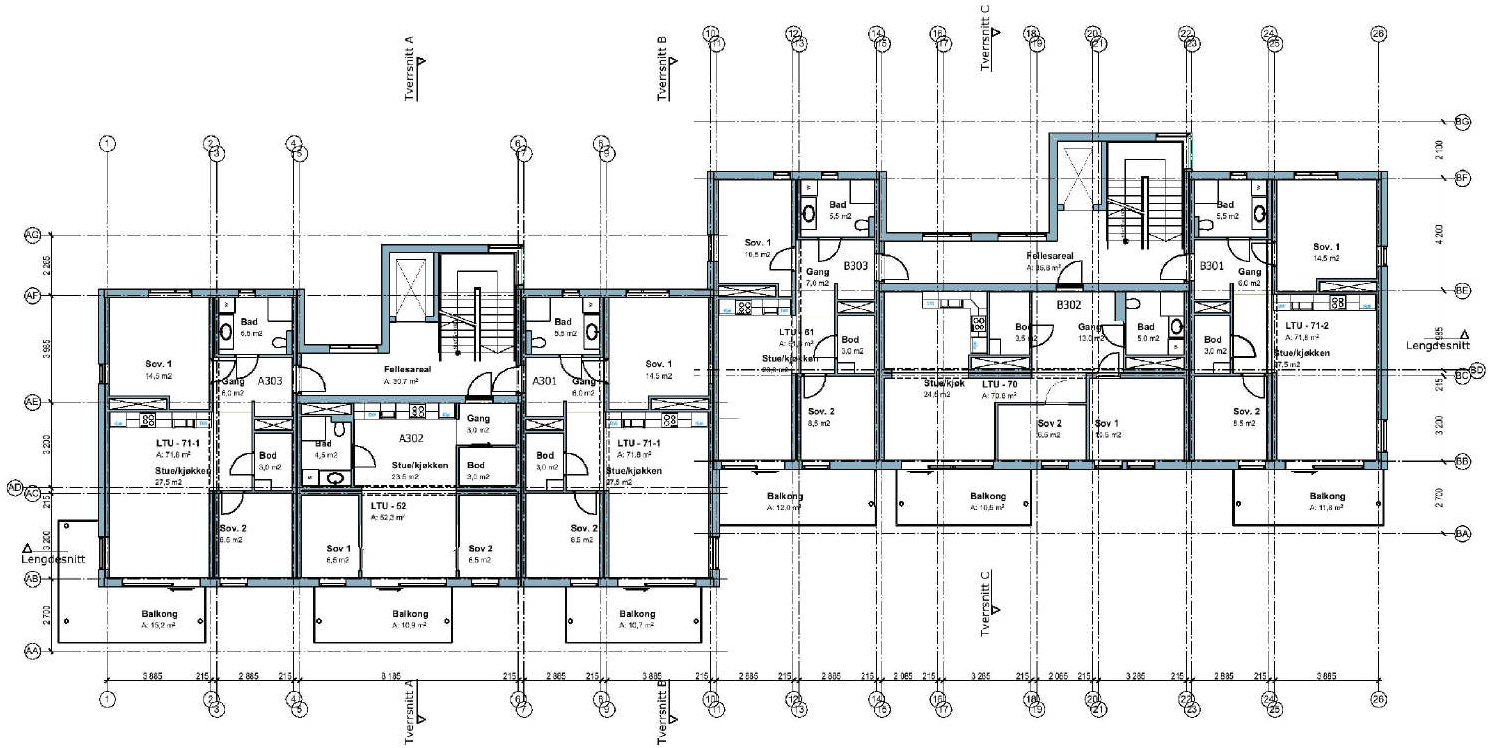

Plottet 28.04.2016 av mm188



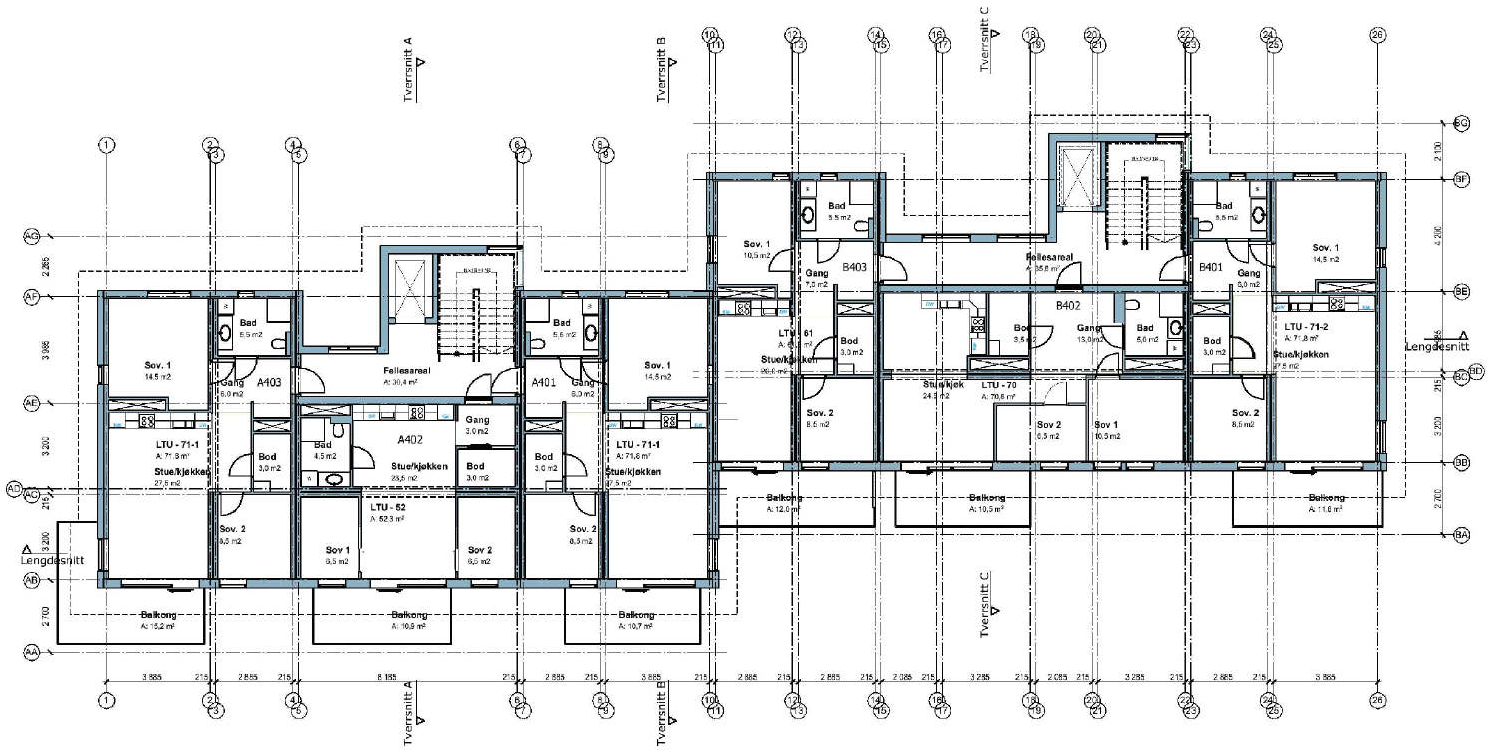

Plottet 28.04.2016 av mm188



