Ranheimsfjæra 59, 7055 RANHEIM



PROPR.NO

Selger
Maria Gaustad Hermansen
45224528

Prisantydning
3 180 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5001 Gnr. 23 Bnr. 889 Snr. 6

Delikat og moderne 2-roms selveier på 48m² BRA | P-plass i kjeller | Balkong | Heis

PRISANTYDNING
kr 3 180 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 227 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 13 212 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
43kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 351kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2015



Velkommen til Ranheimsfjæra 59 - En delikat og moderne 2-roms leilighet med ypperlig beliggenhet.



Leiligheten ble ferdigstilt i 2015 og har lavt energiforbruk og rimelige bokostnader gjennom fjernvarme.



Takstmann har gjennomført verdivurdering og gitt alle punkter TG0 eller TG1.



Koselig stue med store vindusflater ut mot balkong.



Romslig entré/gang som knytter leiligheten sammen.



Lekkert flislagt bad på ca. 4,5m² med alt man trenger.

Badet er bl.a utstyrt med servantskap med heldekkende servant, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.



Romslig soverom på 12m² med god plass til ønsket soveromsmøblement.



Det er også en praktisk bod i tilknytning til soverommet, denne kan benyttes både som walk-in-closet og oppbevaring.



Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Spiseseksjonen finner sin naturlige plassering mellom kjøkken og stue.



På stuen er det god plass til sittegruppe, stue-, TV- og spisebord.



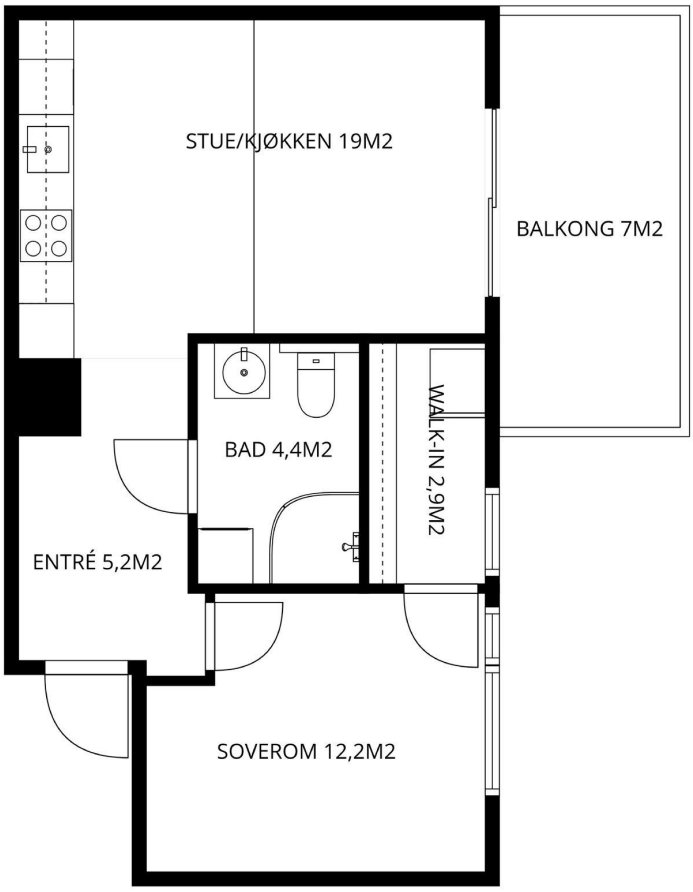
Åpen stue-/kjøkkenløsning på ca. 19m² med ypperlige møbleringsmuligheter.



Fra stuen har du utgang til en østvendt balkong på ca. 7,5m² med formiddagssol.



Områdebilde - Nærhet til bakeri, dagligvare, skoler, barnehager og treningssenter.



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.

Plantegning - Velkommen inn til en hyggelig visning!

Om boligen

Velkommen til Ranheimsfjæra 59!
Leiligheten er oppført i 2015 og byr på 48m² (BRA) med gjennomgående god standard, praktiske løsninger, romslig balkong, og parkeringsplass i felles anlegg. Her bor du i et rolig og veldrevet sameie i umiddelbar nærhet til butikk, bakeri, treningssenter, barnehager, skoler og turstier.

Høydepunkter:
- Lave månedlige felleskostnader – A-konto for varmtvann er inkludert i felleskostnader
- Åpen stue- og kjøkkenløsning på ca. 19 m² med gode møbleringsmuligheter
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer, rikelig skapplass og solid benkeflate
- Flislagt bad på ca. 4,5 m² med moderne innredning og alle nødvendige fasiliteter
- Romslig soverom på ca. 12 m² med praktisk bod- og garderobeløsning
- Parkeringsplass og tilhørende bod i oppvarmet felles garasjeanlegg
- Gjesteparkering tilgjengelig rett utenfor sameiet

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og ettertraktet område på Ranheim, med umiddelbar nærhet til strandpromenade, badeplasser og flotte turmuligheter langs fjorden. Bussforbindelser mot sentrum og Lade ligger kun få minutters gange unna. Dagligvare, treningssenter og kafeer finnes i nærområdet. Kort vei til Ranheim stasjon, med togforbindelse mot Trondheim sentrum og Stjørdal.

Annet

Leiligheten kan selges delvis møblert. Ta kontakt for mer informasjon.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
79 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

91 490 kr (Omkostninger totalt)

---

3 271 490 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.

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

Ranheimsfjæra 59, 7055 RANHEIM

TRONDHEIM kommune

gnr. 23, bnr. 889, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 10.11.2025 **Rapportdato:** 15.11.2025 **Oppdragsnr.:** 19028-1264 **Referansenummer:** GN3061

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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 EiendomsTakst, en avd i Aktiva Bygg AS

Rapportansvarlig



Ståle Myhren

Uavhengig Takstingeniør

post@aktiva-takst.no

959 61 900

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk bygget i 2015. Bygningen er fundamentert med kjeller, hovedkonstruksjon er betong og utvendig tak er tilnærmet flatt.
Vindu er av Pvc med to lags isolere glass. Balkonger er av betong med gelender av glass og metall.
Boligen framstår i god stand med kun to avvik som har tilstandsgrad 2.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side
Ingen vesentlige avvik

INNVENDIG Gå til side
Ingen vesentlige avvik

VÅTROM Gå til side
Ingen vesentlige avvik

KJØKKEN Gå til side
Ingen vesentlige avvik

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Ingen vesentlige avvik

TOMTEFORHOLD Gå til side
Ingen vesentlige avvik

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

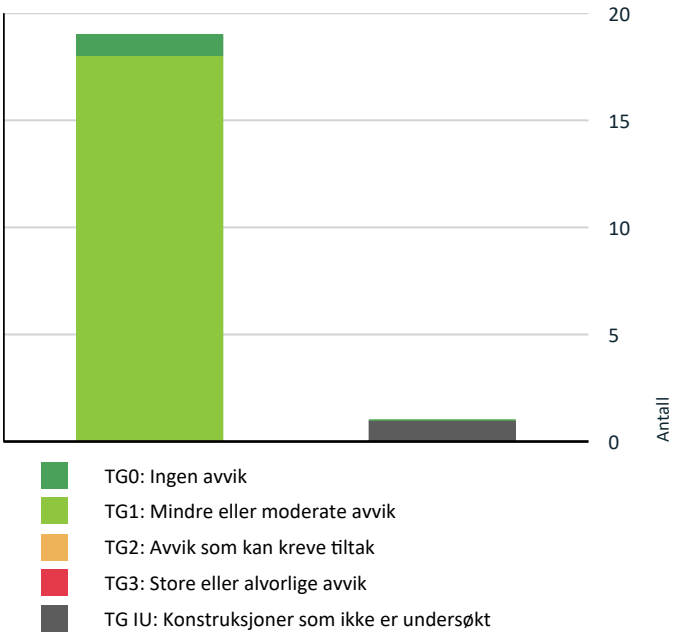
Lovlighet Gå til side

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2- Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2015

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduene er tolags PVC-vinduer. Det er utført visuell kontroll fra tilgjengelige steder. Det er også gjennomført funksjonsprøving av vinduene. Det ble ikke registrert avvik.

TG 1 Dører

Hovedinngangsdør i tre med brannklasse EI30 og lyddempende kvalitet. Terrassedør er skyvedør i PVC med glassfelt.
Kontroll er foretatt visuelt og funksjonelt, det er ikke registrert avvik.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong konstruksjonen er av betong. Det er lagt terrassebord på gulvet. Rekkverket har tilfredsstillende høyde og er av glass og metall. Avvik er ikke registrert

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er parkett på gulvene, malte plater/malt betong vegger. Himlingen er malt betong og malte plater. Ved visuell kontroll i møblert leilighet er det ikke registrert annet enn normale bruksmerker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet mot grunn er utført i betong. Det er gjennomført enkel nivellering for å avdekke eventuelle planavvik i etasjeskillet, dette er utført fra kjøkken mot terrasse og fra inngang til stue vegg mot nord vest. Det er kun registrert mindre avvik, og disse er innenfor kravene i teknisk forskrift.

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

2- ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, og det er systemhimling. Det er foretatt søk med fuktmåler på et utvidet område i våtsone og ved andre vann/ avløps innstallasjoner. Indikasjon på skader er ikke registrert.

2- ETASJE > BAD/VASKEROM

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. Det anmerkes noen små hakk i flis på gulvet, dette vurderes å ikke være et vesentlig avvik

2- ETASJE > BAD/VASKEROM

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. Dette er baderoms kabin med Sintef godkjenning. Dette er å anse som tilstrekkelig dokumentasjon av sluk.

2- ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Montert utstyr er: innredning med helstøpt servant, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin samt dusjvegger. På sanitærutstyret er det sett etter riss, sprekker, svelling og merker fra av-drypp eller funksjonsfeil. I tillegg til visuell kontroll er det foretatt en enkel funksjonsprøving. Utstyret fremstår i god stand.

2- ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon er koblet til bygningens anlegg, som er balansert ventilasjon. Anlegget er drift med befaringen, dette er en god løsning.

2- ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, Det borres ikke i vegg mot baderoms kabin, da dette er en lukket enhet som står frittstående i forhold til tilstøtende vegg.

KJØKKEN

2- 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.
Kjøkken innredningen framstår i god stand og med kun forventet bruks slitasje

2- ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator koblet til boligens ventilasjons system. Ventilatoren er på en enkel måte funksjonsprøvet og funnet å være i god stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Det er rør-i-rør-system. Det er foretatt undersøkelse av om fordelerskapet er tilgjengelig, og at lekkasjevann ledes til sluk. Det er ikke registrert avvik. Koblingsrør er plassert i baderomshimlingen. Det anmerkes at vann ledningene ikke er merket, dette er en anbefaling i TEK 10. Tilstandsgrad er allikevel satt til 1.

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 er tilknyttet felles ventilasjonsanlegg. Anlegget er i drift ved befaringen, eier opplyser at anlegget fungerer godt.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen er tilknyttet fjernvarme som forsyner boligen med varmtvann og vannbåren varme via radiator montert ved kjøkkeninnredningen. Fordelingsskap for vannbåren varme er plassert i walk-in. Kontroll i forbindelse med tilkobling av radiator og koblingsskap er foretatt uten at det er avdekket avvik.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

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 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

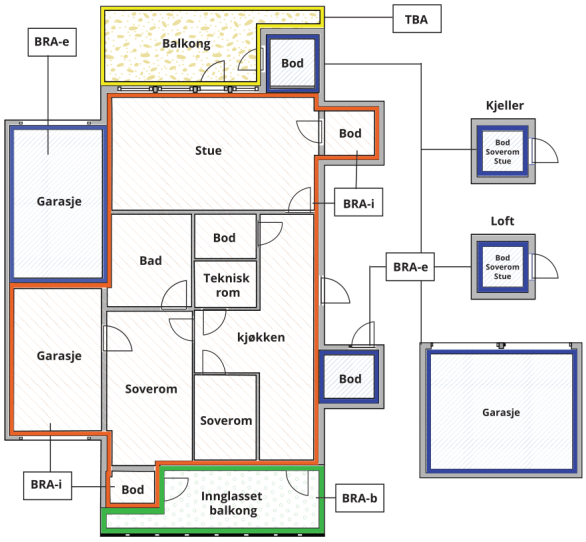
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2- Etasje	43	5		48	7
SUM	**43**	**5**			**7**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2- Etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, garasje, soverom		

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	40	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Walk inn inngår i bruksareal, men er å regne som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Ståle Myhren	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	23	889		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ranheimsfjæra 59

Hjemmelshaver
Hermansen Maria Gaustad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger på Ranheim

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 boligbebyggelse.

Om tomten
Ikke vurdert

Tinglyste/andre forhold
Ikke vurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.11.2025		Gjennomgått		Ja
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/

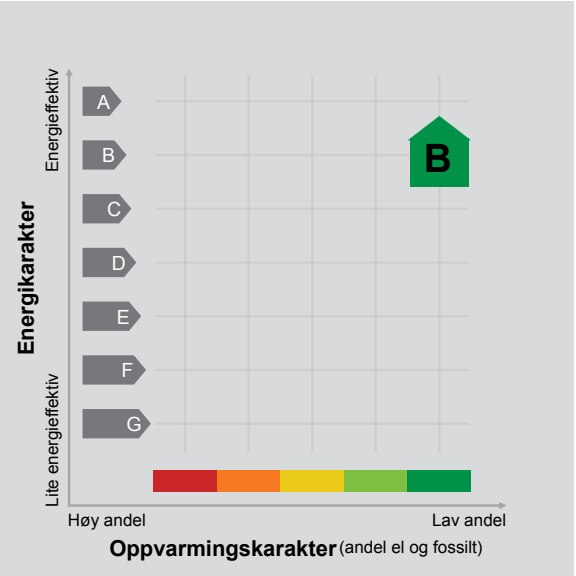
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GN3061

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ranheimsfjæra 59
Postnummer	7055
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	889
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300205372
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-189071
Dato	11.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Egenerklæring

Ranheimsfjæra 59, 7055 RANHEIM

04 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ranheimsfjæra 59	Ranheimsfjæra 59	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

5. januar 2024

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.

5. januar 2024 - nå

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

Informasjon om selger

Selger

Hermansen, Maria Gaustad

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

Beskriv feilen og omfanget

Lys som ikke fungerte. Garantisak så dette er fikset opp i. Dimmer og termostat.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytte av samtlige downlights, dimmer og termostat.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Argon elektro as

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

På badet. Utbedret som tidligere beskrevet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Som tidligere forklart: dimmer, termostat og downlights ble byttet. Det var en reklamasjonssak

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Argon elektro as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Spjeldmotor er byttet innad i leiligheten

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**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet spjeldmotor og adgangsluke i tak.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skanska

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Skriv opplysningene her:

Skjevhet i kjøkkenskapet under vasken. Noen få, små hakk i gulvflisene på badet. Og et lite hakk i en vekk på soverom.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hermansen, Maria	**2025-11-04**

Identification

bankID Hermansen, Maria

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hermansen, Maria	04/11-2025 17:39:20	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.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Strandstien 2
Org.nr. 915 019 560

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet,
sist oppdatert 25.04.2018.

1. Sameiet

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Strandstien 2. Sameiet består av 41 boligseksjoner i eiendommen gnr. 23, bnr. 889 i Trondheim kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.03.14

Samtlige seksjonseiere i sameiet Strandstien 2 vil, i form av tinglyst realsameie, eie ideell andel i Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal og Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller. Det vises til vedtektene for disse sameiene i forhold til rettigheter og forpliktelser herunder plikten til å betale felleskostnader i disse sameiene.

1-2 Parkering
Alle seksjoner vil ha eksklusiv rett til en fast biloppstillingsplass i parkeringskjeller. Denne faste parkeringsplassen følger til enhver tid med sekjsonen og kan ikke selges separat.

Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere faste parkeringsplasser, bestemmelser om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter, jfr vedtekter for Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller.

1-3 Heis
For å sikre trinnfri adkomst til og fra parkeringskjeller for de som ikke har heis til parkeringskjelleren i eget hus er heis mellom 1 etg og kjeller tilgjengelig i ett av de andre husene.

1-4 Bruksenheter og fellesareal
Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelen er balkonger/terasser .

Fellesareal på bakkeplan, som naturlig flukter med den enkeltes seksjon kan ikke benyttes av øvrige sameiere på en slik måte at det er til vesentlige ulempe eller sjenanse for den eierseksjon dette gjelder.
Samtlige seksjoner har gjensidig rett til adkomst og tilgang via fellesarealer for nødvendig vedlikehold.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. Inndeling i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjonsbegjæringen og er basert på arealer hentet fra tegning eks tilleggsarealer. Bruksareal fra tegning kan avvike fra faktisk areal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

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.

I perioden mellom første innflytting/overtakelse og frem til prosjektets ferdigstillelse har kun utbygger råderett over uferdige eller usolgte enheter. Utbygger har også alt ansvar/kostnader knyttet til ferdigstillelse/prosjektering av disse enheter.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

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.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

(4) Ønsker en sameier å foreta endringer på utvendig fasade skal det søkes styret i sameiet. Dette gjelder bl.a montering av parabolantenner, oppsett av platting/terrasse, levegg og markiser, og endring av husets utvendige farge.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen 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/inntakssikring, 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 boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) For de naturlig tilstøtende hagearealer til den enkelte seksjon påhviler vedlikeholdsansvaret sameieren. Dette gjelder bl.a plenklipping, stell av planter/hekk og evt. gjerder.

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

(7) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

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, 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.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

Unntatt fra dette er alle kostnader forbundet med forretningsførsel, revisjon, og kabel –TV/internett. Disse kostnadene fordeles med lik andel på alle seksjoner.

Som tillegg til felleskostnadene vil sameierne bli belastet sin andel av felleskostnadene i Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller og Sameiet Ranheimsfjæra fellesareal. Det vises til egne vedtekter for disse sameiene.

Fjernvarme faktureres den enkelte direkte fra leverandør, og inngår derfor ikke i felleskostnadene.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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.

6-2Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3Fravikelse
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 2 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år med mindre sameiermøtet bestemmer noe annet når vedkommende blir valgt. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Valgt styreleder oppnevnes som styremedlem i Sameiet Ranheimsfjæra fellesareal og Sameiet Ranheimsfjæra parkeringskjeller, jfr. vedtekter for disse sameiene.

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 sameiermøtet. 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. Sameiermøtet

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

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte 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 sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte 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/boligbyggelaget.

(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 sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

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

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet 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.

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet 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 sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet 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 sameiermøtet 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 § 12 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, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

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 sameiermøtet 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 eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

10-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STRANDSTIEN 2

Vedtatt i sameiermøte 25.04.2016

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLSEOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Det skal ikke lagres sykler, barnevogner etc i inngangsparti eller i trappeoppgangene da dette vil være til hinder for transport med båre eller rømning i tilfelle nødsituasjon.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.
Obs! Det er **strengt forbudt** å oppbevare gassbeholder i Parkeringskjeller og boder.

Røyking er strengt forbudt inne i fellesområdene (garasjer, boder og trappehus).

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentlig-rettslige tillatelser.

Montering av levegger, markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

Møblering og beplantning på balkonger skal ikke være høyere enn gelenderet.

BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 -06.00.

I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås i tidsrommet kl. 20.00 – 07.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd. Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

OVERTREDELSER

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes. Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter
lov om eierseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Protokoll

Fra ordinært sameiermøte i Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller
torsdag 30.05.2024 kl. 19:00 - Aktivitetshallen, sosialt rom i 2. etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Michaelsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Tina Bugge Pedersen

1.3 Valg av en sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Endre Meland

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall oppmøtte med stemmerett: 9

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 9

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen/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.

3. Styrets årsmelding for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 60000

5. Sak fra styret

5.1 Økning av kontingenten til PK med kr 80,- pr mnd fra 1.7.2024

Likviditeten for PK har i vårmånedene i 2024 vært vanskelig.
Egenkapitalen var oppbrukt og likviditeten meget dårlig og banksaldo/cash var nær null kroner.
Betalingsevnen for PK måtte derfor forbedres umiddelbart. Strakstiltak for å bedre betalingsevnen ble gjennomført og likviditeten er nå pr 24.4. under kontroll.

Styrets forecast prognose for resten av året vurderes til et resultat på minus ca 70.000,- kroner.
Styret mener derfor at kontingenten til PK må økes for å unngå betalingsproblemer i slutten av året.
Årsaken til overskridelsen er økte kostnader av driften, samt at budsjetterte vedlikeholdskostnader var underestimert. PK har i de siste årene hatt store kostnader med forbedring av sikkerheten. Blant annet er det nå 12 stk overvåkningskameraer installert, ekstra Wi-Fi 4 stk punkt i hver korridor mm.
I tillegg er det avdekket svakheter med lysarmaturene og lysrørene er gått ut av produksjon og etter hvert vanskelig å skaffe. Armaturene må derfor skiftes ut til LED etter hvert. Denne utskiftingen vil bli gjennomført suksessivt over tid.

Vedtak:

Dette ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg:
Bjørn Ragnar Michaelsen

Vedtak:
Valgt som styreleder for 1 år ble: Bjørn Ragnar Michaelsen

6.2 Styremedlem for 1 år

På valg:
Steinar Asmund Hellandsjø
Frank Hustad
Endre Meland
Tina Bugge Pedersen

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 1 år ble:

Steinar Asmund Hellandsjø
Frank Hustad
Endre Meland
Tina Bugge Pedersen

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Susanna Maarit Brynhildsen
Inger Jorun Åsbø
Anders Mauring
Torbjørn Olstad
Bertil Ulstad

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Susanna Maarit Brynhildsen
Inger Jorun Åsbø
Anders Mauring
Torbjørn Olstad
Bertil Ulstad

Protokoll for Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Ragnar Michaelsen (sign.)	31.05.2024
Sekretær	Tina Bugge Pedersen (sign.)	31.05.2024
Protokollvitne	Endre Meland (sign.)	31.05.2024

Informasjon til megler ved salg

TOBB sine priser fra 1.1.2025:

Eierskiftegebyr		
Borettslag	Kr. 6570,-*	Kr. 6385,-
Sameie	Kr. 6570,-*	Kr. 6385,-
Boligaksjelag	Kr. 6570,-*	Kr. 6385,-
Velforening	Kr. 1240,-	Kr. 1200,-
Parkeringsplass (selges separat)	Kr. 1240,-	Kr. 1200,-
Panteattest	Kr. 329,-*	Kr. 319,-
Besittelseserklæring/rådighetssperre (kjøper/selger)	Kr. 3285,-*	Kr. 3193,-
Aksjebevis	Kr. 250,-	Kr. 250,-
Transport av adkomstdokumenter	Kr. 1744,-	Kr. 1688,-
Forkjøpsrett		
Forhåndsvarsle forkjøpsrett	Kr. 8213,-*	Kr. 7981,-*
Kreve forkjøpsrett	Kr. 8213,-*	Kr. 7981,-*

*Forbehold om at rettsgebyret øker til kr. 1314,- som foreslått i statsbudsjettet.

Bestilling fra meglersystem
Når dere bestiller meglerpakker via deres meglersystem, vil informasjonen gå direkte tilbake til meglersystemet. Det vil samtidig gå ut e-postvarsel til bestiller/megler når det kommer oppdatert informasjon på saken.

Gi beskjed til Tobb umiddelbart når boligen er solgt
Eierskiftemelding/salgsmelding må sendes fra meglersystemet til TOBB snarest mulig etter at boligen er solgt. Dette er nødvendig for at vi skal få korrekt status på saken. I tillegg skal det i en del saker avklares forkjøpsrett og godkjennes ny eier av boligselskapet. Vedtektene for boligselskapet fastsetter om det er forkjøpsrett og om ny eier skal godkjennes eller ikke. Frist for godkjennelse er som regel 20 dager fra boligselskapet/forretningsfører har mottatt salgsmelding.
Ta kontakt på epost bodok@tobb.no ved spørsmål. Gjerne henvis til hvilken leilighet og boligselskap det gjelder, eller eventuelt prøvingsnummer hvis det er forkjøpsrett.

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

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

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

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

Felleskostnader
Etter overtakelse må dere sende restanseforespørsel til felleskostnader@tobb.no og separat oppgjørsmelding til bodok@tobb.no slik at borettslagets register blir oppdatert. Dersom boligselskapet har fellesmåling på strøm, varme eller oppvarming av vann, så må målerstand oversendes ved forespørsel om restanse. Dette kan ikke gjøres direkte fra meglersystemet.
Fellesutgiftene avregnes per 1. i måneden. Ved overtakelse på annen dato enn den 1., må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Krav på felleskostnader blir sendt ny eier når vi har mottatt oppgjørsmelding fra megler og eventuell restanse er innbetalt.

Tinglysing og pant
Eierskifte og pant må tinglyses hos Statens Kartverk. Dette gjelder ikke Boligaksjelag. Der skal alt sendes til forretningsfører for notering. Det er ingen tinglysing i kartverket på slike saker.

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

09.01.2025
Boligbyggelaget TOBB

Protokoll

Fra ordinært sameiermøte i Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller mandag 26.05.2025 kl. 19:00
Sted: Krafthallen, 2. etg..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Ragnar Michaelsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Tina Bugge Pedersen

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

Vedtak:
Valgt ble: Frank Hustad

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall oppmøtte med stemmerett: 5

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 5

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 60.000

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Bjørn Ragnar Michaelsen

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble:

Styret i parkeringskjeller velger styreleder ved første ordinære styremøte etter årsmøte

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Steinar Asmund Hellandsjø
Endre Meland
Tina Bugge Pedersen
Frank Hustad

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Steinar Asmund Hellandsjø
Endre Meland
Susanna Maarit Brynhildsen
Kjell Kåre Berg

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Inger Jorunn Åsbø
Torbjørn Olstad
Susanna Maarit Brynhildsen
Anders Mauring
Bertil Ulstad

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Inger Jorunn Åsbø
Torbjørn Olstad
Agnes Skarholt
Anders Mauring
Bertil Ulstad

Protokoll for Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Ragnar Michaelsen (sign.)	26.05.2025
Sekretær	Tina Bugge Pedersen (sign.)	27.05.2025
Protokollvitne	Frank Hustad (sign.)	26.05.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Strandstien 2 torsdag 18.04.2024 kl. 18:00
Sted: Ranheim Aktivitetshall.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Anders Mauring

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:Endre Meland

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

Vedtak:
Valgt ble: Ingrid Langø

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett:8

Antall fullmakter:

Totalt stemmeberettigede:8

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

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: 30000

4. Valg

4.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Anne Line Vognild

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:Anne Line Vognild

4.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Turid Bringsli

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Turid Bringsli

Protokoll for Sameiet Strandstien 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anders Mauring (sign.)	18.04.2024
Sekretær	Endre Meland (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Ingrid Langø (sign.)	19.04.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Strandstien 2 torsdag 03.04.2025 kl. 18:00
Sted: Krafthallen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:Anders Mauring

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:Endre Meland

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

Vedtak:
Valgt ble:Jan Bekken

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett:8

Antall fullmakter:0

Totalt stemmeberettigede:8

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Ingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Bemerket periodisk vedlikehold 350 000 for 2025?

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.Godkjent

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Egenkapital dekker opp underskuddet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:30000

4. Valg

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Anders Mauring

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Anders Mauring

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Endre Meland

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Endre Meland

4.3 Styremedlem for 1 år (gjenværende periode)

På valg: Anne Line Vognild

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 1 år ble: Turid Bringsli

4.4 Varamedlem for 1 år

På valg: Turid Bringsli

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Tore Walden

Protokoll for Sameiet Strandstien 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anders Mauring (sign.)	03.04.2025
Sekretær	Endre Meland (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Jan Ervin Bekken (sign.)	03.04.2025

Vedtekter

for

Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller

Opprettet ved stiftelse 04.09.13, endret på sameiermøte 24.05.16, 29.05.17 og 22.05.2019.

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, drive og vedlikeholde sameiets område med bygninger, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i Ranheimsfjæra samt Sameiet Ranheimsfjæra fellesareal i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel(boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p plasser. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel.

3.2 Sameiets eiendom er definert til:
- Parkeringskjeller, g.nr 23 b.nr 884 i Trondheim kommune. – registrert i grunnboken som anleggseiendom. Inkludert her er adkomsten til parkeringskjelleren.

Parkeringskjelleren er felles for boligsameiene Sameiet Vannkanten (byggetrinn 1), Sameiene Strandstien 1, 2 og 3 (Byggetrinn 2) og Sameiet Elvebredden (Byggetrinn 3).

Inntil alle eierseksjonssameiene er ferdigstilt innehar utbygger Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA alle nødvendige rettigheter til eiendommen, jfr. § 13.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en oversikt over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser. Alle seksjonseiere i de boligsameier som er tilknyttet Sameiet, har en plass hver, mens noen har flere enn en plass. Endring av vedlegget for oversikt over fordeling av p-plasser og boder krever ikke vedtektsendring og er å anse som et arbeidsdokument for styret. Endring av p-plasser og boder kan kun endres ifht

bestemmelsene om HC plass eller dersom det er enighet og avtale mellom 2 rettighetshavere om å endre.

Eiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseiere. Fordelingen av boder fremgår av **vedlegg** 1. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid eier de ulike boder. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass ihht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. §12.

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i sameie i bebyggelsen tilhørende sameiene Vannkanten, Strandstien og Elvebredden med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder samt evt. gjesteplasser) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt – **Vedlegg 1**.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i det sameiet som selger tilhører.
Rett til overdragelse (utover overføring sammen med seksjonen p-plassen tilhører) gjelder kun for de plasser en seksjonseier har utover én. Dvs at alle boligseksjoner skal til enhver tid eie minst en p-plass.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin seksjon uten samtidig å overdra en andel i sameiet minst svarende til en p-plass til ny eier av den aktuelle seksjon, kan sameiets styre når som helst senere kreve at slik overføring skjer.

Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn en p-plass, og kun har overført en plass sammen med seksjonen kan styret når som helst senere kreve at denne plassen selges. Kjøper kan kun være seksjonseier i sameiet Vannkanten, Strandstien 1, 2 og 3 eller Elvebredden, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd forut for salget.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i Sameiene Vannkanten, Strandstien 1, 2 og 3 og Elvebredden.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie parkeringsplass
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i Sameiet Vannkanten, Strandstien 1, 2 og 3 eller Elvebredden, har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret i det sameiet det gjelder pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.
Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

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

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

§ 7 Ladepunkt for el-bil o.l.

Sameiet har installert felles infrastruktur med mulighet for etablering av ladepunkt for lading av el- og hybridbil på samtlige parkeringsplasser i sameiet. Bruk av ladepunkt forutsetter at den enkelte beboer signerer sameiets bruksavtale for ladepunktet, samt bekoster innkjøp av lader for å kunne koble seg på og bruke ladepunktet. Alle praktiske og økonomiske vilkår for bruk av ladepunkt reguleres av den signerte bruksavtalen. Brudd på vilkårene innebærer mislighold som kan gi grunnlag for oppsigelse av bruksretten.

§ 8 Betaling av felles utgifter

8.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Dvs i forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales to ganger per år. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet til de respektive eierseksjonssameiene, som deretter innkrever beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

8.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter.

§ 9 Ordinært sameiermøte

9.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når impliserte boligsameier har avviklet sine ordinære sameiermøter, og senest 30.06.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

9.2 Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler sameiet eier. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

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

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

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

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

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 11 Sameiets styre

11.1 Sameiets styre skal bestå av en styreleder og et styremedlem fra hvert sameie. Det velges personlige varamedlemmer. Styremedlemmene skal fortrinnsvis være ledere i de respektive boligsameiene, men det enkelte sameiet kan foreslå representanter som skal oppnevnes som styremedlem. Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og nestleder. Det velges personlige varamedlemmer for hvert styremedlem.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr. §13

11.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

11.3 Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

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

§ 12 Diverse bestemmelser

12.1 Ved salg av eierseksjoner i sameiene Vannkanten, Strandstien og Elvebredden plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Oppløsning.

13.1 Sameiet kan ikke oppløses

§ 14 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

   Etter hvert som boligsameiene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert boligsameie.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

Boligopplysninger:

Sameiet Strandstien 2
Ranheimsfjæra 59
7055 RANHEIM

Vår ref.: 350/6
Type: Sameie frittstående
Eiere: Maria Hermansen

Fødselsdato eier: 13.02.1999

Organisasjonsnr: 915 019 560 **Seksjonsnr:** 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 227**

Felleskostnader:	Felleskostnader	657
Tilleggsytelser:	Forretningsførsel/revisjon	217
	Avgift Fellesareal	205
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	471
	Avgift parkering	370
	Kostnad målingsbasert avregning	107
Måler:	350 Varmtvann Sameiet Strandstien 2: 350/6 A konto varmtvann (68 - 6)	200

MÅLERE: Boligselskapet har fellesmåling på varmtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Målere skal avleses ved eierskifte, målernummer og stand sendes til felleskostnader@tobb.no

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Anders Mauring
Adresse: Ranheimsfjæra 63
Postnr/-sted: 7055 RANHEIM
E-post: strandstien2@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 29.10.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	636
Annen formue:	16 685	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 6

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2015
Gårds/bruksnr: 23/889 - seksjon:6
Bygningstype: Lav blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

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

Boligopplysninger:

Sameiet Strandstien 2	**Vår ref.:**	350/6	**Fødselsdato eier:**	13.02.1999
Ranheimsfjæra 59	**Type:**	Sameie frittstående		
7055 RANHEIM	**Eiere:**	Maria Hermansen		

Organisasjonsnr: 915 019 560

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP0003205942

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inngått felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier må alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert. Vi gjør derfor eiere/ kjøpere oppmerksom på at de må gjøre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	El og fjernvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Plass i felles garasjeanlegg følger leiligheten. ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:		BRA-I	43
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	43 m2	P-rom	43

Fasiliteter:

MEDLEMSKAP VELFORENING/HUSEIERFORENING:
I tillegg til felleskostnadene vil sameierne bli belastet sin andel av felleskostnader i Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller og Sameiet Ranheimsfjæra fellesareal. Velforeningskontingenten er inkl. i felleskostnadene, og også spesifisert i boligopplysningene som avgift fellesareal og avgift parkering.

HOVEDINNGANG:
Det medfølger 3 stk. chip til hver leilighet for tilgang til hoveddør i sameiet. Hver enkelt sameier må kjøpe chip hos Systemsikring AS og få den aktivert hos styreleder.

PARKERING:
1 p-plass i parkeringskjeller følger hver seksjon. Se vedtektenes pkt 1-2 angående parkering.

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

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Strandstien 2	**Vår ref.:**	350/6	**Fødselsdato eier:**	13.02.1999
Ranheimsfjæra 59	**Type:**	Sameie frittstående		
7055 RANHEIM	**Eiere:**	Maria Hermansen		

Organisasjonsnr: 915 019 560

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Protokoll

Fra ordinært sameiermøte i Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal mandag 26.05.2025 kl. 18:00
Sted: Krafthallen, 2. etg..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Wenche Odden

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Tina Bugge Pedersen

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

Vedtak:
Valgt ble: Bertil Ulstad

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall oppmøtte med stemmerett: 6

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 6

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 50.000

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Wenche Odden

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Wenche Odden

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Steinar Asmund Hellandsjø
Tina Bugge Pedersen
Anne Line Vognild
Bertil Ulstad

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Steinar Asmund Hellandsjø
Susanna Maarit Brynhildsen
Turid Bringsli
Bertil Ulstad

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Jorun Johanne Mjønes
Jacqueline Kaldani
Susanna Maarit Brynhildsen
Anders Mauring
Frank Hustad

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Jorun Johanne Mjønes
Jacqueline Kaldani
Agnes Skarholt
Anders Mauring

Kjell Kåre Berg

Protokoll for Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Wenche Odden (sign.)	26.05.2025
Sekretær	Tina Bugge Pedersen (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Bertil Ulstad (sign.)	26.05.2025

Innkalling til ordinært sameiermøte i Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal

Tid: Mandag 26.05.2025 - kl.18:00
Sted: Krafthallen, 2. etg.

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Valg

Utdrag fra vedtektenes punkt 9.1:
"Sameiets styre skal bestå av en styreleder, og et styremedlem fra hvert sameie, samt en representant fra gnr. 23 Bnr. 892-920. Valgt styreleder eller den det enkelte sameiet foreslår som representant fra hvert av eierseksjonssameiene oppnevnes som styremedlemmer i Sameiet. Leder velges særskilt av Sameiermøtet. Det velges personlige varamedlemmer."

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Wenche Odden

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Steinar Asmund Hellandsjø
Tina Bugge Pedersen
Anne Line Vognild
Bertil Ulstad

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Jorun Johanne Mjønes
Jacqueline Kaldani
Susanna Maarit Brynhildsen
Anders Mauring
Frank Hustad

På sameiermøtet representeres eierseksjonssameiene av sine styrer.
Eierne av gnr. 23 bnr. 892-920 velger 1-3 representant som har møterett på sameiermøtet. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter.
Eierne av gnr 23 bnr. 892-920 bnr har en stemme for hvert gårds og bruksnummer.
Representantene for boligselskapene har samme antall stemmer som tinglyste seksjoner.
Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.
Årsmøte kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

Ranheim, 16.05.2025
Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal
styret

Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		850 500	850 500	850 500	784 000
Sum driftsinntekter		**850 500**	**850 500**	**850 500**	**784 000**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-7 050	-7 050	0	0
Styrehonorar		-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger		0	0	-5 414	-5 414
Forretningsførerhonorar		-23 155	-22 322	-24 650	-25 465
Honorar administrative tjenester		-1 375	-43	0	0
Eksterne honorar	2	-381	0	0	0
Drifts- og serviceavtaler		0	0	-630 000	-650 000
Vaktmestertjenester		-544 464	-574 617	0	0
Løpende vedlikehold	3	-104 489	-40 691	0	0
Forsikring		-9 607	-8 894	-10 030	-10 532
Kommunale tjenester og renovasjon		-28 276	-34 302	0	0
Energi, felles		-20 059	-25 120	-31 800	-33 390
Andre driftsutgifter	4	-17 987	-16 499	-6 000	-12 000
Sum driftskostnader		**-806 844**	**-779 537**	**-757 894**	**-786 801**
DRIFTSRESULTAT		**43 656**	**70 963**	**92 606**	**-2 801**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		42 480	37 500	0	0
Netto finansposter		**42 480**	**37 500**	**0**	**0**
Resultat før skattekostnad		**86 136**	**108 463**	**92 606**	**-2 801**
Ordinært resultat etter skatt		86 136	108 463	92 606	-2 801
ÅRSRESULTAT	**5, 8**	**86 136**	**108 463**	**92 606**	**-2 801**
Disponering av totalresultat:		86 136	108 463	92 606	-2 801
Overført til annen egenkapital		86 136	108 463	0	0

Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	6	142 617	9 607
Mellomregning Klare Finans	6	3 900	4 050
Opptjente renter	6	42 468	37 488
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	7	1 033 071	954 341
Sum omløpsmidler		**1 222 056**	**1 005 486**
SUM EIENDELER		**1 222 056**	**1 005 486**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 072 663	986 527
Sum egenkapital		**1 072 663**	**986 527**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		142 743	1 961
Forskudd kunder		1 230	4 050
Påløpte kostnader		5 421	12 948
Sum kortsiktig gjeld		**149 393**	**18 959**
Sum gjeld		**149 393**	**18 959**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 222 056**	**1 005 486**

Sted:_____, dato:_____

Wenche Odden Leder	Bertil Ulstad Styremedlem	Anne Line Vognild Styremedlem
Steinar Asmund Hellandsjø Styremedlem	Tina Bugge Pedersen 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.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum personalkostnader	**7 050**	**7 050**

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

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Fakturerte tjenester	381	0
Sum eksterne honorarer	**381**	**0**

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	4 077	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	67 054	15 488
Reparasjon og vedlikehold uteområde	23 125	23 273
Reparasjon og vedlikehold annet	10 234	1 930
Sum vedlikehold	**104 489**	**40 691**

Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 525	0
Drift maskiner	509	1 925
Gaver	475	0
Kostnader vedr. styrearbeid	1 845	0
Generalforsamling/årsmøte	3 130	6 000
Bankgebyrer	596	595
Andre gebyrer	2 070	401
Tilskudd bomiljø	7 838	7 578
Sum andre driftsutgifter	**17 987**	**16 499**

Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**986 527**	**878 063**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	86 136	108 463
Årets endring i disponible midler	**86 136**	**108 463**
Disponible midler i periodens slutt	**1 072 663**	**986 527**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 072 663**	**986 527**

Note 6 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 7 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	32	32
Bankinnskudd	1 033 039	954 309
Sum bankinnskudd	**1 033 071**	**954 341**

Note 8 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**986 527**	**878 063**
Annen egenkapital 01.01	986 527	878 063
Årets resultat	86 136	108 463
Annen egenkapital 31.12	**1 072 663**	**986 527**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**1 072 663**	**986 527**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal

Styreleder	Wenche Odden (sign.)	02.05.2025
Styremedlem	Steinar Asmund Hellandsjø (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Bertil Ulstad (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Anne Line Vognild (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Tina Bugge Pedersen (sign.)	02.05.2025

Årsmelding 2024 for Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Wenche Odden
Styremedlem, Steinar Asmund Hellandsjø
Styremedlem, Tina Bugge Pedersen
Styremedlem, Anne Line Vognild
Styremedlem, Bertil Ulstad
Varamedlem, Jorun Johanne Mjønes
Varamedlem, Jacqueline Kaldani
Varamedlem, Susanna Maarit Brynhildsen
Varamedlem, Anders Mauring
Varamedlem, Frank Hustad

Styrets arbeid fra sameiermøte 30. mai 2024 til sameiermøte 26. mai 2025

Kommentar til styrets sammensetning:

På grunn av ny jobb som ikke var forenlig med styreverv, måtte Anne Line Vognild gå ut av styret sommeren 2024. Hun ble erstattet av Turid Bringsli - styremedlem i Strandstien 2.

Det er i perioden avholdt 5 styremøter.

Oppgaver i perioden:
Drift

- Lys
  Det er jobbet mye med å få lys i alle mastene, men det er fortsatt noen utfordringer som Bravida ikke finner ut av.

- Lekeplasser
  Vi har inngått avtale med Claussen & Heyerdahl om service og vedlikehold av lekeplassene. De har renset sand i begge kassene og skiftet ut slitte deler på lekeapparater. Det gjenstår maling av rammeverk til sandkassene og utskifting eller maling av noen stolper på det store lekeapparatet ved sjøen. Det vil i tillegg ble fylt opp med smågrus rundt det store lekeapparatet. I tillegg vil sanden bli spadd opp.

- Uteareal
  KEF har utført sommer- og vintervedlikehold iht avtale.
  Fellesareal (KEF) har nå ansvar for brøyting av fortau også langs veien fra returpunktet og forbi Rema 1000.
  Sameiet Elvesvingen og byggeier har tatt ansvar for den store parkeringsplassen - som Rema har overlatt til fellesareal.

- Avfallshåndtering
  Container for hageavfall settes ut i uke 17
  Container tilgjengelig for sameierne settes ut litt senere.

- Planter/ blomster
  Blomster/ stauder i rundbedene mellom Vannkanten og Strandstien ble i fjor erstattet med plommetrær.

Det blir plantet blomster i de store krukkene - som det ikke er vintergrønt i.

- Robotklipper
  Vi har nå avtale med KEF om å stanse robotklipper mellom kl 00.00 og 06.00.