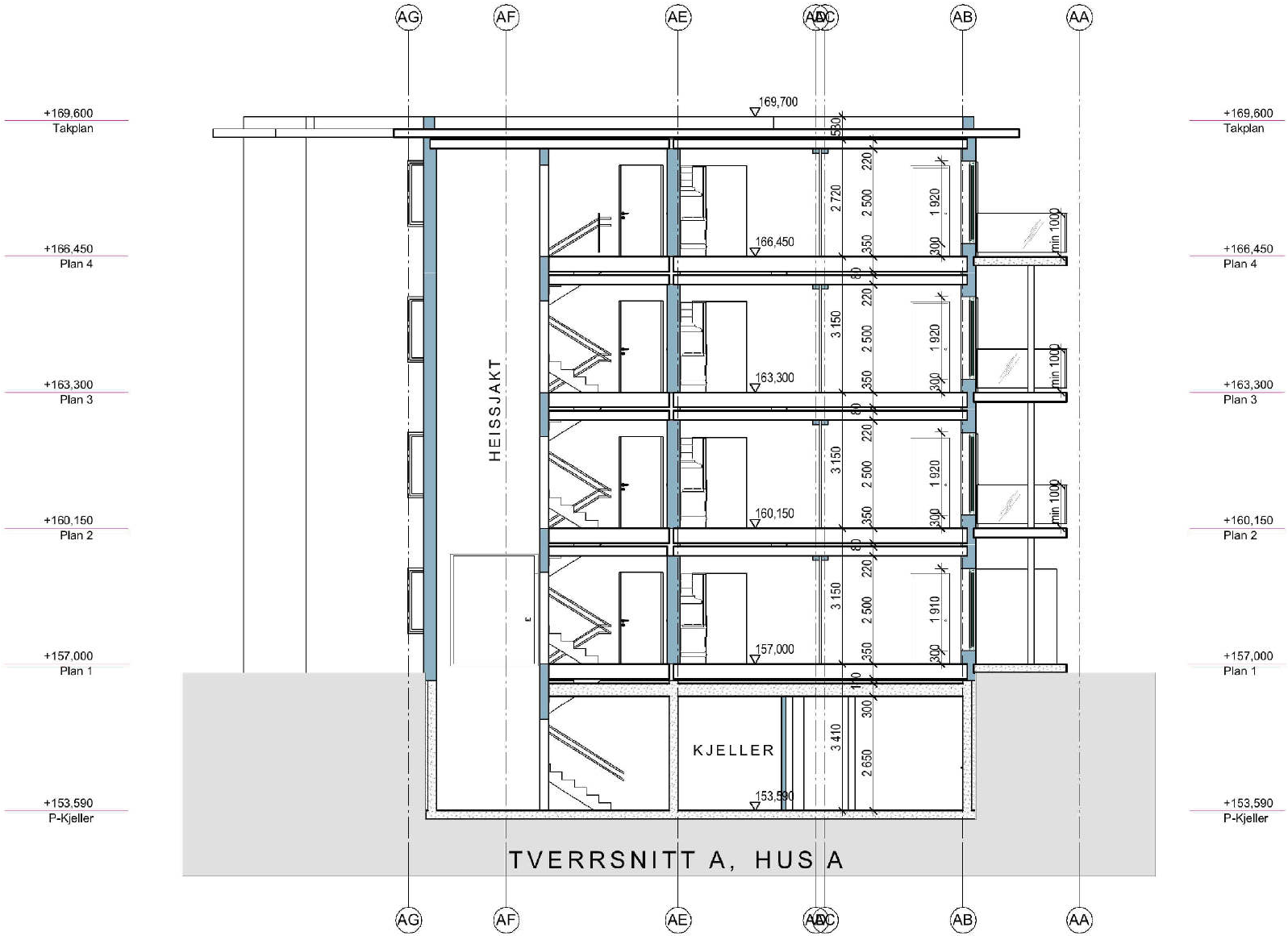

Plottet 28.04.2016 av mm188




Plottet 28.04.2016 av mm188

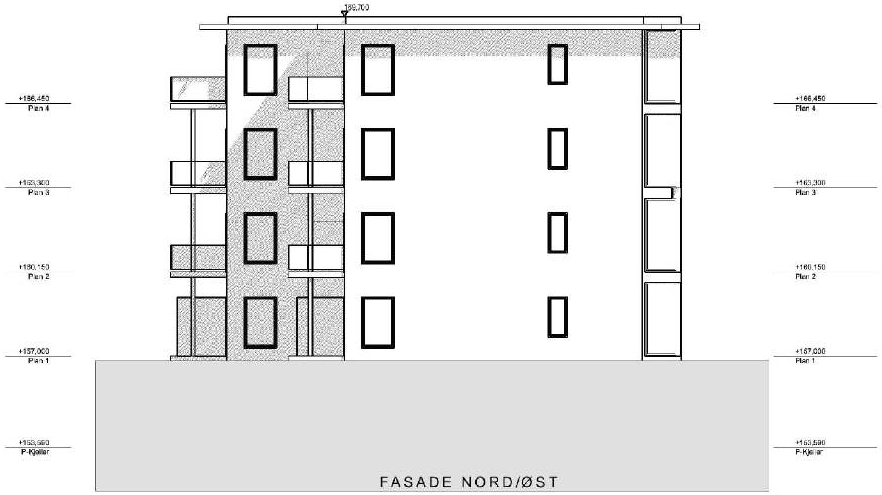