Økonomi
Økonomi er foreløpig iht budsjett.

Styret i Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.05.2025

Innkalling til ordinært sameiermøte i Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller

Tid: Mandag 26.05.2025 - kl.19:00
Sted: Krafthallen, 2. etg.

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Valg

Utdrag fra vedtektenes punkt 11.1:
"Sameiets styre skal bestå av en styreleder og et styremedlem fra hvert sameie. Det velges personlige varamedlemmer. Styremedlemmene skal fortrinnsvis være ledere i de respektive boligsameiene, men det enkelte sameiet kan foreslå representanter som skal oppnevnes som styremedlem. Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og nestleder. Det velges personlige varamedlemmer for hvert styremedlem."

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Bjørn Ragnar Michaelsen

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Steinar Asmund Hellandsjø
Endre Meland
Tina Bugge Pedersen
Frank Hustad

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Inger Jorunn Åsbø
Torbjørn Olstad
Susanna Maarit Brynhildsen
Anders Mauring
Bertil Ulstad

Vedtektenes punkt 9.2:
Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler sameiet eier. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Ranheim, 16.05.2025
Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller
styret

Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		824 720	1 012 988	720 360	919 080
Andre driftsinntekter	1	403 252	236 781	240 000	300 000
Sum driftsinntekter		**1 227 972**	**1 249 769**	**960 360**	**1 219 080**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-8 460	-8 460	-6 800	-6 800
Styrehonorar		-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger		-49 481	-277 503	-49 482	-49 482
Forretningsførerhonorar		-22 890	-21 889	-21 342	-23 084
Honorar administrative tjenester		-1 375	-5 774	0	0
Drifts- og serviceavtaler	3	-111 191	-84 114	0	0
Vaktmestertjenester		-152 159	-156 586	0	0
Løpende vedlikehold	4	-105 030	-126 039	-201 000	-320 000
Periodisk vedlikehold	5	-75 114	0	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-20 850	-20 850	0	0
Forsikring		-69 075	-61 675	-62 118	-72 000
Kommunale tjenester og renovasjon		0	-3 438	0	0
Energi, felles		-650 380	-512 137	-435 000	-600 010
Andre driftsutgifter	6	-2 572	-14 471	-23 500	-23 500
Sum driftskostnader		**-1 328 578**	**-1 352 936**	**-859 242**	**-1 154 876**
DRIFTSRESULTAT		**-100 607**	**-103 168**	**101 118**	**64 204**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		6 450	9 259	0	0
Finanskostnader		0	-17 964	-500	-500
Netto finansposter		**6 450**	**-8 705**	**-500**	**-500**
Resultat før skattekostnad		**-94 157**	**-111 873**	**100 618**	**63 704**
Ordinært resultat etter skatt		-94 157	-111 873	100 618	63 704
ÅRSRESULTAT	**7, 11**	**-94 157**	**-111 873**	**100 618**	**63 704**
Disponering av totalresultat:		-94 157	-111 873	100 618	63 704
Overført fra annen egenkapital		-11 684	-111 873	0	0
Overført til udekket tap		-82 473	0	0	0

Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	8	0	49 481
Sum anleggsmidler		**0**	**49 481**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	0	166 920
Forskutterte kostnader MBU	9	277 704	285 781
Periodiserte kostnader	9	121 201	176 815
Andre fordringer	9	82 815	82 815
Mellomregning Klare Finans	9	0	1 990
Opptjente renter	9	6 450	9 259
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	73 181	97 195
Sum omløpsmidler		**561 352**	**820 774**
SUM EIENDELER		**561 352**	**870 256**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-82 473	11 684
Sum egenkapital		**-82 473**	**11 684**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		197 287	358 592
Forskudd kunder		90 720	0
Forskutterte inntekter MBU		334 236	427 664
Påløpte kostnader		21 581	72 316
Sum kortsiktig gjeld		**643 824**	**858 572**
Sum gjeld		**643 824**	**858 572**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**561 352**	**870 256**

Sted:_____, dato:_____

Bjørn Ragnar Michaelsen Leder	Frank Hustad Styremedlem	Tina Bugge Pedersen Styremedlem
Steinar Asmund Hellandsjø Styremedlem	Endre Meland 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.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømavgift elbil	272 608	236 781
Viderefakturering energi, strøm	130 619	0
Andre driftsinntekter	25	0
Sum andre inntekter	**403 252**	**236 781**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Sum personalkostnader	**8 460**	**8 460**

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

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drift og kontroll port/garasje	2 116	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	38 259	23 875
Avtale om parkeringskontroll	6 780	0
Avtale om kontroll av el-anlegg	22 533	22 576
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	41 504	37 663
Sum drifts- og serviceavtaler	**111 191**	**84 114**

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	42 676	50 568
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	14 481	10 481
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	17 362	41 523
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 823	2 764
Reparasjon og vedlikehold annet	25 689	20 703
Sum vedlikehold	**105 030**	**126 039**

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	75 114	0
Sum periodisk vedlikehold	**75 114**	**0**

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Generalforsamling/årsmøte	1 487	4 000
Kurskostnader	0	9 695
Bankgebyrer	653	636
Andre gebyrer	432	140
Sum andre driftsutgifter	**2 572**	**14 471**

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**-37 797**	**126 534**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-94 157	-111 873
Tilbakeført avskrivning	49 481	277 503
Avdrag lån	0	-329 962
Årets endring i disponible midler	**-44 675**	**-164 331**
Disponible midler i periodens slutt	**-82 473**	**-37 797**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**-82 473**	**-37 797**

Oppstillingen viser at sameiet har negative disponible midler. Sameiet har ved avleggelse av regnskapet tatt tak i dette og budsjettert med en postiv endring av disponible midler i det kommende året som gir positive disponible midler ved årets slutt.

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Inventar	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 863	42 500	1 413 750
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 863	42 500	1 413 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 863	42 500	1 413 750
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	49 481
Antatt levetid i år :	5	5	5

Andre anleggsmidler gjelder infrastruktur EL-bil lading.

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	73 181	97 195
Sum bankinnskudd	**73 181**	**97 195**

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**11 684**	**123 557**
Annen egenkapital 01.01	11 684	123 557
Årets resultat	-94 157	-111 873
Annen egenkapital 31.12	**-82 473**	**11 684**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**-82 473**	**11 684**

Sameiet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover som vil bidra til positiv egenkapital etter hvert.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller

Styreleder	Bjørn Ragnar Michaelsen (sign.)	02.05.2025
Styremedlem	Endre Meland (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Tina Bugge Pedersen (sign.)	02.05.2025
Styremedlem	Steinar Asmund Hellandsjø (sign.)	02.05.2025
Styremedlem	Frank Hustad (sign.)	29.04.2025

Årsmelding 2024 for Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Bjørn Ragnar Michaelsen
Styremedlem, Steinar Asmund Hellandsjø
Styremedlem, Endre Meland
Styremedlem, Tina Bugge Pedersen
Styremedlem, Frank Hustad
Varamedlem, Inger Jorunn Åsbø
Varamedlem, Torbjørn Olstad
Varamedlem, Susanna Maarit Brynhildsen
Varamedlem, Anders Mauring
Varamedlem, Bertil Ulstad

Styrets arbeid i siste periode

Styret har hatt 5 møter i 2023/24 og har hatt løpende kontakt på mail for oppfølging av pågående saker.

Økonomi og Likviditet i P-Kjeller:

På grunn av økte kostnader og litt dårlig budsjettering så har vi pr. i dag litt krevende økonomi som vi håper å få rettet på i løpet av perioden. Det ble vedtatt å øke kontingenten til P-Kjeller. En strammere budsjettering fra høsten av er absolutt på sin plass.

Elbillading:

Har vært endel krevende arbeidsoppgaver. Dette arbeidet blir viktig å følge opp fremover da det tilkommer flere el-biler som trenger ladepunkt. Det er også gjort forbedringer på det datatekniske av Da-tel (En partner av Kjeldsberg), slik at ladere nå fungerer best mulig. Det er også montert et ekstra aksess-punkt i midtkorridor da dette har vært et område med litt dårlig dekning.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det har vært mindre tilfeller av innbrudd og sykkeltyverier enn året før. Det er levert noen videoklipp til politiet etter tyverianmeldelser.

Renhold og vedlikehold:

Renhold har blitt uført av Kjeldsberg Eiendomsforvaltning og det har vært til tider dårlig gjennomført arbeide.

Det skal prøves nye maskiner, så det blir spennende.

Vi fikk gjennomført av Bravida et felles tiltak i alle ventilasjons hus vedr. filterskifte og reparasjon av spjellmotorer som ikke fungerte. Det gjorde at sameiene sparte en del penger.

Utleie av P-Plass:

P-Plass 102 er ikke utleid.

Serviceavtaler:

Det er ikke signert noen nye Samarbeidsavtaler i perioden.

Styret i Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller

Årsmeldingen er godkjent av styret

Styret i Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedtekter

for

Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal

Vedtatt på stiftelsesmøte 04.09.13, sist endret i årsmøte 11.05.21.

§ 1
Navn

1.1 Sameiets navn er Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal gnr. 23 Bnr. 843

§ 2
Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine medlemmer, å eie, drive og vedlikeholde sameiets område med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer. Sameiet skal også ivareta sameiernes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

2.2 Sameiets styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.3 Sameiet kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3
Sameiets eiendom

3.1 Sameiets område er definert i henhold til vedlagte kart datert 07.08.13 - se eget vedlegg.

§ 4
Om Sameiet

4.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel gjennom tinglyst rett knyttet til den enkelte matrikkel(eierseksjon og gnr/bnr) for alle tilliggende eiendommer i Ranheimsfjæra Boligområde iht godkjent reguleringsplan.

§ 5

Betaling av felleskostnader

5.1 Sameiermøtet fastsetter felleskostnadene som innbetales to ganger pr. år. ut fra vedtatt budsjett. Kontingenten fastsettes til et flatt beløp pr seksjon/gårds/bnr. Eierseksjonnssameiene betaler fastsatte felleskostnader ut fra antall tinglyste seksjoner. Eiere av egne gnr/bnr betaler kontingent pr gårds/bruksnummer.
Kontingenten faktureres av sameiet til hver enkelt eneboligeier og til hvert eierseksjonssameie.
I tillegg kan det som en del av felleskostnadene innkreves et månedlig beløp pr seksjon/gårds/bruksnummer til sameiets vedlikeholdsfond.

5.2 Som kostnader på sameiets område anses blant annet:

* Kostnader til drift og vedlikehold, jf § 2.1
* Vedlikehold av felles veier, snøbrøyting, sandstrøing, gatebelysning m.m
* Forsikring, f. eks. ansvar for felles lekeplasser
* Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og eventuelle styrehonorar

§ 6
Sameiernes bruk av eiendommen

6.1 Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige medlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet til og vanligvis benyttes til.

§ 7
Sameiemøte

7.1 Sameiets øverste myndighet er Sameiemøtet. Ordinært Sameiemøte holdes hvert år etter at de respektive eierseksjonssameier har avholdt sine ordinære sameiermøter.
Forut for det ordinære Sameiemøtet skal styret varsle sameierne om dato for møtet, og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forslag til saker skal fremsettes skriftlig. Styret skal skriftlig innkalle til Sameiemøtet med et varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på Sameiemøtet. Sameiemøtet kan bare behandle og fatte vedtak i de saker som fremgår av innkallingen.

7.2 På sameiermøtet representeres eierseksjonssameiene av sine styrer. Eierne av gnr. 23 bnr. 892-920 velger 1-3 representant som har møterett på sameirmøtet. Sameiemøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Eierne av gnr 23 bnr. 892-920 bnr har en stemme for hvert gårds og bruksnummer. Representantene for boligselskapene har samme antall stemmer som tinglyste seksjoner. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

7.3 Sameiermøtet skal avholdes innen 30.06. Et medlem har rett til å ta med en rådgiver til Sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom Sameiemøtet med alminnelig flertall gir tillatelse til dette.

7.4 Sameiets styreleder har plikt til å være tilstede med mindre dette er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

7.5 Uten hensyn til de sakene som er nevnt i innkallingen, skal det ordinære Sameiemøtet behandle:

* Fremlegging av årsmelding

* Godkjenning av årsregnskap

* Informasjon om budsjett og fastsetting av årskontingent.

* Fastsetting av godtgjørelse til styret

* Planer for kommende år

* Valg av styre

* Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.6 Sameiermøtet ledes av sameiets styreleder med mindre Sameiemøtet velger en annen møteleder. Denne behøver ikke å være medlem av sameiet. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra møtet der vedtak og dissenser som forlanges protokollert blir ført. Sameiemøtets sekretær velges under konstitueringen av møtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og en Sameiemøtevalgt representante.

7.7 Stemmegivning på Sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmene, skal den velges som har fått flest stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning.

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

* Endring av vedtektene

* Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på Sameiet s område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

* Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall

selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk

* Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmene på
mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter

* Salg eller overdragelse av deler av Sameiet s område

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

§ 8
Ekstraordinært Sameiemøte

8.1 Ekstraordinært Sameiermøte avholdes når styret eller revisor finner det påkrevet, eller når minst 10% av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært Sameiemøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det, med en frist på minimum tre dager.

§ 9
Sameiets styre

9.1 Sameiets styre skal bestå av en styreleder, og et styremedlem fra hvert sameie, samt en representant fra gnr. 23 Bnr. 892-920.
Valgt styreleder eller den det enkelte sameiet foreslår som representant fra hvert av eierseksjonssameiene oppnevnes som styremedlemmer i Sameiet. Leder velges særskilt av Sameiermøtet. Det velges personlige varamedlemmer.

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i eierseksjonssameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i Sameiet. Fungerende leder/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet. Selger den representanten
eierne av gnr 23 bnr. 892-920 har valgt sitt gnr/bnr, må de gå sammen og velge en ny representant til styret.

9.2 Alle styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Medlemmer til styret kan velges for 1 år første driftsår.

9.3 Styret skal blant annet:

* Iverksette Sameiemøtets vedtak og bestemmelser

* Stå for Sameiets daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.

* Forvalte Sameiets område, herunder føre kontroll med økonomien

* Inngå avtale med forretningsfører og foreta eventuelle ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt gi dem avskjed.

* Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver

* Etter beste evne søke å oppfylle Sameiets formål

* Representere sameiet utad

9.4 Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det

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

9.6 Styret har disposisjonsrett over Sameiets midler til alminnelige administrative formål, og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på Sameiemøtet.

9.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør sameiets styreleders stemme utslaget.

9.8 Styret representerer Sameiet og forplikter den med underskrift av styreleder og ett styremedlem.

§ 10

Inhabilitet og taushetsplikt

10.1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en personlig eller økonomisk særinteresse.

10.2 Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming på Sameiemøtet om avtale med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til foreningen.

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

§ 11
Diverse bestemmelser

11.1 Ved salg av eiendommer og eierseksjoner på Sameiets område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 12
Oppløsning

13.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 13 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

   Etter hvert som boligsameiene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert boligsameie.

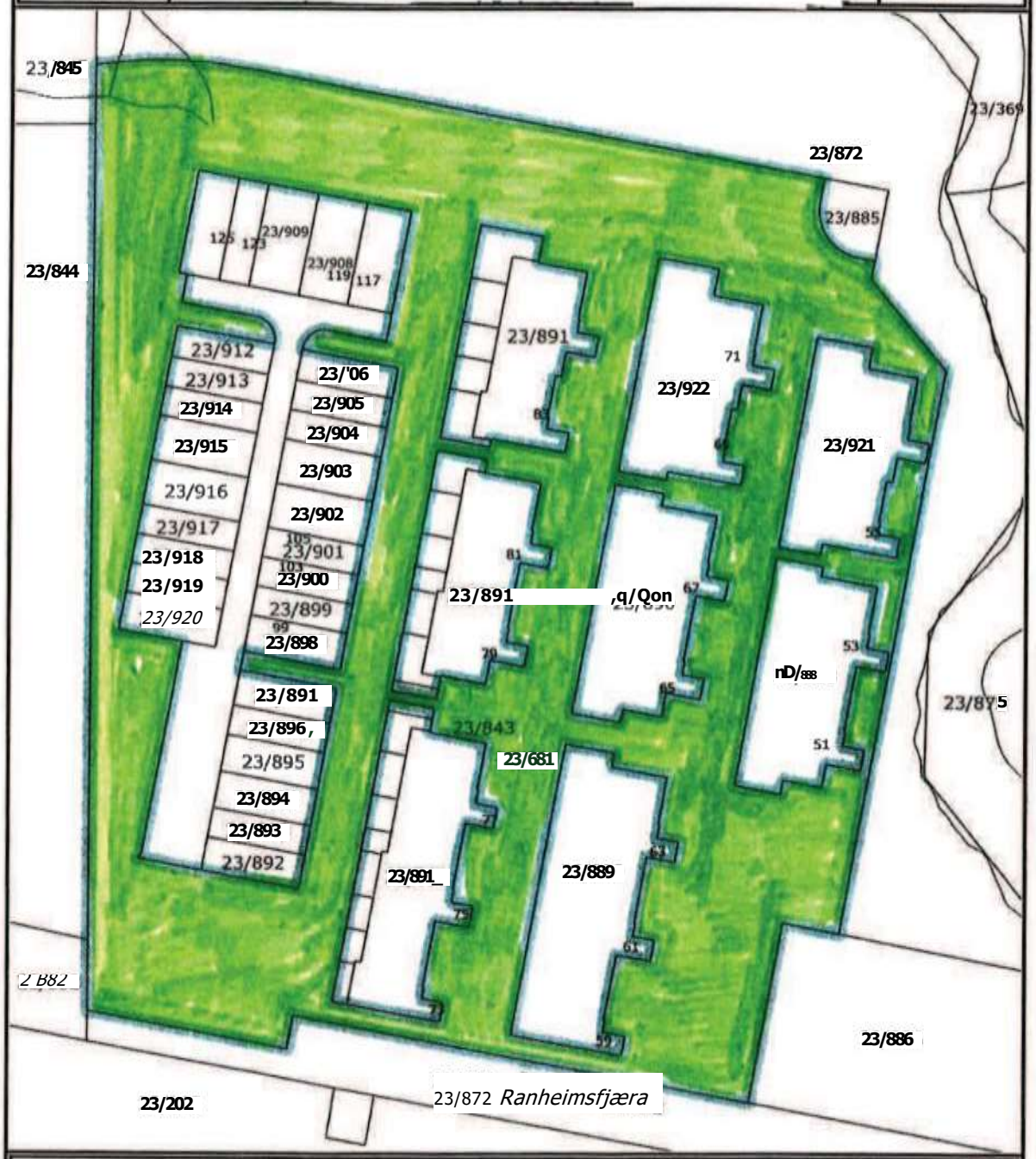
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet, inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse samt eneboligeiere (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

SITUASJONSKART

T"RONDHEIM	Eiendom:	Gnr: 23 113hr: 843	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse:		
	lij.haver/Fester:			
	Dato: 7/8-2013	FELLES P1-2€"L		Målestokk 1:1300



Det tas forbehold om at det kan forekomme fell på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Strandstien 2

Tid: Torsdag 18.04.2024 - kl.18:00
Sted: Ranheim Aktivitetshall

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

4. Valg

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

4.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Anne Line Vognild

4.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Turid Bringsli

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.

Ranheim, 02.04.2024
Sameiet Strandstien 2
styret

Sameiet Strandstien 2 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		451 608	434 268	451 600	474 180
Inntekter garasjer		184 500	184 500	184 500	142 680
Tillegg elektroniske fellesavtaler		229 764	227 304	229 800	232 000
Andre tillegg	1	207 132	196 800	207 000	211 700
Sum driftsinntekter		**1 073 004**	**1 042 872**	**1 072 900**	**1 060 560**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-4 230	-4 230	-4 300	-4 300
Styrehonorar	3	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-87 167	-84 149	-87 200	-90 300
Honorar administrative tjenester		-3 488	0	-4 000	-4 000
Eksterne honorar	4	-10 510	-12 025	-9 100	-10 700
Kontingent/felleskostnader	5	-310 944	0	0	-253 380
Drifts- og serviceavtaler	6	-142 467	-184 710	-111 500	-111 500
Renholdstjenester		-73 850	0	-77 800	-80 000
Løpende vedlikehold	7	-38 239	-9 388	-55 000	-120 000
Elektroniske fellesavtaler		-220 906	-208 608	-229 800	-232 000
Forsikring		-68 234	-63 892	-70 300	-75 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 357	-1 143	-1 200	-2 000
Energi, felles		-8 127	-106 970	-70 000	-70 000
Andre driftsutgifter	8	-4 932	-313 889	-327 000	-3 000
Sum driftskostnader		**-1 004 451**	**-1 019 004**	**-1 077 200**	**-1 086 180**
DRIFTSRESULTAT		**68 553**	**23 868**	**-4 300**	**-25 620**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		35 663	16 442	5 000	15 000
Netto finansposter		**35 663**	**16 442**	**5 000**	**15 000**
Resultat før skattekostnad		**104 216**	**40 310**	**700**	**-10 620**
Ordinært resultat etter skatt		104 216	40 310	700	-10 620
ÅRSRESULTAT	**9, 12**	**104 216**	**40 310**	**700**	**-10 620**
Disponering av totalresultat:		104 216	40 310	700	-10 620
Overført til annen egenkapital		104 216	40 310	0	0

Sameiet Strandstien 2 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU	10	142 800	109 500
Periodiserte kostnader	10	72 117	68 234
Mellomregning Klare Finans	10	24 505	15 336
Opptjente renter	10	35 663	16 442
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 185 283	1 222 584
Sum omløpsmidler		**1 460 367**	**1 432 096**
SUM EIENDELER		**1 460 367**	**1 432 096**

Sameiet Strandstien 2 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 169 092	1 064 876
Sum egenkapital		**1 169 092**	**1 064 876**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		132 621	186 686
Forskudd kunder		22 675	14 986
Forskutterte inntekter MBU		106 795	109 032
Påløpte kostnader		21 687	49 185
Annen kortsiktig gjeld		7 498	7 332
Sum kortsiktig gjeld		**291 276**	**367 220**
Sum gjeld		**291 276**	**367 220**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 460 367**	**1 432 096**

Sted:_____, dato:_____

Anders Mauring Leder	Anne Line Vognild Styremedlem	Endre Meland 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.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Sameiet har det formelle kravet mot den enkelte sameier, men har panterett for kravet i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet iht Lov om Eierseksjoner § 25, dog begrenset oppad til Folketrygdens grunnbeløp. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Forr.honorar/revisjon	96 432	86 100
Kontingent	110 700	110 700
Sum andre tillegg	**207 132**	**196 800**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Sum personalkostnader	**4 230**	**4 230**

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	**30 000**	**30 000**

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	10 510	9 375
Fakturerte tjenester	0	2 650
Sum eksterne honorarer	**10 510**	**12 025**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	310 944	0
Sum felleskostnad velforening/sameie	**310 944**	**0**

Sameiet er underlagt Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal og Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller og betaler felleskostnader til selskapene for tjenester som drift og vedlikehold av fellesarealer og parkeringskjeller.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	3 823
Avtale om renholdstjenester	0	72 169
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	95 391	78 201
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	19 750	16 806
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	27 326	13 711
Sum drifts- og serviceavtaler	**142 467**	**184 710**

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	2 485	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	3 013	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	32 741	0
Sum vedlikehold	**38 239**	**9 388**

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

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Kontingent	0	310 944
Generalforsamling/årsmøte	2 609	300
Bankgebyrer	710	755
Andre gebyrer	1 613	1 890
Sum andre driftsutgifter	**4 932**	**313 889**

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	**1 064 876**	**1 024 566**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	104 216	40 310
Årets endring i disponible midler	**104 216**	**40 310**
Disponible midler i periodens slutt	**1 169 092**	**1 064 876**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 169 092**	**1 064 876**

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	7	7
Bankinnskudd	1 185 276	1 222 577
Sum bankinnskudd	**1 185 283**	**1 222 584**

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	**1 064 876**	**1 024 566**
Annen egenkapital 01.01	1 064 876	1 024 566
Årets resultat	104 216	40 310
Annen egenkapital 31.12	**1 169 092**	**1 064 876**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**1 169 092**	**1 064 876**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Strandstien 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Strandstien 2

Styreleder	Anders Mauring (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Anne Line Vognild (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Endre Meland (sign.)	05.03.2024

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Strandstien 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Strandstien 2.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • 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 Dokumentnøkkel: 3OV3S-MW0QJ-CZN8C-00KQI-N5HE5-4MVJB

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 Dokumentnøkkel: 3OV3S-MW0QJ-CZN8C-00KQI-N5HE5-4MVJB

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

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

John Christian Løvaas
Partner
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-06 11:20:22 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3OV3S-MW0QJ-CZN8C-00KQI-N5HE5-4MVJB

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

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Strandstien 2

Tid: Torsdag 03.04.2025 - kl.18:00

Sted: Krafthallen

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 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Valg

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

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Anders Mauring

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Endre Meland

4.3 Styremedlem for 1 år (gjenværende periode)

På valg: Anne Line Vognild

4.4 Varamedlem for 1 år

På valg: Turid Bringsli

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.

Ranheim, 17.03.2025
Sameiet Strandstien 2
styret

Sameiet Strandstien 2 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		474 180	451 608	474 180	497 889
Inntekter garasjer		162 360	184 500	142 680	182 040
Tillegg elektroniske fellesavtaler		231 732	229 764	232 000	231 732
Andre tillegg	1	211 560	207 132	211 700	217 700
Sum driftsinntekter		**1 079 832**	**1 073 004**	**1 060 560**	**1 129 361**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-4 230	-4 230	-4 300	-4 300
Styrehonorar		-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-90 303	-87 167	-90 300	-95 000
Honorar administrative tjenester		-3 569	-3 488	-4 000	-3 700
Eksterne honorar	3	-11 073	-10 510	-10 700	-12 000
Kontingent/felleskostnader	4	-273 060	-310 944	-253 380	-292 740
Drifts- og serviceavtaler	5	-127 317	-142 467	-111 500	-139 000
Renholdstjenester		-79 507	-73 850	-80 000	-85 000
Løpende vedlikehold	6	0	-38 239	-120 000	-20 000
Periodisk vedlikehold	7	-250 000	0	0	-350 000
Elektroniske fellesavtaler		-229 928	-220 906	-232 000	-242 300
Forsikring		-72 117	-68 234	-75 000	-80 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 263	-1 357	-2 000	-2 000
Energi, felles		-60 480	-8 127	-70 000	-50 000
Andre driftsutgifter	8	-8 888	-4 932	-3 000	-6 000
Sum driftskostnader		**-1 241 734**	**-1 004 451**	**-1 086 180**	**-1 412 740**
DRIFTSRESULTAT		**-161 902**	**68 553**	**-25 620**	**-283 379**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		40 218	35 663	15 000	15 000
Netto finansposter		**40 218**	**35 663**	**15 000**	**15 000**
Resultat før skattekostnad		**-121 684**	**104 216**	**-10 620**	**-268 379**
Ordinært resultat etter skatt		-121 684	104 216	-10 620	-268 379
ÅRSRESULTAT	**9, 12**	**-121 684**	**104 216**	**-10 620**	**-268 379**
Disponering av totalresultat:		-121 684	104 216	-10 620	-268 379
Overført til annen egenkapital		0	104 216	0	0
Overført fra annen egenkapital		-121 684	0	0	0

Sameiet Strandstien 2 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU	10	126 822	142 800
Periodiserte kostnader	10	80 629	72 117
Mellomregning Klare Finans	10	19 283	24 505
Opptjente renter	10	40 218	35 663
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 092 656	1 185 283
Sum omløpsmidler		**1 359 608**	**1 460 367**
SUM EIENDELER		**1 359 608**	**1 460 367**

Sameiet Strandstien 2 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 047 408	1 169 092
Sum egenkapital		**1 047 408**	**1 169 092**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		145 054	132 621
Forskudd kunder		18 524	22 675
Forskutterte inntekter MBU		110 520	106 795
Påløpte kostnader		30 771	21 687
Annen kortsiktig gjeld		7 332	7 498
Sum kortsiktig gjeld		**312 200**	**291 276**
Sum gjeld		**312 200**	**291 276**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 359 608**	**1 460 367**

Sted:_____, dato:_____

Anders Mauring Leder	Anne Line Vognild Styremedlem	Endre Meland 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.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Sameiet har det formelle kravet mot den enkelte sameier, men har panterett for kravet i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet iht Lov om Eierseksjoner § 25, dog begrenset oppad til Folketrygdens grunnbeløp. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Forr.honorar/revisjon	100 860	96 432
Kontingent	110 700	110 700
Sum andre tillegg	**211 560**	**207 132**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Sum personalkostnader	**4 230**	**4 230**

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 073	10 510
Sum eksterne honorarer	**11 073**	**10 510**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	273 060	310 944
Sum felleskostnad velforening/sameie	**273 060**	**310 944**

Sameiet er underlagt Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal og Sameiet Ranheimsfjæra Parkeringskjeller og betaler felleskostnader til selskapene for tjenester som drift og vedlikehold av fellesarealer og parkeringskjeller.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	88 799	95 391
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	22 150	19 750
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	16 368	27 326
Sum drifts- og serviceavtaler	**127 317**	**142 467**

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	0	2 485
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	3 013
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	32 741
Sum vedlikehold	**0**	**38 239**

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	250 000	0
Sum periodisk vedlikehold	**250 000**	**0**

Periodisk vedlikehold gjelder utskifting av 3 stk. porttelefonanlegg.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Generalforsamling/årsmøte	4 803	2 609
Bankgebyrer	653	710
Andre gebyrer	3 431	1 613
Sum andre driftsutgifter	**8 888**	**4 932**

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**1 169 092**	**1 064 876**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-121 684	104 216
Årets endring i disponible midler	**-121 684**	**104 216**
Disponible midler i periodens slutt	**1 047 408**	**1 169 092**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 047 408**	**1 169 092**

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	7	7
Bankinnskudd	1 092 649	1 185 276
Sum bankinnskudd	**1 092 656**	**1 185 283**

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**1 169 092**	**1 064 876**
Annen egenkapital 01.01	1 169 092	1 064 876
Årets resultat	-121 684	104 216
Annen egenkapital 31.12	**1 047 408**	**1 169 092**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**1 047 408**	**1 169 092**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Strandstien 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Strandstien 2

Styreleder	Anders Mauring (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Anne Line Vognild (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Endre Meland (sign.)	10.03.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET STRANDSTIEN 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET STRANDSTIEN 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 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
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I5GEI-111C6-ITF1E-OILOP-PP25W-VSMYT

PENNEO

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

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

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-12 17:33:12 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I5GEI-1I1C6-ITF1E-OILOP-PP25W-VSMYT

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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 23, Bruksnummer 889, Seksjonsnummer 6 i 5001 TRONDHEIM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	03.11.2025 kl. 09.04
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	03.11.2025 kl. 09.02

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/963331-1/200 10.01.2024 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 990 000
Omsetningstype: Fritt salg
HERMANSEN MARIA GAUSTAD
FØDT: 13.02.1999

Andel i realsameie:

2016/337347-1/200 15.04.2016 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 5001 GNR: 23 BNR: 884 IDEELL: 1/208

2024/1585859-1/200 19.06.2024 21:00 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 5001 GNR: 23 BNR: 843 IDEELL: 1/234
KNR: 5001 GNR: 23 BNR: 962 IDEELL: 1/234

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.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

2013/256488-1/200 27.03.2013 **ERKLÆRING/AVTALE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 23 BNR: 889

2013/256488-2/200 27.03.2013 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Gjelder vedlikehold av bygning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 23 BNR: 889

2013/256488-3/200 27.03.2013 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 23 BNR: 888
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 23 BNR: 922
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 23 BNR: 889

2024/963338-1/200 10.01.2024 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 100 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

2014/245318-1/200 25.03.2014 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 43/2740

2018/81212-1/200 01.01.2018 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1601 GNR: 23 BNR: 889 FNR: 0 SNR: 6

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	**23**	**889**	**0**	**6**	Ranheimsfjæra 59, 7055 RANHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Annen fare	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1350.77m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1350.77m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1350.77m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	5001 r0479b	Ranheim Vestre. Strandområde 4 (28.1.2010)	Annet fellesareal	0.64m^2
	5001 r0479b	Ranheim Vestre. Strandområde 4 (28.1.2010)	Blokkbebyggelse	857.51m^2
	5001 r0479b	Ranheim Vestre. Strandområde 4 (28.1.2010)	Felles lekeareal	98.09m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0048	Reguleringsplan for Ranheim nedre, gnr. 24/1 (5.12.1951)
r0048d	Ranheim nedre med utvidelse av Ranheim Kirkegård (27.2.1978)
r0048j	Ranheim Kirke og Kirkegård (26.5.1992)
r0479a	Nedre Ranheim. Del av nytt hovedvegsystem (16.4.2009)
r20100056	Ranheim idrettsanlegg (22.5.2014)
r20120036	Ranheim Vestre, strandområde 4. Felt B2 (28.8.2014)
R20120049	Ranheim vestre, strandområde 4, felt K1 (29.9.2016)

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
5001 K20200016	Ranheim

Ja

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 889	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Ranheimsfjæra 59 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

MERKNAD TIL LEVERT PRODUKT

Aktuelt produkt:
WI50011350 Gjeldende regulering, bestemmelser og ev planforslag

MERKNAD:

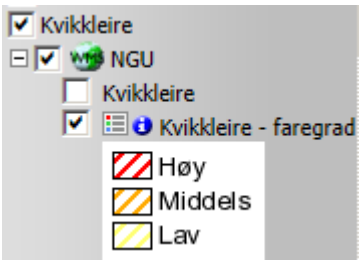
Lenke til **Web-kart** på Trondheim kommunes internettside,
Velg Verktøy : Arealplaner

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

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 889	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Ranheimsfjæra 59 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå


RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpBåndleggingGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Byggegrense


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Regulert kjørefelt


Regulert parkeringsfelt


Måle- og avstandslinje


Bevaring av bygninger og anlegg


Konsentrert småhusbebyggelse


Blokkbebyggelse


Kjøreveg


Annen veggrunn


Gang-/sykkelveg


Offentlig friområde


Turveg


Friområde i sjø og vassdrag


Felles avkjørsel


Felles gangareal


Felles parkeringsplass


Felles lekeareal


Felles grøntareal


Annet fellesareal


RpBestemmelseOmråde


Båndlegging i forhold til avkjøringsklasser etter vegloven


Idrettsanlegg


Idrettsstadion


Kombinert bebyggelse og anleggsformål


Gatetun


Gang-/sykkelveg


Annen veggrunn - grøntareal


Parkeringsplasser


Parkeringshus/-anlegg

RpFormålGrense

RpGrense

Byggegrense

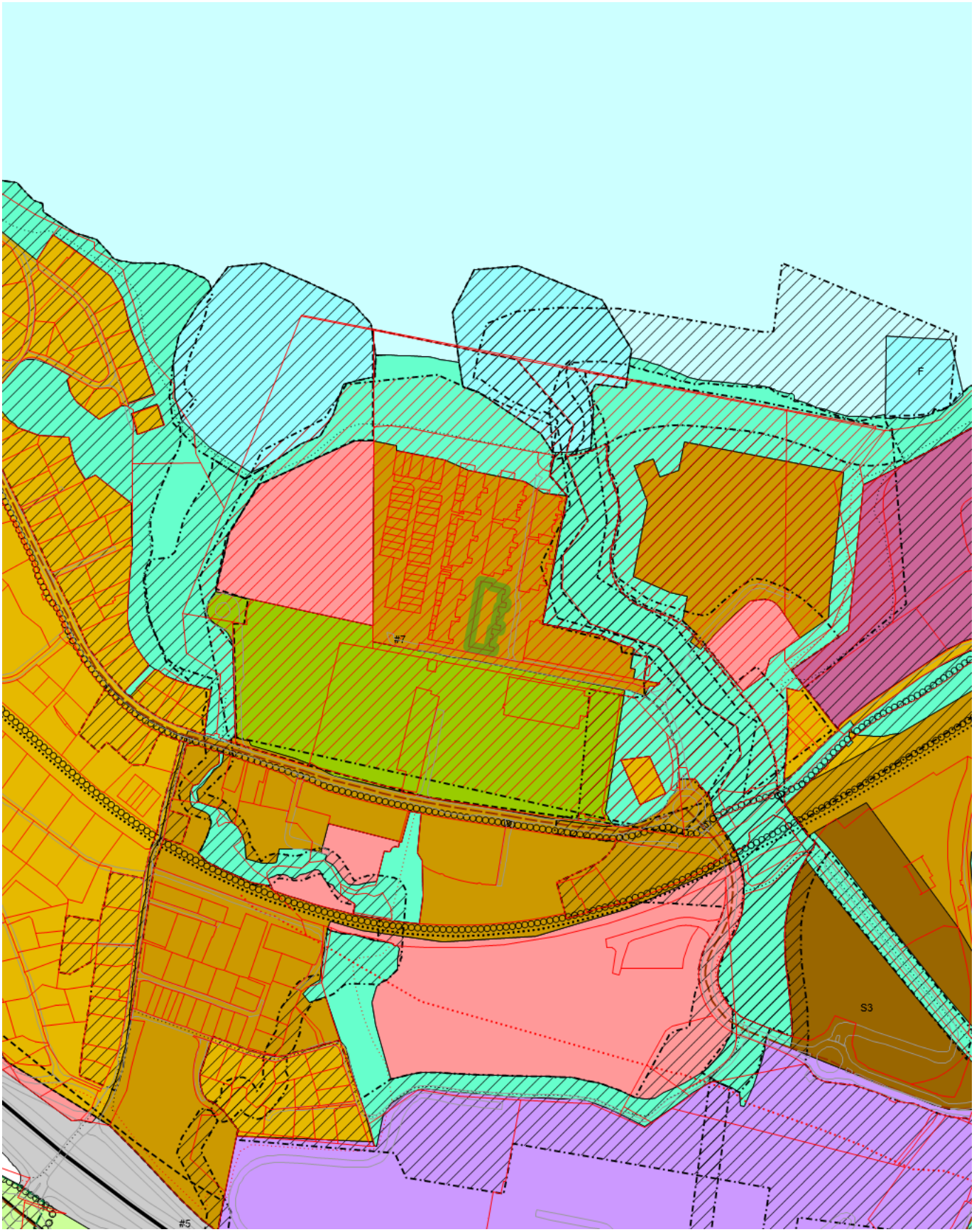
Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 889	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Ranheimsfjæra 59 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Framtidig jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Naturområder
- Friluftsområde i sjø

Planident: r0479b

Arkivsak:07/34847

RANHEIM VESTRE, STRANDOMRÅDE 4
BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

Planen er datert	: 17.3.2009
Dato for siste revisjon av plankartet	: 28.10.2009
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 28.10.2009
Dato for bystyrets vedtak	: 28.1.2010

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket solem:hartmann, datert 17.03.09, sist endret 28.10.09.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er tilrettelegging av ny boligbebyggelse i tråd med kommuneplanens intensjoner. Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder for boliger
- Offentlige trafikkområder
- Offentlige friområder, turveg
- Spesialområder
- Fellesområder
- Kombinerte formål

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor områdene B1.1- B1.12, K1 og S3 skal det foreligge utomhusplan for hele området vest for Vikelva i målestokk 1:500. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, lekeplasser med møblering, gangveger, atkomst, parkering for bil og sykkel, detaljert utforming av støyskjermingstiltak, avfallshåndtering, forstøtningsmurer, beplantning, opparbeidelse av friområdet F1, friområdene langs Vikelva og terskel og fisketrapp i Vikelva. Planen skal være høydesatt med koter, både for eksisterende og fremtidige bygninger. Utomhusplan skal vise sikring og avslutning av friområdene mot sjøen og Vikelva.

3.2 Sikring mot sjøen

Eventuell fylling/ steinplastring i eller mot sjøen skal godkjennes av geotekniker.

3.3 Gassikring

Boliger og forretningsareal skal sikres mot eventuell gassinntrenging fra eksisterende fylling. Sammen med søknad om tiltak skal det følge dokumentasjon på at forholdet til gassinntrenging er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

3.4 Avfallsløsning

Ny boligbebyggelse innenfor planområdet skal tilrettelegges for stasjonært avfallsug. Hvis ny boligbebyggelse tas i bruk før infrastruktur for avfallsug er ført frem til området, skal midlertidig avfallsløsninger via containere på bakkenivå benyttes. Det skal redegjøres for plassering av midlertidige løsninger ved søknad om tiltak.

3.5 Bebyggelsesplan for B2

Innenfor området B2 kan det ikke fradeles tomter eller godkjennes søknad om tiltak før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for området. Planen skal vise:

- Plassering av bebyggelsen, byggegrenser mot F3 og FG2 herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet.
- Bebyggelsens høyde og eventuell møneretning.
- Avgrensning av tomter og fellesarealer.
- Lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private arealer og fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak.
- Turveger/ stier mellom de respektive områdene og eksisterende bebyggelse.
- Løsninger for avfallshåndtering.
- Løsninger for overvannshåndtering med angivelse av flomveger, traseer for vann- og avløpsledninger og eventuell plassering av anlegg for infrastruktur.

Til bebyggelsesplanen skal det være bestemmelser. Av bestemmelsene må det framgå eventuelle etapper for opparbeidelse av fellesarealene. Bestemmelsene må sikre retningslinjer for formgivning, materialbruk, innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen og landskapstilpasning. Rekkefølgekrav for Ranheim, i henhold til § 5.2 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, må videreføres i bestemmelsene til bebyggelsesplanen.

Med bebyggelsesplan skal det følge:

- En miljøteknisk grunnundersøkelse.
- Geoteknisk dokumentasjon av bebyggbarhet og områdestabilitet.

3.6 Parkering

Trondheim Kommunes parkeringskrav for ytre bydeler gjelder for hele planområdet.

Boliger i B1.1 - B1.8 og K.1 skal ha minimum 1 parkeringsplass per boenhet i parkeringskjeller.

Boliger i B1.9 - B1.12 skal ha parkering og garasjering på egen grunn.

Bakkeparkering for bil kan bare opparbeides som vist på planen.

Parkeringsplassene langs atkomstvegen skal markeres på en måte som sikrer at parkeringa blir langsgående.

5 % av det totale antall parkeringsplasser for bil skal utformes som HC-plasser.

3.7 Biologisk mangfold

Det biologiske mangfoldet i friområdene i strandsonen og langs Vikelva skal ivaretas ved alle tiltak. Med søknad om tiltak skal følge utredning/beskrivelse av hvordan dette er ivaretatt.

3.8 Støy

Bebyggelsen og uteareal skal sikres tilfredsstillende støyforhold. NS 8175 skal legges til grunn for avbøtende tiltak. Med søknad om tiltak skal det følge støyutredning. Utvendige balkonger skal ha et støynivå under L_{den}=55db.

Støynivå fra lekeplass innenfor F1 skal ha et støynivå som ikke overskrider grenseverdier fastsatt i "Veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg" utgitt av Helsedirektoratet 04/2009.

3.9 Medvirkning fra barn og unge

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutformingsprosessen for felles lekearealer og friområder. Med søknad om tiltak skal følge utredning for hvordan dette er ivaretatt.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Generelt

Områdene B1.1- B1.12, K1 og B2 skal ha variert boligsammensetning.