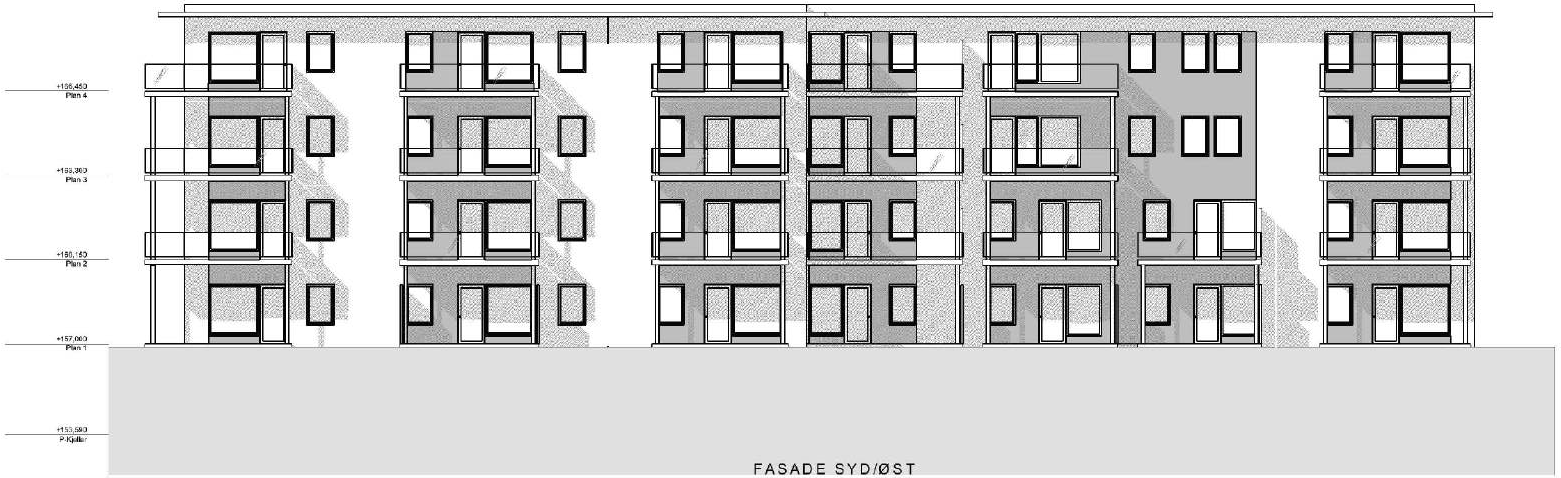

Plottet 28.04.2016 av mm188




Plottet 28.04.2016 av mm188

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier | 62181 Dalgård bolig | Forprosjekt | **Snitt 1:100** | **Hus A, tverrsnitt A** | 28.04.2016 | **LINK** ARKITEKTUR |