Minimum 50 % av boligene og utearealene skal utformes etter prinsippene for universell utforming, og i henhold til Trondheim kommunes veileder for flerleilighetsbygg.

I område K1 og B1.3, B1.4, B1.6 og B1.7 kan det bygges parkeringskjellere, helt eller delvis nedgravd. Topp gulvnivå skal være høyere enn kote 4,0 meter.

I område K1 kan bare 1. etasje benyttes til forretning/ kontorer/ nærservice. Forretningsdelen kan utgjøre maksimum 1200 m². Øvrige etasjer skal utnyttes til boligformål.

Der hvor det skal være lekeareal over parkeringskjeller, skal parkeringskjeller gis en overdekning som er tiltrekkelig for etablering av lekeareal og beplantning.

4.2 Plassering

Bebyggelsen i B1.1 – B1.12 og K1 skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Maksimal tillatt utnytting er angitt i % BYA på plankart.

Bebyggelse under bakken utenfor bygningskroppen tillates i den grad det er nødvendig for å dekke parkerings- og bodkrav. Det tillates at kjelleren kan bygges sammenhengende mellom blokkene.

4.3 Høyde

Maks gesimshøyde er angitt på plankartet. Innenfor områdene B1.1 – B1.8 og K1 skal det være blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer + kjeller.

I områdene B1.2, B1.5 og B1.8 kan bare inntil 60 % av bygningens BYA være i 4 etasjer over bakken, resterende BYA skal ha gesimshøyde 3 meter lavere. Avtrappingen skal gjøres slik at bebyggelsen får avtrapping mot fjorden. I områdene B1.1, B1.3, B1.4, B1.6 og B1.7 skal 4. etasje ikke utgjøre mer enn 85 % av underliggende etasjes areal.

Trapp, ventilasjonsoppbygg og heistårn kan tillates inntil 2 meter over maksimum høyder. Størrelsen på takoppbygg skal ikke overstige 10 % av bygningens grunnflate.

Bebyggelsen merket B1.9- B1.12 skal være rekke- eller kjedet bebyggelse og kan oppføres i maksimalt 3 etasjer.

Golv i kjeller kan ikke være lavere enn kote + 4 meter. Golv i bolig kan ikke være lavere enn kote + 4.5 meter.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Atkomstveger og gang og sykkelveg skal opparbeides med inndeling i gate og fortau som planen viser.

Feltet mellom kjørevegarealet og private parkeringsplasser skal gis en overflate/ dekke som klart skiller seg ut fra både dekket i kjørearealet og parkeringsarealet.

§ 6 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

6.1 Generelt

I friområder tillates bare tiltak som hensyntar områdets sårbarhet. Det kan tillates kommunaltekniske anlegg, dersom spor etter opparbeidelse skjules ved planting av vegetasjon og terrengbearbeiding.

Utfylling i områdene, i Vikelva eller sjøen tillates ikke uten at dette fremgår av godkjent utomhusplan.

6.2 Turveg

Det skal opparbeides turveger som vist på plankart. Mindre justering av traseer tillates.

6.3 Tiltak langs sjø og langs Vikelva

Planer for opparbeidelse og avslutning av friområdene mot sjø og langs Vikelva skal følge søknad om tiltak. Planer skal godkjennes av NVE. Planer skal utarbeides i samråd med Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

6.4 Vilttrekk

Ved etablering av bru over Vikelva, skal det tilrettelegges for vilttrekk langs elva.

6.5 F1

Området F1 bør i hovedsak opprettholdes som i dag. Det tillates opparbeidet et løkkeområde i F1. Ballbinge tillates ikke etablert innenfor F1. Området utenfor løkkeområdet skal beplantes med grupper av egnede busker, for nødvendig skjerming av fuglelivet.

6.6 F2

Området F2 skal opparbeides for aktivitet og rekreasjon. Detaljplan for opparbeidelse skal følge bebyggelsesplanen for B2. Det skal utredes mulighet og eventuelt sikres en form for gjenskaping av de bryggelignende konstruksjonene i fjæreområdet utenfor F2, i forbindelse med opparbeidelse / detaljprosjektering av F2.

6.7 F3

Terreng og kantskog skal i hovedsak beholdes. På strekninger der Vikelva legges om skal det etableres ny kantvegetasjon.

6.8 F4

I F4 skal det opparbeides en sti langs elvekanten. Friområdet på vestsiden av Vikelva nedenfor FP1 tillates opparbeidet for en mer robust publikumsbruk.

6.9 F5

F5 skal opparbeides som vist på planen. Vikelva skal renskes opp og erosjonssikres. Opparbeidelse av elveløpet F5 skal skje ut i fra hensynet til biologisk mangfold.

Ved uttretting av elveløpet skal det etableres en terskel som bremser vannet. En terskel skal opparbeides slik at den har steinplastring i sider og bunn og med markert dyprenne som gir

muligheter for oppvandrende fisk på lav vannstand. Terskelen må ha steinplastring i bunnen for å redusere muligheten for undergraving og erosjon ved lavvann. Terskelen må også utformes slik at den samler vannløpet til minimum 1 meter under øvre flomål (dvs. kote 1,57 moh) for å sikre mulighetene for oppvandrende fisk ved flo.

6.10 F6 og F7

Eksisterende verdifull vegetasjon skal beholdes. Mellom F6 og F7 skal det etableres tursti som vist på planen. Opparbeiding og beplanting i F7 skal ta hensyn til nærheten til kirkegården. Detaljplan for opparbeidelse skal følge bebyggelsesplanen for B2.

§ 7 SPESIALOMRÅDER

7.1 Friluftsområder i sjø og vassdrag, S1

I friluftområdet tillates bare tiltak som underordner seg områdets sårbarhet. Motorferdsel er ikke tillatt.

7.2 Grav- og urnelund, S2

Området skal være tilleggsareal for Ranheim kirkegård.

7.3 Område for drift av fjernvarme, S3

I området tillates oppført bygg som er nødvendig for drift av fjernvarme og strømforsyning. Bebyggelse skal inngå i utomhusplan.

7.4 Kulturminner, S4

Kulturminnene (teglmur/ vannrenne til mølle, trallebane og tørrmur for sagbruk) i S4 (området sør for atkomstvegen til B2) skal sikres bevart.

Det kan tillates opparbeidet sti fra offentlig turveg øst for Vikelva, med tanke på gjøre kulturminnene mer tilgjengelig for innsyn fra publikum.

Vegetasjonen, terrenget og elvestrengen i området S4 skal i størst mulig grad beholdes uberørt.

7.5 Område for vann- og avløpsanlegg S5

I området tillates oppført bygg som er nødvendig for drift av vann- og avløpsanlegg. Bygget skal ha en utforming som tilpasser seg området det ligger i. Bebyggelse skal inngå i utomhusplan som skal følge søknad alle om tiltak.

7.6 Frisiktsoner

I frisiktsoner tillates ikke vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter.

§ 8 FELLESOMRÅDER

8.1

Fellesområde FP1, FP2, FP3 og FP er felles parkering for områdene vest for Vikelva. K1 skal ha atkomst over FP1.

8.2

Fellesområde AF1 er felles gatetun for B1.1-B1.8. Det tillates atkomst til S5 via FA1. Fellesareal AF2 er felles gatetun for B1.9 - B1.12. I AF2 tillates det opparbeidet 14 parkeringsplasser.

8.3

Fellesområde FL1 er felles leke- og oppholdsareal for bebyggelse innenfor områdene B1.1 – B1.12 og K1. Det skal legges vekt på universell utforming av området, jfr. Trondheim kommunes prosjekteringsverktøy for universell utforming av leilighetsbygg.

8.4
Felles gangveg er felles for hele området.

8.5
Felles grøntområde, FG1 er felles for områdene vest for Vikelva.

8.6
Felles grøntområde, FG2 er felles for ny bebyggelse øst for Vikelva.

8.7
Felles avkjørsel FA er felles for boligene i felt B1. 9- til B1.12.

8.8
AF2 og FP3/FA skal gis en visuell og sikkerhetmessig skjerming mot FG1.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.0
Utbygging kan ikke skje uten at skolekapasiteten er tilstrekkelig.

9.1
Detaljert utomhusplan skal være godkjent før tiltak kan igangsettes.

9.2
Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningslovens kapittel 2, "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider". Tiltak kan ikke igangsettes før tiltaksplanen er godkjent av Trondheim kommune.

9.3
Søknad om tiltak kan ikke godkjennes før det er dokumentert at områdestabiliteten er tilfredsstillende, både i anleggsfasen og ved ferdig anlegg. Det skal dokumenteres hvordan beregnet områdestabilitet er i dag og hvordan den vil endres. NVEs retningslinje 1/ 2008 med vedlegg skal følges. Geoteknisk prosjektering og geoteknisk kontrollplan skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis.

9.4
Detaljert plan for erosjonssikring av og opprydding i Vikelva og sjøen skal følge søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for nødvendige avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak skal utføres i henhold til planen. Plan for erosjonssikring skal forelegges NVE før tiltak kan igangsettes. Med plan for erosjonssikring skal følge tiltaksplan for mudring/ opprensking av dammen som dannes over planlagt terskel.

9.5
Før bebyggelsen i B1 kan tas i bruk, skal F1 inklusiv turveg med bro over Vikelva (forlengelse av Ladestien) og løkkeområde og F4 være opparbeidet.

Før bebyggelse i område B2 kan tas i bruk skal F2 inklusiv turveg (forlengelse av Ladestien), F3 og F6/ F7 inklusiv turveg være opparbeidet.

9.6
Før igangsetting av boligbygging innenfor B1, skal det foreligge en plan for etappevis utbygging av felles lekeområde FL1.

9.7
FG1 skal være opparbeidet før bebyggelsen i B1.9-B1.12 kan tas i bruk.

9.8
Plan for beskyttelse av naboomgivelsene, spesielt Ranheim skole, mot støy og andre ulemper i anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. Planen skal også innholde et avsnitt om trafikkavvikling. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. I anleggsperioden skal støykrav som angitt i T-1442 kapittel 4 oppfylles.

9.9
Nytt hovedvegsystem til Nedre Ranheim i henhold til reguleringsplan R0479, skal være ferdigstilt før utbygging innenfor planområdet kan igangsettes, jfr. kommuneplanens bestemmelser § 5.2 første ledd.

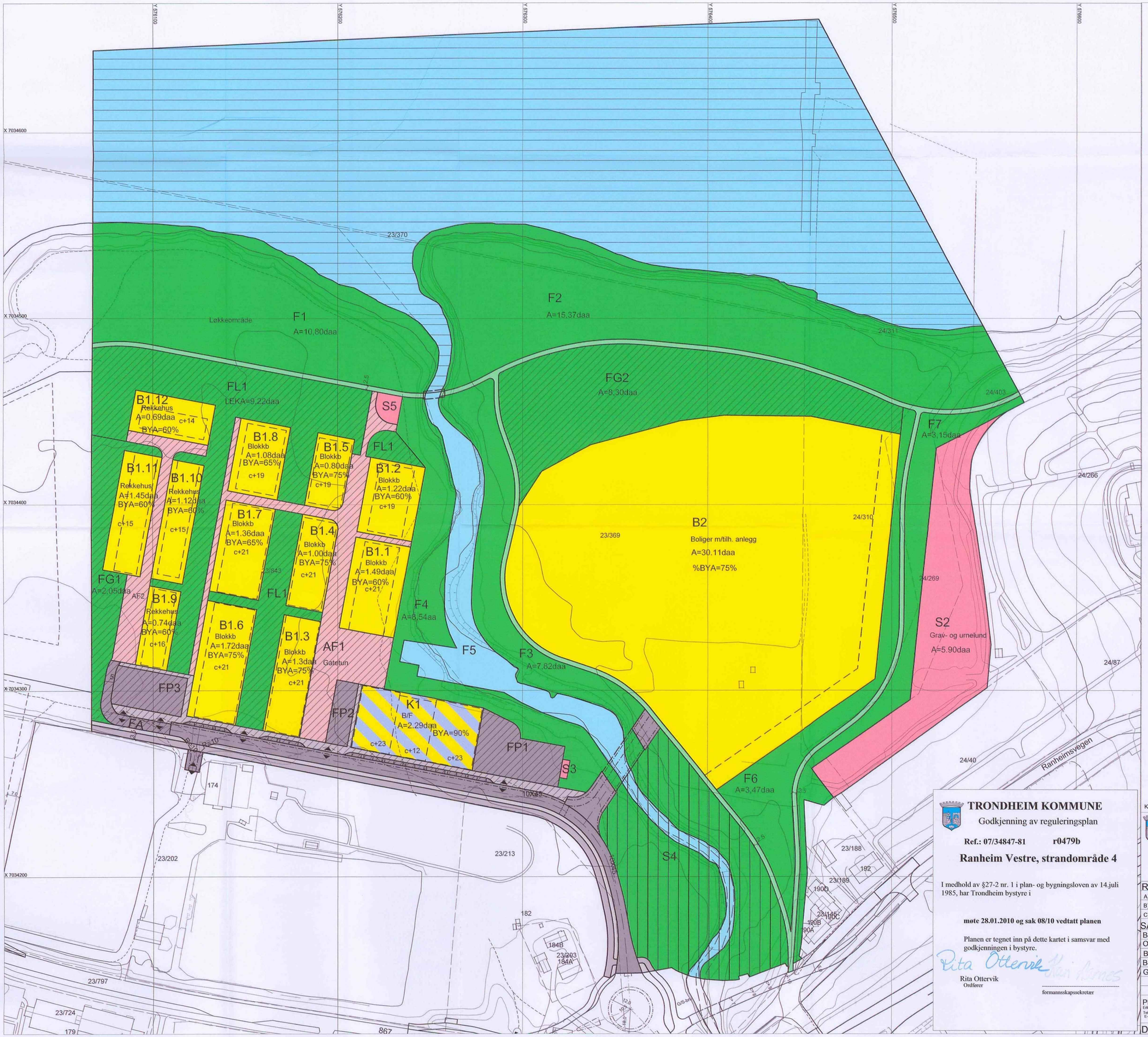
9.10
Nødvendige støyskjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.

9.11
Med søknad om tiltak skal følge vann- og avløpsplan, som redegjør for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg skal inngå i en helhetsløsning for områdene i Ranheimsfjæra.

9.12
Parkeringsplasser skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Rita Ottervik

Kari Hjønnes



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Område boliger (110)
- Område for konsentrert småhusbebyggelse (112)
- Område for blokkbebyggelse (113)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg (310)
- Gate med fortau (311)
- Annen veggrunn (319)
- Gang-/sykkelveg (320)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)
- Offentlig friområde generelt (410 (420)
- Turveg (420)
- Friområde i sjø og vassdrag (460)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
- S1 Friluftsområde (på land)
- S2 Grav- og urnelund (617)
- S3 Område for drift av fjernvarme (624)
- S4 Bevaring av bygninger og anlegg (660)
- S5 Vann- og avløpsanlegg (623)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel (710)
- Felles gangareal (720)
- Felles parkeringsplass (730)
- Felles lekeareal (750)
- Felles grøntanlegg (780)
- Annet fellesområde - felles gatetun (790)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2.ledd)
- Boliger/Forretning (910)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for bevaringsområde
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i vegkryss
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Bru

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 07/34847-81 r0479b

Ranheim Vestre, strandområde 4

I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.juli 1985, har Trondheim bystyre i

møte 28.01.2010 og sak 08/10 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannsskapssekretær

Koordinatsystem: UTM sone 32, Euref 89 Ekvidistanse 1m

0 10 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser for
RANHEIM VESTRE
Strandområde 4

MÅLESTOKK: 1:1000/A1

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
A) Iht byplanktr brev av 30.04.09	05.05.2009	J.F			
B) Iht byplanktr brev av 23.09.09	05.10.2009	J.F			
C) Revisjon før sluttbehandling	28.10.2009	BM/HS			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet/Planutvalget	16.06.2009	
Offentlig ettersyn	25.06.2009-21.08.2009	
Behandlet i bygningsrådet/Planutvalget	24.11.2009	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	14.01.2010	
Godkjent i bystyret	28.01.2010	

Planen er utarbeidet av:
Erling Skakkes gt 49b, 7012 Trondheim
Tel. 73 53 70 70 Faks. 73 53 70 80
E-post: post@solemhartmann.no
solem:hartmann

TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
J.F	r0479b
SAKSBEH.	ARKIVNR.
STA	

DATO: 17.03.2009 ARKIVNUMMER: 07/34847

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Bestemmelser og retningslinjer

Revidert etter bystyrevedtak 27.3.2025



Vedtatt
27. mars 2025

Veiledning til bestemmelsene

Bestemmelsene utgjør sammen med plankartet kommuneplanens arealdels juridisk bindende dokumenter. Noen av temakartene vedlagt kommuneplanen har også juridisk bindende innhold, mens andre kun tydeliggjør utvalgte tema og føringer.

*Kommuneplanens arealdel (KPA) gjelder fra det tidspunktet planen er **vedtatt av Bystyret**, og vil i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 11-6 gjelde for alle søknader om tiltak og planforslag. Bestemmelsene er bindende for søknader om tiltak etter pbl § 1-6.*

Bestemmelsene skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner, men avvikende løsninger kan vurderes innenfor rammen av formålsbestemmelsene og andre vedtatte føringer. Retningslinjene er vist i kursiv under bestemmelsene de supplerer. Retningslinjene gir ikke hjemmel for avslag i enkeltsaker, men utdyper bystyrets politikk og gir utfyllende føringer, særlig for planforslag og dispensasjonsvurderinger etter pbl § 19-2.

Bestemmelsene viser først generelle og overordnede bestemmelser (§ 1-22), deretter bestemmelser til de enkelte arealkategoriene (§ 23-27), og til slutt til hensynssonene og bestemmelsesområdene (§ 28-32).

*Arealbruken i kommunen utdypes også gjennom **andre gjeldende arealplaner**, og forholdet mellom reguleringsplaner og kommunedelplaner og KPA er avklart i § 2. Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der tilsvarende tema ikke er vurdert.*

Planbeskrivelsen forklarer det overordnede plangrepet og gir innføring i de hensynene og vurderingene som ligger til grunn for bestemmelsene.

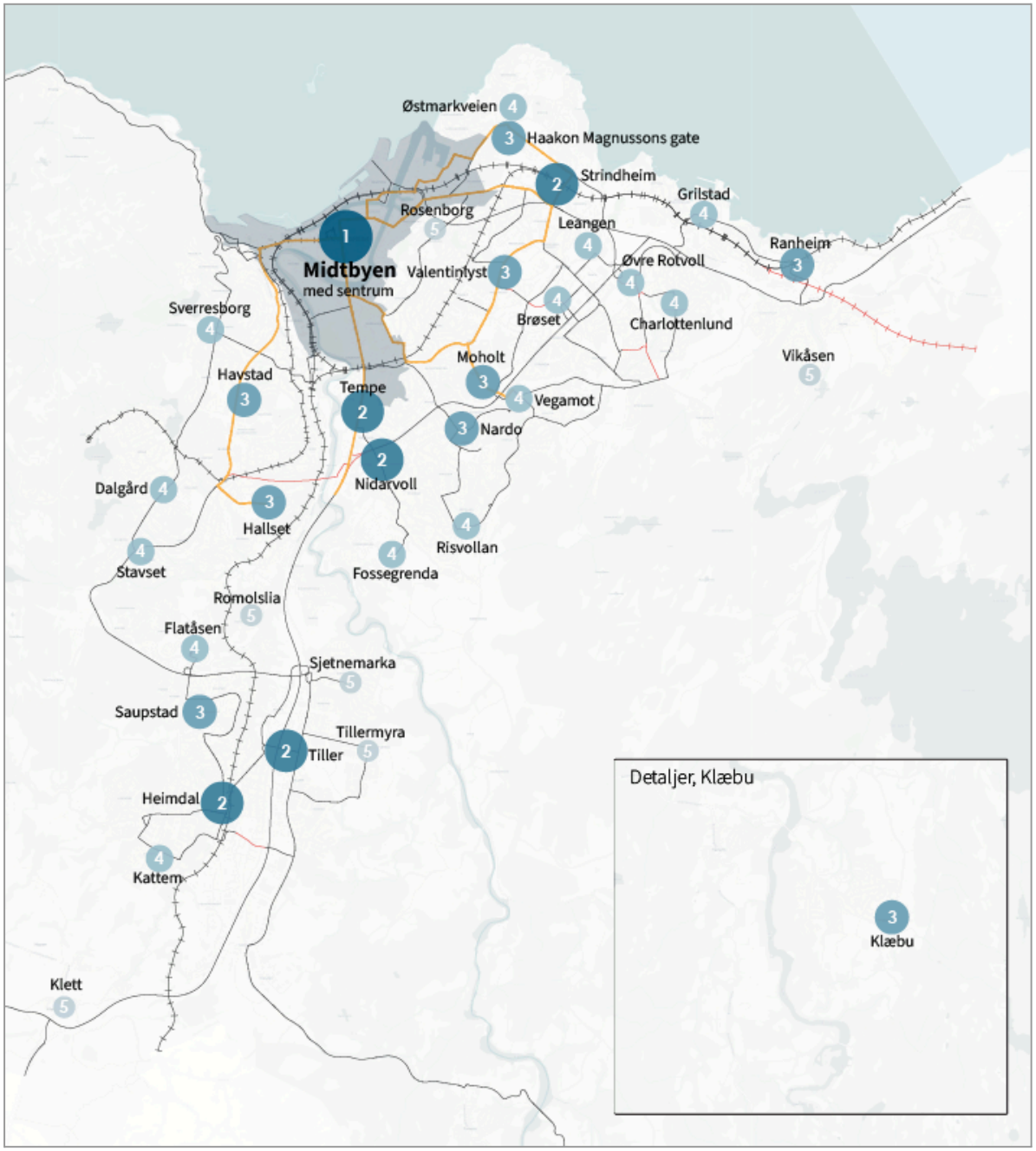
***Kommunens veiledere** for utvalgte tema skal bidra til å utdype bestemmelsene og retningslinjene og være et hjelpemiddel i plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt planen er Klimaveileder for plan- og byggesaker og Norm for Blågrønn faktor. Arkitekturstrategien vil utdype gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk for Trondheim og skal legges til grunn for planlegging og arkitektonisk utforming.*

*Byggeområdene for boliger og tilhørende formål er delt inn i **4 byggesoner**:*

- *sentrumskjerne (byggesone 1)*
- *sentrale byområder (byggesone 2)*
- *øvrige byggeområder (byggesone 3)*
- *ytre byggeområder (byggesone 4)*

*Det skilles også mellom **sentrumskjerner** av ulik størrelse og betydning med feltnavn der bestemmelsene er knyttet til hvilken funksjon de skal ha; S1 - S5. S1 utgjør Midtbyen med tilhørende sentrumsområder og S5 de minste lokale sentrumskjernene.*

***Kartet** under viser hvilken kategori de ulike sentrumskjernene er. Spongdal lokale sentrum (S5) ligger utenfor kartutsnittet.*



Følgende forkortelser er brukt i bestemmelsene:

- *PBL: Plan- og bygningsloven*
- *T-1442/21: Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*
- *T-1520/12: Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging*

Innhold

Generelle bestemmelser **5**

§ 1 Formål 5

§ 2 Virkninger av planen 5

§ 3 Plankrav og medvirkning 6

§ 4 Rekkefølgekrav 6

§ 5 Utbyggingsavtale 7

§ 6 Byggegrenser 7

Bestemmelser om innhold og kvalitet **9**

§ 7 Levekår og folkehelse 9

§ 8 Arkitektur og byform 9

§ 9 Kulturminner og kulturmiljø 10

§ 10 Bolig og bokvalitet 12

§ 11 Natur og grønne kvaliteter 14

§ 12 Overvann og vassdrag 15

§ 13 Mobilitet 16

§ 14 Parkering 18

§ 15 Energi og klima 20

§ 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet 21

§ 17 Teknisk infrastruktur 21

§ 18 Rett virksomhet på rett sted 22

§ 19 Støy og stille områder 23

§ 20 Forurensning og stråling 25

§ 21 Massehåndtering 26

§ 22 Plan for bygge- og anleggsfasen 26

Bestemmelser til arealkategorier **27**

§ 23 Bebyggelse og anlegg (1000) - byggesone 1-4 27

§ 24 Bebyggelse og anlegg (1000) – øvrige formål 30

§ 25 Blå/grønnstruktur (3002) 33

§ 26 Landbruks-, natur- og friluftsområder og reindrift (5100) 34

§ 27 Bruk og vern av sjø og vassdrag (6000) 34

Hensynssoner og bestemmelsesområder **36**

§ 28 Sikringssoner og faresoner 36

§ 29 Soner med særlige hensyn 38

§ 30 Båndleggingssoner 39

§ 31 Gjennomføringssoner 39

§ 32 Bestemmelsesområder 39

Vedlegg 41

Generelle bestemmelser

§ 1 Formål

Kommuneplanens arealdel skal følge opp byutviklingsstrategien, for å sikre en attraktiv og næringsvennlig kommune, tilstrekkelig tilvekst av nye boliger og gode vilkår for landbruket i kommunen. Kommuneplanens arealdel skal bygge opp under kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032, Trondheimsløftet, og bygger på følgende hovedgrep:

- ivaretakelse av den private eiendomsretten
- holde bystrukturen samlet
- bevare områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling
- differensiere tetthet og sikre variert boligbebyggelse med attraktive bolig- og bymiljø
- sikre rett virksomhet på rett sted, og nok næringsareal av ulik størrelse.
- legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster
- utvikle lokalsentre som reduserer transportbehovet
- legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt

§ 2 Virkninger av planen

§ 2.1 Forholdet til kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel:

- kommunedelplan for **Sluppen**, vedtatt 02.02.2023, med unntak av i områder i Nidelvkorridoren og området avsatt til Kombinert bebyggelse og anlegg KB1
- kommunedelplan for **Klett**, vedtatt 19.10.2023.
- Kommunedelplan for **Nyhavna**, vedtatt 16.06.2016, med unntak av bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring, #2 Byøkologisk forsøksområde, #3 Mobilitetsfunksjoner og #4 Sjøbad Strandveikaia, og areal til framtidig blå/grønnstruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting. Krav til antall parkeringsplasser skal følge kommuneplanens arealdel.

§ 2.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

§ 2.2.1 Kommuneplanens arealdel vil til enhver tid utfylle gjeldende reguleringsplaner. Utbyggingsprosjekter hvor det er søkt om rammetillatelse før vedtak av kommuneplanens arealdel kan behandles og gjennomføres i henhold til gjeldende reguleringsplan.

§ 2.2.2 Kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran alle reguleringsplaner vedtatt før 21.03.2013. Unntatt er områder detaljregulert til:

- landbruks-, natur- og friluftsområder (LNFR)
- bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi
- naturvern

- råstoffutvinning eller massedeponi, fram til planens tidspunkt for etterbruk eller tilbakeføring, senest 2034

§ 2.2.3 Alle reguleringsplaner vedtatt etter 21.03.2013 går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel. Unntatt er:

- ved motstrid med blå/grønnstruktur, fremtidig LNFR, fremtidig idrettsanlegg, bestemmelsesområder, sikringssoner og/eller faresoner i kommuneplanens arealdel
- tiltak som innebærer fjerning eller drenering av myr

Unntatt er minimum parkeringsdekning for bil og sykkel angitt i reguleringsplan, dersom § 14 i arealdelen oppfylles for planområdet i sin helhet.

For alle søknadspliktige byggetiltak gjelder uansett arealdelens § 4 om rekkefølgekrav, § 12.1 om overvannshåndtering, § 15 om energi og klima, og § 16.1 om klimarelatert risiko.

Reguleringsplan for Digresmyra skyteanlegg - r20090020 skal gjelde foran arealdelen, men ikke på områder avsatt til *fremtidig LNFR*.

§ 3 Plankrav og medvirkning

Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever ny reguleringsplan. Planavgrensning skal bidra til sambruk og god utnyttelse av areal og offentlig infrastruktur.

Ved planlegging i sentrumskjerner og arealer som er viktige for allmennheten bør det inviteres til bred medvirkning tidlig i planprosessen.

§ 4 Rekkefølgekrav

§ 4.1 Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert.

§ 4.2 Det er ikke rekkefølgekrav om skolekapasitet for boliger innenfor byggesone 1. Boliger kan ikke tas i bruk før leke- og uteoppholdsareal er etablert.

§ 4.3 Før det kan godkjennes ny bebyggelse innenfor tettstedene skal det være sikret tilfredsstillende helårs gangareal til nærmeste holdeplass og skole. For tiltak med inntil 1000 m^2 BRA kan krav om opparbeidelse av gangareal begrenses til tomtas utstrekning.

Der en adkomstveg betjener mer enn 30 boliger bør det være et eget areal for gående.

§ 5 Utbyggingsavtale

§ 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 pbl § 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 eller 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, renovasjon 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.

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Byggegrense mot sjø - Trondheimsfjorden

Tiltak etter PBL § 1-6 første ledd utenom fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere strandlinjen, målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, enn:

- Byggesone 1 og naust: 0 meter
- Byggesone 2-4 og øvrige byggeformål: 25 meter
- LNFR: 100 meter

Tiltak for friluftsliv, for å fremme naturmangfold, samt tiltak med historisk verdi, kan tillates dersom allmennheten sikres tilgang, og viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

Sikre holdepunkter kan være fotografier eller gjenværende rester av tiltak i felt.

§ 6.2 Byggegrense mot vassdrag og innsjøer

Langs Gaula og Vikelva er tiltak etter pbl § 20-1 a, d, j, k og l ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje.

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, gjelder byggegrense på minimum 10 meter på hver side av vassdraget innenfor byggeområder og minimum 50-meter innenfor LNFR-områder. Dette gjelder både åpne og lukkede vassdrag. Ved gjenåpning av tidligere lukkede bekker kan det tillates mindre avstandskrav ved detaljregulering.

Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur og veg kan tillates. Tiltak for jernbane tillates inntil 30 meter fra framtidig og nåværende jernbanelinje i plankartet.

§ 6.3 Forbudsgrense vassdrag Nidelvkorridoren (Blå strek)
Innenfor forbudsgrensen i plankartet skal det tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser. Oppstrøms Stavne jernbanebru er tiltak etter pbl § 20-1 a, d, j, k og l ikke tillatt innenfor forbudsgrensen.

§ 6.4 Byggegrense Markagrensa (Rød strek)
Innenfor byggegrensen i plankartet skal det sikres et bærekraftig friluftsliv og et rikt og variert naturmiljø der viktige økologiske funksjoner opprettholdes. Kun tiltak som er i tråd med LNFR-formålet er tillatt.

§ 6.5 Byggegrense langsiktig jordvern (Grønn strek)
Innenfor byggegrensen i plankartet kan arealer med jordbruksproduksjon eller potensielt framtidig produksjonsareal ikke omdisponeres til andre formål.

§ 6.6 Byggegrense mot formålet blå/grønnstruktur
Bebyggelse kan ikke plasseres nærmere enn fire meter fra formålet blå/grønnstruktur. Dette gjelder ikke innenfor byggesone 1, eller frittliggende bygninger under 50 m² BRA som ikke skal benyttes til beboelse. Alle inngrep, også midlertidige, i forbindelse med utbygging skal holdes utenfor formålet.

§ 6.7 Byggegrense mot dyrka jord
Bebyggelse kan ikke plasseres nærmere dyrka jord enn fire meter. Alle inngrep i forbindelse med utbygging skal også holdes utenfor dyrka jord.

Bestemmelser om innhold og kvalitet

§ 7 Levekår og folkehelse

§ 7.1 Folkehelse

Alle planforslag skal bidra til å utvikle sosialt bærekraftige lokalsamfunn, som motvirker utenforskap og bidrar til tilhørighet og deltakelse.

Støy og luftkvalitet, solforhold, tilgang til gode uteoppholdsarealer og sosiale møteplasser i gangavstand, tilrettelegging for fysisk aktivitet, kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller skal vektlegges.

Planforslag skal redegjøre for planens bidrag til kommunens mål for folkehelse og levekår, og virkninger for folkehelse i planområdet og influensområder.

§ 7.2 Universell utforming

Alle planforslag skal redegjøre for universell utforming i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd, og hensynet til universell utforming skal veie tungt.

Uttalelser fra kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelser, samt berørte organisasjoner, brukes som dokumentasjon i saker som omhandler universell utforming.

§ 7.3 Barn og unge

Ved utarbeiding av planforslag og gjennomføring av tiltak etter pbl § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsareal ivaretas i samsvar med rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Barnetråkk og uttalelser fra elevråd og ungdommens bystyre skal brukes som dokumentasjon i saker som berører barn og unge.

§ 8 Arkitektur og byform

§ 8.1 Generelt

Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk for Trondheim skal legges til grunn for planlegging og arkitektonisk utforming. Til alle planforslag skal det utarbeides stedsanalyse før oppstart.

§ 8.2 Arkitektur

Nye tiltak skal være i samspill med omgivelsenes arkitektur og stedskarakter, og fremme stedets egenart, eksisterende kvaliteter og kulturmiljø og tilføre bymiljøet nye kvaliteter. Fargesetting og materialbruk skal bidra til variasjon i bymiljøet og bygge opp under Trondheims identitet.

§ 8.3 Bymiljø

Menneskets opplevelse fra gateplan skal gi premisser for utforming av bygninger og byrom.

Volumoppbygging og fasadeutforming bør bidra til variasjon og rytme mot gater og byrom, og attraktive oppholds- og gangsoner langs fasader. Gater og byrom bør utformes med trygge og attraktive oppholds- og gangsoner, og med utstrakt bruk av bytrær og andre blågrønne kvaliteter.

§ 8.4 Overordnede strukturer

Viktige landskapstrekk, siktlinjer og landemerker, offentlige gater og byrom, blågrønne strukturer og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være premissgivende for bystrukturen.

Byens viktigste landskapstrekk er høydedragene som omkranser byen, strandsonen, elve- og bekkedalene, jordbrukslandskapet, sammenhengende grøntdrag og markante trær.

Eksempel på viktige siktlinjer er mellom Gløshaugen-Studentersamfundet-Nidarosdomen.

§ 8.5 Høyhus

Trondheim skal ikke utvikles til en høyhusby.

Tempe, Rosten og Sluppen har etablerte høyhusområder.
Høyhus er her bygg over 10 etasjer, eller over 3 etasjer høyere enn omkringliggende bebyggelse.

§ 8.6 Svalganger

Svalganger og rømningstrapper skal ha høy arkitektonisk kvalitet og være godt tilpasset fasaden med en bredde som tillater gode overganger og en privat sone mellom boligens yttervegg og offentlig sone/kommunikasjonsvei.

§ 8.7 Terrengtilpasning

Bygg og anlegg skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, naturgitte forutsetninger, sikkerhet og tilgjengelighet.

Hovedinnganger skal plasseres mot de gatene og byrommene som har de viktigste ganglinjene og møteplassene. God terrengtilpasning skal redusere behov for fyllinger, skjæringer og forstøtningsmurer. Eventuelle murer skal ha høy kvalitet, hovedsakelig i naturstein og/eller med terrassering og plass til beplantning.

§ 9 Kulturminner og kulturmiljø

§ 9.1 Fredete kulturminner

Tiltakshaver plikter å undersøke om et planlagt tiltak vil berøre fredete kulturminner eller kulturmiljøer.

Alle former for inngrep i automatisk fredete kulturminner er forbudt, jf. kulturminneloven § 3. Tiltak som vil berøre fredete kulturminner må gjøres særskilt rede for og godkjennes av fylkeskommunen. Det gjelder en generell aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven § 8. Ved funn av noe som kan være et automatisk fredet kulturminne må eventuelle arbeider stanses og fylkeskommunen varsles. Ved offentlige og større private tiltak plikter tiltakshaver

å undersøke om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminneloven §§ 3 og 9. Dette kan gjøres ved å sende planen for tiltaket til fylkeskommunen.

Endringer på vedtaks- og forskriftsfredete kulturminner og -miljøer fredet i henhold til kulturminneloven §§ 15, 19, 20 og 22a er i utgangspunktet forbudt. Alle planer som berører slike skal sendes til fylkeskommunen.

§ 9.2 Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C

Bebyggelse i klasse A og B skal i størst mulig grad etterstrebes bevart i sin helhet, og ikke vesentlig endres. Ved forfall tillates kun gjenoppføring til byggets tidligere eller opprinnelige volum og uttrykk.

Bebyggelse i klasse C skal søkes bevart. Ved tiltak som endrer bygningens uttrykk skal både antikvarisk verdi og funksjonalitet vektlegges.

Med vesentlig endring forstås svekking av bygningens utvendige antikvariske verdi. Med "eldre" menes bygningsdeler fra byggeår, og der disse ikke finnes menes bygningsdeler fra før 1940. Ved tilbakeføring av bebyggelsen skal dokumentasjon av opprinnelig/tidligere situasjon foreligge .

Antikvarisk verdi forstås som historisk, arkitektonisk eller annen kulturhistorisk verdi. Klassifisering fremgår av kulturminnekartet i Trondheim kommunes innsynsløsning.

§ 9.3 Hensynssoner kulturmiljø

Her skal det tas særlige hensyn ved utarbeiding av planforslag og ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1. Tiltak skal fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet. Den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og kulturmiljøets særpreg skal sikres og opprettholdes.

Hensynssonens strøkskarakter bør være retningsgivende for byggehøyder, volum, utforming, materialbruk og farger. Estetikk, kvalitet, bevaring av store trær og andre grønne kvaliteter bør vektlegges.

Retningslinjer for de ulike hensynssonene er også angitt i vedlegg til arealdelen Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse og er retningsgivende ved utforming av nye planer og tiltak.

Ved nye tiltak innenfor eller nær hensynssonene kan kommunen kreve at kulturmiljøet/ landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar og foredler områdets kulturhistoriske verdier.

§ 9.4 Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby, arkeologi

"Middelalderbyen Trondheim" er et automatisk fredet kulturminne. For alle tiltak som nevnt i kulturminnelovens § 3 og som kan berøre "Middelalderbyen Trondheim" skal det søkes dispensasjon fra lovens fredningsbestemmelse. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne innenfor hensynssonen skal sendes rette kulturmiljømyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 9.5 Kulturminnevurdering

Alle planforslag, byggesøknader og tiltak som berører eksteriørverdier på bygninger i klasse A, B eller C eller som berører kulturminneverdier i *hensynssone kulturmiljø*, skal vurderes av Byantikvaren.

Hensynssoner kulturmiljø og klassifiserte bygninger er vist i kulturminnekartet i Trondheim kommunes kartløsning.

§ 10 Bolig og bokvalitet

§ 10.1 Variert boligsammensetning

Ved planforslag for mer enn ti nye boenheter skal det være varierte boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligsammensetning, og befolknings- og levekårsdata for områdene.

Det skal vurderes å etablere større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

§ 10.2 Kvaliteter ved boenhetene

Ensidig belyste boenheter utenfor byggesone 1, må ha stue eller privat uteoppholdsplass inntil stue med sol 21. april i minst tre timer etter kl 12.

Alle boliger skal oppfylle minst to av kvalitetene under, men i S1 holder ett.

- soverom eller stue mot stille side, ikke dempet fasade
- stue, eller privat veranda/balkong inntil stue, med sol i minst tre timer 21. april
- boenheter over 30 m^2 og med minst ett soverom i tillegg til stue

Alle boenheter utenfor S1 skal være minst 30 m^2.

Alle boenheter bør samtidig minst oppfylle halvparten av følgende kvalitetskriterier:

- *gjennomgående boenhet eller hjørneleilighet*
- *størrelse over 40 m^2*
- *utsikt fra stue/hovedoppholdsrom direkte mot landskap/større park /grøntområde*
- *tilgang til privat eller felles uteoppholdsareal på bakken*
- *beliggenhet utenfor rød støysone*
- *beliggenhet utenfor rød og gul støysone*

§ 10.3 Fellesarealer innendørs

Ved planforslag med 20 boliger eller mer skal det sikres etablering av et samlet innendørs felles oppholdsareal.

Retningslinjer for innendørs fellesarealer:

- *for 20-50 boenheter: minimum 30 m^2*
- *for 50-100 boenheter: minimum 50 m^2*
- *for over 100 boenheter: minimum 75 m^2, pluss 0,5 m^2 per boenhet over 100 boenheter*

Fellesarealet bør ligge i første etasje og ha direkte kontakt med gaterommet og hovedadkomst til boligene.

§ 10.4 Uteoppholdsareal

Ved planforslag og søknad om byggetiltak skal alle boenheter innenfor planområdet eller tiltaket ha minste uteoppholdsareal (MUA) i samsvar med tabellen under.

Kravet for byggesone 1 - felt S1 utenfor Midtbyhalvøya og felt S2-5 - kan reduseres med 5 m^2 per boenhet/100 m^2 boareal dersom offentlig park/torg på minimum 500 m^2 er etablert i den aktuelle sentrumskjernen eller innenfor 100 m fra boligene.

Sone	**per boenhet eller per 100 m^2 BRA**	**Plassering og fordeling**
Byggesone 1, innenfor Midtbyhalvøya	10 m^2	- minst 50 % som fellesareal - kravet om eget uteoppholdsareal kan fravikes dersom det ikke er mulig å legge til rette for uteoppholdsareal, og det sikres tilgang til tilstrekkelig og kvalitativt gode leke- og uteoppholdsareal i trafikksikker gangavstand på maksimalt 100 m fra boligene
Byggesone 1, felt S1 utenom Midtbyhalvøya	30 m^2	- minst 50 % som fellesareal
Byggesone 1, felt S2 - S5	30 m^2	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 20 % på bakkeplan
Byggesone 2	40 m^2	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 50 % på bakkeplan
Byggesone 3 over 20 boenheter	60 m^2	- ved mer enn tre boenheter: minst 40 % som fellesareal, hvorav minst 60 % på bakkeplan. - alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong.
Byggesone 3 under 20 boenheter	75 m^2	
Byggesone 4	100 m^2	Utformet som privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal eller innendørs fellesareal skal ikke medregnes.

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

- Alle boenheter skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand fra hovedinngang i bygget til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.
- Minst halve arealet skal ha sol i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommers.
- Arealet skal være mest mulig sammenhengende, og små eller smale oppstykkede arealer skal unngås. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke

arealet har særlige bruksverdier. Areal mindre enn to meter fra private vinduer inn mot oppholdsrom kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.

- Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturlig terreng, eller på dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne bære permanent vegetasjonsdekke.
- Tellende uteoppholdsareal skal være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing, og tilfredsstille grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/21. Unntak er inntil ¼-del av felles uteoppholdsareal i byggesone 1, som kan ha støy inntil 3 dB over grenseverdi angitt i T-1442/21, men areal særlig tilrettelagt for barn og unge kan ikke etableres her.

Utforming av uteoppholdsarealene skal ivareta sammenheng med omkringliggende byrom, blågrønne strukturer og landskap. Tekniske installasjoner som trafokiosker, høyspentrom og lufteanlegg skal plasseres slik at de ikke reduserer kvalitet og bruksverdi på uteoppholdsarealene. Boenheter i første etasje bør ha oppholdsareal på terreng i direkte tilknytning til boenheten.

§ 10.5 Etablering av hybler

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset i vedlagte temakart, kreves særskilt tillatelse fra kommunen for å dele opp eller bruksendre boenhet til hybler.