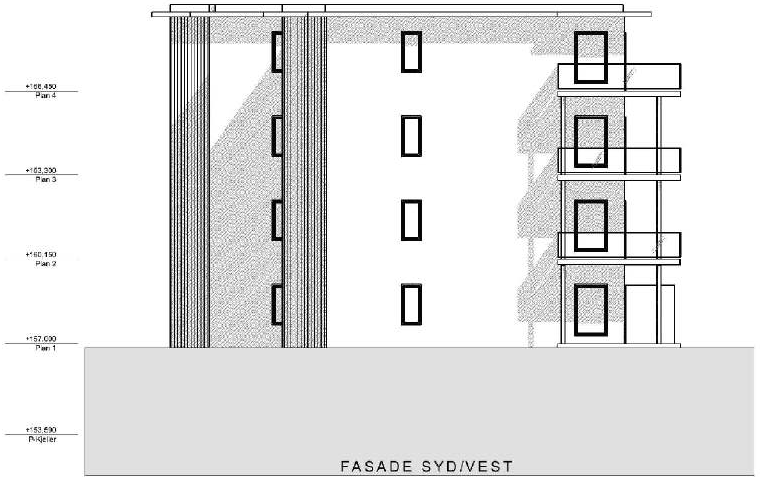


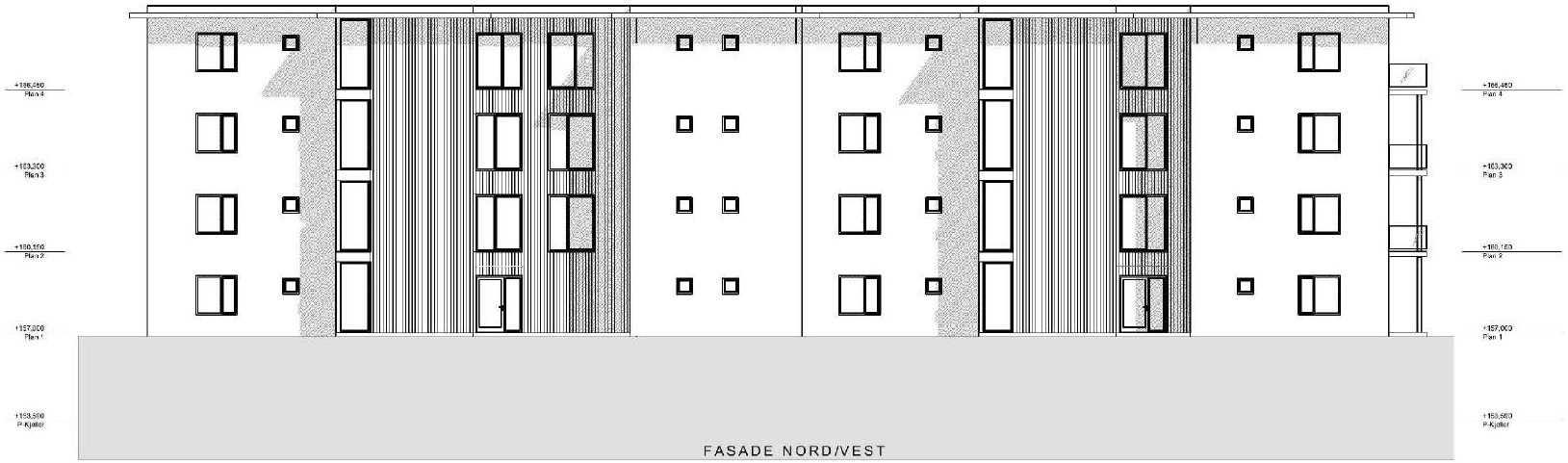




Plottet 28.04.2016 av mm188

Heimdal Bolig

62181 Dalgård bolig | Forprosjekt | **Fasader 1:200** | **Hus A-B, nord/øst og syd/øst** | 28.04.2016 | LINK ARKITEKTUR

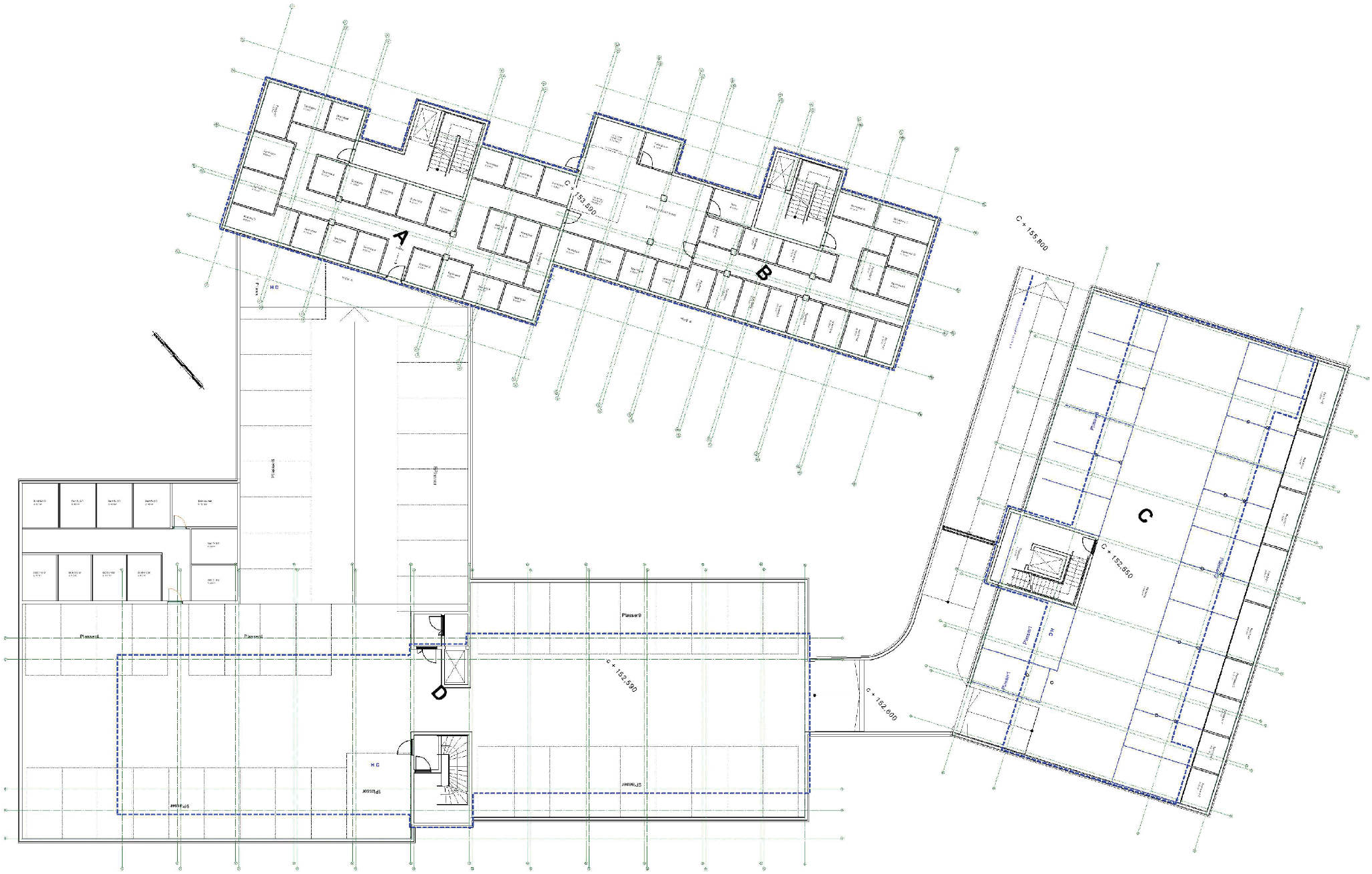



Plottet 28.04.2016 av mm188

Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

62181 Dalgård bolig | Forprosjekt | **Fasader 1:200** | **Hus A-B, syd/vest og nord/vest** | 28.04.2016 | **LINK** ARKITEKTUR




Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

62181 Dalgård bolig | **Rammesøknad** | 1:250 (A3) | **Parkeringskjellere samlet 250** | 29.04.2016 | **LINK** ARKITEKTUR

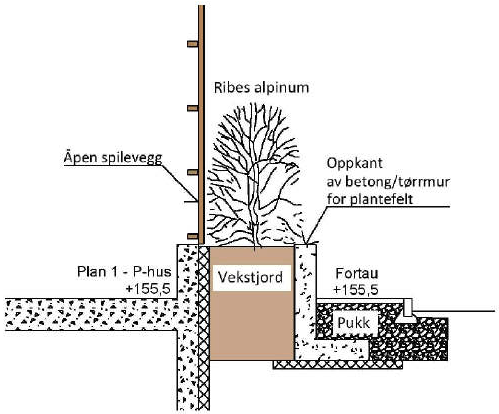
Plottet 29.04.2016 av mm188




# FASADE ØST - Hus C

Prinsippløsning av plantefelt langs fasaden

Målestokk 1:100




## SNITT PLANTEFELT

Prinsippsnitt av plantefelt langs fasade øst

Målestokk 1:50

| Rev. | Endring | Tegnet | Saksb. | Dato |
|---|---|---|---|---|
| -- | | RV | RF | |

Tegn. status

Forprosjekt

Oppdragsgiver

Heimdal Bolig

Prosjekterende

Norconsult

solem:arkitektur

| Prosj. nr. | Prosjekt |
|---|---|
| 5157814 | Drivhusvegen |

Tittel

Grønn vegg

| Dato | Målestokk |
|---|---|
| 05.04.2016 | Var. A3 |

| Tegnet av | Saksb | Kontr | Sidemannskontr | Tverrfaglig kontr |
|---|---|---|---|---|
| RV | RF | RV | RF | -- |

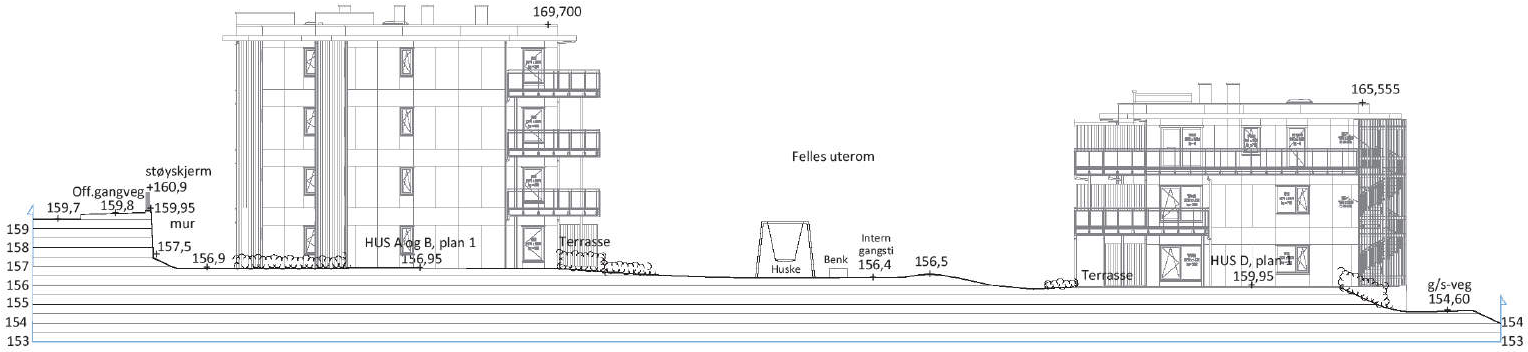
Tegn. nr

L_01_02

Rev




Snitt 1 - 1`




Snitt 2 - 2`

| Rev. | Endring | Tegnet | Saksb. | Dato |
|---|---|---|---|---|
| -- | | - | - | --.--.---- |

Tegn. status
Detaljprosjekt

Oppdragsgiver
Heimdal Bolig

Prosjekterende
Norconsult
solem:arkitektur

Prosj. nr.
5165392

Prosjekt
Drivhusvegen

Tittel
Landskapssnitt

Dato
08.12.2016

Målestokk
1:200 på A2

| Tegnet av | Saksb. | Kontr. | Sidemannskontr. | Tverrfaglig kontr. |
|---|---|---|---|---|
| RV | RV | RV | NWB | -- |

Tegn. nr.
L_01_02

Rev

# 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.

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | **Kr 8 200** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | **Kr 10 900** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | **Kr 15 900** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- 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

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen 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 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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.

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.