Hybel forstås som enkeltrom for utleie som deler fellesfunksjoner som kjøkken, bad, gang etc. med flere hybler eller med en primærleilighet.

Ved vurderingen av om tiltaket skal tillates, skal det legges til grunn tiltakets innvirkning på bomiljøet, om det kan bidra til flere barnefamilier i sentrumsområdet og om det er en forsvarlig utnytting av bydelens boligmassen som fører til godt balansert demografi og boligsammensetning i bydelen.

§ 11 Natur og grønne kvaliteter

§ 11.1 Natur og grønne kvaliteter

Ved utarbeidelse av planforslag og søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan berørte naturverdier og økologiske funksjoner ivaretas. Forbedringstiltak, herunder muligheter for naturrestaurering, skal vurderes.

Det til enhver tid oppdaterte kunnskapsgrunnlaget om naturverdier i nasjonale og lokale kartbaser skal brukes, eksempelvis kommunens naturtype- og viltkart.

§ 11.2 Vegetasjon

Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad etterstrebes bevart. Ved utarbeidelse av planforslag og søknad om tiltak skal det legges til rette for ny vegetasjon i form av trær og annen vegetasjon, grønne tak og fasader eller andre grønne elementer som kan bidra til å styrke naturmangfold og økosystemtjenester.

Verdifull vegetasjon er bytrær, store trær og annen vegetasjon med stor betydning for naturmangfold, kulturhistorie, stedsidentitet, landskapsbilde, lokalklima, fordrøyning, og/eller karbonlagring.

§ 11.3 Karbonrike arealer

Det tillates ikke å fjerne eller drenere myr eller omdisponere skog med høy bonitet. Omdisponering av skog med høy bonitet tillates inntil 30 meter fra framtidig og nåværende jernbanelinje i plankartet.

Det tillates ikke nedbygging av arealer vist som myr og våtmark, eller skog med høy bonitet i AR5 i kartløsningen Kilden til Nibio på www.kilden.nibio.no.

§ 12 Overvann og vassdrag

§ 12.1 Overvannshåndtering

Planforslag og søknad om tiltak skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveger i tre trinn i tråd med Trondheim kommunes VA-norm og sanitærreglement.

Overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet og styrke lokalt naturmangfold. Andre løsninger må begrunnes. Utfyllende beskrivelse av overvannshåndtering i tre trinn er gitt i Trondheim kommunes VA-norm.

I "Middelalderbyen" skal overvannshåndtering planlegges i samråd med arkeologisk fagmiljø/Riksantikvaren.

§ 12.2 Blågrønn faktor

Alle planforslag skal dokumentere at Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor kan oppfylles ved gjennomføring av planen. Ved tiltak som er omfattet av pbl § 20-1 a og l , skal Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor være dokumentert oppfylt.

Ved andre tiltak eller tiltak etter reguleringsplan vedtatt før kommuneplanens arealdel 2023-34 skal det tilstrebes å oppnå normkrav til blågrønn faktor.

§ 12.3 Vassdrag

Lukking av vassdrag eller andre tiltak som forringer økologiske funksjoner i og ved vassdrag er ikke tillatt. Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur for veg og bane kan tillates, men skal i størst mulig grad ivareta økologiske funksjoner. Bredden på kantsonen på hver side av vassdraget skal være minimum 10 meter innenfor tettbebygde områder og 50-meter innenfor LNFR-områder.

Ved reguleringsplaner som berører lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag skal det alltid vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres. Ved behov skal det avsettes areal for tiltak mot partikkelavrenning og annen forurensning til vassdrag. Det skal legges særskilt vekt på å ivareta og der det er mulig reetablere et belte med naturlig kantvegetasjon.

§ 13 Mobilitet

§ 13.1 Generelt

Transportsystemet skal bidra til en attraktiv by, at flere går, sykler og reiser kollektivt og at viktige samfunnsfunksjoner har nødvendig fremkommelighet. Bystrukturen skal planlegges slik at byens gater og byrom gir et attraktivt og finmasket gangnett som gir kort adkomst til viktige målpunkt.

Ved planlegging av nye samferdselsanlegg skal etablering av allé eller trær vurderes.

For eksisterende alleer og trerekker bør trær og tilstrekkelig rotsone bevares. Allétrær som fjernes bør erstattes.

Fortau bør opparbeides med minst 2,5 meter asfaltert bredde og reguleres med 3 meter bredde for å inkludere skulderareal. I private blindveger uten gjennomgang kan 1,5 meter asfaltert bredde aksepteres hvis de betjener færre enn 50 boenheter.

§ 13.2 Innenfor tettstedene - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse

Samferdselsanlegg innenfor byggesone 1-3 og ellers innenfor tettstedene skal utformes som gater for lav fart og med areal til blågrønne kvaliteter. Unntak er fjernveger og skinnegående transport.

Tilrettelegging for kryssing for fotgjengere skal være på bakkeplan, unntatt over fjernveg. Annen løsning kan vurderes der alternativet i større grad oppfyller målet om at flere går, sykler og reiser kollektivt. Planskilte kryss kan vurderes som et tillegg der dette er nødvendig for å sikre trygg skoleveg.

§ 13.3 Snøopplag

Langs offentlig veg skal det sikres minst en meter snøopplag.

I områder hvor det forventes store snømengder bør det settes av minst 2 meter. Langs offentlig gate i byggesone 1 og 2 kan snøopplag løses i møbleringssoner og veggsoner. Utomhusplaner bør redegjøre for vintersituasjonen og tilstrekkelig areal for drift.

§ 13.4 Mobilitetsutredning

I planforslag skal det redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til at flere går, sykler og reiser kollektivt. I planforslag skal det også utredes og redegjøres for hvilken økt belastning prosjektet vil ha på vegnettet, og hvordan planforslag påvirker framkommeligheten for kollektivtransport. Nødvendige tiltak i mobilitetsutredningen skal sikres i reguleringsplanen.

Mobilitetsutredningen bør vise:

1. *Forventet transportbehov: reiser til/fra bolig/virksomhet, besøksreiser, varelevering, godstransport.*
2. *Tilbud for gående, syklende, kollektivtrafikk og kjørende.*
3. *Trafikksikkerhet og fremkommelighet for gående, syklende, kollektivtrafikk og utrykningskjøretøy*
4. *Tiltak for å bedre tilgjengeligheten for gående, syklende og kollektivreisende og hvordan tiltakene bidrar til å nå målet om 20 prosents reduksjon i personbiltransport.*

5. *Parkeringstilbud for bil og sykkel, herunder plassering, utforming og ladeinfrastruktur. Det bør illustreres hvordan antall plasser er tenkt fordelt på personer med nedsatt funksjonsevne, beboere, besøkende, kunder, tjenesteytere og delebiler. Det bør også fremkomme om parkering kan samlokaliseres med andre boligfelt eller virksomheter i området.*
6. *Behov for regulering av offentlige gater i det aktuelle influensområdet for å begrense parkering utenfor eiendom.*
7. *Løsninger for renovasjon og varelevering.*
8. *For planlagt ny næringsbebyggelse skal det også foreligge en vurdering av om lokaliseringen er i samsvar med målsettingen om rett virksomhet på rett sted (§ 18).*

§ 13.5 Fjernveg

Langs fjernveg skal effektiv og trafikksikker fremkommelighet for motoriserte kjøretøy prioriteres. Antall avkjørsler skal begrenses.

§ 13.6 Hovedveg

Langs hovedveg skal det sikres tilstrekkelig fremkommelighet for motoriserte kjøretøy. Det skal avsettes areal til kollektivfelt der dette er nødvendig. Antall avkjørsler skal begrenses.

§ 13.7 Kollektivtrasé

Langs kollektivtrasé skal det sikres effektiv og trafikksikker fremkommelighet for buss, med særskilt prioritet langs de mest sentrale hovedårene fremhevet i temakartet for kollektivtraseer. Det skal avsettes areal til kollektivfelt der det er nødvendig.

§ 13.8 Sykkelnett - **Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse**

Langs sykkelnettet skal det sikres et sammenhengende tilbud for syklende som oppleves som trygt og enkelt å bruke. Det skal sikres gjennomgående tilbud for sykkel i kryss.

Der sykkelnett sammenfaller med hovedveg og/eller kollektivtrasé skal det hovedsakelig tilrettelegges for beskyttet sykkelanlegg. Bruk av fortau og gangfelt ved kryssing bør unngås som del av tilbudet for syklister i sykkelnettet.

§ 13.9 Turveg

Turveger vist i byggeområder kan reguleres til og utformes som gangveg. Alle reguleringsplaner skal redegjøre for nærhet til turveger.

§ 14 Parkering

§ 14.1 Antall parkeringsplasser for boligbebyggelse

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende norm:

Byggesone	**Sykkel**	**Bil - per 100 m² BRA**
Byggesone 1 - felt S1	Største tall av 3 parkeringsplass pr. 100 m² BRA og 1,5 parkeringsplass per boenhet	Midtbyen: 0 / S1: maks. 0,4
Byggesone 1 - felt S2-S5		min 0,1 - maks 0,7
Byggesone 2		min 0,2 - maks 0,9
Byggesone 3		min 0,4 - maks 1,1
Øvrige soner		min 0,6 - maks 1,5
Frittliggende eneboliger og tomannsboliger i byggesone 3 og øvrige soner	4 pr. boenhet	min. 2 pr. boenhet

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

§ 14.2 Antall parkeringsplasser for kontor, forretning og privat tjenesteyting

Det skal avsettes plass for biler og sykler per 100 m^2 BRA i samsvar med følgende norm, gjelder ikke for virksomheters nyttekjøretøy:

Sykkel			**Bil**		
Forretning	**Kontor**	**Privat tjenesteyting**	**Forretning**	**Kontor**	**Privat tjenesteyting**
min. 3	min. 2,5	min. 3	maks. 1	maks. 0,1	maks. 0,5

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

§ 14.3 Bilparkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne

Ved søknad om tiltak og ved utarbeidelse av planer skal det etableres minst 1 plass, unntatt ved frittliggende en- og tomannsboliger. Kravet til antall plasser skal for øvrig være den høyeste verdien av enten:

- 5 prosent av alle bilparkeringsplassene
- 1 bilparkeringsplass pr. 1500 m^2 BRA

Parkeringsplassene skal maksimalt ligge 25 meter fra hovedinngang.

Parkeringsplassene for personer med nedsatt bevegelsesevne bør fordeles mellom parkeringskjeller og gateplan for å sikre et godt tilbud til ulike grupper av personer med nedsatt bevegelsesevne og biler med ekstra stor høyde.

§ 14.4 Bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy

I tillegg til parkeringsplasser etablert etter § 14.1 og § 14.2, skal det etableres bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy. Antall parkeringsplasser skal vurderes og fastsettes i den enkelte reguleringsplan. Det skal alltid sikres minst 1 parkeringsplass.

Kravet gjelder ikke for frittliggende eneboliger og tomannsboliger, eller for kontor i felt S1. Kravet kan frafalles dersom det er tilstrekkelig tilgang på offentlige plasser i nærheten.

§ 14.5 Plassering og utforming av bilparkeringsplasser

§ 14.5.1 Plassering

Plassering av parkeringsplasser skal vurderes og fastsettes i den enkelte reguleringsplan eller byggesak. Felles parkeringsanlegg skal som hovedregel anlegges ved kjøreadkomst fra veg.

Ved anleggelse av flere enn åtte parkeringsplasser, bør det vurderes å samle disse i felles parkeringsanlegg.

§ 14.5.2 Utforming

Parkeringsplass for bil skal være minst 2,6 meter bred når biler parkerer ved siden av hverandre, og utvides med tilstrekkelig bredde ved fast fysisk hindring inntil parkeringsplassen. Ved vedlikehold av eksisterende anlegg kan 2,3 meters bredde aksepteres. Lengden på parkeringsplassen skal være minst 5,0 meter. På felles parkeringsanlegg skal manøvreringsareal bak parkeringsplassen være minst 6,0 meter ved vinkelrett parkering. På annen parkering skal manøvreringsareal bak parkeringsplassen være minst 5,0 meter.

Det bør sikres fri høyde på minst 2,6 meter på HC-parkeringsplass ved hovedinngang eller heis. Detaljutforming av parkeringsanlegg bør være i henhold til Statens vegvesen Håndbok N100.

Der parkeringsanlegg legges i bygning eller under bygning (parkeringskjeller) bør adkomst innlemmes som del av fasaden. Ved behov for rampe eller bilheis/spesialheis bør denne legges innvendig.

§ 14.6 Plassering og utforming av sykkelparkering

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger. Det skal legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygghet ved utforming.

Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser bør:

- *minst 50 prosent være innvendig i bygg eller ha overbygg, men etableres i tillegg til annet bodareal*
- *minst 15 prosent være for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1 m x 2,6 m*
- *det for virksomheter være garderobe med dusjfasiliteter for ansatte*

Der normen gir krav om minst 100 sykkelparkeringsplasser bør det avsettes areal til vask og enkel service. Parkering for sykkel i kjeller bør legges i første parkeringsplan, og det bør sikres adkomst via rampe eller bilheis/spesialheis dimensjonert for sykkelvogner og lastesykler. Andel sykkelparkeringsplasser i to-etasjes stativ bør begrenses. Parkeringsareal for normale sykler bør være minst 0,75 m^2 pr plass, med låsefunksjon mot sykkelramme.

§ 15 Energi og klima

§ 15.1 Klimamål

Alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. I alle planforslag skal prosjektets mål for utslipp av klimagasser angis i planens formålsbestemmelse. "Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune" skal legges til grunn ved valg av løsninger.

Alle bygge- og anleggsplasser bør være fossilfrie innen 2025 og utslippsfrie innen 2030. Infrastruktur for fossilfri og utslippsfri anleggsplass bør tilrettelegges på et tidlig tidspunkt.

§ 15.2 Klima- og energidokumentasjon

Forventede klimakonsekvenser som følge av gjennomføring av reguleringsplaner skal dokumenteres i samsvar med kriterier i "Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune". Forventede klimakonsekvenser skal dokumenteres gjennom klimagassberegninger. Kommunen kan kreve at det utredes alternativer som viser hvordan klimagassutslippene kan reduseres.

I planer og byggesaker skal det ved valg mellom riving og bevaring av eksisterende bygningsmasse synliggjøres hva som gir lavest klimagassutslipp av vedlikehold, hel eller delvis rehabilitering til ny bruk eller riving.

Detaljplaner skal redegjøre for tiltak for å redusere behovet for tilført energi og belastningen planen vil ha på energisystemet i området. Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m2 oppvarmet BRA, skal energibehov og energiforsyningsløsning beregnes.

§ 15.3 Klimavennlig utforming

Det skal i størst mulig grad benyttes klimavennlige materialer. Nye bygg skal gis en utforming som sikrer fleksibilitet og allsidig bruk.

Plassering av bygninger og planlegging av tekniske løsninger skal tilstrebe å redusere energi- og effektbehovet, samt gjøre det mulig å høste lokal energi. Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terrenget for å redusere sprenging, graving og masseforflytting. Før bortregulering av eksisterende bygg skal ombrukspotensialet kartlegges.

§ 15.4 Fjernvarme

Ved utbygging eller ved hovedombygging med samlet areal over 1000 m^2 BRA innenfor gjeldende konsesjonsområde for fjernvarme skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for mindre bruksareal innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av et framtidig større utbyggingsprosjekt.

Det kan kun fritas for tilknytningsplikt til fjernvarme hvis det dokumenteres at klimagass-utslippene ved andre energiløsninger er lavere og belastningen på el-nettet blir akseptabel. Nødvendig anleggsarbeid for å etablere løsningene skal inkluderes i klimagassberegningen.

Akseptabel belastning på el-nettet tilsier at varmeløsningen ved dimensjonerende utetemperatur ikke belaster el-nettet vesentlig mer enn tilsvarende bygg som tilfredsstiller gjeldende byggteknisk forskrift og som benytter fjernvarme som primærvarmekilde.

§ 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet

§ 16.1 Klimarelaterte hendelser

Planforslag og byggesaker i områder med potensiell risiko for klimarelaterte hendelser skal ha spesiell fokus på avbøtende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet. Ved planforslag innenfor arealer markert i temakartet skal ROS-analysen alltid omfatte klimarelaterte hendelser. Tiltakene skal ivareta og styrke naturmangfold, økologiske funksjoner og opplevelseskvaliteter.

Temakart klimarelatert risiko viser områder der det er kartlagt potensiell risiko for klimarelaterte hendelser. Høye utslippscenario (RCP 8.5) fra nasjonale klimaframskrivninger for 100 år fram i tid skal legges til grunn for vurderinger

§ 16.2 Områdeskred (kvikkleire)

Alle planforslag og tiltak etter PBL 20-1 a, b, d, f, g, j, k, l, m og n skal ha tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred. I områder under marin grense skal det vurderes om de kan bli berørt av områdeskred, enten som løsneområde eller utløpsområde.

I områder med fare for områdeskred skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred etter NVEs veileder 1/2019 eller senere oppdateringer. Dette gjelder områder med fare for områdeskred markert i temakart kvikkleire, samt fareområder avdekket etter andre ledd.

§ 17 Teknisk infrastruktur

§ 17.1 Godkjenning av tekniske planer

For alle planforslag skal det utarbeides en overordnet plan for teknisk infrastruktur, inklusive plassering av fjernvarme. VA-norm, sanitærreglement og renovasjonsteknisk norm for Trondheim kommune skal oppfylles.

Teknisk plangodkjenning av vann- og avløpsanlegg og renovasjonsløsning skal foreligge før relevant igangsettingstillatelse kan gis.

§ 17.2 Husholdningsavfall

Oppsamlingsløsning for nye husholdninger	**Antall boliger**
Småbeholdere på hjul	1-10
Nedgravde containere	6-310
Stasjonært avfallssug	250 og mer

Oppsamlingsløsning over og under bakken skal plasseres på egen grunn. Der to eller flere nye eller eksisterende utbyggingsområder ligger nær hverandre, skal disse sees i sammenheng for å sikre en god og effektiv avfallsløsning.

I byggesone 1 og 2 kan plassering av felles avfallsløsninger vurderes langs gater med møbleringssone på minimum 2,5 meter ut mot kjøreveg. Vurderingen skal vektlegge estetikk, trafikksikkerhet, tilgjengelighet og drift av infrastruktur.

Mobilt avfallssug kan vurderes i utbyggingsområder med mellom 20 og 250 boliger i tilfeller hvor en løsning med nedgravde containere ikke lar seg gjennomføre.

Overlapp i spennet for antall boliger synliggjør at valg av løsning må vurderes i detaljplan.

§ 17.3 Næringsavfall

I byggesone 1 og 2 skal næringsavfall løses innomhus.

I øvrige byggeområder skal næringsavfall løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus. Utomhus bør det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger.

I byggesone 1 og 2 bør det vurderes om næringsarealer kan ha felles renovasjonsløsning med husholdninger i samme bygg eller på nærliggende tomt.

§ 17.4 Offentlig returpunkt og ombrukssentral

Ved planlegging og oppføring av nye bygg på over 1000 m^2 BRA i byggesone 1, 2 eller 3 må det avklares om det skal sikres areal til offentlige returpunkt for renovasjon.

Ved utarbeiding av områdeplaner i byggesone 1 og 2 skal areal til ombrukssentral vurderes.

§ 18 Rett virksomhet på rett sted

Virksomheter skal lokaliseres etter prinsippet rett virksomhet på rett sted. Støyende virksomheter og virksomheter med sikkerhetssoner skal etableres med god avstand fra boliger eller andre følsomme formål.

Prinsippet rett virksomhet på rett sted er illustrert i temakart, og innebærer:

- *Arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, skal lokaliseres langs kollektivbuen mellom Sluppen og Strindheim, i tilknytning til kollektivknutepunktene Heimdal, Tiller og Strindheim, eller i større lokale sentrumskjerner (felt S3), eller i andre områder der kollektivdekningen er/kan bli tilfredsstillende i løpet av planperioden. I disse områdene skal arbeidsplassintensive virksomheter kun etableres innenfor byggesone 1, byggesone 2 eller fra andre etasje og opp innenfor formålet næringsbebyggelse. Arbeidsplassintensive virksomheter kan også lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse på Tunga fra andre etasje og opp.*
- *Publikumsrettede virksomheter, som handel, tjenesteyting og andre kultur- og servicetilbud som har kommunen eller regionen som omland, skal lokaliseres i byggesone 1 - S1, på Midtbyhalvøya. Små publikumsrettede virksomheter med lokalt nedslagsfelt skal kun tillates i byggesone 1, og på inntil 400 m^2 BRA i byggesone 2.*

- *Hotell skal kun tillates innenfor Midtbyen og sentrumsområdene rundt (felt S1) og i de største knutepunktene (felt S2)*
- *Forretninger generelt skal lokaliseres i byggesone 1. Dagligvareforretninger på inntil 2 000 m^2 BRA kan vurderes tillatt i byggesone 2 og 3 gjennom detaljreguleringsplan. Forretninger for plasskrevende varer kan vurderes tillatt gjennom reguleringsplan innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse merket NF på Tiller og Tunga. BRA for handel defineres som summen av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal som er nødvendig for driften. Areal til parkering og varelevering inngår ikke.*
- *Næringsvirksomheter med få besøkende, som bygg- og anleggsvirksomheter, håndverkere, teknologi og produksjonsvirksomheter, skal lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse, eller innenfor byggesone 1-3. Virksomheter som ikke kan tilpasses bystrukturen eller fører til vesentlig støy- og trafikkbelastning for omgivelsene bør ikke lokaliseres i byggesone 1-3.*
- *Arealkrevende næringsvirksomheter med behov for nærhet til hovedvegnettet skal fortrinnsvis lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse i felt merket NA.*

Ved arbeidsintensiv virksomhet/kontorformål bør det settes av areal til uteoppholdsareal for ansatte.

§ 19 Støy og stille områder

§ 19.1 Statlig retningslinje T-1442

Retningslinje T-1442 skal legges til grunn ved planlegging og søknad om tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, ved etablering av nye støykilder og vesentlig endring av eksisterende støykilder. Retningslinjens anbefalte støygrenser, angitt i tabell 2, og angitte kvalitetskriterier skal tilfredsstilles. Støynivå skal være premissgivende for valg av formål, plassering og planløsning. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i støysoner skal det utredes kompenserende kvaliteter som sikres i reguleringsbestemmelser.

§ 19.2 Støyutredning

Støy fra veg, bane, havnevirksomhet, helikopter og industri skal utredes ved etablering av støyfølsomme formål. For veg, bane og helikopter skal støykart i kommunens kartløsning legges til grunn for vurdering av behovet for støyutredning.

§ 19.3 Støyfølsom arealbruk i gul og rød støysone

§ 19.3.1 Gul støysone

Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom følgende krav oppfylles:

a. Ved etablering av nye boliger skal alle boenheter:
   - i nedre del av gul støysone: ha en stille side hvor soverom kan plasseres
   - i øvre del av gul støysone: ha en stille side, der minst ett soverom skal plasseres

b. Ved etablering av barnehager og grunnskoler skal alt uteoppholdsareal ha tilfredsstillende støynivå.

§ 19.3.2 Støyfølsom arealbruk i rød støysone
Det kan tillates boliger i rød støysone innenfor byggesone 1 og byggesone 2, dersom følgende krav oppfylles:

a. L_{den} er under 70 dB og L_{5AF} er under 85 dB ved fasade og NS8175 overholdes
b. Ved etablering av boliger skal alle boenheter ha en stille side hvor uteoppholdsareal kan plasseres, der minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk skal plasseres.
c. Ved etablering av helsebygg for langtidsopphold skal beboerrom behandles som boenhet.

§ 19.3.3 Unntak i byggesone 1 og 2, i rød og gul støysone
Det kan aksepteres dempet fasade som erstatning for stille side i for en liten andel av de støyutsatte boligene i byggesone 1 og 2, og i tråd med føringer for bokvalitet i § 10.2. Dette forutsetter at andre løsninger ikke er mulig, og behovet for unntak skal begrunnes i planbeskrivelsen. Tilstrekkelig bokvalitet må sikres i reguleringsbestemmelsene. Løsninger for dempet fasade skal gi god bokvalitet og sikre god utlufting av boliger.

§ 19.4 Støyskjermingstiltak
Plassering av formål, utforming av terreng, bygninger og fasader, samt valg av materialer skal bidra til å redusere behovet for støyskjermer. Nødvendige støyskjermingstiltak skal ha minst mulig visuell og fysisk barrierevirkning og ha god tilpasning til stedskarakteren.

§ 19.5 Stille områder og grønnstruktur
I og i nærheten av stille områder vist i *Temakart støysone veg og stille områder* og formålet blå/grønnstruktur, skal det dokumenteres ved planlegging og søknad at tiltak ikke medfører en økning av støynivået i disse områdene.

Lydpåvirkning (Lden) fra vegtrafikk, bane, trikk, helikopter, havne- og industrivirksomhet bør holdes under 55 dBA for grønnstruktur generelt og under 50 dBA for stille områder. Ved flere støykilder bør sumstøy vurderes. For andre støykilder brukes grenseverdier i T-1442. Støynivå fra tekniske installasjoner bør tilfredsstille samme krav som stilles til lydnivå ved boligfasade.

§ 19.6 Bygge- og anleggsfasen
Bygge- og anleggsstøy skal vurderes i alle planforslag. Ved forventede overskridelser av støygrensene i T-1442 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse med tilliggende uteoppholdsareal.

§ 20 Forurensning og stråling

§ 20.1 Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune

I områder med mistanke om forurenset grunn skal forurensningen undersøkes. Ved påvist forurensning skal tiltaksplan i tråd med forurensningsforskriftens kap.2 godkjennes av forurensningsmyndigheten, alternativt må de godkjenne dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset. Kommunens forvaltningsdatabase Aktsomhet – forurenset grunn og grunnforuresning.no skal benyttes for å vurdere risiko for forurensning.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 for forurenset grunn. Statens forurensningstilsyns veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

§ 20.2 Luftkvalitet

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 planforslag og tiltak etter pbl § 20-1, inkludert bygge- og anleggsfasen.

I rød sone etter T-1520 tillates ikke arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan skje i byggesone 1 og 2, etter en medisinskfaglig vurdering, men aldri i områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet. Uteoppholdsareal skal sikres tilfredsstillende luftkvalitet.

Luftforurensning skal utredes når tiltak ligger innenfor rød eller gul sone i Trondheim kommunes temakart for luftforurensing, og i områder hvor det er grunn til å tro at luftforurensningsnivået kan være innenfor gul eller rød sone ihht. T-1520.

Det bør ikke tillates bebyggelse med formål som er følsom for luftforurensning nærmere tunnelåpninger enn 50 til 100 meter, avhengig av trafikkmengde.

Gul sone er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minst mulig eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy, skal den totale belastningen vurderes etter en helsefaglig vurdering.

§ 20.3 Elektromagnetiske felt

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og uteoppholdsområder 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 Massehåndtering

§ 21.1 Gjenbruk av matjord

I alle plan- og byggesaker som tillater omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan som sikrer at jordressursen ivaretas på best mulig måte. Trondheim kommune skal godkjenne matjordplanen. Ivaretaking av matjorda skal sikres i med bestemmelser i reguleringsplanen.

Permanent omdisponering av større arealer skal om mulig erstattes med nytt jordbruksareal etablert på ikke dyrkbar jord, slik at det totale arealet med dyrka og dyrkbar jord i regionen opprettholdes. Dersom det ikke er mulig, skal de erstattes med nytt jordbruksareal på dyrkbar jord.

Ved midlertidig omdisponering av dyrka jord skal det sikres at jordressursen blir ivaretatt og jordbruksareal reetablert på best mulig måte.
Matjordplanen må vise tiltak for å motvirke fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere. Mattilsynet kan gi opplysninger.

§ 21.2. Midlertidig massehåndtering og mellomlagring av ombruksmaterialer

I planforslag for større utbyggingsområder med trinnvis utbygging skal det vurderes avsatt arealer til mellomlagring av overskuddsmasse og gjenbruksmaterialer fra egne og andre utbyggingsprosjekter i bydelen.

Muligheten for ombruk og materialgjenvinning bør vurderes og massebalanse tilstrebes.

§ 22 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før arbeidet kan igangsettes. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. I bygge- og anleggsfasen skal det være god framkommelighet, trafikksikkerhet og orienterbarhet for gående, syklende og kollektivtransport.

Planen bør redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, ivaretakelse av terreng og verdifull vegetasjon, renhold og støvdemping, framkommelighet og trafikksikkerhet for gående, syklende og kollektivtransport, håndtering av avrenning for å ivareta hensyn til vannmiljø og avløpsnett samt tiltak for å redusere klimagassutslipp. Lange omveier for gående og syklende bør unngås.

Tiltakshaver er ansvarlig for at planen foreligger, at planen er tilgjengelig på bygge-/anleggsplassen og at den er kjent for foretakene som utfører arbeid. Det bør vises hvordan kravene i §§ 15.2, 19.6 og 20.2 tilfredsstilles og dokumenteres i bygge-og anleggsfasen. Ved større prosjekter bør planen revideres. Ved flere utbygginger i samme område bør tiltakene samordnes.

Bestemmelser til arealkategorier

§ 23 Bebyggelse og anlegg (1000) - byggesone 1-4

§ 23.1 Felles formålsbestemmelser byggesone 1-4

Byggesone 1 og 2 utgjør tilsammen de mest sentrale byområdene i kommunen, hvor det skal legges til rette for at hovedandelen av nye boliger lokaliseres.

Arbeidsplassintensive virksomheter skal lokaliseres i byggesone 1 og 2 langs kollektivbuen og ved de store knutepunktene.

Byggesone 1 skal utvikles med et mangfold av publikumsfunksjoner tilpasset stedets omland, og et aktivt og levende bymiljø.

Byggesone 2 og 3 skal videreutvikles som områder for boliger med innslag av næring, og nødvendig areal til tjenesteyting og idrett. Virksomheter med mange besøkende, eller som ikke kan tilpasses bystrukturen eller gir vesentlig belastning på tilliggende vegnett, bymiljø og bomiljøer tillates normalt ikke.

Byggesone 4 skal utvikles i tråd med omgivelsene, og antall nye boliger skal begrenses.

Ved regulering kan justeringer av grensene mellom byggesonene vurderes etter en stedsanalyse. Dette for å sikre bedre utnyttelse av arealer innenfor byggesonene og bedre tilpasning til etablert gate- og bebyggelsesstruktur, samt hensynta naturlige terreng-avgrensninger, viktige natur- og kulturhistoriske verdier eller fjernvirkning i landskapet.

For alle planforslag skal det tidlig i planprosessen avklares behov for å innpasse areal til nye, eller utvidelse av eksisterende, offentlige funksjoner eller annen nødvendig infrastruktur.

Dagligvarehandel skal lokaliseres i tilknytning til bydelens gang- og sykkelnett og nært godt kollektivtilbud.

Alle byggesonene skal utvikles på en måte som bidrar til å skape en inkluderende by, der bymiljø og møteplasser er tilgjengelige og åpne for alle

§ 23.2 Felles bestemmelser byggesone 1 og 2

Områdene skal utvikles etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet, og sammenhengende byromsnettverk.

Ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at omkringliggende eiendommer kan utvikles med tilsvarende tetthet og kvalitet, der hvor dette kan være aktuelt.

Langs fasader som henvender seg mot hovedgater og offentlige byrom skal det vurderes etablert utendørs møbleringssone som muliggjør tilrettelegging for utendørs byliv.

Første etasje, herunder areal på bakkeplan trukket inn under tak, ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom bør ikke inneholde parkeringsanlegg, boder og lager, samt større rom for tekniske anlegg.

Stopp for tjeneste- og varelevering og renovasjonsbiler skal fortrinnsvis etableres i forbindelse med møbleringssone langs sidegater.

Det skal tilstrebes et finmasket gangnett. Ved planlegging av ny bebyggelsesstruktur bør kvartaler ha maksimal bredde/lengde på 70 meter, og fasadene underdeles med sprang i fasadeliv og variert material- og fargebruk minst hver 30. meter. Førsteetasjer ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom bør ligge på samme nivå som gateplan for å muliggjøre innganger fra gata. Felles oppholdsrom for flere boenheter, kantiner eller lignende skal fortrinnsvis plasseres her. Som en mindre del av møbleringsarealet langs gater kan det etableres langsgående offentlig korttidsparkering for besøkende, HC parkering og taxi.

§ 23.3 Byggesone 1 – sentrumskjerner

§ 23.3.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal minst være 130 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal. Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA.

§ 23.3.2 Arealbruk

a. Innenfor byggesone 1 tillates følgende formål: boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, idrettsanlegg, næringsbebyggelse. Arealkrevende næring tillates ikke.
b. Kulturinstitusjoner over 500 m^2 BRA tillates kun innenfor felt S1.
c. Innenfor felt S2_Tiller, S2_Strindheim og S3_Haakon Magnussons gate tillates ikke økt areal til forretninger.
d. Bebyggelsens første etasje ut mot sentrale offentlig gater og byrom skal fortrinnsvis inneholde utadrettet virksomhet, eventuelt innendørs fellesareal og kantiner.
e. Første etasje i nye bygg skal ikke inneholde boenheter ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom. Første etasje i eksisterende bygg skal ikke bruksendres til boenheter.

§ 23.3.3 Utforming av bystruktur og bebyggelse

Sentrumsstrategien og Gatebruksplan for Midtbyen skal legges til grunn som stedsanalyse for planforslag i byggesone 1, felt S1 Midtbyen og Trondheim sentrum.

Mot torg og sentrale gaterom/strøk skal fasader i første etasje ha et åpent uttrykk og en stor andel vinduer, samt dører med direkte adkomst fra gateplan.

Arealene i etasje på gateplan bør være fleksible for ulike typer virksomheter og enhetsinndeling. Takhøyde bør være minimum 4,5 meter brutto. Vinduer bør ikke dekkes med folie eller lignende.

§ 23.3.4 Bymiljø

a. Ved etablering av nye byggetiltak over 1000 m^2 BRA helt eller delvis innenfor felt S2-4 skal offentlig torg eller park på minst 500 m^2 etableres der dette ikke finnes fra før.
b. Sentrale offentlige gater skal opparbeides som byrom med plass for opphold, møblering og trær. Utforming av trafikkarealer skal tilpasses lav fart for kjørende.
c. Alle offentlige byrom skal opparbeides med høy bymessig kvalitet. Eventuelle ramper til parkeringsanlegg skal integreres i bebyggelsens hovedvolumer.

Parkering bør plasseres i fellesanlegg i utkanten av eller utenfor sentrumskjernen.

§ 23.4 Byggesone 2 – sentrale byområder

§ 23.4.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal minst være 100 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal. Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA.

§ 23.4.2 Arealbruk

a. Innenfor byggesone 2 tillates kun følgende formål: boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, privat tjenesteyting inntil 400 m^2 BRA, idrettsanlegg, næringsbebyggelse.
b. Forretning tilknyttet næringsvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.
c. I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også tjenesteyting som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

Forretningsformål bør være knyttet til service- og håndverksvirksomheter.

§ 23.5 Byggesone 3 – øvrige byområder

23.5.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal alltid tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

Ved planlegging av større nye byggeområder eller transformasjonsområder skal det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

Fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse bør ikke være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at grønn karakter og landskapstrekk ivaretas. Bebyggelsen bør plasseres i tråd med eksisterende byggelinjer mot veg og grønne områder. Det bør defineres en tydelig avgrensning av tomta mot tilliggende gater, fortrinnsvis ved bruk av busker, trær eller annen beplantning.

§ 23.5.2 Arealbruk

a. Innenfor byggesone 3 tillates kun følgende formål: boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, og næringsbebyggelse.
b. Forretning tilknyttet næringsvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.
c. I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også tjenesteyting som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

Forretningsformål bør være knyttet til service- og håndverksvirksomheter.

§ 23.6 Byggesone 4 – ytre byggeområder

§ 23.6.1 Utnyttelsesgrad
Grad av utnytting skal ikke overstige 50 % BRA og det tillates kun småhusbebyggelse i form av ene- eller tomannsboliger. Ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

§ 23.6.2 Arealbruk
Andre formål enn bolig tillates ikke. Unntatt er eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også andre funksjoner innenfor formålene tjenesteyting og bevertning som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

§ 24 Bebyggelse og anlegg (1000) – øvrige formål

§ 24.1 Fritidsbebyggelse (1120)

§ 24.1.1 Generelle bestemmelser
Det må foreligge godkjent avløpsløsning med felles ledningsnett knyttet til kommunalt nett eller eget renseanlegg før igangsettingstillatelse kan gis.

Fritidsbebyggelse skal tilpasses tomtearealet, og bør ha maksimalt 80 m^2 BRA for hovedbygg.

§ 24.1.2 Felt F1 Selbusjøen
Innenfor feltet tillates inntil 25 fritidsboliger totalt, og hver tomt kan være maksimalt 1 dekar.

§ 24.1.3 Kolonihage Grendstad
Innenfor området tillates inntil 6 parseller. Avstanden mellom bebyggelsen på parsellene og Selbusjøen skal være minst 30 m. På hver parsell kan etableres bebyggelse på inntil 30 m^2.

§ 24.2 Tjenesteyting (1160)
Arealene vist som tjenesteyting skal benyttes til barnehager, skoler, helse- og omsorgsinstitusjoner, brannstasjoner, fengsel, museer og kirker/religiøse forsamlingslokaler. Idrettsanlegg tillates etablert innenfor formålet.

Felles bestemmelser for byggesone 1 og 2 - § 23.2 og tilhørende retningslinjer - skal gjelde for utforming av bebyggelse, bymiljø og samferdsel innenfor formålet tjenesteyting. Det skal legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

Minimum uteoppholdsareal til offentlig tjenesteyting:
Barnehager: 24 m^2 godt egnet uteoppholdsareal per barn.
Skole: 25 m^2 godt egnet uteoppholdsareal per elev. Deler kan være regulert som offentlig friområde.
Helse- og velferdssenter: 25 m^2 godt egnet uteoppholdsareal per 100 m^2 bruksareal.

§ 24.3 Råstoffutvinning (1200)

Ved planforslag og behandling av søknad om råstoffutvinning skal det foreligge en vurdering av miljøbelastninger for influensområdet knyttet til driften og transport til og fra området, geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, landskap/ stedskvalitet og biologisk naturmangfold. Etterbruk til LNFR skal sikres i reguleringsplan. Jordbruksarealer skal istandsettes til jordbruksdrift. Felt merket RN kan ha næringsbebyggelse som etterbruk. Dette må sikres i reguleringsplan.

T-1442 og T-1520 skal ligge til grunn for vurderingene av støy og luftkvalitet.

§ 24.4 Næringsbebyggelse (1300)

§ 24.4.1 Innhold

Innenfor formålet kan det etableres næringsvirksomheter i tråd med prinsippet for rett virksomhet på rett sted. Energianlegg tillates. Ved søknad om tiltak gjelder formål angitt i vedtatt reguleringsplan foran formål angitt i arealdelen dersom motstrid.

Innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse bør det kun tillates håndverk og industri (1340), lager (1350) og bensin-/energistasjon (1360), samt energianlegg. Dette med unntak av på Strindheim mellom jernbanen og Innherredsveien, hvor det fra andre etasje og opp kan etableres kontor (1310).

Innenfor felt merket NA bør næringsarealene forbeholdes større produksjons- og lager/logistikkvirksomheter med behov for stort, sammenhengende areal.

På Tiller og Tunga i felter merket NF kan det vurderes tillatt forretning for plasskrevende varegrupper gjennom reguleringsplan.

For Tunga næringsområde tillates det kontor for virksomheter med få besøkende fra andre etasje og opp. Etasjer på bakkeplan skal forbeholdes næringsformål som angitt over.

Det vises for øvrig til retningslinjene under § 18 Rett virksomhet på rett sted.

§ 24.4.2 Utnyttelse og utforming

a. Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet i henhold til prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Alle planforslag og søknader om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og adkomster bidrar til effektiv arealutnyttelse for tomta og tilsluttende næringsarealer. Det skal primært etableres felles renovasjon- og varelevering. Varelevering skal etableres slik at det ikke er til unødig ulempe for omgivelsene.
b. For å sikre tilstrekkelig areal til virksomhetenes arealkrevende funksjoner skal arealene på bakkeplan både ute og inne reserveres til disse funksjonene. Bakkeplanet skal ikke avsettes til parkering for ansatte.
   I ytterkant av næringsområdene, mot samferdselsanlegg, boliger og andre områder for opphold, skal det etableres visuell skjerming ved bruk av vegetasjon.

Punkt b gjelder ikke for nåværende næringsbebyggelse langs Haakon VII's gate vest for Leangen allé.

Det bør legges til rette for uteoppholdsareal for ansatte. Belysning skal utformes slik at landbruks- natur- og friluftslivsområder skjermes mot lysforurensning.

§ 24.4.3 Tilrettelegging for næringstransport
Det skal sikres god framkommelighet for næringstransport i områder for næringsbebyggelse. Ved regulering av arealkrevende næring skal det legges til rette for lade- og fylleinfrastruktur dersom behovet i området ikke er dekket.

§ 24.5 Idrettsanlegg (1400)
Ved detaljregulering skal det i tillegg til idrettsanlegg legges til rette for grønne forbindelser og egenorganisert aktivitet.

§ 24.6 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

§ 24.6.1 Arealbruk
Innenfor formålet tillates energianlegg (1510), vannforsyningsanlegg (1541), renovasjonsanlegg (1550), og øvrige kommunaltekniske anlegg (1560) og massedeponi. T-1442 og T-1520 skal ligge til grunn for vurderingene av støy og luftkvalitet.

§ 24.6.2 Massedeponi
Ved detaljregulering og søknad om etablering av massedeponi skal det foreligge en plan for drifts- og anleggsfasen. Planen skal sikre naturverdier og trinnvis utvikling av deponiet, slik at naturverdier ivaretas fram til området tas i bruk.

Etterbruk til LNFR skal sikres i reguleringsplan. Jordbruksarealer skal istandsettes for jordbruksdrift. Felt merket MN kan ha næringsbebyggelse som etterbruk. Dette må sikres i reguleringsplan.

Ved etablering av nye massedeponi eller ved vesentlige utvidelser, skal det vurderes sorteringsanlegg og muligheter for gjenbruk av rene masser.

Planen bør også redegjøre for miljøbelastninger knyttet til drift og transport til og fra deponiet for influensområdet, geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, landskap/stedskvalitet, og naturmangfold og vannmiljø.

§ 24.7 Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)

§ 24.7.1 Effektiv arealbruk
Ved planlegging og utbygging av nye byggeprosjekter skal det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

§ 24.7.2 Knutepunkter KB1
Innenfor felter merket KB1 på Heimdal, Tiller og Tempe tillates tjenesteyting, idrettsanlegg og næringsbebyggelse. Felles bestemmelser og retningslinjer for byggesone 1 og 2 (§ 23.2) skal gjelde for utforming av bebyggelse, bymiljø og samferdsel innenfor områdene.

§ 24.7.3 Granåsen KB2
Innenfor områdene KB2 tillates kombinert bebyggelse for utvikling av Granåsen skianlegg. Bolig eller fritidsbebyggelse tillates ikke.

§ 24.7.4 Rotvolltrekanten KB3 (unntatt rettskraft inntil innsigelse til arealet er løst)
Det skal settes av areal til kollektivanlegg, kommunaltekniske anlegg, energianlegg, energistasjon og renovasjonsanlegg. Det skal legges til rette for næringsareal på resterende areal og over bussdepot, bydrift og energistasjon der dette er mulig.

§ 24.7.5 Klett-krysset KB4
Innenfor området tillates kombinert formål bensinstasjon/vegserviceanlegg og bevertning.

§ 24.7.6 Fossegrenda KB5
Innenfor område KB5 tillates bolig og næring med minimum utnyttelse 100% BRA.

§ 25 Blå/grønnstruktur (3002)

§ 25.1 Opparbeidelse og bruk
Formålet omfatter naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengene i blå/grønnstrukturen, eksisterende naturverdier og økologiske funksjoner skal ivaretas og styrkes.

Tiltak for å fremme friluftsliv, lek og rekreasjon tillates, men innenfor naturområder kun dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke. Unntak er bruk av bebyggelse med antikvarisk verdi klasse A-C, som kan benyttes til funksjoner innenfor formålene tjenesteyting og bevertning.

Arter oppført på listen over fremmede arter og/eller definert som problemart i Trondheim skal unngås i blå/grønnstrukturen. Det bør i størst mulig grad brukes vegetasjon som er naturlig for stedet.

§ 25.2 Offentlige parker
Arealene skal gi tilbud til alle og være offentlig tilgjengelige. Overvannshåndtering skal være godt ivaretatt. Materialbruk og utførelse skal ha høy kvalitet og sikre lang levetid ved høy bruksintensitet.

All vegetasjon bør sikres gode vekstforhold. Der offentlig park etableres på tak eller konstruksjoner under bakken bør konstruksjonen dimensjoneres til å tåle etablering av trær, vegetasjon og jordoverdekning, samt vedlikeholdskjøretøy.

§ 25.3 Felt B - fremtidige offentlig parker og torg
Arealer merket B skal ved regulering avsettes til offentlig torg eller park. Nøyaktig plassering og utforming av området bestemmes i reguleringsplan, men arealet skal ikke reduseres. Inntil arealet detaljreguleres kan tiltak gjennomføres i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Parker bør ha en tydelig avgrensning mot private arealer, og bør ha direkte tilknytning til offentlig gate eller gang/sykkelvei.

§ 26 Landbruks-, natur- og friluftsområder og reindrift (5100)

§ 26.1 Generelle bestemmelser

I LNFR-områder er det ikke tillatt å gjøre bruksendringer eller oppføre nye bygninger, nye boenheter eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål.

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 tilknyttet tunet tillates ikke.

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. Nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.

§ 26.2 Våningshus for landbruksdrift

Det kan tillates inntil to våningshus der det av hensyn til landbruksdrifta av eiendommen er nødvendig.

Våningshuset skal plasseres i tilknytning til tunet på landbrukseiendommen og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet, samt tilpasses eksisterende bygningsmasse når det gjelder takvinkler, materialvalg, farger og stilart.

Våningshuset bør ikke berøre dyrka jord (fulldyrka eller overflatedyrka) jf. digitale markslagskart AR5 (gårdskart) med mindre det ikke finnes andre alternativ.

§ 26.3 Fritidsbebyggelse

Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder for bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig.

§ 27 Bruk og vern av sjø og vassdrag (6000)

§ 27.1 Ferdsel (6100) og farled (6200)

Tiltak og aktivitet som vanskeliggjør skipstrafikk er ikke tillatt.

§ 27.2 Fiske (6300)

Tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske eller som kan hindre gytesuksess er ikke tillatt, herunder plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping.

Formålet dekker både næringsutøvelse og gytefelt.

§ 27.3 Naturområde (6600)

Det tillates ikke inngrep og faste installasjoner, eller tiltak som forringer områdenes økologiske funksjon for vannfugl og fisk. Tiltak som bidrar til forbedring av naturmangfold kan tillates.

I økologiske funksjonsområder i Leangenbukta, Grilstadfjæra, Ranheimsfjæra og Grytbakkfjæra skal skog- og buskvegetasjon mellom Ladestien og fjæreområdene ivaretas eller reetableres.

I økologiske funksjonsområder i Leangenbukta, Munkholmen (selve moloen), Være-plattformen og Grytbakkfjæra er det av hensyn til vannfugl forbud mot motordrevne fartøy og all ferdsel 1.april til 31.august.

Transportkjøring av motordrevne turistbåter kan tillates til kaia på Munkholmen i hastighet inntil 5 knop, etter søknad til Trondheim kommune.

§ 27.4 Friluftsområde (6700)

Innenfor områder avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag skal det tas hensyn til ferdsel, rekreasjon, lek og opphold i sjøen. Anlegg, tiltak og aktivitet til ulempe for friluftsliv eller opplevelsesverdi, herunder bruk av motordrevne fartøy, er ikke tillatt. Dette gjelder ikke for transportkjøring inntil 5 knop for kjøretøy som ivaretar rutegående transport etter yrkestransportlova, sikkerhetstjenester, eller drift og vedlikehold av friluftsområdene.

Følgende aktiviteter er ikke underlagt fartsbegrensing:

- Forsvarets øvelser, forflytninger og transporter
- Politi-, rednings-, brannverns- og ambulansetjenester, tiltak i forbindelse med akutt forurensning, samt oppsyns- og tilsynstjeneste

Hensynssoner og bestemmelsesområder

§ 28 Sikringssoner og faresoner

§ 28.1 Sikringssoner drikkevann - Formål og kommunal myndighet - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse

Formålet med hensynssonene er å redusere fare for forurensning av vannforsyningssystemet ved å hindre økt aktivitet i tilsigsområdet. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen ved utøvelse av kommunal avgjørelsesmyndighet.

§ 28.2 Sikringssoner drikkevann - Forbud mot forurensning - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse

Det er forbudt å forurense drikkevann. Forbudet omfatter alle aktiviteter som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset. Forbudet omfatter blant annet tiltak/virksomhet listet opp under § 28.3, § 28.4 og § 28.5.

§ 28.3 Sikringssone drikkevann (110) - Jonsvatnet - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse

Som vassdrag regnes Jonsvatnet (Litlvatnet, Storvatnet og Kilvatnet) og mindre bekker/tilsig.

§ 28.3.1 Ferdsel og opphold

Følgende bestemmelser gjelder for enhver som ferdes eller oppholder seg i vassdrag eller innenfor 100 m fra vassdrag:

a. Det er forbudt med bading (både for mennesker og husdyr), padlebrett/SUP, brettseiling, dykking og lignende aktiviteter.
b. Det er forbudt å sette opp telt, hengekøye, parkere bobil og lignende, eller på annen måte slå leir, ved f.eks. å tenne bål, solbade eller på annen måte oppholde seg i sonen utover å gå tur og ha en kort rastepause.
c. Det er forbudt å arrangere idrettsarrangement og andre organiserte arrangementer uten tillatelse fra kommunen.
d. Det er forbudt å bruke motorfartøy eller motorisert redskap på eller i Jonsvatnet, både på islagt og åpent vann uten tillatelse fra kommunen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Det er likevel tillatt å bruke motorisert fartøy til nødvendig drift av vannverket.
e. Det er forbudt å ta med levende ferskvannsorganismer inn i sonen. Dersom fiskeutstyr/båt er benyttet i et annet vassdrag/sjø, må det rengjøres og tørkes fullstendig eller desinfiseres før det tas med inn i sonen.
f. Det er båndtvang for hund og andre kjæledyr (med unntak for katter). Påbudet om båndtvang for hund gjelder ikke ved jakt. Ekskrementer skal samles opp og tas ut av sonen eller kastes i avfallsoppsamler. Det er ikke tillatt å ta med hund eller andre kjæledyr i nærhet av vannkant eller på islagt vann.

g. Det er forbudt å ferdes med hest. Offentlig vei, adkomstvei til det respektive gårdsbruk samt godkjent/sikret beiteareal er unntatt fra forbudet.

§ 28.3.2 Grunneiere og andre rettighetshavere

For grunneiere og andre rettighetshavere i tilsigsområdet gjelder følgende bestemmelser:
Hele hensynssonen:

a. Det er forbudt å lagre avfall eller avløpsslam.
b. Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann. Fritidsboliger skal ha avløpsfritt forbrenningstoalett eller annen løsning..
c. Kunstgjødsel må primært lagres under tak eller sekundært være forsvarlig tildekket. Det er forbudt med inntransport av husdyrgjødsel eller avløpsslam til nedbørfeltet.
d. Transport av farlige produkter, som oljeprodukter, drivstoff og kjemikalier, skal foregå slik at den ikke kan utgjøre noen fare for forurensning i sonen. Kravet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjon, oljeskift og lignende aktiviteter som kan medføre fare for forurensning i sonen. Dersom det skjer utslipp i nedbørfeltet, plikter den som oppdager utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten.
e. Det er forbudt å salte veier.

§ 28.4 Hensynssone (faresone) avfallsdeponi (390)

§ 28.4.1 Arealbruk

Det tillates ikke boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse over deponimasser innenfor faresone for avfallsdeponi, så lenge det er risiko for at gass fra nedlagt avfallsdeponi kan trenge inn i bygninger og avløp. Det vises til Miljødirektoratets veileder "Bygging på nedlagte deponier" for ytterligere krav ved detaljregulering innenfor faresonen.

Det må i tillegg dokumenteres at etablering av boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse innenfor faresonen for avfallsdeponi er helse- og miljømessig forsvarlig. I hvert tilfelle vil det måtte gjøres en konkret risikovurdering. Dette må utredes detaljert i reguleringsplanprosessen

Nettstasjon tillates ikke plassert i rom under bakkeplan innenfor hensynssonen.

§ 28.4.2 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering og søknad om tiltak:

a. Ved regulering innenfor faresone avfallsdeponi, skal det:
   - undersøkes hvilken risiko avfallsfyllingen i helhet utgjør for spredning av miljøgifter og deponigass til omkringliggende miljø.
   - undersøkes i hvilken grad endret arealbruk og tiltak kan føre til økt spredning. Dersom det er uakseptabel risiko for spredning, må reduserende tiltak beskrives i tiltaksplan for forurenset grunn og iverksettes før utbygging.

- avklares om det er behov for gassoppsamlende tiltak. Ved fare for gassdannelse og transport/migrasjon, skal det utarbeides en helhetlig plan mot eksplosjonsfare og gassinntregning i bygg. Planen skal omfatte:
    - både bygge- og driftsfase, og inkludere kontroll- og vedlikeholdstiltak.
    - redegjøre for hvordan man over tid kan dokumentere at gassinntrengning i bygg kan hindres.
    - inkludere metangass og andre relevante gasser.
    - vurderinger av og behov for tiltak mot eksplosjonsfare.
    - planen skal angi hvem som er ansvarlig for tiltakene og vedlikeholdet.
    - nødvendige tiltak skal sikres gjennom bestemmelser i reguleringsplan
- vurderes om reguleringsplanen innebærer økonomisk risiko for kommunen

b. Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å forhindre at gass fra nedlagt avfallsdeponi trenger inn i bygninger eller følger infrastruktur. Dette gjelder både metangass og andre relevante gasser.

c. Det må gjennomføres uavhengig kontroll for å sikre at tiltak fungerer over tid. Dette skal beskrives i detaljregulering innenfor hensynssonen. Alternativt kan det dokumenteres at det ikke er behov for tiltak mot gass.

d. Nye terrenginngrep må ikke negativt påvirke eventuelle tiltak som er gjort på omkringliggende eiendommer for å hindre spredning av forurensning til vann og deponigass.

e. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering før igangsetting av tiltak eller detaljregulering.

f. Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for forurensningsmyndigheten.

§ 29 Soner med særlige hensyn

§ 29.1 Hensynssone landbruk (H510) - grønn strek

Innenfor hensynssone landbruk skal det tas særlig hensyn til arealer med jordbruksproduksjon eller potensielt framtidig produksjonsareal. Innenfor hensynssonen gjelder også føringer knyttet til byggegrense langsiktig jordvern i § 6.5.

§ 29.2 Hensyn friluftsliv (H530) - Marka

Her gjelder føringer knyttet til markagrensa, angitt i § 6.4.

§ 29.3 Bevaring naturmiljø - H560_1

Innenfor hensynssonene bør det ikke tillates ny bebyggelse eller andre tiltak som forringer de økologiske funksjonene. Det skal legges vekt på å ivareta og helst forsterke skogstruktur

og/eller vegetasjon, og bortfall av kvaliteter må kompenseres. Innenfor hensynssoner langs vassdrag skal det legges vekt på å etablere og sikre grønne forbindelser.

Tiltak å fremme friluftslivet kan tillates så fremt de hensyntar viktige naturverdier og kulturminner og viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

Hensynssone Gaulosen - gyteområde. Hensynet til gytesuksess for fisk skal vektlegges ved behandling av søknad om tiltak i sonen.

§ 29.4 Bevaring naturmiljø - H560_2 - Nidelvkorridoren
Her gjelder føringer knyttet til forbudsgrense vassdrag Nidelvkorridoren, angitt i § 6.3.

§ 29.5 Hensynssone mineralressurser (H590)
Det skal ikke gjøres tiltak innenfor området som vil forringe eller hindre framtidig uttak av mineralressursen. Kun underjordsdrift av råstoffutvinning bør tillates innenfor hensynssonen.

§ 29.6 Bevaring kulturmiljø (H570)
Spesifikke retningslinjer for de ulike hensynssonene angitt i vedlegg til arealdelen Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse og skal følges ved utforming av nye planer og tiltak.

§ 30 Båndleggingssoner

§ 30.1 Båndlegging etter energiloven (H740)
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor båndleggingssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor båndleggingssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

§ 31 Gjennomføringssoner

§ 31.1 Hensynssone krav om felles planlegging - Ladalen
Før detaljregulering skal det utarbeides en prinsipiell plan som viser adkomst for alle trafikantgrupper inkludert varelevering og konsept for teknisk infrastruktur til alle byggeområdene.

§ 32 Bestemmelsesområder

§ 32.1 Bestemmelsesområde #1, Kaibasert næring
For sentrumsformål i bestemmelsesområdet skal kaikanter og behov for næringsbebyggelse til havromsteknologi som trenger tilgang til kai ivaretas. Dette må avklares ved oppstart av detaljregulering.

§ 32.2 Bestemmelsesområde #2, Byøkologisk forsøksområde miljøkvalitet
Området skal utvikles til et byøkologisk forsøksområde i samsvar med definisjonen av byøkologisk forsøksområde i reguleringsplan r0219 for Svartlamoen. Forsøksområdet skal være i tråd med kvalitetsprogram for Nyhavna, og reserveres til eksperimentell boligbygging

med høy miljøkvalitet, muligheter for selvbygging, gjenbruk/resirkulert bebyggelse, mangfoldig arkitektonisk formspråk. Området kan benyttes til byggeformål ved behov for flytting av bygningsmasse ved sporutvidelse til jernbanen.

Ved detaljregulering innenfor felt 1 og 2 i KDP Nyhavna skal opparbeidelse av arealet være sikret. Området skal opparbeides til offentlig grønnstruktur i påvente av utvikling til forsøksområde, og tilrettelagt for uorganisert aktivitet.

§ 32.3 Bestemmelsesområde #3, Mobilitetsfunksjoner

Innenfor bestemmelsesområdet skal mobilitetsfunksjoner samles ett eller flere steder med bydelsparkering, i tråd med mål om et bilfritt område på Nyhavna. Dette sikres ved detaljregulering innenfor felt 1 - 10 i KDP. Det kan benyttes midlertidige parkeringsløsninger for å dekke parkeringskravet for boligene inntil 250 av boligene totalt innenfor feltene er tatt i bruk.

§ 32.4 Bestemmelsesområde #4, Sjøbad Strandveikaia

Innenfor området skal det etableres offentlig sjøbad i tråd med Kvalitetsprogram for Nyhavna.

§ 32.5 Bestemmelsesområde #5, Støy langs E6

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke etablert nye boenheter.

§ 32.6 Bestemmelsesområde #6, Offentlig tjenesteyting

Før planlegging eller gjennomføring av tiltak innenfor området skal behov for offentlig tjenesteyting avklares.

På Hallset skal bestemmelsen ivareta et nytt helse- og velferdssenter, på Tempe og Overvik en ny barnehage, og på Strindheim en utvidelse av skoletomt.

§ 32.7 Bestemmelsesområde #7, avfallsdeponi med randsone

§ 32.7.1 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering

Før det kan vedtas nye reguleringsplaner innenfor bestemmelsesområdene må det undersøkes om det er risiko for at gass fra nedlagt avfallsdeponi kan trenge inn i bygninger og avløp. Kommunens aktsomhetskart for deponi og randsoner angir soneinndeling i området. Det er krav om dokumenterte tiltak, for å forhindre risiko for at opphoping og gassinntrenging oppstår i bygninger og infrastruktur. Det skal måles på metangass og andre relevante gasser. Det må gjennomføres uavhengig kontroll for å sikre at tiltak fungerer over tid. Alternativt kan det dokumenteres at det ikke er noen risiko og heller ikke behov for tiltak.

§ 32.7.2 Helhetlig utredning av randsone utenfor avfallsdeponi

Det skal foreligge en helhetlig utredning av randsonen utenfor deponiet for å avklare om følsom bebyggelse kan etableres. Denne skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsetting av detaljreguleringsplaner. Utredningen skal vise muligheter og konsekvenser for ulike utbyggingsformål i randsonen, for miljø, helse og økonomisk risiko for kommunen.

Utredningen skal ta høyde for at nye tiltak på deponiet eller i randsonen kan endre utstrekningen av randsonen.

§ 32.7.3 Krav til dokumentasjon av sikker håndtering av deponigass og forurensede masser
I reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak i bestemmelsesområdet skal det vises hvordan deponigass og forurensede masser skal håndteres. Helse og miljømessig konsekvens skal vurderes. Vurderinger og forutsetninger må tilpasses hvert enkelt utbyggingstiltak.

§ 32.8 Bestemmelsesområde #8 og #9, Framtidig godsterminal
Innenfor områdene #8 på Heggstadmoen og #9 på Torgård skal alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges jernbanemyndighetene for uttalelse før eventuell tillatelse kan gis. Dette gjelder inntil jernbanemyndighetene beslutter endelig lokalisering eller frafaller behovet for areal til ny godsterminal for Trondheimsregionen.

Detaljregulering innenfor bestemmelsesområdene skal avvente lokalisering av ny godsterminal. Når lokalisering av godsterminal er avgjort, skal planlegging og utbygging av området skje i sammenheng med godsterminalen.

§ 32.9 Bestemmelsesområde #10, Tunga fengsel
Innenfor bestemmelsesområdet skal det ikke oppføres bygninger eller konstruksjoner som kan gi innsyn til fengselets luftegård.

§ 32.10 Bestemmelsesområde #11, Overnatting i næringsareal
Innenfor bestemmelsesområdet tillates næringsbebyggelse og overnatting

§ 32.11 Bestemmelsesområde #12, Bynaturpark
Innenfor området skal det tas særskilt hensyn til naturverdier, kulturmiljø og landskap. Særskilte krav til blågrønn faktor for området, angitt i kommunens Norm for blågrønn faktor, skal oppfylles. Ved planlegging av nye samferdselsanlegg skal etablering av allé eller trær vurderes. For eksisterende alleer og trerekker skal trær og tilstrekkelig rotsone bevares. Allétrær som fjernes skal erstattes.

Vedlegg

- Temakart til kommuneplanens arealdel 2022-2034, revidert februar 2025

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Vedtatt
27. mars 2025



Foto: Trondheim kommune

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 11.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50011000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 23 **Bruksnr.:** 889 **Seksjonsnr.:** 6
Adresse: Ranheimsfjæra 59, 7055 RANHEIM
Referanse: Ranheimsfjæra 59, 7055 RANHEIM

8836028

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
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 11.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010900 Godkjente bygningstegninger Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 23 **Bruksnr.:** 889 **Seksjonsnr.:** 6
Adresse: Ranheimsfjæra 59, 7055 RANHEIM
Referanse: Ranheimsfjæra 59, 7055 RANHEIM

8836028

Merknad

Finner ingen andre vedtak eller tegninger i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv enn det som er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 473/16

Skanska Norge AS
Tungasletta 16

N-7434 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Sigurd Råberg	10/40537 oppgis ved alle henvendelser		12.02.2016

Ranheimsfjæra boligfelt, ferdigattest - søknad om bygg B1.3, B1.4, B1.6 og B1.7

Byggested: **Ranheimsfjæra b.felt** Gnr./Bnr.: **23/843**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Skanska Norge AS**
Tiltakshaver: **Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 03.02.2016.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr.
FBR RAM 4896/10, FBR IGT 5680/11, FBR IGT 729/12, FBR RAM 2685/12, FBR RAM 3035/12, FBR IGT 1068/13, FBR DSP 1111/13, FBR IGT 1113/13, FBR MID 1490/13, FBR DSP 2650/13, FBR MID 2789/14, FBR IGT 1704/15, FBR MID 1772/15.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Knut Sigurd Råberg
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA, Tungasletta 16, 7434 TRONDHEIM

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710 Torgarden, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

KOPI

Saksbehandler	Innvalgstelefon	Vår dato	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Henrik Øvrebø	**73 19 91 88**	**29.11.2017**	**2017/868-423.1**
Juridisk enhet		Deres dato	Deres ref.
		27.09.2017	

Trondheim kommune , Byggesakskontoret
Postboks 2300, Torgarden
7004 TRONDHEIM

Elektronis
7 DES 2017
Sak
Ut

Vedtak i klagesak - avvist krav om tilsyn - vurdering om Fylkesmannen skal behandle saken som byggesaksmyndighet - Parkeringsanlegg i Ranheimsfjæra

Fylkesmannen har behandlet klage over at kommunen har avvist et krav om å følge opp utført utbygging av et parkeringsanlegg i Ranheimsfjæra som ulovlig utformet. Videre har Fylkesmannen vurdert og tatt stilling til krav om at Fylkesmannen alternativt går inn i saken som overordnet byggesaksmyndighet.

Fylkesmannen har kommet til at kommunens avvisningsvedtak stadfestes.

Kort om saken
Det har over en del tid pågått en sak mellom beboerne i Ranheimsfjæra og kommunen. Beboerne, ved deres advokat, har hevdet parkeringsplassene i borettslaget er laget for smale. De mener kommunens byggesakskontor har et ansvar for å følge opp det de mener er regelbrudd av utbygger, Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap AS.

Domstolen har behandlet saken i flere instanser. Frostating lagmannsrett avsa dom den 10.5.2017 der beboerne fikk prisavslag fra utbygger. Det ble funnet at p-plassene var i strid med offentlige krav. Etter dette har beboerne krevd at byggesakskontoret følger opp saken med tilsyn og pålegg. Lagmannsettsdommen er anket til Høyesterett.

Byggesakskontoret hevder de har utført hva de skal. Det ble utført et tilsyn i 2015. Det ble da ikke funnet ulovligheter. Etter kommunens vurdering plikter de ikke å føre mer tilsyn. De har besluttet ikke å føre mer tilsyn.

Beboerne har ikke akseptert dette. De har fastholdt kravet om tilsyn, og klaget på beslutningen. Kommunen mener at beboerne ikke kan klage på kommunens beslutning ikke å føre nærmere tilsyn, eller konklusjonen i tilsynet. I brev av 20.1.2017 er klagen på beslutningen avvist. Det er gjentatt i brev av 14.7.2017.

Det følger av forvaltningsloven (fvl.) § 2 3. ledd at det er klagerett på avgjørelse om å avvise en sak. Når kommunen har avvist beboernes krav, kan dette klages på. Det har beboerne gjort. Det vises til brev fra adv. Lillefuhr av 27.7.2017.

Fylkesmannen er klageinstans. Kommunen har vurdert/forberedt klagen i e-post til Fylkesmannen av 27.9.2017, jfr. fvl. § 33.

Fylkesmannen skal i vedtaket her altså behandle klagen på at kommunen har avvist beboernes krav, begrunnet i at det ikke foreligger klagerett på beslutningen om ikke å utføre mer tilsyn i saken.

KOPI

Dessuten har beboerne anmodet om at Fylkesmannen som overordnet bygningsmyndighet trer inn i saken og åpner ulovlighetssak om p-plassene. Fylkesmannen skal i vedtaket her ta stilling til denne anmodningen. Det vises til e-post fra adv. Lillefuhr av 29.9.2017. Det vises ellers til opprinnelig klage fra adv. Lillefuhr av 25.1.2017.

Fylkesmannen bemerker

Fylkesmannens kompetanse
Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Hjemmel er fvl. § 34. Fylkesmannen skal vurdere klagers synspunkter, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Det skal legges vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Fylkesmannen kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Vurdering - avvisning av krav om tilsyn
Klager har vist til flere avgjørelser av Sivilombudsmannen som grunnlag for at kravet om at kommunen må utføre mer tilsyn. Dette er Sivilombudsmannens uttalelse i brev av 26.10.2016 (SOMB ref. 2016/2801). Videre nevnes Sivilombudsmannens saker 2009/87 og 2015/8. Se klagers brev av 25.1.2017.

Kommunen viser først til at de har utført tilsyn i saken (i 2015). Se e-posten av 27.9.2017. Det ble kontrollert at ansvarlig for prosjektering av p-anlegget har benyttet lovlig rettslig grunnlag. De har konkludert med at det er tilfellet. Utført tilsyn har ikke avdekket feil, påpeker de. Dermed har de avsluttet saken.

Kommunen skriver dernest i e-posten at en beslutning om hvorvidt de skal føre tilsyn i en sak er en prosessuell beslutning og ikke et enkeltvedtak, jfr. fvl. § 2. På dette grunnlag mener de det ikke foreligger klagerett på beslutningen om å avslutte tilsynet i saken.

Fylkesmannen bemerker at brevet fra ombudsmannen av 26.10.2016, som klager viser til, ikke gjelder klagerett på beslutning om ikke å utføre tilsyn. Det som omtales i brevet, er klagerett på en avgjørelse i kommunen om det i en sak har skjedd brudd på plan- og bygningsloven eller om det er et regelbrudd av mindre betydning. Dette har betydning for kommunens plikt til å følge opp ulovligheter, jfr. pbl. § 32-1. De andre ombudsmannsakene klager har vist til gjelder samme spørsmål, så langt Fylkesmannen har funnet.

Sivilombudsmannens saker viser at det kan klages på en beslutning som vurderer et konkret forhold i en byggesak som lovlig eller evt. bare som en mindre lovovertredelse. Dette slutter Fylkesmannen seg til.

Slik Fylkesmannen ser det, skiller imidlertid saken her seg fra denne type beslutninger, som ombudsmannens saker gjelder. I saken her har kommunen ikke avdekket noen ulovligheter.

Fylkesmannen er enig med kommunen i at det å avslutte et tilsyn i en byggesak, er å anse som en prosessledende beslutning. Er det ikke avdekket ulovligheter, er ikke beslutninger som dette bestemmende for rettigheter eller plikter til

private personer. Det er dermed ikke et vedtak i forvaltningslovas forstand, jfr. fvl. § 2 1. ledd a). Klagerett er forbeholdt (enkelt)vedtak, jfr. fvl. § 28.

Etter dette, var det riktig av kommunen å avvise klagen, jfr. fvl. § 33 2. ledd.

Et annet spørsmål er om det i denne saken er en rettslig forsvarlig beslutning av kommunen å konkludere med at det ikke er avdekket noen ulovligheter. Det blir vurdert i det følgende, sammen med spørsmålet om Fylkesmannen skal velge å opprette sak, som beboerne har anmodet om.

Om evt. oppfølging av saken som ulovlighetsak
Selv om kommunens beslutning ikke å utføre tilsyn ikke kan påklages, er det et spørsmål om de kan avvise krav om å forfølge en påstått ulovlighetssak. Byggesaksmyndigheten kan ikke lukke øynene for åpenbare ulovligheter. Dette antar Fylkesmannen må innfortolkes i pbl. § 32-1.

Statlige myndigheter har anledning til å følge opp ulovligheter ved å gi pålegg m.v., jfr. pbl. §§ 32-3 til 32-10. I følge lovforarbeidene skal det imidlertid bare skje i spesielle tilfeller. Det er også slik dette praktiseres.

Lagmannsrettens dom av 10.5.2017 handler om mangelskrav i kontraktsforhold. Hvilke krav som gjelder for parkeringsplassenes bredder iht. plan- og bygningslovens regelverk, er et sentralt spørsmål. Det kommer ganske klart fram at p-plassene i Ranheimsfjæra er smalere enn hva som med rimelighet bør gjelde for funksjonelle plasser.

I følge dommen er det i Ranheimsfjæra 21 plasser med en bredde under 2,30 m, varierende fra 2,21 til 2,29. Det er smalere enn anbefalt av Statens Vegvesen i deres veileder Håndbok 017 (minimum 2,30 m). Håndboken er veiledende i saken, jfr. kommunens parkeringsveileder, som er vedlegg til kommuneplanen. Videre skal Byggforsk i et notat ha konkludert med at plassene ikke tilfredsstiller krav til funksjonalitet i teknisk forskrift.

Pbl. § 28-7 sier lite om konkret om utforming av p-plasser. TEK10 § 8-9 stiller krav om at parkeringsplasser skal være funksjonelle, vurdert i forhold til byggverkets funksjon. Slik Fylkesmannen forstår systemet, overlates det til kommunen å fastsette evt. nærmere krav til parkering; antall plasser, utformingskrav, m.v.

Kommunens grunnleggende oppfatning er at det i kommuneplanen med videre veiledere, er gitt veiledende og ikke rettslig bindende bestemmelser om mål for p-plasser. De påpeker at det er ansvarlig prosjekterende som har ansvar for å etter sitt faglige skjønn å velge endelig utforming i en sak. Fylkesmannen er enig i dette. Det bemerkes at det likevel må finnes rammer for skjønnet.

Basert på hva som kommer fram i Lagmannsrettsdommen, er det mye som taler for at de aktuelle p-plassene ikke kan sies å tilfredsstille rimelige funksjonskrav, jfr. TEK10 § 8-9. Flere av plassene synes å ha en bredde som ikke kan forsvares innenfor rammene for et holdbart faglig skjønn, slik Fylkesmannen forstår det.

Fylkesmannen mener i utgangspunktet det bør være kommunen som eventuelt skal følge opp en sak av denne typen, forutsatt at det foreligger lovbrudd. Det er

dels fordi Trondheim er en stor kommune med en egen gruppe ansatte som har som oppgave å avdekke og forfølge ulovligheter i byggesaker. Det er videre dels fordi de ulovligheter som det eventuelt er snakk om, angår tungtveiende samfunnsmessige interesser som miljø, liv og helse i begrenset grad.

I følge e-post fra beboernes advokat til Fylkesmannen den 27.10.2017 er det nylig fremmet privat forslag om nytt tilsyn i saken for kommunen. Forslaget er vedtatt utredet av finanskomitéen for saksfremlegg til behandling i bystyret.

Fylkesmannen har etter dette kommet til at det vil være naturlig at kommunen utfører en fornyet vurdering hvorvidt de omtalte p-plassene er i samsvar med regelverket, herunder om prosjekteringen har vært mangelfull. Lagt til grunn fakta beskrevet av lagmannsretten, synes flere av parkeringsplassene, slik Fylkesmannen forstår det, ikke å oppfylle funksjonskravet i teknisk forskrift,. I så fall skal kommunen følge opp saken, jfr. pbl. § 32-1.

Etter hva som er kommet fram, åpner ikke Fylkesmannen en sak for å vurdere lovligheten av plassene, slik det er anmodet om.

Konklusjon
Fylkesmannen har kommet til at det var det riktig av kommunen å avvise klagen, som gjort i brev av 20.1.2017 og er gjentatt i brev av 14.7.2017.

Begrunnelsen er at det er en prosessledende beslutning å avslutte tilsyn. Hjemmel er fvl. § 33 2. ledd. Kommunens tilsyn har ikke ført til at de har avdekket ulovligheter, slik de vurderer det.

Fylkesmannen har ellers kommet til at kommunen bør forta en ny vurdering av hvorvidt de omtalte p-plassene er i samsvar med regelverket, herunder om prosjekteringen har vært mangelfull. Lagt til grunn de fakta beskrevet av lagmannsretten, synes flere av parkeringsplassene å være i strid med funksjonskravet i teknisk forskrift. I så fall skal kommunen følge opp saken, jfr. pbl. § 32-1.

Fylkesmannen åpner ikke en egen sak for å vurdere lovligheten av plassene.

Det vises for øvrig til hele vurderingen ovenfor.

Vedtak

Trondheim kommunes avvisning av klagen over beslutningen ikke å føre mer tilsyn med saken som gjelder parkeringsanlegget i Ranheimsfjæra, stadfestes.

Klagen gis ikke medhold.

Fylkesmannens vedtak kan ikke påklages videre i forvaltningen, jfr. fvl. § 28 3. ledd a).

Med hilsen

Trond Flydal (e.f.)
ass. direktør

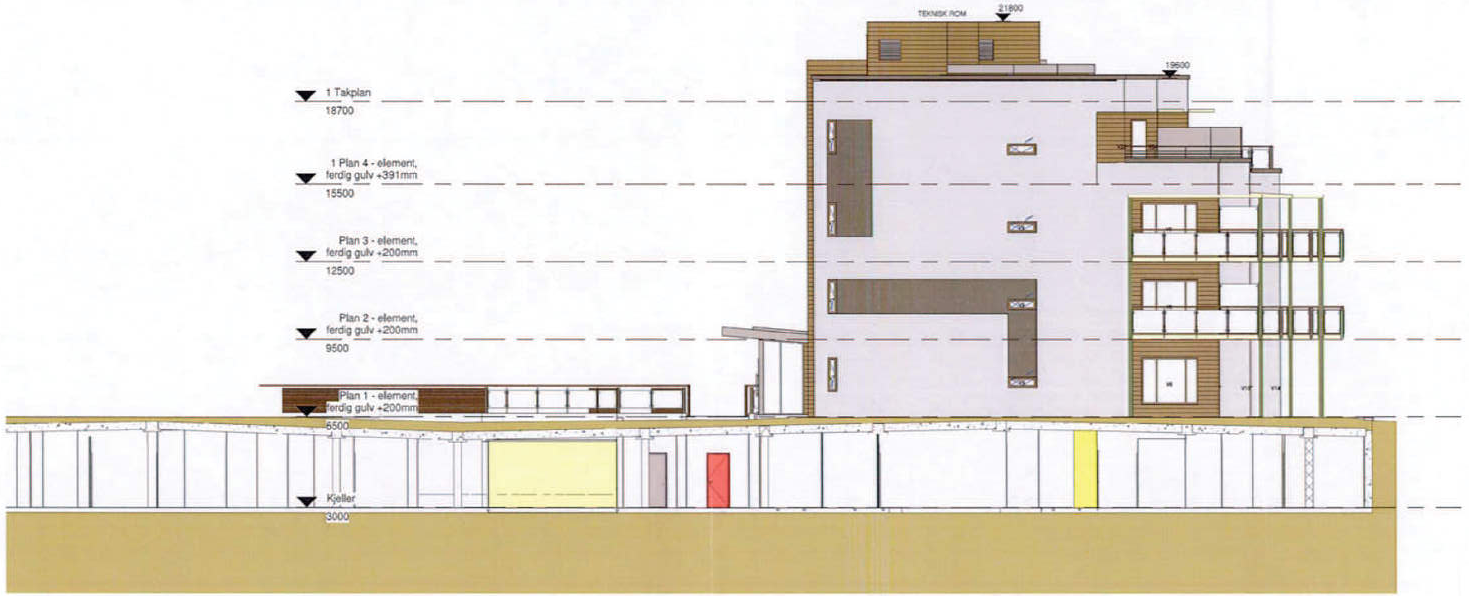
Henrik Øvrebø
juridisk rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Odd Morten Hansen, Trondh. kommune	Postboks 2300 Torgården	7004	TRONDHEIM
Advokat Elling André Lillefuhr	Kjøpmannsgt. 23	7013	TRONDHEIM
Advokat Nils Christian Brandtzæg	Postboks 1280 Pirsenteret	7462	TRONDHEIM

E-2



1 Fasade Nord B1.6
1 : 100



2 Fasade Syd B1.6
1 : 100

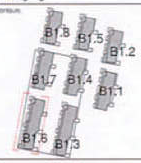
0 1 H 2 F / 68775 Geomatikk
10/40537-19 V1 Ranheimsfjæra b.

Fasader hus B1.6 | B1.6_FA_01

07.068 | 409016 | Arbeidstegning

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

Arbeidstegning



solem:arkitektur
Erling Skakkes gt. 49 B, 7012 Trondheim
Tlf: 73 53 70 70 Fax: 73 53 70 80

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA
Besøksadr: Tungasletta 16
Postboks 6522 - 7434 Trondheim Tlf.: 40 01 26 00

Ranheimsfjæra B1 | 409016

Fasader hus B1.6

Arbeidstegning

07.068	10.01.12		BEH	BEH

B1.6_FA_01

24.01.2012 12:52:24

E-3



1 Fasade Øst hus 6
1 : 100



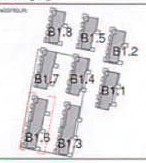
2 Fasade Vest hus 6
1 : 100

Fasader hus B1.6		B1.6_FA_02	1
07.068	409016	Arbeidstegning	

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
1	28.09.11	Endret plassering, balkong		

FASE: Arbeidstegning

LOKALISERINGSPRINSIPP



solem:arkitektur
Erling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf: 73 53 70 70 Fax: 73 53 70 80

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA
Smedsvaik, Tungasletta 16
Postboks 6022 – 7434 Trondheim Tlf. 40 01 26 00

Ranheimsfjæra B1 | 409016

Fasader hus B1.6

Arbeidstegning

07.068	10.01.12		BEH	BEH

B1.6_FA_02 | 1

24.01.2012 16:03:42

E-4



1 Fasade Nord B1.7
1 : 100



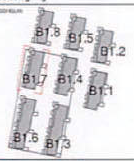
2 Fasade Syd B1.7
1 : 100

Fasader hus B1.7 | B1.7_FA_01

07.068 | 409016 | Arbeidstegning

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Arbeidstegning



solem:arkitektur
Edvard Skjaldens gt. 40 b, 7012 Trondheim
Tlf: 73 53 70 70/Fax: 73 53 70 80

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA
Besøksadr: Tungasletta 18
Postboks 6023 - 7424 Trondheim Tlf.: 40 01 26 00

Ranheimsfjæra B1 | 409016

Fasader hus B1.7

Arbeidstegning

07.068	10.01.12	1:100	BEH	BEH

B1.7_FA_01

JA-01 2010 1303321

E-5



1 Fasade Øst hus 7
1 : 100



2 Fasade Vest hus 7
1 : 100

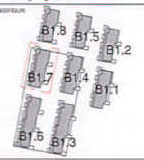
Fasader hus B1.7 | B1.7_FA_02 | 1

07.068 | 409016 | Arbeidstegning

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
1	29.05.11	Endret plassering, balkong		

FASE: Arbeidstegning

LOKALISERINGSFIGUR



solem:arkitektur
Erling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf: 73 53 70 70 Fax: 73 53 70 80

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA
Besøksadr: Tungasletta 1B
Postboks 6033 - 7434 Trondheim Tlf.: 40 01 36 90

Ranheimsfjæra B1 | 409016

Fasader hus B1.7

Arbeidstegning

07.068	10.01.12	1:100	BEH	BEH

B1.7_FA_02 | 1

24.01.2012 12:58:44

E-6



1 Fasade Nord B1.8
1 : 100



2 Fasade Sør B1.8
1 : 100

B1.8 Fasader Nord og Sør | B1.8_FA_02

07.068 | 409016 | Arbeidstegning

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	KNTR.

FASE: Arbeidstegning

solem:arkitektur
Erling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf: 73 52 70 70 Fax: 73 52 70 80

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA
Skanskaveien 15
Postboks 6023 - 7434 Trondheim Tlf.: 40 01 06 00

Ranheimsfjæra B1 | 409016

B1.8 Fasader Nord og Sør

Arbeidstegning

07.068	10.01.12		BEH	BEH

B1.8_FA_02

24.01.2012 15:59:39

E-7



1 Fasade Vest B1.8
1 : 100



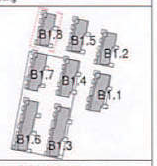
2 Fasade Øst B1.8
1 : 100

B1.8 Fasader Øst og Vest | B1.8_FA_01
07.068 | 409016 | Arbeidstegning

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Arbeidstegning

LOKALISERINGSFIGUR



solem:arkitektur
Erling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf: 73 53 70 70 Fax: 73 53 70 80

Ranheimsfjæra Utbyggingselskap DA

SKANSKA
Skanska AB, Torgeirsens 18
Postboks 6023 - 7434 Trondheim TIf.: 40 01 36 00

Ranheimsfjæra B1 | 409016

B1.8 Fasader Øst og Vest

Arbeidstegning

07.068	10.01.12		BEH	BEH

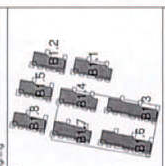
B1.8_FA_01

24.01.2012 15:58:17

E-1

Kjeller Del 1	B1.3-6_PL00_Del 1	1			
07.068	Arbeidstegning				
REV	DATO	BESKRIVELSE		GODK.	KONTR.
1	04.04.2011	revisjon av lasing portaljk			

Arbeidstegning



solem:arkitektur

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

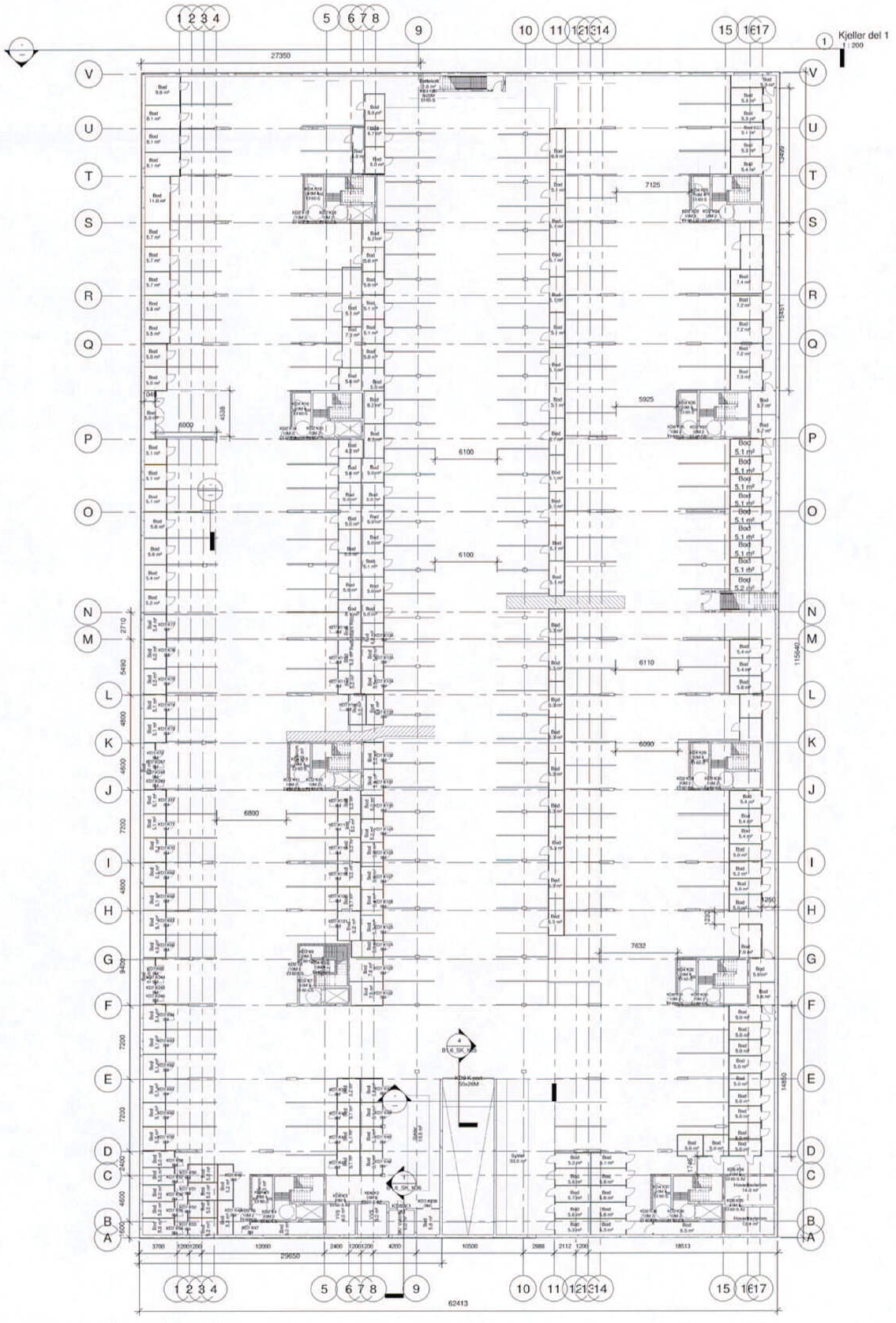
SKANSKA

Ranheimsfjæra B1 | 428018

Kjeller Del 1

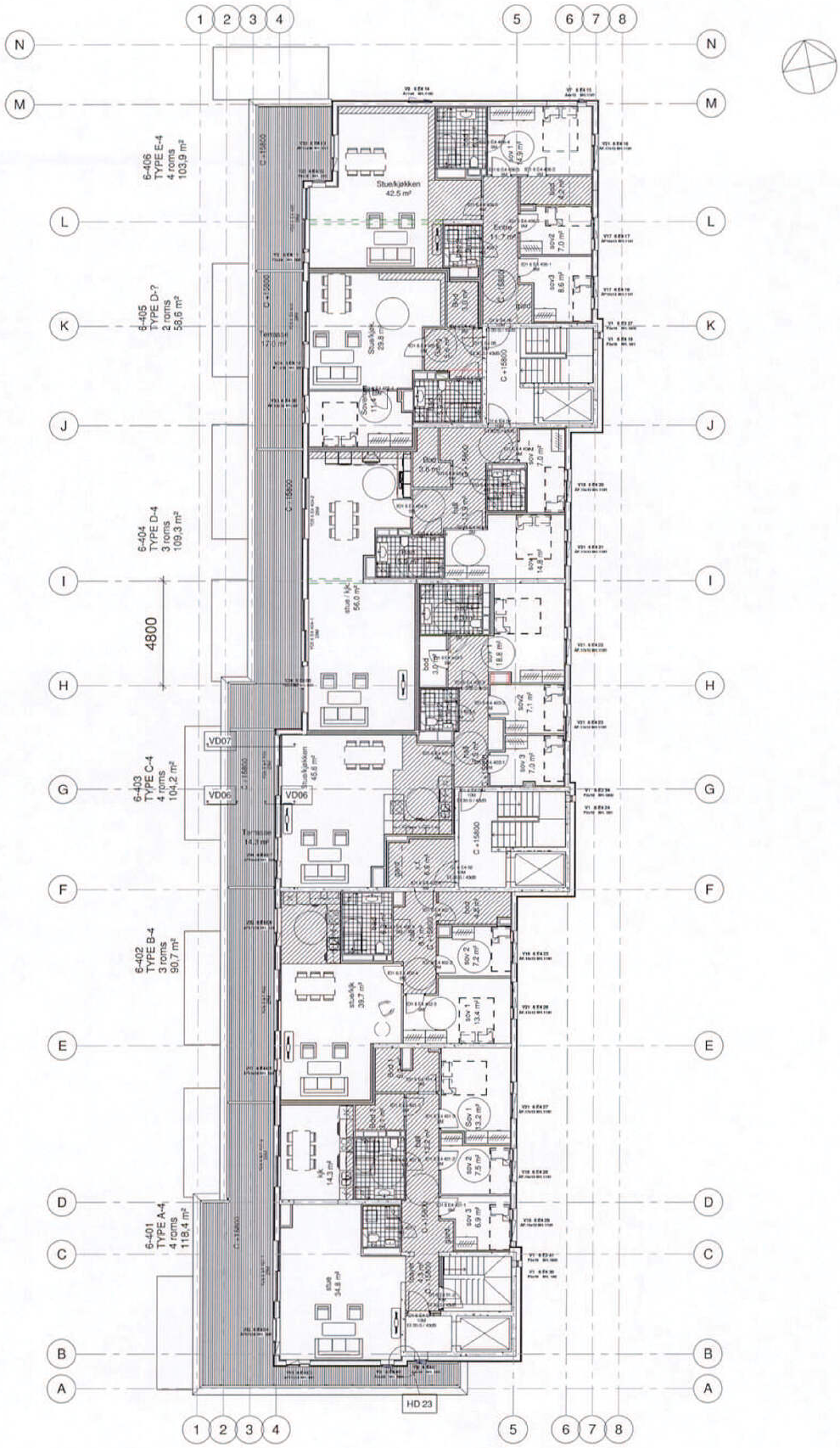
Arbeidstegning | 07.068 | 10.01.12 | HH | BHD

B1.3-6_PL00_Del 1 | 1



Geomatikk
01H2G/68776
10/40537-19 V2 Ranheimsfjæra b.

E-8



1 Plan 4 Working 1.6
1 : 100

4 Etasje B1.6 | B1.3-6_PL04 | 2
07.068 | 4300-6 | Modellavgrep
REVI DATO | BESKRIVELSE | GRDN KNTR
1 15.02.11 | EL Sjakter | JM SBO1
2 24.11.11 | Endring bæring sjakt E-406 og C-405 | BEH SBO1

Arbeidstegning
Lokalutviklingsforum

solem:arkitektur
Tiller Brygge 6, 4th, 7037 Trondheim
Tlf: 73 87 60 00 Fax: 73 87 60 90

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

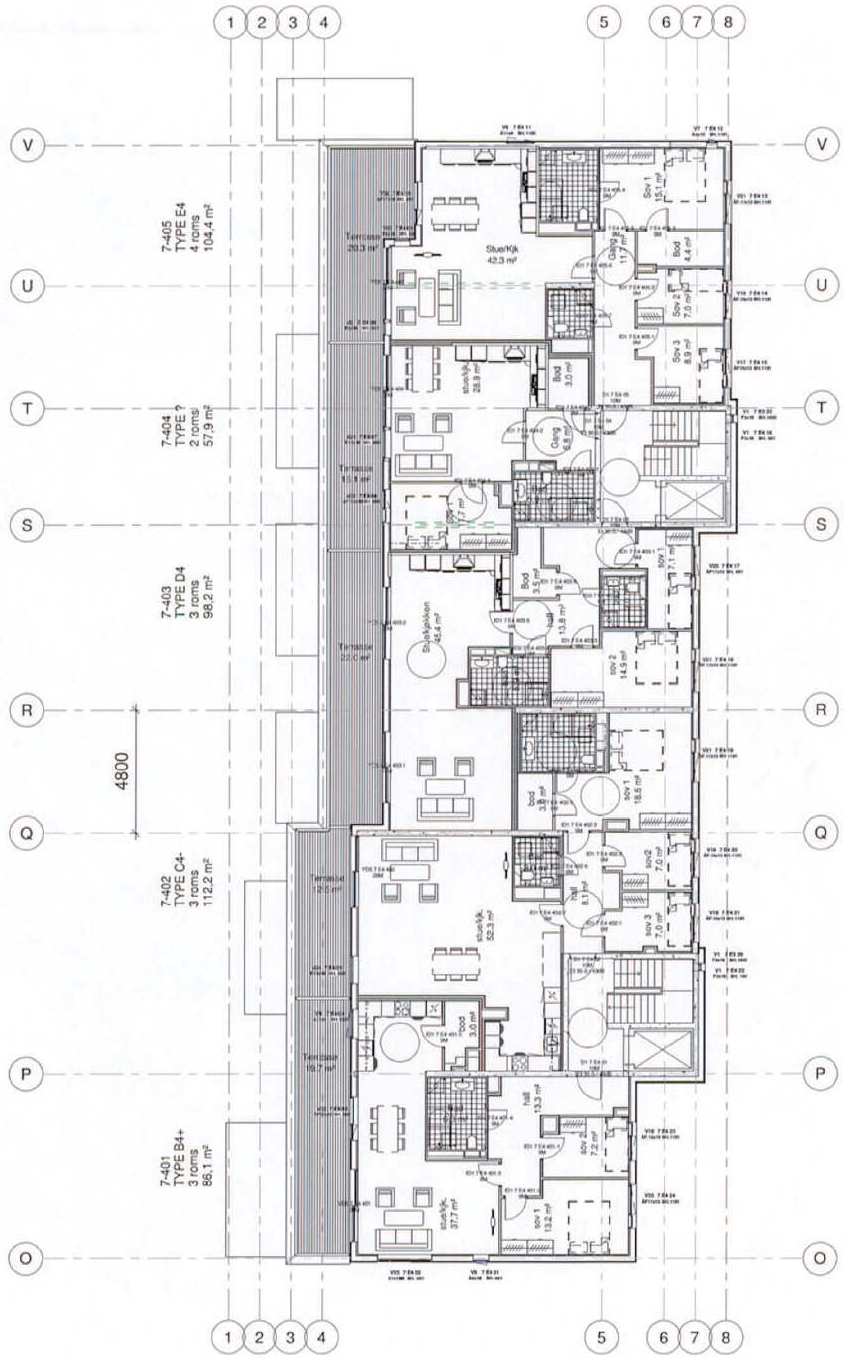
SKANSKA
Strandveien 9, Trondheim, 7044 Trondheim
Postboks 6222 - Postterminalen, 7435 Trondheim, Tlf.: 40 01 38 80

Ranheimsfjæra B1 | 429018

4 Etasje B1.6

Arbeidstegning | 1:100
07.068 | 26.12.11 | BEH | BE24
B1.3-6_PL04 | 2

E-9



1 Plan 4 Working 1.7
1 : 100

4 Etasje B1.7	B1.7_PL04		3
07.068	4080.6	Arbeidstegning	

REV	DATO	BESKRIVELSE	GRDH	KONTR
1	15.09.11	TIL Sjakter	JM	BEH
2	07.10.11	Endring fjerning vest 4-405 og 7-405	BEH	BEH
3	24.11.11	Endring av gavl vest	BEH	BEH

FASE: Arbeidstegning

B1.8 B1.5 B1.2
B1.7 B1.4 B1.1
B1.6 B1.3

solem.arkitektur
Idrag Balkes gt. 4/6, 7012 Trondheim
Tlf. 73 53 97 00 Fax: 73 53 97 01

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA
Brattørkaia, Trondheim 19
Postboks 6555 – 7434 Trondheim TIf.: 40 01 36 60

Ranheimsfjæra B1 | 4080.6

4 Etasje B1.7

Arbeidstegning

07.068	20.11.11	1:100	BEH

B1.7_PL04 | 3

E-2



1 Fasade Nord B1.3
1 : 100

0 1 L Q Q / 74834 Geomatikk
10/45629-14 V5 Ranheimsfjæra bolig



2 Fasade Sør B1.3
1 : 100

Fasader hus B1.3 | B1.3_FA_01
07.068 | 409018 | Forprosjekt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

Fase: Forprosjekt

LOKALISERINGSSKISS



solem:arkitektur
Edvard Skjelbreds gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf: 73 53 70 70 Fax: 73 53 70 80

Byggherre
Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA
Strandveien Tyngsletta 16
Postboks 8053 / 7434 Trondheim Tlf.: 40 01 26 80

Ranheimsfjæra B1 | 409018

Fasader hus B1.3

Forprosjekt

07.068	05.03.12		MB	BEH

B1.3_FA_01

05.03.2012 9:06:04 AM

E-2



1 Fasade Øst B1.3
1 : 100



2 Fasade Vest B1.3
1 : 100

Fasader hus B1.3 | B1.3_FA_02

07.068 | 409016 | Forprosjekt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

Fase: Forprosjekt



solem:arkitektur

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA

Ranheimsfjæra B1 | 409016

Fasader hus B1.3

Forprosjekt

07.068	05.03.12		MB	BEH

B1.3_FA_02

E-2



2 Fasade Sør B1.4
1 : 100



1 Fasade Nord B1.4
1 : 100

Fasader hus B1.4 | B1.4_FA_01

07.068 | 409018 | Forprosjekt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

Fase: Forprosjekt



solem:arkitektur
Erling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf: 73 53 70 70 Fax: 73 53 70 80

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA
Besøksadr.: Tungasletta 1B
Postboks 6020 - 7494 Trondheim Tlf.: 40 01 26 60

Ranheimsfjæra B1 | 409018

Fasader hus B1.4

Forprosjekt

07.068	05.03.12	1:100	MB	BEH

B1.4_FA_01

06.03.2012 09:28:23

E-2



2 Fasade Vest B1.4
1 : 100



1 Fasade Øst B1.4
1 : 100

Fasader hus B1.4 | B1.4_FA_02 | 1

07.068 | 409016 | Forprosjekt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN/ KNTR
1			

Fase: Forprosjekt



solem:arkitektur

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA

Ranheimsfjæra B1 | 409016

Fasader hus B1.4

Forprosjekt

07.068	05.03.12	1:100	MB	BEH

B1.4_FA_02 | 1

06.03.2012 09:26:13

E-1

UNDER ARBEID

1 Etasje B1.3	B1.3_PL01
07.068	406016
REV	DATO

B1.8 B1.5 B1.2 B1.4 B1.1 B1.7 B1.6 B1.3

solem:arkitektur

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA

Ranheimsfjæra B1

1 Etasje B1.3

Forprosjekt | 07.068 | 06.03.12 | 1:100 | MB | BEH

B1.3_PL01

3-110
3-roms
78 kvm

3-111
2-roms
48 kvm
Tek 07

3-109
2-roms
64 kvm

3-108
4-roms
92 kvm

3-106
2-roms
71 kvm

3-107
2-roms
44 kvm
Tek 07

3-105
2-roms
59 kvm
Tek 07

3-104
4-roms
85 kvm

3-102
2-roms
53 kvm

3-103
2-roms
44 kvm
Tek 07

3-101
3-roms
72 kvm

1 Plan 1 Working 1.3
1 : 100

01 L Q R / 74635 Geomatikk
10/45629-14 V6 Ranheimsfjæra bolig

E-1

UNDER ARBEID

solem:arkitektur

SKANSKA

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

Ranheimsfjæra B1

2 Etasje B1.3

Forprosjekt

07.068 | 06.03.12 | MB | BEH

B1.3_PL02

3-210
3-roms
78 kvm

3-211
2-roms
48 kvm
Tek 07

3-209
2-roms
64 kvm

3-208
3-roms
89 kvm

3-206
3-roms
79 kvm

3-207
2-roms
44 kvm
Tek 07

3-205
2-roms
59 kvm
Tek 07

3-204
4-roms
90 kvm

3-203
2-roms
44 kvm
Tek 07

3-202
2-roms
53 kvm

3-201
3-roms
76 kvm

1 Plan 2 Working 1.3
1 : 100

E-1

UNDER ARBEID

solem:arkitektur

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA

Ranheimsfjæra B1

3 Etasje B1.3

Forprosjekt

07.068 | 06.03.12 | MB | BEH

B1.3_PL03

3-310
3-roms
78 kvm

3-311
2-roms
48 kvm

3-309
2-roms
64 kvm

3-308
3-roms
89 kvm

3-306
3-roms
79 kvm

3-307
2-roms
44 kvm

3-305
2-roms
59 kvm
Tek 07

3-304
4-roms
90 kvm

3-303
2-roms
44 kvm

3-302
2-roms
53 kvm

3-301
3-roms
76 kvm

E-1

UNDER ARBEID

solem:arkitektur

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA

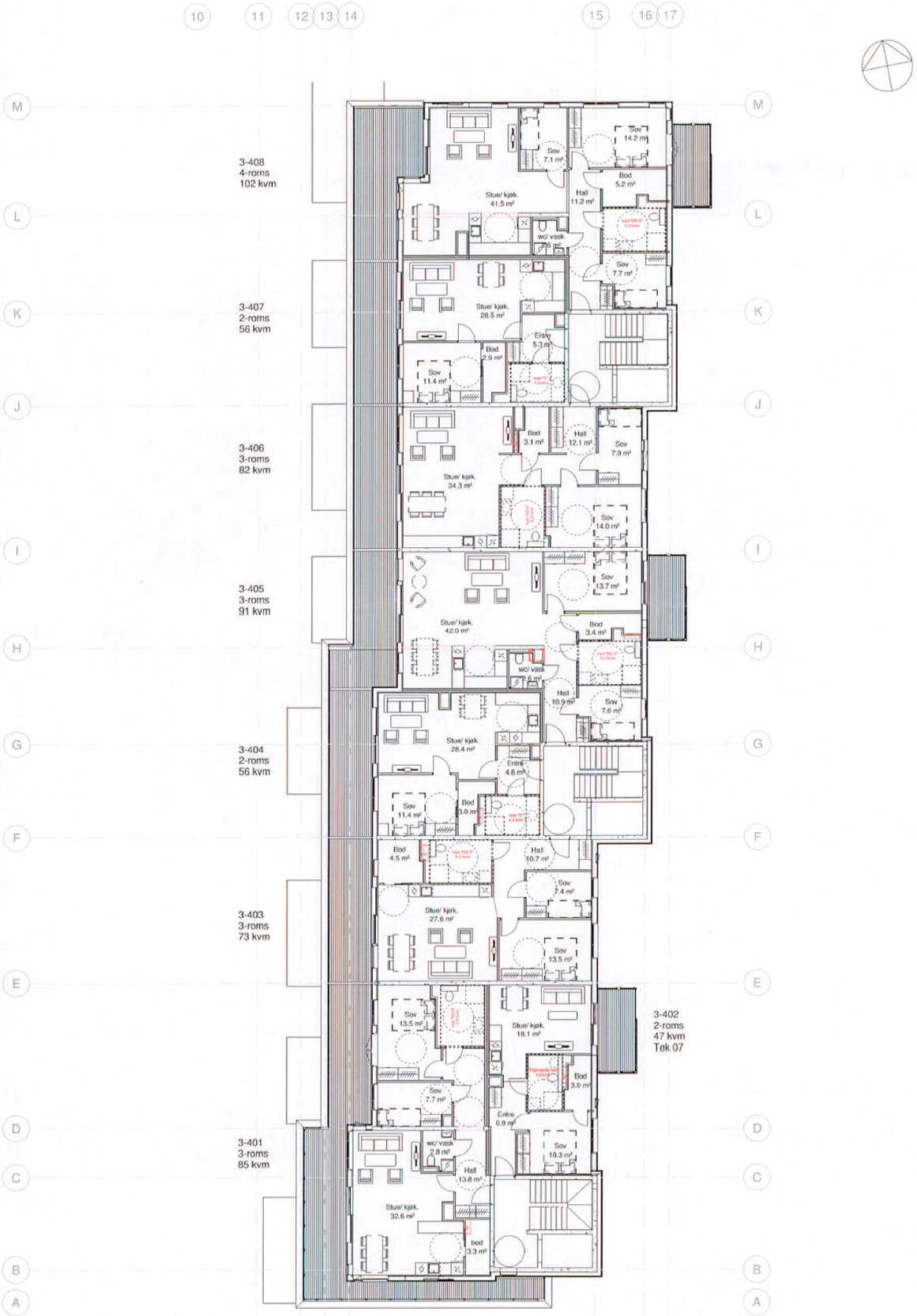
Ranheimsfjæra B1

4 Etasje B1.3

Forprosjekt

07.068 | 06.03.12 | MB | BEH

B1.3_PL04



1 Plan 4 Working 1.3
1 : 100

E-1

UNDER ARBEID

1 Etasje B1.4 | 07.068 | REV1 | DATO | BESKRIVELSE | SIGN. KNTR

B1.8 B1.5 B1.2 B1.6 B1.4 B1.1 B1.7 B1.3

solem:arkitektur
Eiling Steenhuis AS, NO: 70127 Trondheim
Tel: 73 53 70 70 Fax: 73 53 70 80

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA
Skanska Norge AS
Postboks 6222 Trondheim Tlf.: 40 01 36 60

Ranheimsfjæra B1 | 428018

1 Etasje B1.4

Forprosjekt | 07.068 | 06.03.12 | 1:100 | MB | BEH

B1.4_PL01

10 11 12 13 14 15 16 17
V U T S R Q P O

4-107
3-roms
78 kvm

4-106
2-roms
64 kvm

4-105
4-roms
92 kvm

4-103
2-roms
71 kvm

4-102
2-roms
59 kvm
Tek 07

4-101
4-roms
85 kvm

4-108
2-roms
47 kvm
Tek 07

4-104
2-roms
44 kvm
Tek 07

sov 12.0 m²
stue / kjøk 39.7 m²
sov 7.6 m²
bod 3.6 m²
stue / kjøk 24.0 m²
Entre 4.4 m²
bod 3.0 m²
sov 9.0 m²
stue / kjøk 33.8 m²
entre 5.9 m²
sov 11.7 m²
bod 4.2 m²
bod 3.0 m²
hall 11.3 m²
sov 7.0 m²
stue / kjøk 38.7 m²
sov 8.0 m²
sov 14.0 m²
stue / kjøk 40.6 m²
stue / kjøk 20.8 m²
sov 11.7 m²
bod 3.5 m²
Entre 6.2 m²
entre 4.5 m²
bod 3.0 m²
sov 9.0 m²
stue / kjøk 30.8 m²
entre 5.3 m²
sov 10.8 m²
bod 4.6 m²
Bod 4.3 m²
Stue/ kjøk 31.6 m²
Hall 13.1 m²
Sov 7.0 m²
Sov 7.0 m²
Sov 12.6 m²

1 Plan 1 Working 1.4
1 : 100

E-1

UNDER ARBEID

solem:arkitektur

Rønheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA

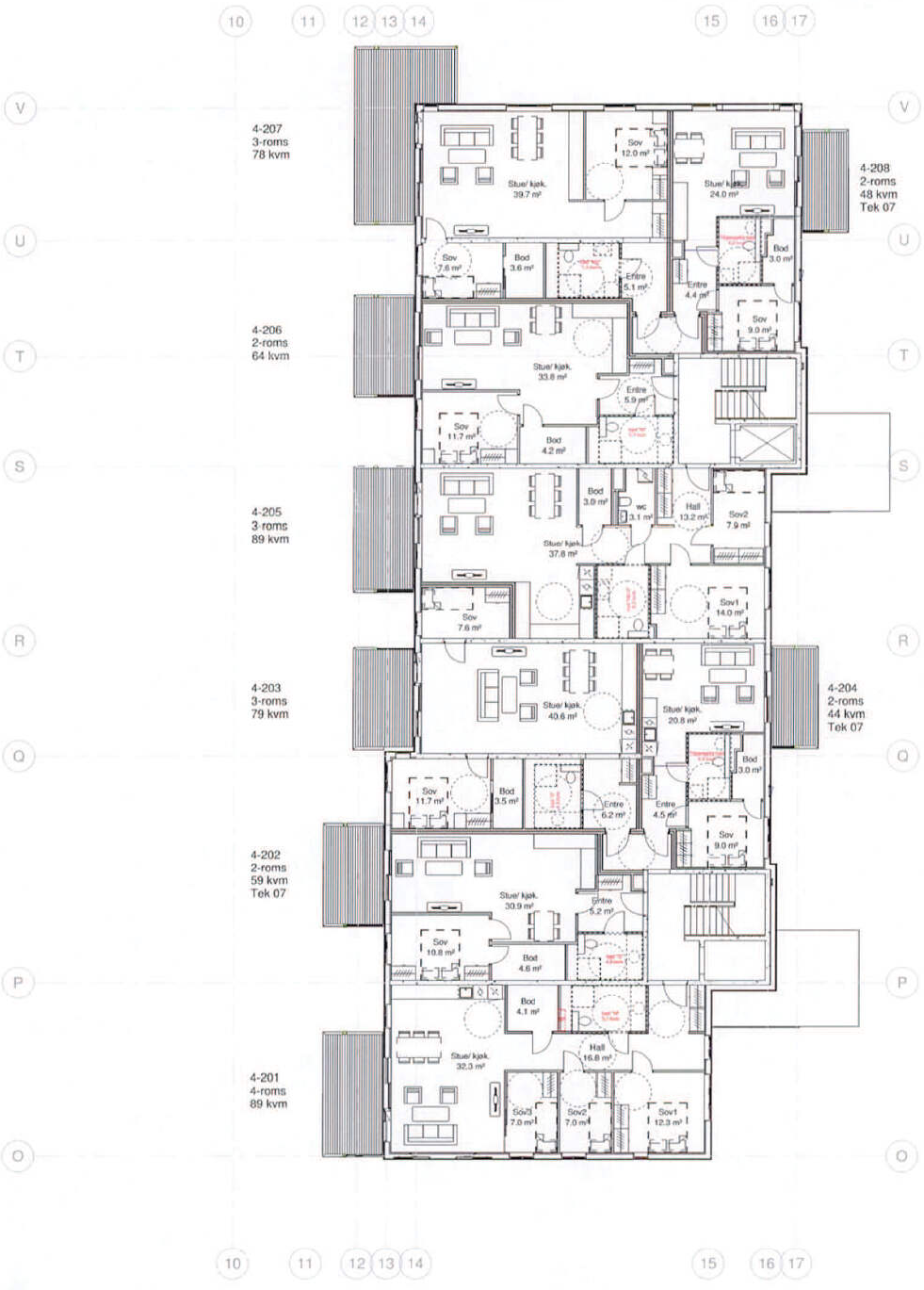
Rønheimsfjæra B1

2 Etasje B1.4

Forprosjekt

07.068 | 06.03.12 | 1:100 | MB | BEH

B1.4_PL02



1 Plan 2 Working 1.4
1 : 100

E-1

UNDER ARBEID

solem:arkitektur

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA

Ranheimsfjæra B1

3 Etasje B1.4

Forprosjekt

07.268 | 06.03.12 | MB | BEH

B1.4_PL03



E-1

UNDER ARBEID

4 Etasje B1.4

07.068 | 4209116

B1.4_PL04

B1.8 B1.5 B1.2 B1.1 B1.4 B1.7 B1.6 B1.3

solem:arkitektur

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA

Ranheimsfjæra B1

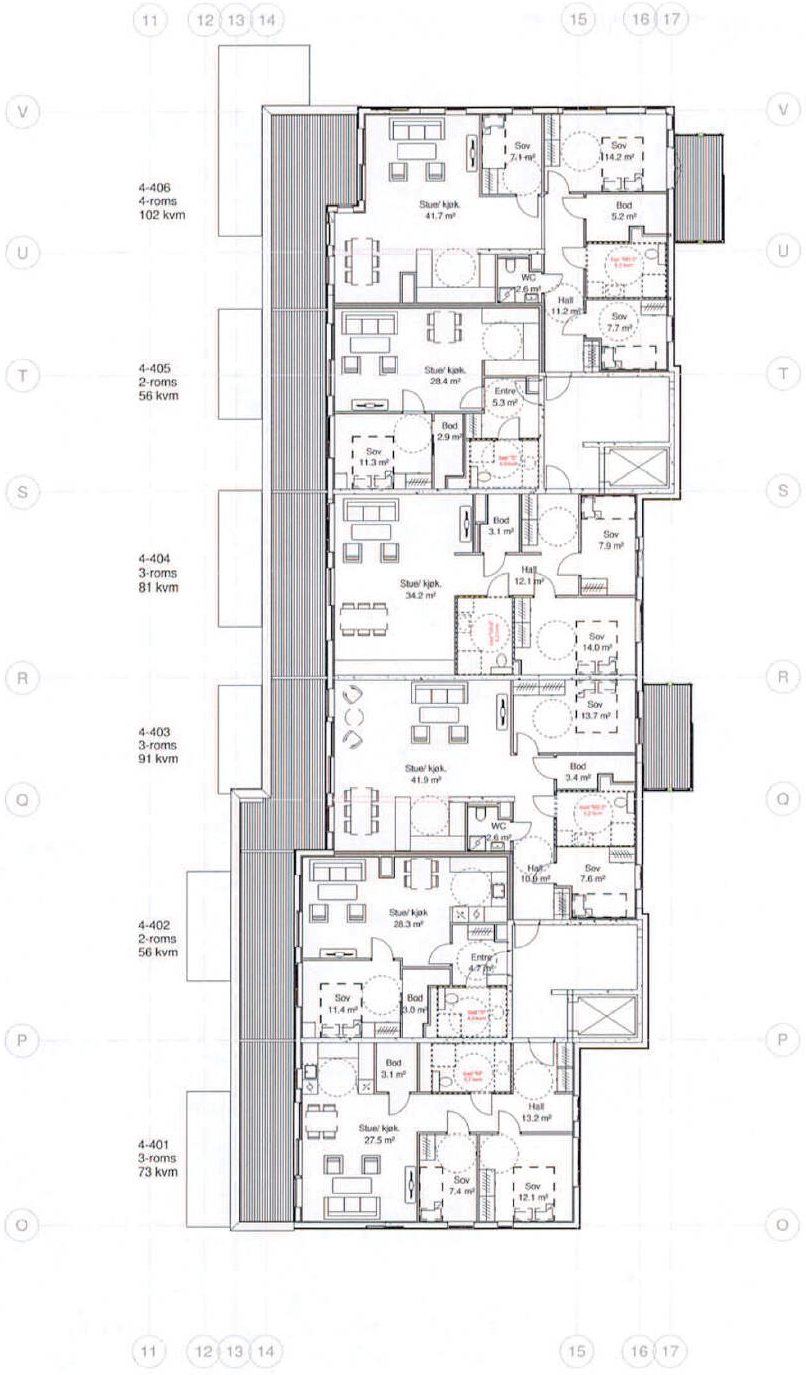
4209116

4 Etasje B1.4

Forprosjekt

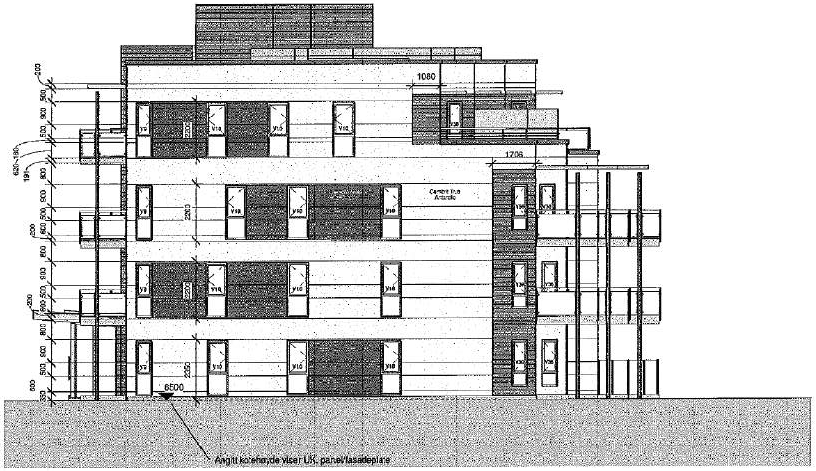
07.068 | 06.03.12 | 1:100 | MB | BEH

B1.4_PL04

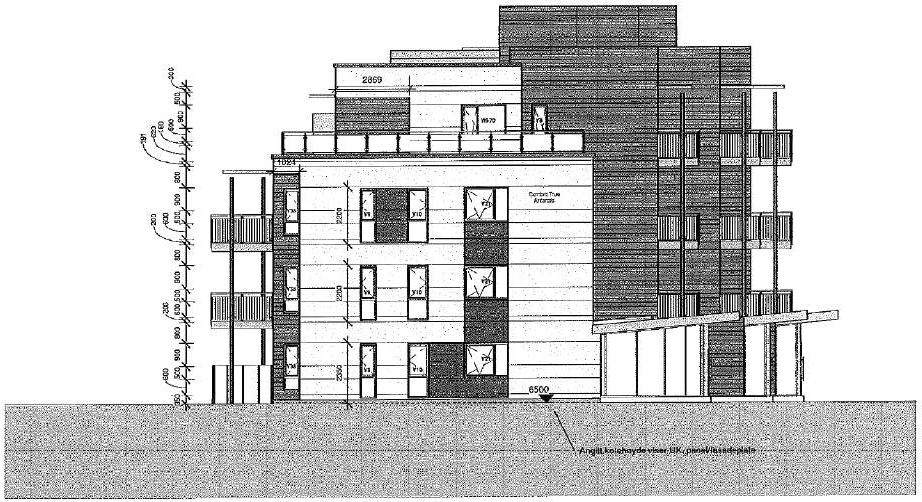


1 Plan 4 Working 1.4
1 : 100

E-1



1 Fasade Nord B1.3
1 : 100



2 Fasade Sør B1.3
1 : 100

Fasader hus B1.3 | B1.3_FA_01

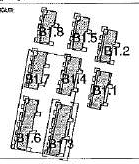
07.068 | 409016 | Detaljprosjekt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FORELØPIG

FASE: Detaljprosjekt

LOKALISERINGSPLAN



solem:arkitektur
Erling Skakkes gt. 48 B, 7012 Trondheim
Tlf. 73 53 79 70 Fax: 73 53 79 40

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA
Beddingen 8, Tungasletta 16
Postboks 6033 - 7434 Trondheim Tlf.: 40 61 56 66

Ranheimsfjæra B1 | 409016

Fasader hus B1.3

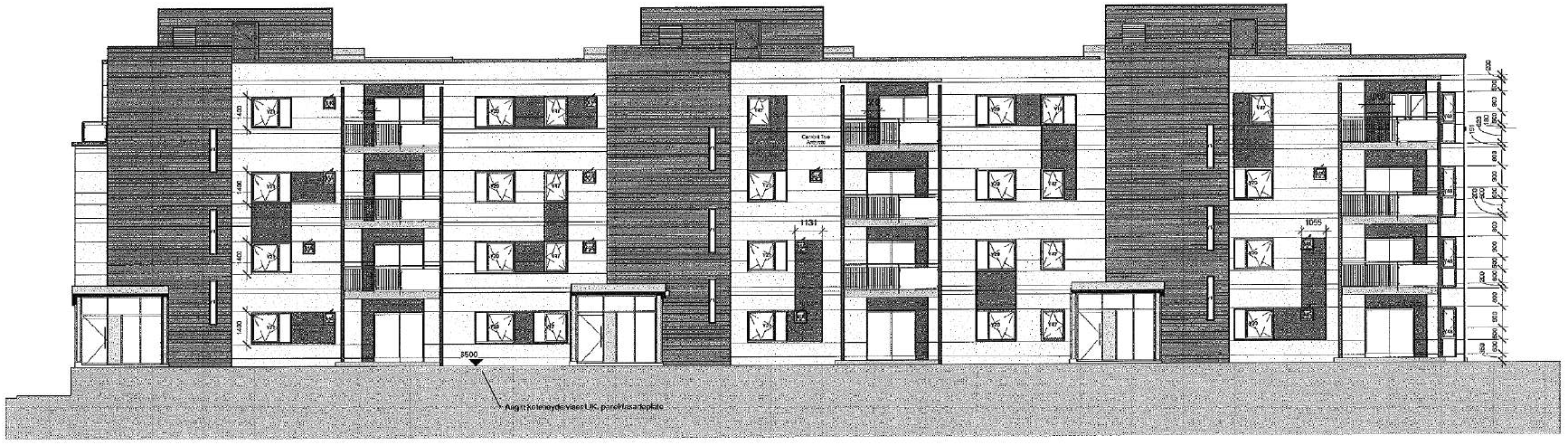
Detaljprosjekt

07.068	20.12.12	1:100	MB	BEH

B1.3_FA_01

19.12.2012 15:28:59

E-2



1 Fasade Øst B1.3
1 : 100



2 Fasade Vest B1.3
1 : 100

Fasader hus B1.3 | B1.3_FA_02

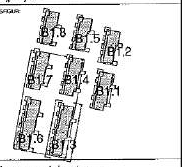
07.068 | 409016 | Detaljprosjekt

REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR

FORELØPIG

FASE: Detaljprosjekt

LEVERANSEOMFANG:



solem:arkitektur
Erling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf. 73 59 70 70 Fax: 73 52 70 80

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA
Bredsvik, Tungasletta 16
Postboks 6033 - 7432 Trondheim Tlf.: 48 01 36 60

Ranheimsfjæra B1 | 409016

Fasader hus B1.3

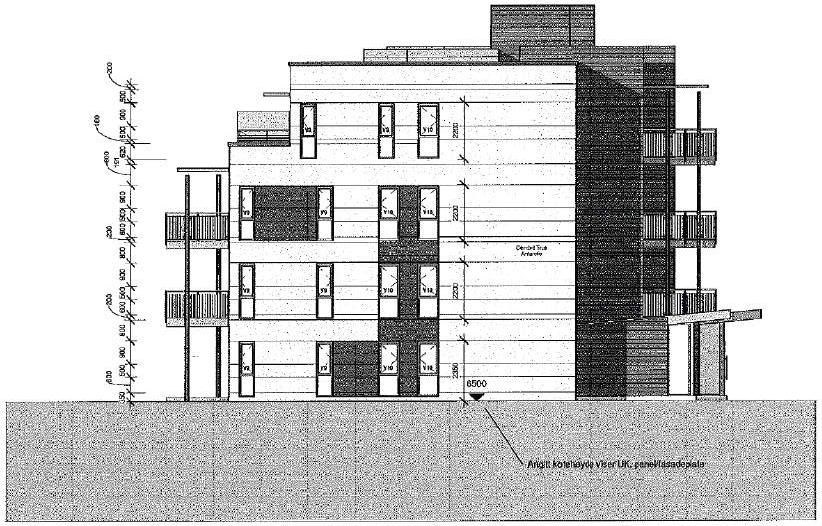
Detaljprosjekt

07.068	20.12.12	1:100	MB	BEH

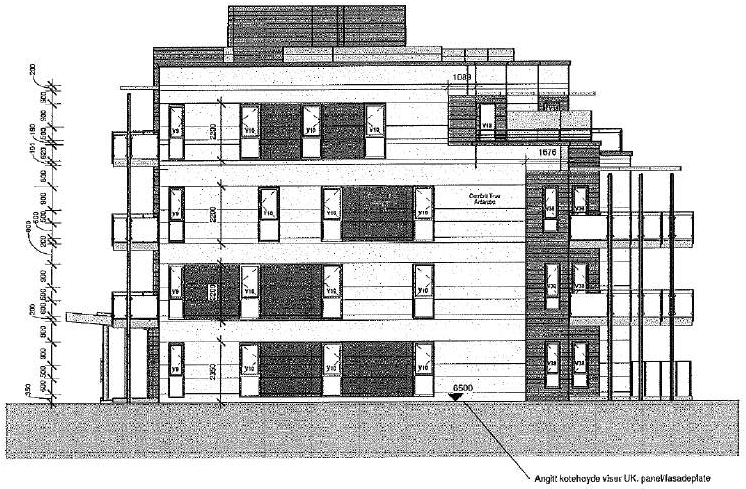
B1.3_FA_02

04.02.2013 12:34:17

E-3



(2) Fasade Sør B1.4
1 : 100



(1) Fasade Nord B1.4
1 : 100

Fasader hus B1.4 | B1.4_FA_01

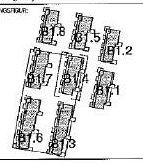
07.068 | 409016 | Detaljprosjekt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN

FORELØPIG

FASE: Detaljprosjekt

LOKALISERINGSTEGNING:



solem:arkitektur
Erling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf: 73 53 70 70 Faks: 73 53 70 80

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA
Besøksadr: Tungasletta 16
Postadr: 5063 - FYSJ Trondheim Tlf.: 40 01 26 60

Ranheimsfjæra B1 | 409016

Fasader hus B1.4

Detaljprosjekt

07.068	20.12.12	1:100	MB	BEH

B1.4_FA_01

19.12.2012 15:03:41



② Fasade Vest B1.4
1 : 100



① Fasade Øst B1.4
1 : 100

FORELØPIG

FASE: Detaljprosjekt

B1.8 B1.5 B1.2 B1.7 B1.4 B1.1 B1.6 B1.3

solem:arkitektur

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA

Ranheimsfjæra B1 | 409015

Fasader hus B1.4

Detaljprosjekt

07.068	20.12.12	1:100	MB	BEH

B1.4_FA_02

04.02.2013 12:27:13

E-5



1 Fasade Vest B1.5
1:100



2 Fasade Øst B1.5
1:100

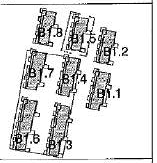
B1.5 Fasader Øst og Vest | B1.5_FA_01

07.068 | 409016 | Ranheimsfjæra B1

REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNR

UNDER ARBEID

FASE: Detaljprosjekt



solem:arkitektur
Erling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf: 73 53 70 70 Fax: 73 53 70 10

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA
Beddingen 10, Torvbyen
Postboks 1253 - 7408 Trondheim Tlf.: 40 61 26 50

Ranheimsfjæra B1 | 409016

B1.5 Fasader Øst og Vest

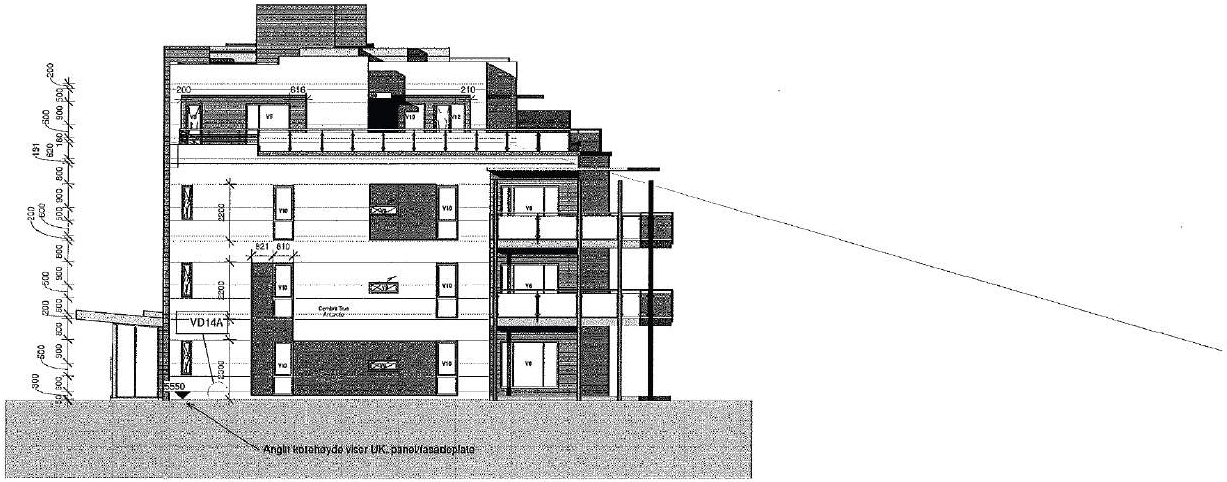
Detaljprosjekt

07.068	20.12.12	1:100	MB	BEH

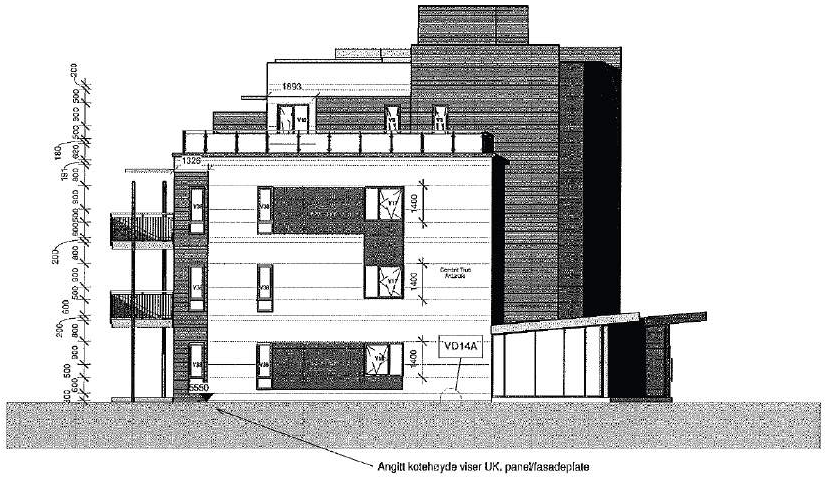
B1.5_FA_01

13.12.2012 14:58:39

E-6



1 Fasade Nord B1.5
1:100



2 Fasade Sør B1.5
1:100

B1.5 Fasader Nord og Sør | B1.5_FA_02

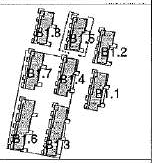
07.068 | 409016 | Detaljprosjekt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

UNDER ARBEID

FASE: Detaljprosjekt

LOKALISERINGSPLAN:



solem:arkitektur
Dårlig Skjelves gt. 6 b, 7012 Trondheim
Tlf. 73 55 70 70 Fax. 73 55 70 80

Tiltakshaver:
Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA
Besøksadr. Tungasletta 1B
Postboks 5000 • 7434 Trondheim Tlf.: 40 61 50 60

Ranheimsfjæra B1 | 409016

B1.5 Fasader Nord og Sør

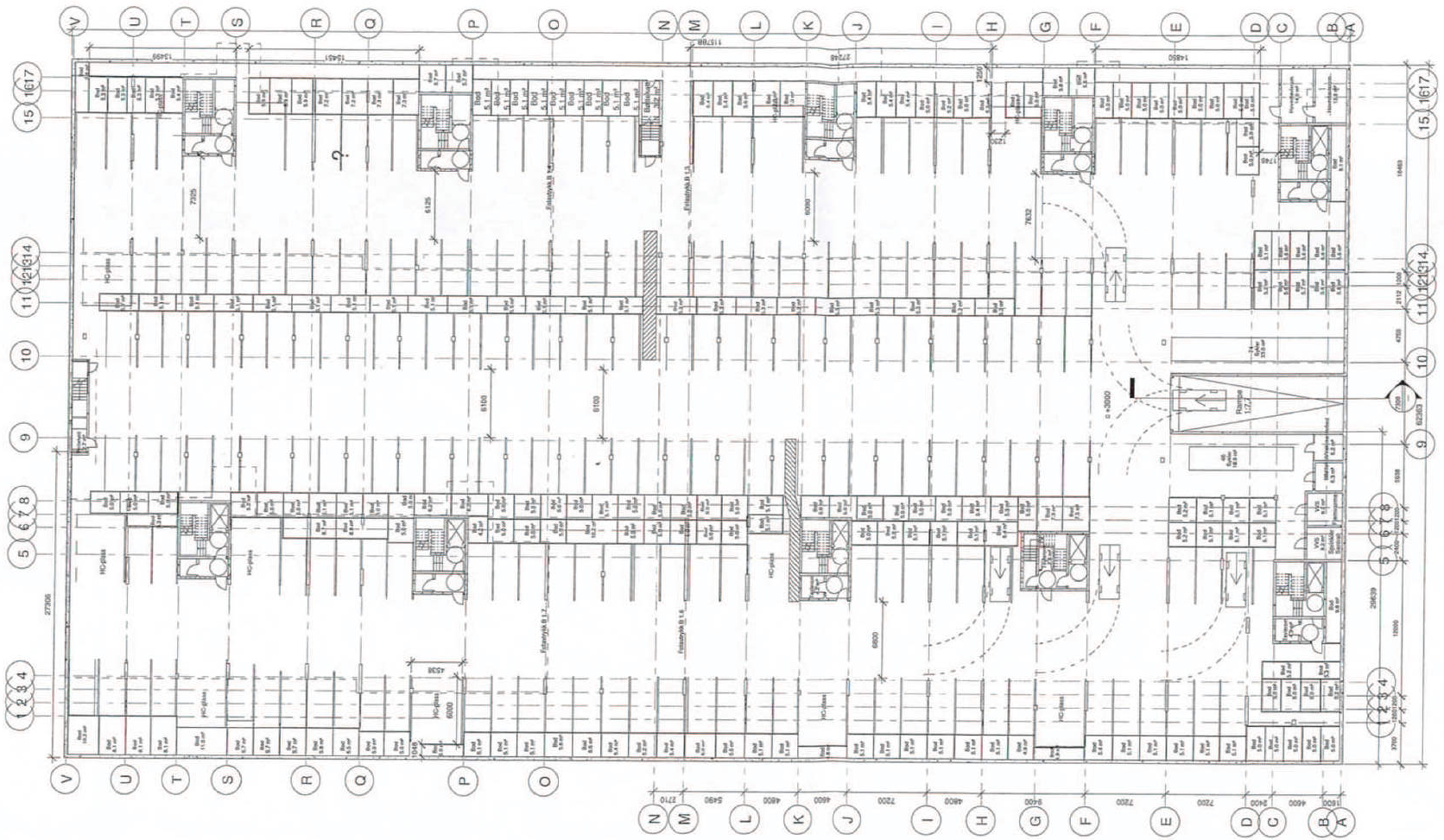
Detaljprosjekt

07.068	20.12.12	1:100	MB	BEH

B1.5_FA_02

19.12.2012 14:55:04

BILAG NR. 2



Parkeringsplasser i kjeller
Summering alle typer og bredder
Parkeringsfelt: 5x2.3m - 90gr
Parkeringsfelt: 5x2.3m - 90gr
47
Parkeringsfelt: 5x2.4m - 90gr
Parkeringsfelt: 5x2.4m - 90gr
117
Parkeringsfelt: 5X2.5m - 90gr
Parkeringsfelt: 5X2.5m - 90gr
14
Parkeringsfelt: 5x2.6m - 90gr
Parkeringsfelt: 5x2.6m - 90gr
15
Parkeringsfelt: 5x2.7m - 90gr
Parkeringsfelt: 5x2.7m - 90gr
1
Parkeringsfelt: 5x2.8m - 90gr
Parkeringsfelt: 5x2.8m - 90gr
7
Parkeringsfelt: 6x4.5
Parkeringsfelt: 6x4.5
11
Grand total: 212

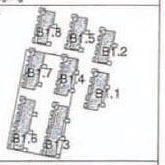
Boder	
Samlet antall	
Bod	
Grand total: 202	

UNDER ARBEID

0 Etasje B1.6		A_B1_3-6_PL_00
07.088	409016	Arbeidstegning

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Arbeidstegning



solem:arkitektur
Erling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf. 73 53 70 70 Faks 73 53 70 80

Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA

SKANSKA

Besøksadr. Tungasletta 16
Postboks 6222 - 7434 Trondheim Tlf.: 40 81 28 60

Ranheimsfjæra B1	409016

0 Etasje B1.6

Arbeidstegning

07.088	28/09/10		HH	BHO

A_B1_3-6_PL_00

15.03.2011 14:29:14

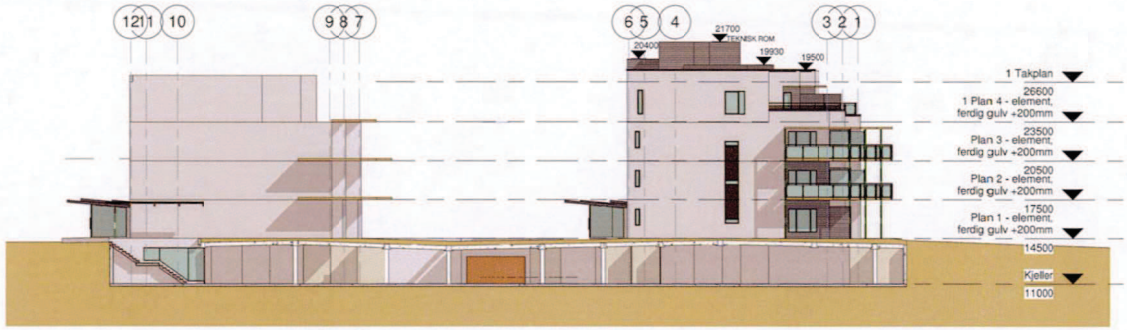
0 C J 4 E / 584654

10/40537-61 V2 Ranheimsfjæra b.f

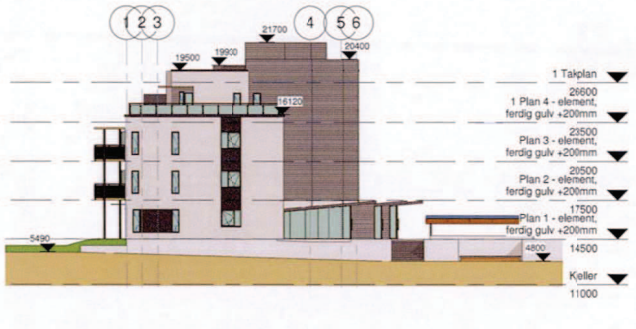
E2

00BGT/14861 Geomatikk

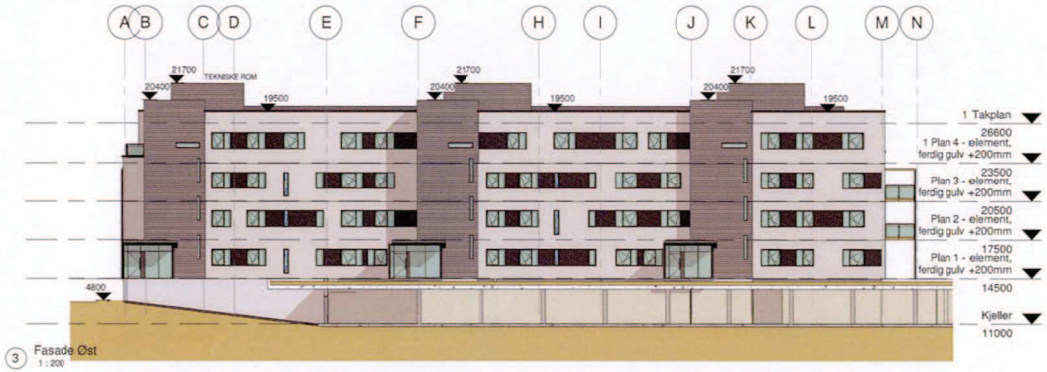
10/40537-1 V7 Ranheimsfjæra b.felt



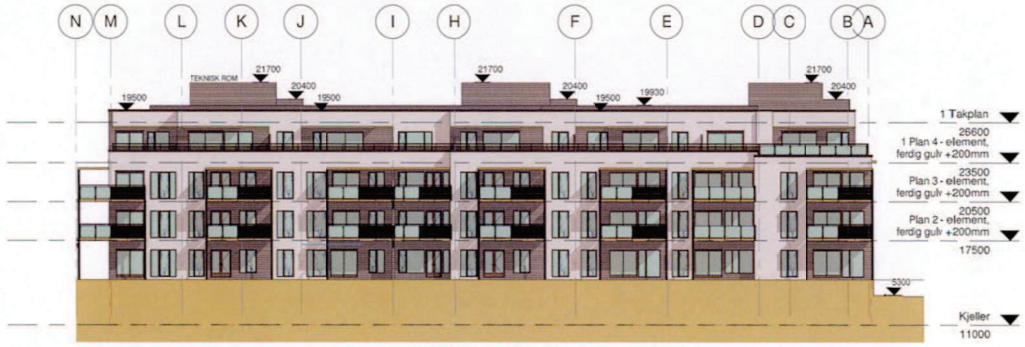
1 Fasade Nord
1 : 200



2 Fasade Syd
1 : 200



3 Fasade Øst
1 : 200



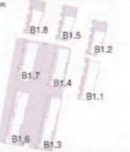
4 Fasade Vest
1 : 200

A_B1_3-6_FA_01

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

LOKALISERINGSPLAN



solem:hartmann
Erling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf: 73 53 70 70 Fax: 73 53 70 80

SKANSKA
Besøksadr.: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 21 Fax: 23 21 17 34

Ranheimsfjæra B1

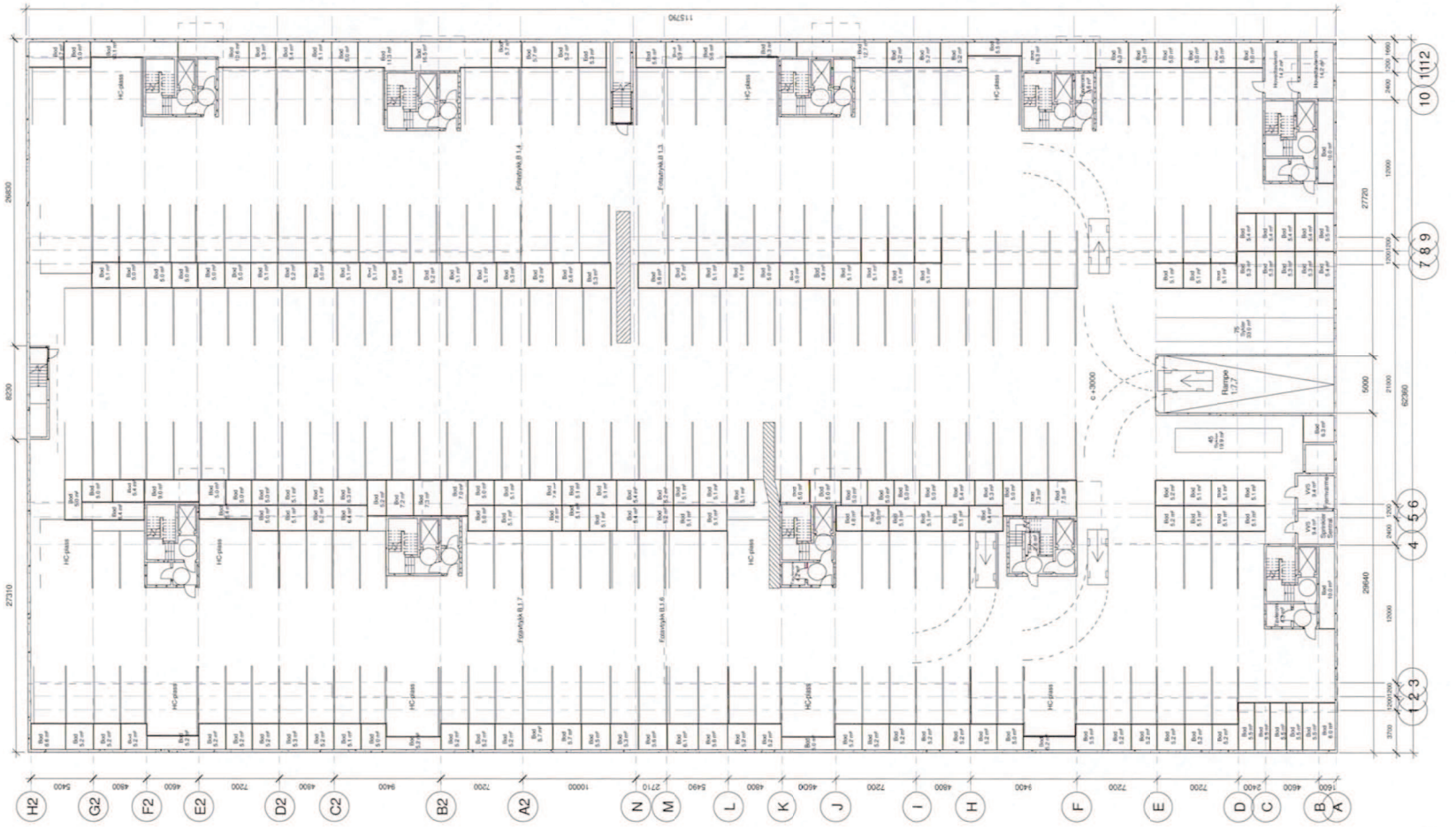
Fasader B1.6 & 1.3

PROSJEKT	DATO	MÅLESTOKK	TEGNET	KONTROLLERT
07.068	28.09.10	1 : 200	BHO	BHO

A_B1_3-6_FA_01

01.10.2010 12:05:58

E 2



Parkeringsplasser i kjeller
Summering alle typer og bredder
Parkeringsfelt: 5x2.3m - 90gr
Parkeringsfelt: 5x2.3m - 90gr
28
Parkeringsfelt: 5x2.4m - 90gr
Parkeringsfelt: 5x2.4m - 90gr
129
Parkeringsfelt: 5X2.5m - 90gr
Parkeringsfelt: 5X2.5m - 90gr
23
Parkeringsfelt: 5x2.6m - 90gr
Parkeringsfelt: 5x2.6m - 90gr
15
Parkeringsfelt: 5x2.7m - 90gr
Parkeringsfelt: 5x2.7m - 90gr
1
Parkeringsfelt: 5x2.8m - 90gr
Parkeringsfelt: 5x2.8m - 90gr
3
Parkeringsfelt: 6x4.5
Parkeringsfelt: 6x4.5
11
Grand total: 210

Boder	
Samlet antall	
Bod	
Grand total: 186	

0 0 B G U / 14862 Geomatikk

10/40537-1 V8 Ranheimsfjæra b.felt

A_B1_3-6_PL_00

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

LOKALISERINGSKART



solem:hartmann

Elling Skaldes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf. 73 53 70 10 Fax. 73 53 70 80

SKANSKA

Reisensdf. Drammensveien 60
Postboks 274 Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

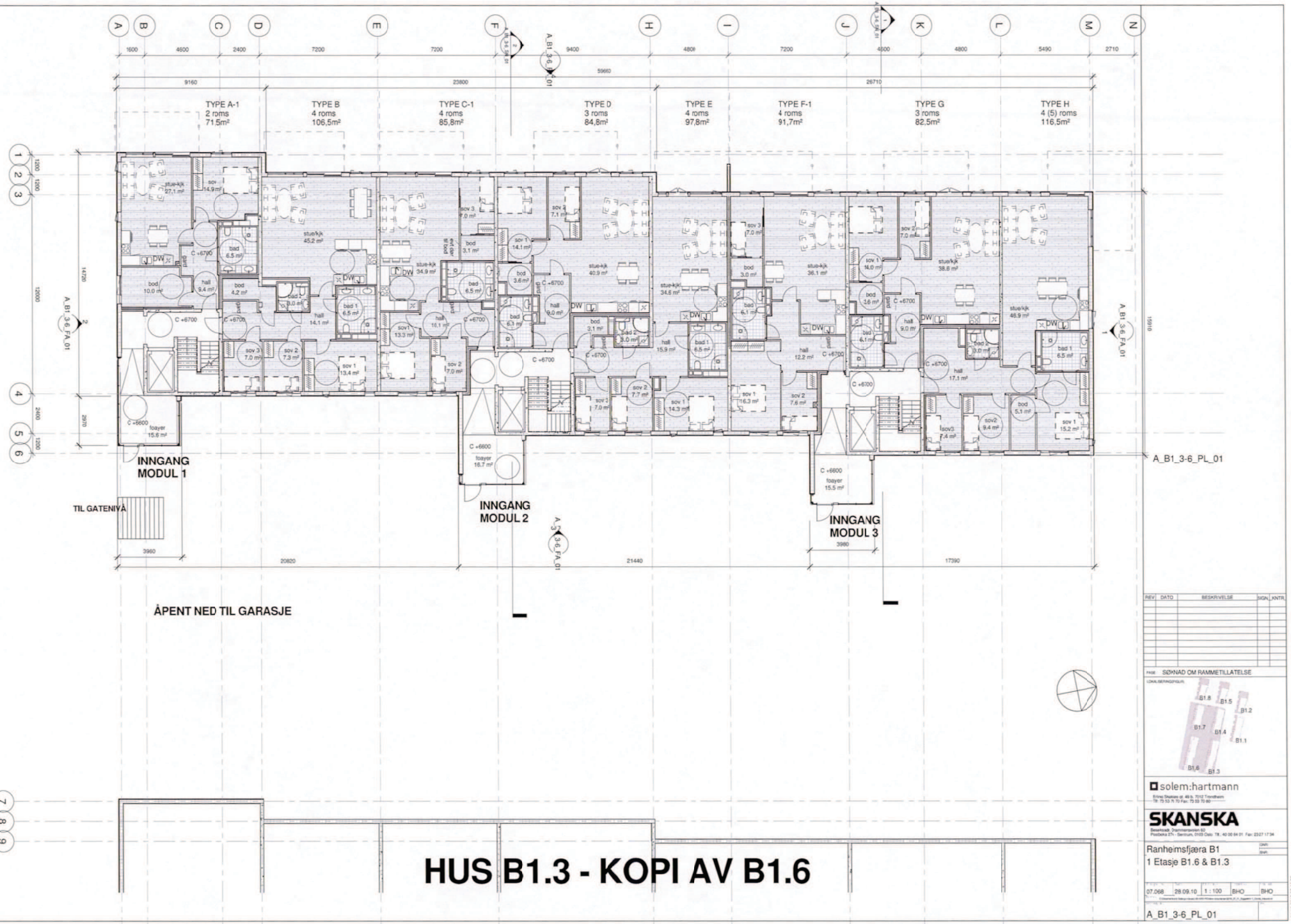
Ranheimsfjæra B1

0 Etasje B1.6 & B1.3

PROSJEKT NR.	DATO	MÅLESTOKK	TEGNET	KONTROLLERT
07.068	28/09/10	1 : 200	HH	BHO

A_B1_3-6_PL_00

E 2



HUS B1.3 - KOPI AV B1.6

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

LOKALISERINGSFIGUR:

solem:hartmann

SKANSKA

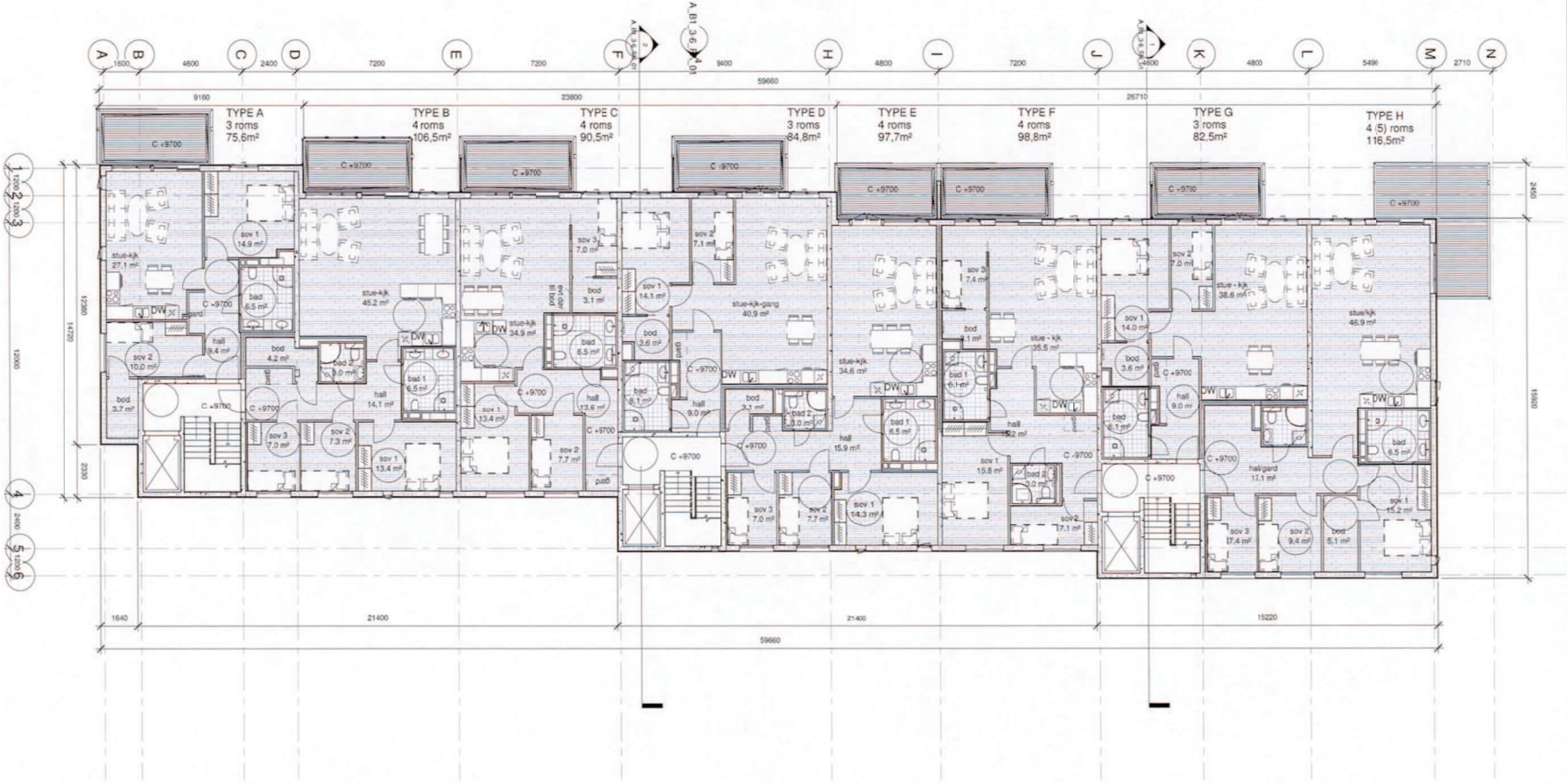
Ranheimsfjæra B1

1 Etasje B1.6 & B1.3

PROSJ.	DATO	MÅLESTOKK	TEGN	SJEKK
07.068	28.09.10	1 : 100	BHO	BHO

A_B1_3-6_PL_01

E 2



A_B1_3-6_PL_02

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	KNTR.

FASE: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

LOKALISERINGSFIGUR:



solem:hartmann
Erling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf: 73 53 75 70 Fax: 73 53 75 80

SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 271 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

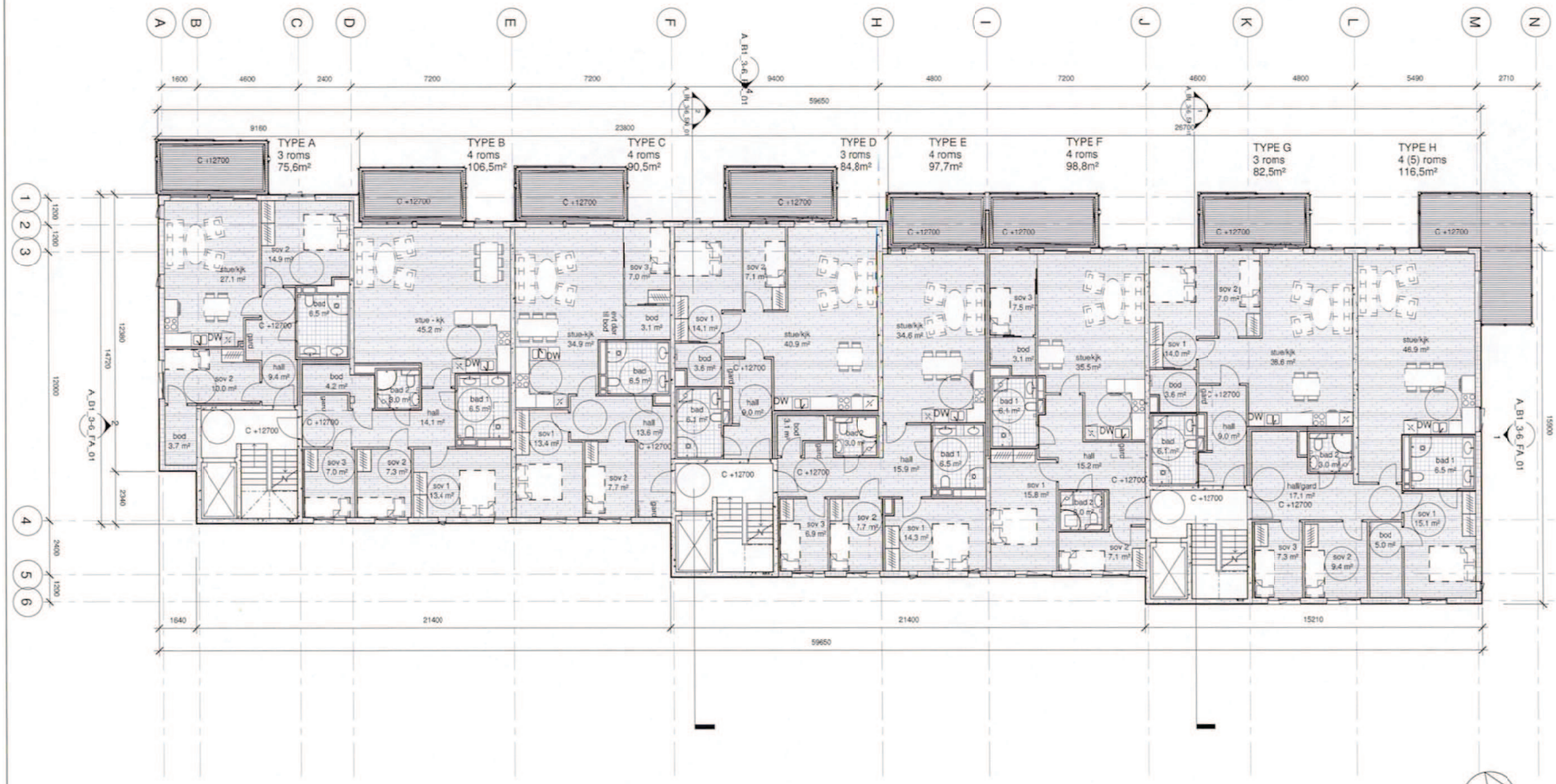
Ranheimsfjæra B1
2 Etasje B1.6 & B1.3

07.068	28.09.10	1 : 100	BHO	BHO

A_B1_3-6_PL_02

01.10.2010 09:44:29

E 2



A_B1_3-6_PL_03

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

LOKALISERINGSFIGUR

solem:hartmann
Erling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf: 73 52 70 70 Fax: 73 52 70 80

SKANSKA
Beierkvadr. Dammarenveien 50
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

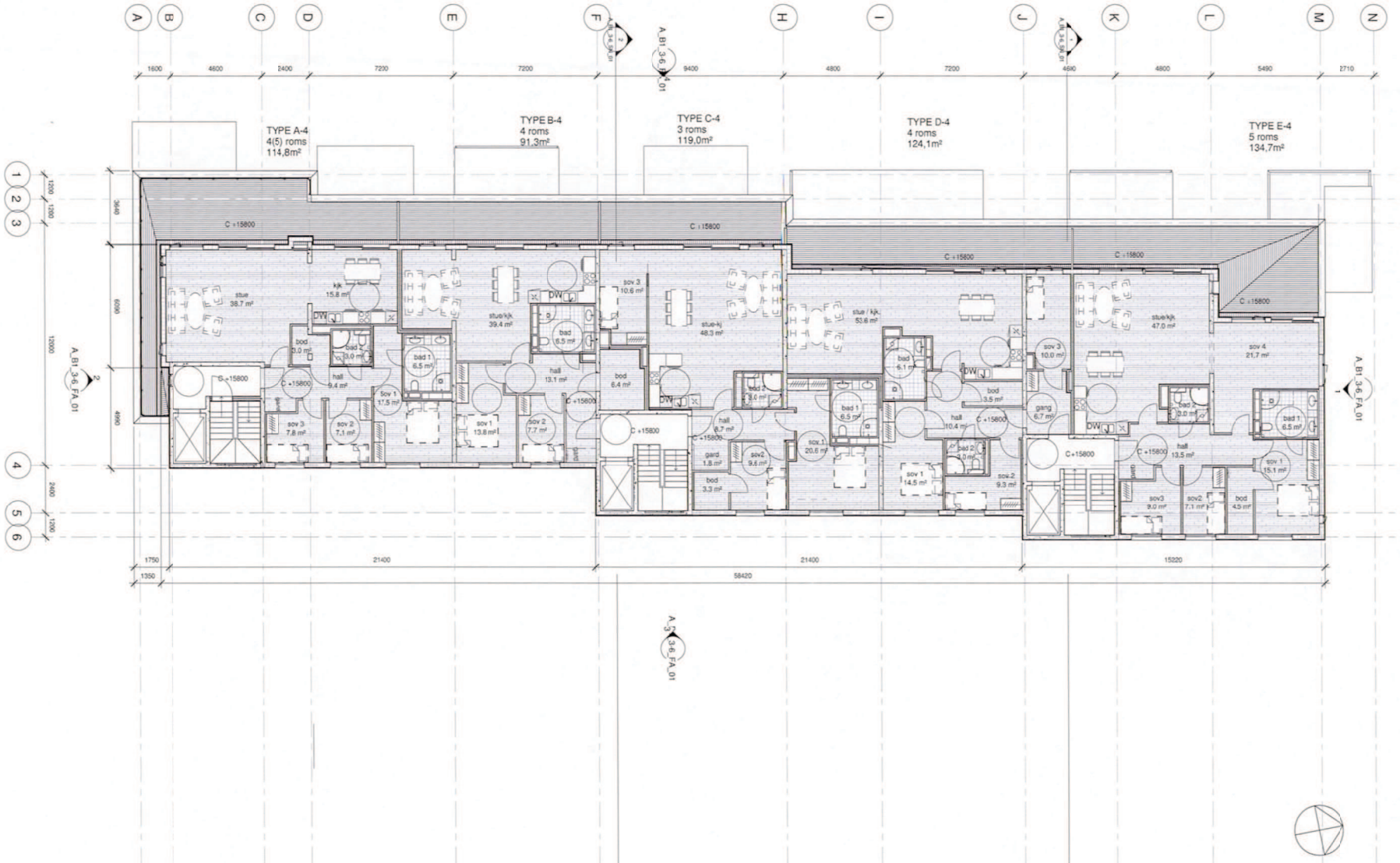
Ranheimsfjæra B1
3 Etasje B1.6 & B1.3

07.068	28.09.10	1 : 100	BH	BH

A_B1_3-6_PL_03

01.10.2010 10:14:23

E2



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

LOKALISERINGSFIGUR



solem:hartmann

SKANSKA

Ranheimsfjæra B1

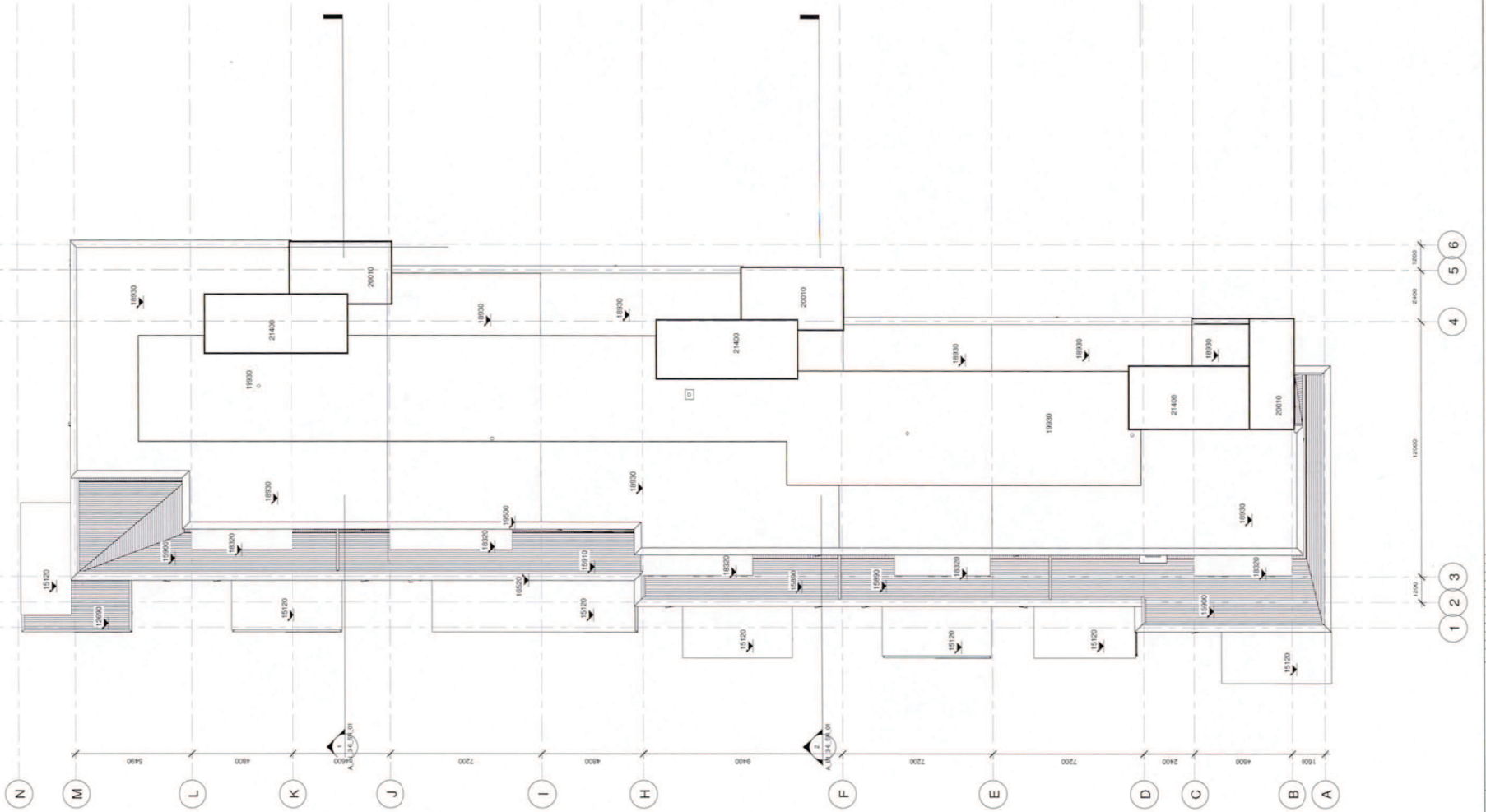
4 Etasje B1.6 & B1.3

07.068	28.09.10	1 : 100	BH	BH

A_B1_3-6_PL_04

01.10.2010 09:44:33

E2



A_B1_3-6_PL_05

REV	DATO	BESKRIVELSE	SGN	KNTR

FASE: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

LOKALISERINGSKART



solæm:hartmann
Elling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf: 73 53 7570 Fax: 73 53 75 80

SKANSKA
Besøksadr.: Dronningensgate 60
Postboks 274 Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

Ranheimsfjæra B1

Takplan B1.6 & B1.3

07.068	28.09.10	1 : 100	HH	BH

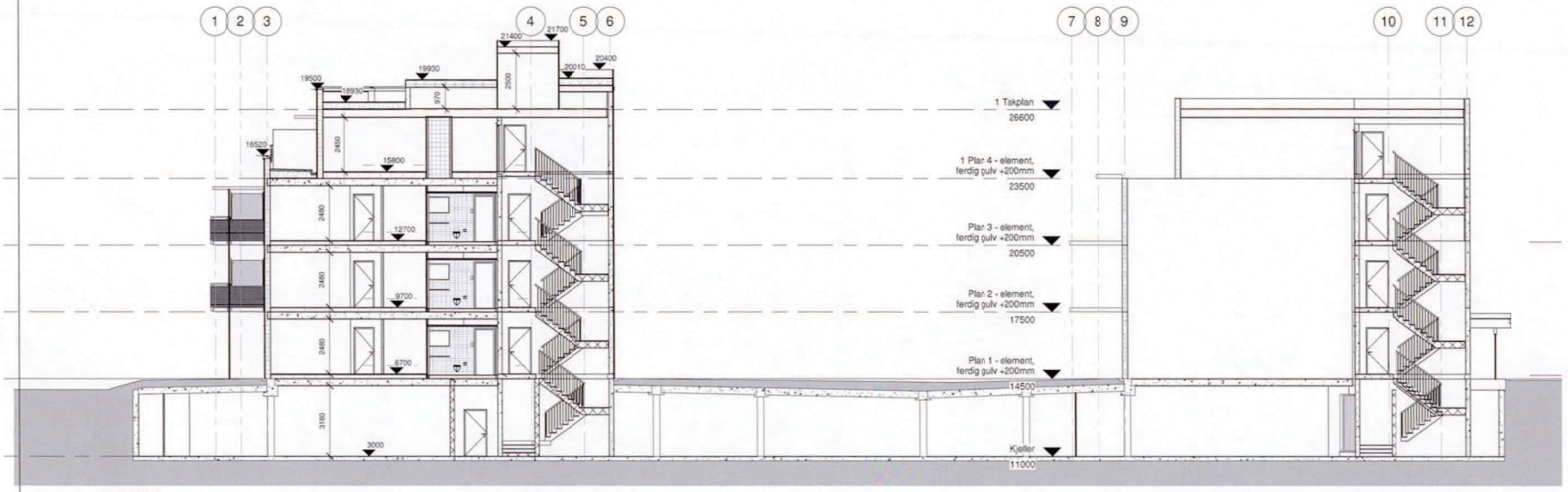
A_B1_3-6_PL_05

01.10.2010 09:44:34

E2

00BGV/14863 Geomatikk

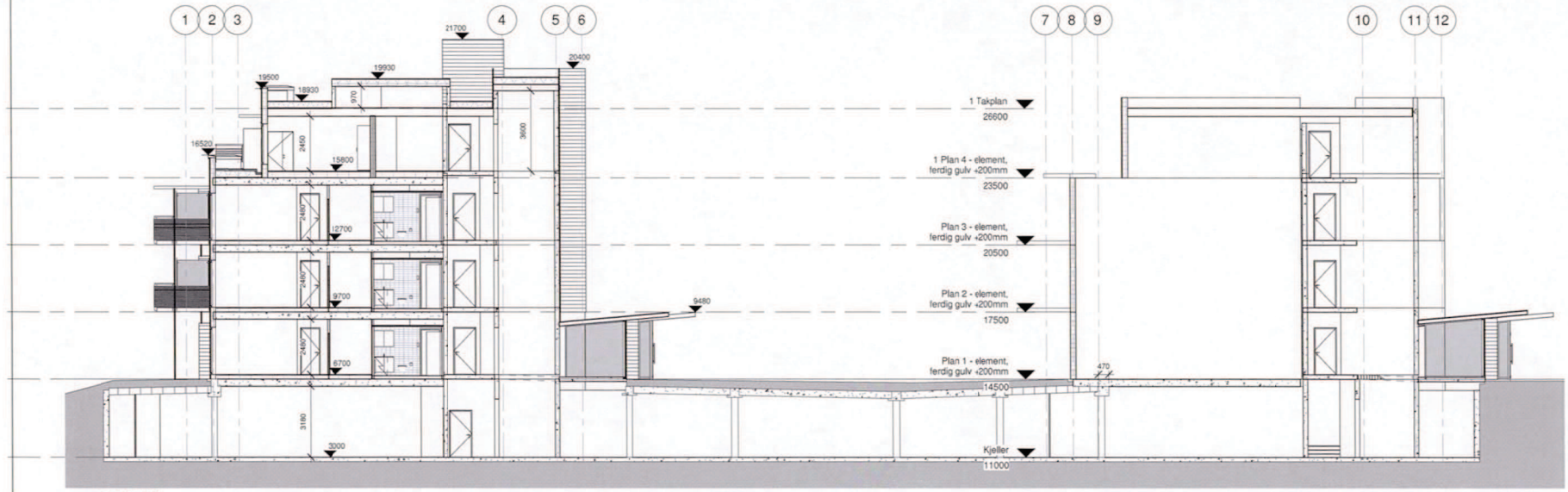
10/40537-1 V9 Ranheimsfjæra b.felt



1 Snitt A-A
1 : 100

HUS B1.6

HUS B1.3 - KOPI AV UTTEGNET
HUS B1.6



2 Snitt B-B
1 : 100

HUS B1.6

HUS B1.3 - KOPI AV UTTEGNET
HUS B1.6

A_B1_3-6_SN_01

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

LOKALISERINGSFIGUR



solem:hartmann
Erling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf: 73 53 70 10 Fax: 73 53 70 60

SKANSKA
Skanska AB Ommenpanken 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

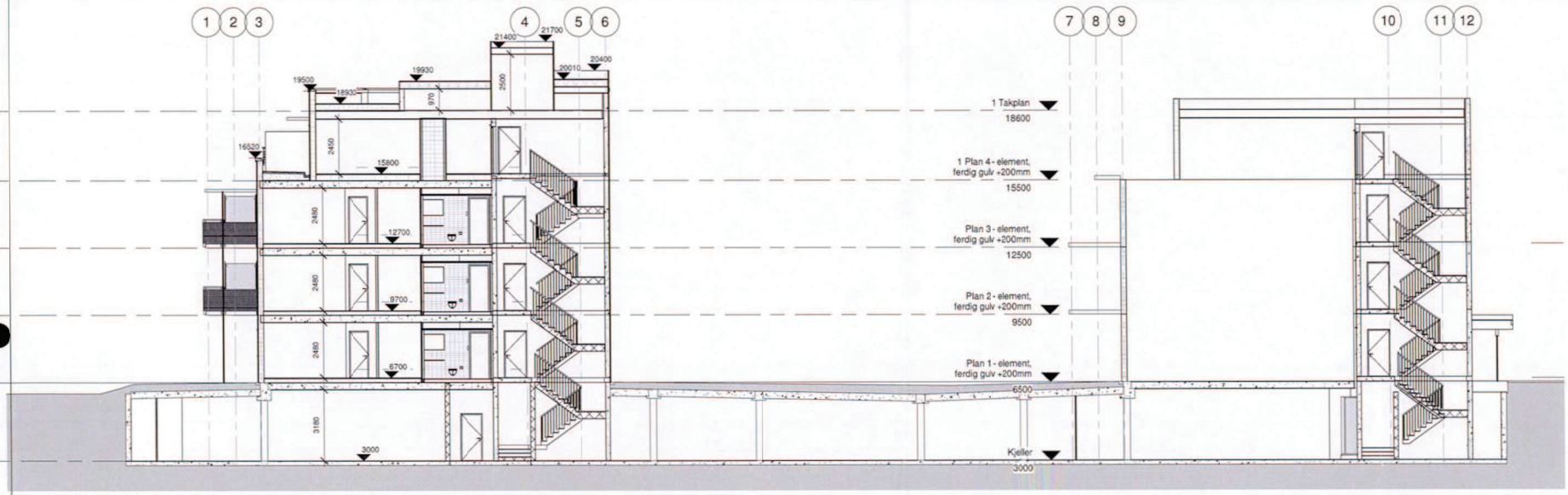
Ranheimsfjæra B1

Snitt

PROSJ.	DATO	MÅLESTOKK	TEGN.	KONTR.
07.068	28.09.10	1 : 100	BHO	BHO

A_B1_3-6_SN_01

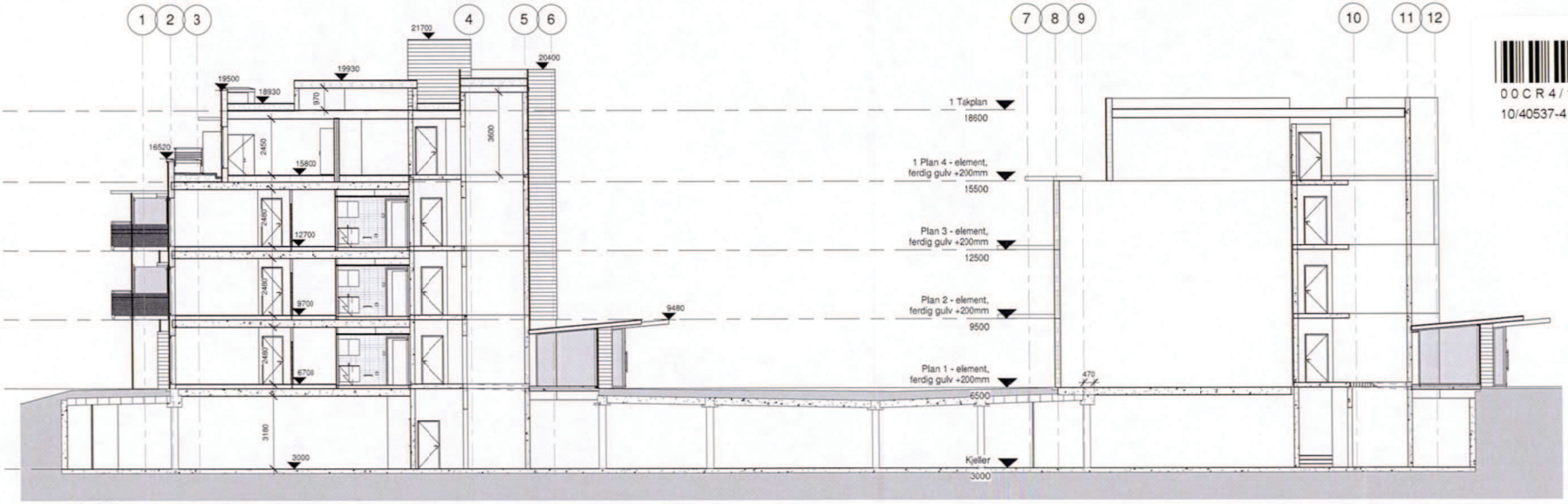
01.10.2010 09:44:36



1 Snitt A-A
1 : 100

HUS B1.6

HUS B1.3 - KOPI AV UTTEGNET
HUS B1.6



2 Snitt B-B
1 : 100

HUS B1.6

HUS B1.3 - KOPI AV UTTEGNET
HUS B1.6

A_B1_3-6_SN_01

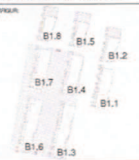
0 0 C R 4 / 16528 Geomatikk

10/40537-4 V1 Ranheimsfjæra b.felt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

LOKALISERINGSKRUR:



solem:hartmann
Erling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf: 73 53 75 70 Fax: 73 53 75 80

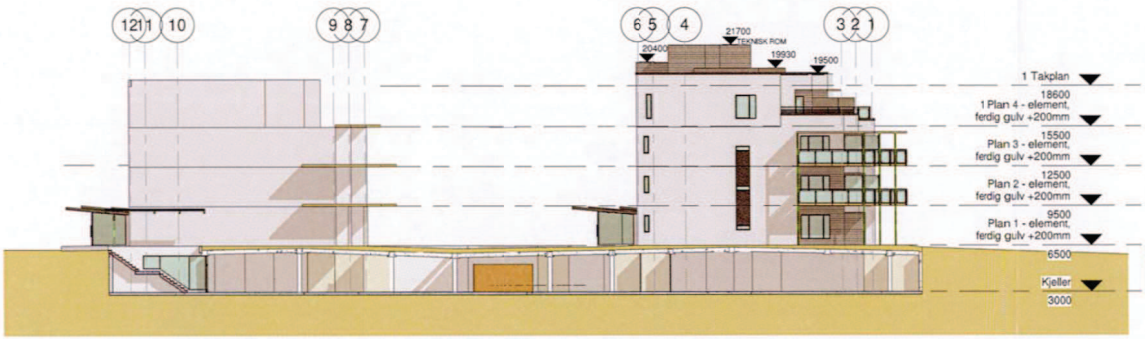
SKANSKA
Reisenbauer, Drachmanngaten 80
Postboks 274 – Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 22 07 17 34

Ranheimsfjæra B1	GNR.
Snitt	BNR.

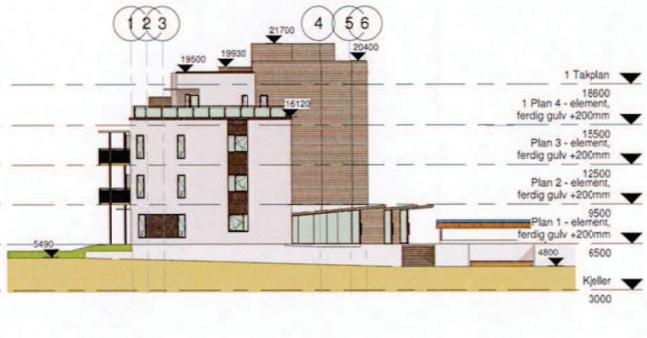
07.068	28.09.10	1 : 100	BHO	BHO

A_B1_3-6_SN_01

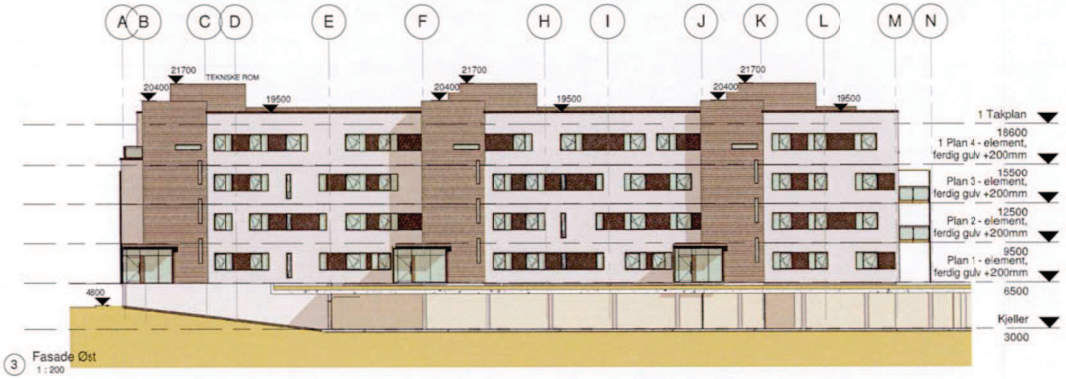
11.10.2010 14:42:42



1 Fasade Nord
1 : 200



2 Fasade Syd
1 : 200



3 Fasade Øst
1 : 200



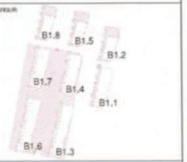
4 Fasade Vest
1 : 200

A_B1_3-6_FA_01

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	KNTR

FASE: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

LOKALISERINGSKART



solem:hartmann
Erling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf: 73 53 75 70 Fax: 73 53 75 80

SKANSKA
Rosenkrantz Gyldenløves gate 20
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 2327 17 34

Ranheimsfjæra B1

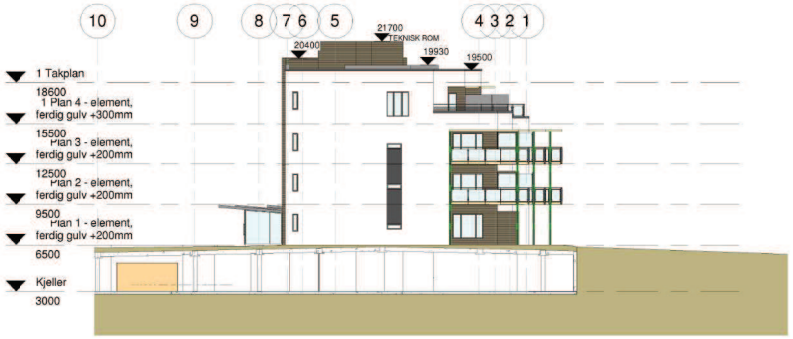
Fasader B1.6 & 1.3

PROSJEKTNR.	DATO	MÅLESTOKK	TEGNET	KONTROLLERT
07.068	28.09.10	1 : 200	BHO	BHO

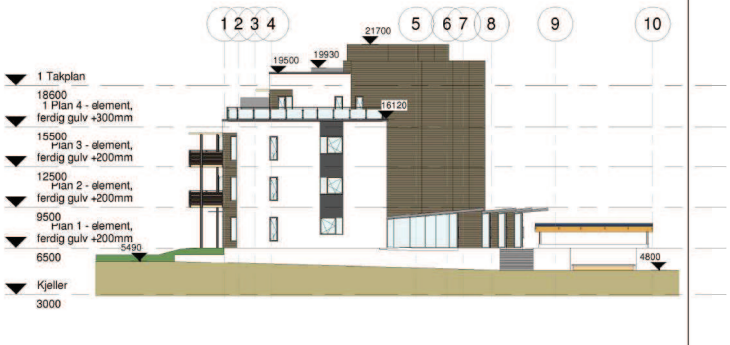
FILNAVN: C:\Documents and Settings\bhoe\Mine dokumenter\Arch\07_Ranheim\A_B1_3-6_FA_01.dwg

A_B1_3-6_FA_01

11.10.2010 14:48:49



1 Fasade Nord
1 : 200



2 Fasade Syd
1 : 200



3 Fasade Øst
1 : 200

hus B1.6

hus B1.7



4 Fasade Vest
1 : 200

hus B1.7

hus B1.6

A_B1_3-6_FA_01

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:



solem:hartmann
Elling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf 73 53 76 70 Fax 73 53 76 80

SKANSKA
Besøksadr: Tungasletta 16
Postboks 6033 - 7434 Trondheim Tlf.: 40 01 36 60

Ranheimsfjæra B1

GNR:
BNR:

FASADER B1.3, B1.4, B1.6 OG B1.7

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
07.068	28.09.10	As Indicated	BHO	BHO

Tegning nr.: A_B1_3-6_FA_01

Rev.

07.12.2010 16:16:19

1 1 Plan 1 Working 1.7
1 : 100



A_B1_7_PL_01

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:



solem:hartmann
Elling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf 73 53 76 70 Fax 73 53 76 80

SKANSKA
Besøksadr: Tungasletta 16
Postboks 6033 - 7434 Trondheim Tlf.: 40 01 36 60

Ranheimsfjæra B1

GNR:
BNR:

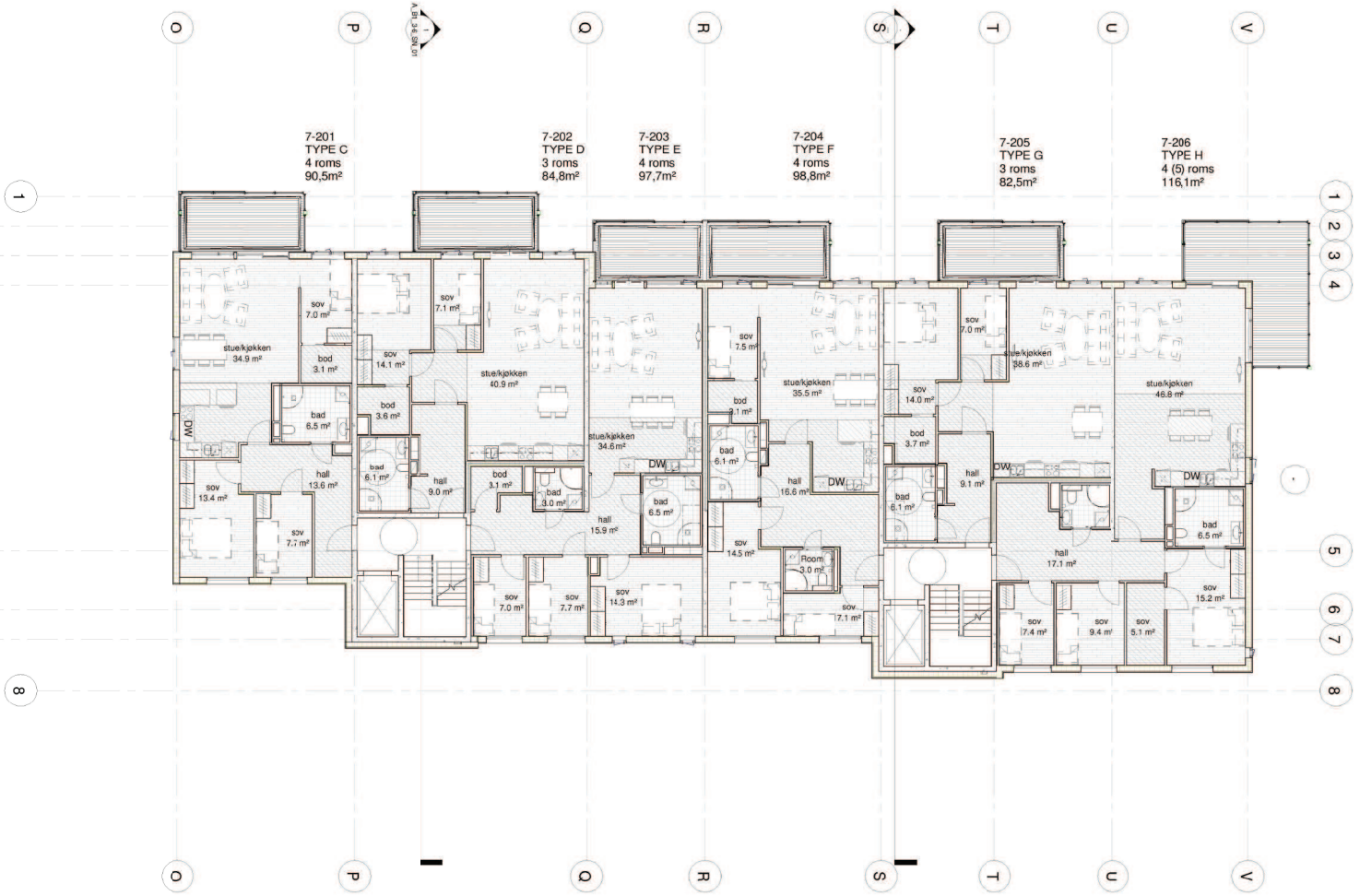
1 Etasje B1.4 OG B1.7

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
07.068	11/10/10	As Unplotted	Author	Checker

Tegning nr.: A_B1_7_PL_01

Rev.

07.12.2010 10:16:20



A_B1_7_PL_02

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:



solem:hartmann
Erling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf 73 53 76 70 Fax 73 53 76 80

SKANSKA

Besøksadr: Tungasletta 16
Postboks 6033 - 7434 Trondheim Tlf.: 40 01 36 60

Ranheimsfjæra B1

GNR.

BNR.

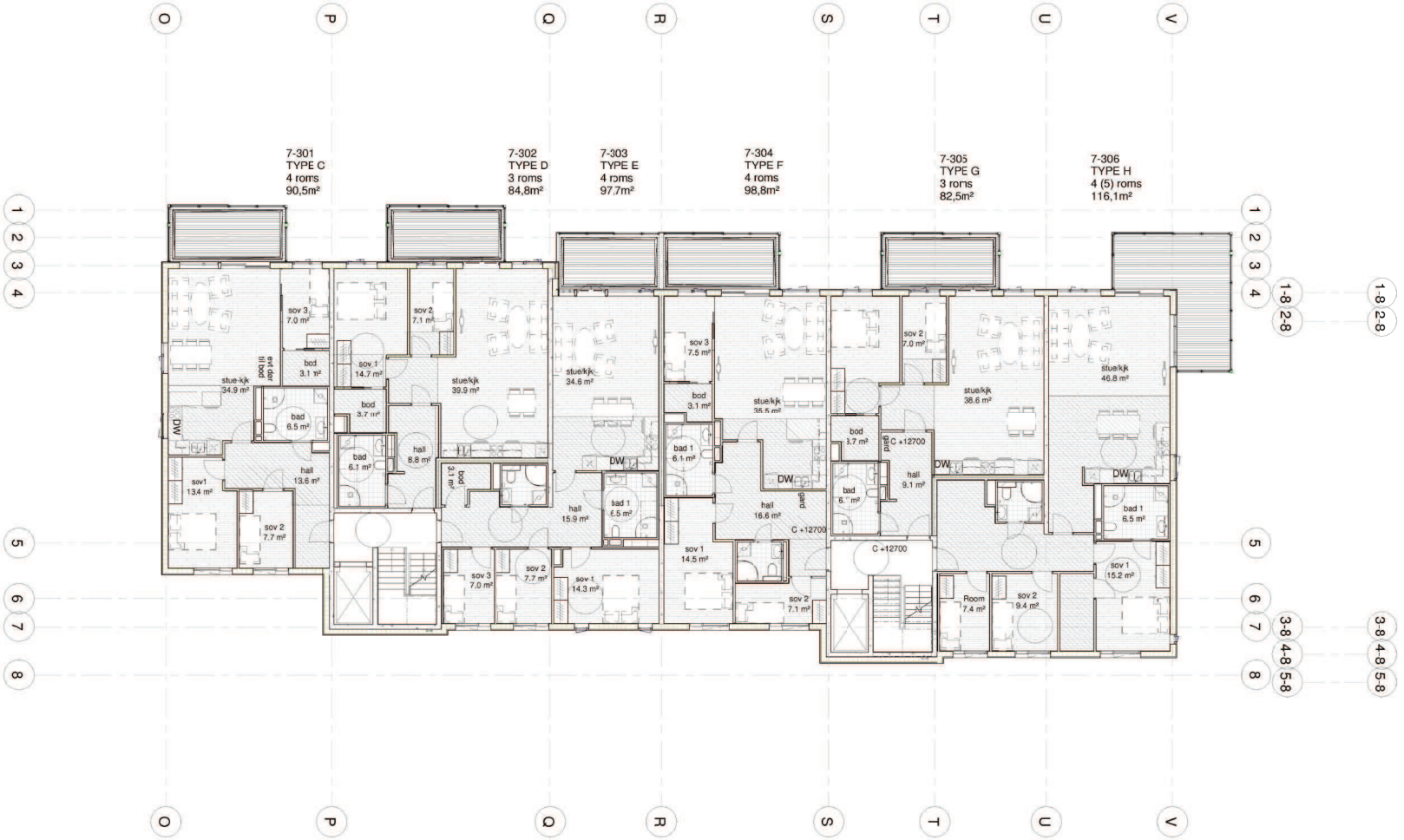
2 Etasje B1.4 OG B1.7

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
07.068	11/10/10	As Unplotted	Author	Checker

Tegning nr.: A_B1_7_PL_02

Rev.

07.12.2010 10:16:22



1 Plan 3 Working 1:7
1 : 100

A_B1_7_PL_03

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:



solem:hartmann
Erling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf 73 53 76 70 Fax 73 53 76 80

SKANSKA
Besøksadr: Tungasletta 16
Postboks 6033 - 7434 Trondheim Tlf.: 40 01 36 60

Ranheimsfjæra B1

GNR:
BNR:

3 Etasje B1.4 OG B1.7

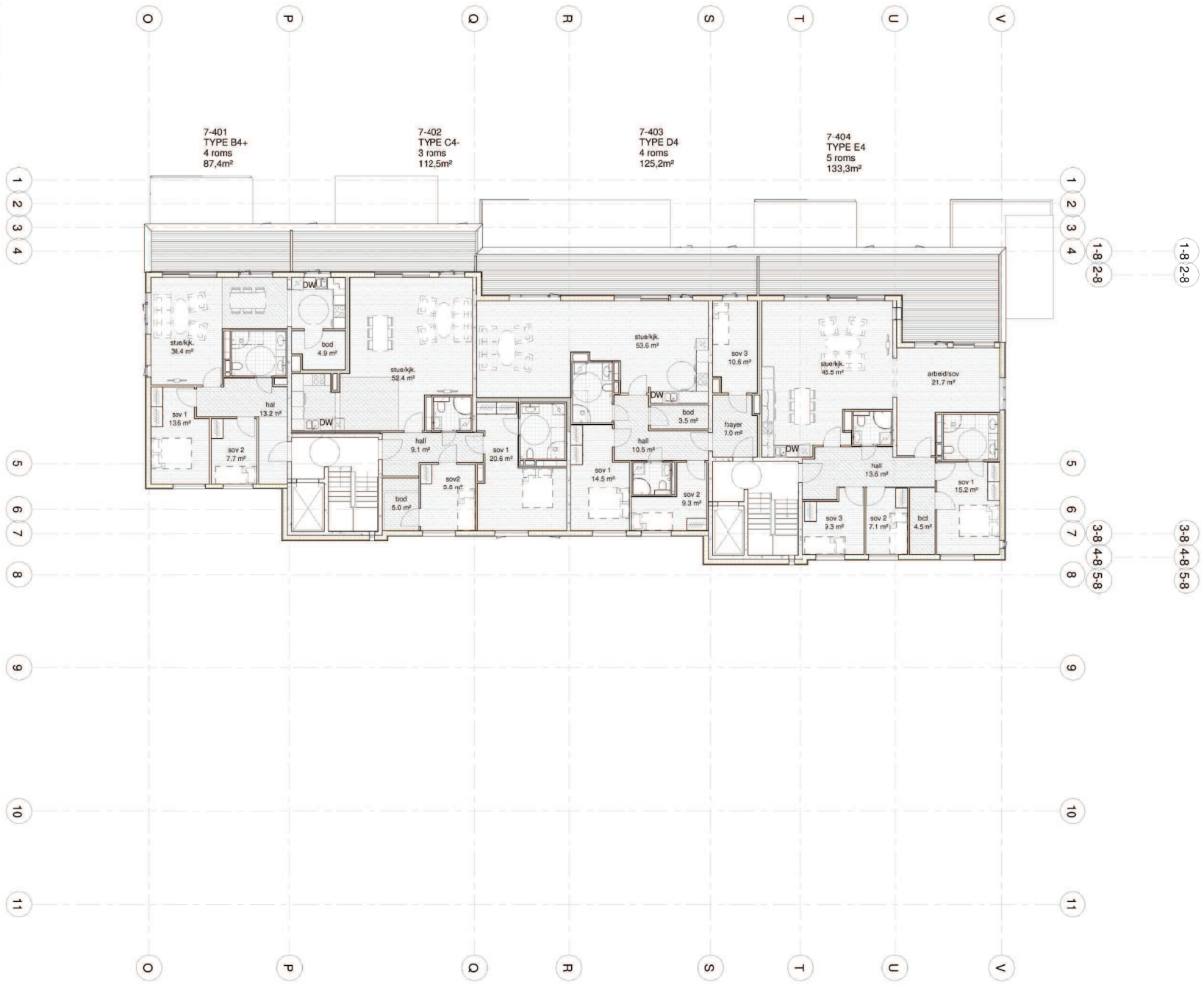
Prosjektnr:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
07.068	11/10/10	As Unplotted	Author	Checker

Tegningsnr: A_B1_7_PL_03

Rev.

07.12.2010 10:16:23

1 Plan 4 Working 1.7
1 : 100



A_B1_7_PL_04

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	Date 1	Revision 1		

FASE RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:



solem:hartmann
Erling Skakkes gt. 49 b, 7012 Trondheim
Tlf 73 53 76 70 Fax 73 53 76 80

SKANSKA
Besøksadr: Tungasletta 16
Postboks 6033 - 7434 Trondheim Tlf.: 40 01 36 60

Ranheimsfjæra B1
GNR
BNR

4 Etasje B1.4 OG B1.7

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
07.068	11/10/10	As Unindicated	Author	Checker

Tegning nr.: A_B1_7_PL_04

Rev.

07.12.2010 10:16:24

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 4896/10

Skanska Norge AS
Tungasletta 16

N-7434 TRONDHEIM

RAMMETILLATELSE
Delvis godkjenning

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Inge Horten	10/40537 oppgis ved alle henvendelser		04.02.2011

Ranheimsfjæra b.felt, rammetillatelse for bygg B1.3, B1.4, B1.6 og B1.7, utomhus og infrastruktur

Byggested: **Ranheimsfjæra b.felt** Gnr./Bnr.: **23/843**
Ansvarlig søker: **Skanska Norge AS**
Tiltakshaver: **Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt byggesakskontoret 05.10.2010. Søknaden er komplettert 07.10.10, 15.10.10, 11.10.10 og 07.12.10.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 07.10.10 og 07.12.10 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder :
Rammesøknad nr 1 for område B1 innenfor reguleringsplan R 479 b.

Rammesøknad nr 1 omfatter boligblokkene B1.3, B1.4, B1.6, B1.7 m/kjeller. I tillegg inngår utomhusplan med infrastruktur og tiltak ytre miljø for hele B1. Blokkene B1.3 og B1.6 er dokumentert med komplette tegninger. Blokk B1.4 og B1.7 vil være like i forhold til planløsninger og fasadeuttrykk gjennom en gjentaking av byggesystemet. Dette er nærmere redegjort for i eget vedlegg.

Forhåndskonferanse er avholdt 18.06.2010.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som framtidig tettbebyggelse og grønnstruktur.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 479 b, " Ranheim Vestre. Strandområde 4 ", stadfestet 28.01.2010. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, offentlige trafikkområder, offentlige friområder – turveg, spesialområder, fellesområder og kombinert formål.

Fjernvarme
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. I henhold til kommuneplanens arealdel og Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningsloven (pbl85) § 66 a pålegges omsøkte bygning(er) tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det vises for øvrig til byggteknisk forskrift (TEK10).

Nabovarsel
Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Berørte myndigheter

NVE
Under er uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat gjengitt:

Tiltak i Vikelva ved Ranheimsfjæra, Trondheim kommune i Sør-Trøndelag

Vi viser til e-post av 1. oktober i år fra Skanska v/Bjørn Lehn. Videre viser vi til vår uttalelse av 23. juli 2009 om reguleringsplan for det aktuelle området.

I den ovennevnte e-posten er det lagt ved et notat, datert 23.08.2010, fra Sweco om prinsippløsninger og skisser for utforming av terskler og elveløp. Sweco sier det er lagt vekt på å sikre biologisk mangfold blant annet ved å gi fisk mulighet til å vandre opp elva. En seinere fase av planleggingen vil omfatte prosjektering av terskler og erosjonssikring.

Det er mye bra i notatet fra Sweco, og vi er i utgangspunktet positiv til en løsning med to terskler for å unngå for store høydeforskjeller når fisken skal vandre opp elva. Vi ber om å få tilsendt de detaljerte planene som omfatter prosjekteringen av tersklene, utfylling i elva og erosjonsikringen, jf. vedtatte reguleringsbestemmelser § 9.4.

Byggesakskontoret viser til reguleringsbestemmelsene og rekkefølgekravene. Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge uttalelse fra NVE vedrørende krav stilt i §9.3 og §9.4.

Byantikvaren
Det foreligger en uttalelse fra byantikvaren. Byggesakskontoret forutsetter at det innhentes ny uttalelse fra byantikvaren og som legges ved søknad om igangsettingstillatelse av utomhusarbeider knyttet til område S4

Dispensasjon

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser §4.2, §4.3, §6.2 og §9.9. En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

Det er søkt dispensasjon fra følgende punkter i reguleringsbestemmelsene:

§ 4.2 Plassering

For blokk B1.3 og B1.4 er det tegnet inngangsparti som strekker seg ut over byggelinjene. Løsningen er valgt med hensyn på universell utforming knyttet til inngangspart og uterom, og gir ikke reduserte kvaliteter for felles uterom. Det søkes om dispensasjon for mindre overskridelse av reguleringsplanens byggelinjer for B1.3 og B1.4 for etablering av inngangsparti. Som særlig grunn for dispensasjon vises det til at tiltaket vil gi bygningene et bedre og mer tilgjengelig inngangsparti, samtidig som tiltaket ikke medfører negative konsekvenser.

§ 4.3 Høyder

Vi søker om å få senket golv i kjeller under B1.3-1.7 fra kote + 4,0 til kote + 3,0.
Begrunnelsen er hentet fra redegjørelsen til landskapsarkitekt og geoteknisk rådgiver i vedleggsgruppe F:
Ved senket bebyggelse oppnås vesentlig bedre tilgjengelighet fra dagens terrengnivå. Kjelleren blir mindre dominerende, vi unngår stor utstrekning av trapper og ramper, og visuelt blir byggene noe lavere i forhold til bakenforliggende utsikt. Ved å unngå oppfylling og derav tilleggsbelastninger på den organiske fyllingen, vil de setningsmessige utfordringene bli overkommelige.
Ved senket kjellernivå forutsetter vi vanntett kjeller. Da kan drenasje sløyfes, noe som også er med på å begrense setningene i den biologiske fyllingen
Golvnivå i boligene vil fortsatt ligge mellom kote 5,0 og 6,5 – dvs. godt over minimumskravet på kote + 4,5 i reg. bestemmelsene. Med bakgrunn i det ovenstående søkes det om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens krav om ferdig gulv i kjeller på minimum kote +4,0. Som særlig grunn for dispensasjonen vises det til at tiltaket gir bedre tilgjengelighet, bedre tilpasning til terreng for øvrig og bedre geotekniske forhold. Videre er det ingen negative konsekvenser knyttet til tiltaket.

§ 6.2 Turveg.
Ved etablering av forlengelsen av Ladestien gjennom F1 vil Ladestien framstå som en innbydende tursti forbi Ranheim Skole og vårt planområde. På østsiden vil det derimot ikke bli igangsatt tiltak før om flere år, slik at området på østsiden vil framstå som i dag, og etter hvert som byggeområde. Ved å etablere brua over Vikelva som en del av dette tiltaket, vil vi legge til rette for å lede folk over til ingenting. Vi ser det som mer hensiktsmessig at Ladestien, inntil forlengelsen på østsiden er etablert, ledes opp langs Vikelva gjennom F4. Av sikkerhetsmessige årsaker søker vi om at bygging av gangbro over Vikelva utsettes til det tidspunkt Ladestien videreføres på B2-området.
Dette for å unngå at turgåere forviller seg inn på byggeområdet i byggeperioden.
Vi søker om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens rekkefølgekrav om etablering av bru over Vikelva. Som særlig grunn for dispensasjonen vises det til sikkerhetsrisiko knyttet til å lede turstien over elva til et område som ikke er tilrettelagt for videre ferdsel.

§ 9.9 Hovedvegsystem
Etableringen av hovedvegsystem til Nedre Ranheim er forsinket som følge av utfordringer med å få etablert utbyggingsavtale med aktuelle grunneiere. Vi er informert om at dette avtaleverket nå er signert, ca to år forsinket, slik at Trondheim Kommune kan sette i gang prosjektet. Vi forutsetter at øvrig utbygging i området har fått dispensasjon fra det samme reguleringskravet, og ber om at vårt prosjekt også får dispensasjon i påvente av at prosjektet blir ferdigstilt. For vår del anføres det at en dispensasjon kun vil gjelde i anleggsperioden, da vi forutsetter at hovedvegsystemet vil være etablert før vi søker brukstillatelse for våre første boliger.
Med bakgrunn i det ovenstående søkes det om dispensasjon fra rekkefølgekrav om etablering av nytt hovedvegsystem for tiden fram til dette prosjektet ferdigstilles av Trondheim Kommune. Som særlig grunn for dispensasjon anføres at dispensasjon er gitt for andre gjennomførte tiltak i området, etableringen av vegen gjennomføres uten vår påvirkningsmulighet og dispensasjonen vil kun gjelde for anleggsperioden for første byggetrinn.

Reguleringsplanens bestemmelser:

Av reguleringsplanens **§4.2 Plassering** følger blant annet: *Bebyggelsen i B1.1 – B1.12 og K1 skal plasseres innenfor byggegrenser*. Den omsøkte dispensasjonen medfører en overskridelse av bygge- og formålsgrense. Byggesakskontoret vurderer at den viste utformingen bidrar til positive kvaliteter for inngangspartiet. Samtidig tas det med i betraktningen at bygningsvolumet er mindre enn det reguleringsplanen åpner for. I sum betrakter byggesakskontoret fordelene ved å gi dispensasjon å være klart større enn ulempene.

Av reguleringsplanens **§4.3 Høyder** følger blant annet: *Maks gesimshøyde er angitt på plankartet. Golv i kjeller kan ikke være lavere enn kote + 4 meter*. Byggesakskontoret kan ikke umiddelbart se at den omsøkte dispensasjonen har noen negative konsekvenser. Byggesakskontoret forutsetter at alle nødvendige tiltak iverksettes for å kompensere for og forebygge eventuelle skader/ulemper ved forhold som oppstår og som medfører unormal vanntilførsel til kjeller. Det stilles som vilkår for dispensasjonen at det redegjøres for eventuelle senarier som kan forårsake oversvømmelse av kjeller

og at eventuelle nødvendige tiltak iverksettes.

Av reguleringsplanens **§6.2 Turveg** følger: *Det skal opparbeides turveger som vist på plankartet. Mindre justering av traseer tillates*. Av reguleringsplanens **§9.5** følger blant annet: *Før bebyggelsen i B1 kan tas i bruk, skal F1 inklusiv turveg med bro over Vikelva (forlengelse av Ladestien) og løkkeområde og F4 være opparbeidet*. Byggesakskontoret har drøftet dispensasjonsspørsmålet med idrett, park og friluftsliv. Vi kan ikke se at argumentasjonen i dispensasjonssøknaden beskriver forhold som forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved oppstart av byggearbeider innenfor B2 skal uansett anleggsområdet skjermes/sikres mot omgivelsene. Byggesakskontoret har konkludert med at bru over Vikelva skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen innenfor B1 alternativt ved gjennomføring av arbeider langs Vikelva dersom disse ferdigstilles før B1 er ferdig utbygd.

Av reguleringsplanens **§9.9 Hovedvegsystem** følger: *Nytt hovedvegsystem til Nedre Ranheim i henhold til reguleringsplan R0479, skal være ferdigstilt før utbygging innenfor planområdet kan igangsettes, jfr. Kommuneplanens bestemmelser §5.2 første ledd*. Byggesakskontoret har vært i dialog med stabsenhet for byutvikling vedrørende framdrift for nevnte hovedvegsystem. I samsvar med antagelsene i dispensasjonssøknaden vurderer byggesakskontoret at ferdigstillelse av hovedvegsystemet er ferdigstilt før eller nært opp i tid for søknad om brukstillatelse for de første boligene. Byggesakskontoret er ikke kjent med at det er gitt dispensasjon for andre tiltak i området. Som et vilkår for en dispensasjon ber byggesakskontoret at det sendes inn en framdriftsplan for prosjektet som kan sammenholdes med framdriftsplanen for vegprosjektet. Ved tidsavvik for de to prosjektene, dersom boligprosjektet får en tidligere ferdigstillelse enn hovedvegsystemet, må det redegjøres for avviket og eventuelt settes en begrensning for hvor mange leiligheter som kan gis brukstillatelse før hovedvegsystemet er ferdigstilt.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret ikke å kunne dispensere fra **§6.2 Turveg**, **§9.5** for tiltak innenfor B1. Det vises til ovenstående vurdering.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra **§4.2 Plassering**, **§4.3 Høyder** og **§9.9 Hovedvegsystem** for boligblokkene B1.3, B1.4, B1.6, B1.7 m/kjeller samt utomhusplan med infrastruktur og tiltak ytre miljø for hele B1.

Tiltaket
Utomhusplan
Ved søknad om igangsettingstillatelse må det sendes inn revidert og detaljert utomhusplan. Byggesakskontoret ber om at det i utomhusplanen markeres/vises bygge- og formålsgrenser i henhold til reguleringsplanen. Byggesakskontoret mener at arealet mellom blokk B1.3 og B1.6 samt B1.4 og B1.7 i for stor grad er privatisert. Dette er en utforming som byggesakskontoret ikke kan godkjenne. En revidert og detaljert utomhusplan må vise en justert privatisert sone i tråd med signaler gitt tidligere. Utforming som vist betinger en dispensasjonssøknad.

Sikring mot sjøen
De tiltak som iversettes skal godkjennes av geotekniker samt sendes Trondheim kommune ved stabsenhet for byutvikling for uttalelse.

Tiltaksplan etter forurensningsloven / Gassikring

Skanska Norge AS planlegger utbygging av et areal i Ranheimsfjæra, nord for Ranheim idrettspark. Tomta er avgrenset av Ranheim skole i vest, fjorden i nord, Vikelva i øst og idrettsanlegget i sør.

Multiconsult er engasjert som miljøgeologisk rådgiver for prosjektet. Foreliggende rapport omhandler de miljøtekniske undersøkelsene, inklusive tiltaksplaner for håndtering av forurenset grunn, sedimenter i Vikelva og deponigass.

Tomta består av utfylte masser, dels fra Ranheim papirfabrikk, over original fjæregrunn.

I tillegg til ordinære, mineralske masser (sand, grus, leire), er fyllmassene funnet å innholde en viss andel av bark / sagflis og annet trevirke, noe metallskrot, betong- og asfaltrester.

Det er utført et relativt stort antall kjemiske analyser av jordprøver fra tomta. Undersøkelsene indikerer at forurensningsnivået generelt sett er lavt i massene.

Det er etablert 3 brønner for kontroll av grunnvannskvaliteten, og utført 2 prøvetakingsrunder i disse. Kjemiske analyser har vist at forurensningsnivået også i grunnvannet er lavt, hvilket er vurdert å indikere at forurensningsspredningen fra fyllmassene er av et beskjedent omfang. Dette bekreftes også av 2 prøvetakingsrunder som er utført i Vikelva, med analyse av prøver hentet opp- og nedstrøms lokaliteten.

Tiltaksplanen for forurenset grunn beskriver rutiner for oppgraving, håndtering og disponering av gravemasser fra tomta. Et viktig punkt vil her være fortløpende sortering av masser, iht. forurensningskategori, samt utsortering av trevirke og annet avfall fra massene.

I Vikelva er det forutsatt at forurensede bunnsedimenter dekkes til og sikres på stedet, i forbindelse med planlagte arbeider med bygging av terskler og omforming av elveløpet.

Tiltaksplanen for deponigass beskriver prinsippene for ventilering av grunnen under bygninger, samt for ventilering av avløpssystemer.

Grunnforurensning

Oppfølging og styring av arbeider

All håndtering av forurensede masser skal styres av en miljøgeolog (person med kompetanse innen håndtering av grunnforurensning). Multiconsult er engasjert av byggherren for å ivareta dette gjennom hele prosjektet.

Utførende entreprenør skal varsle miljøgeologen dersom masser med avvikende utseende eller spesiell lukt (antatt forurensning) påtreffes utenfor områder der dette på forhånd er blitt avdekket.

Miljøgeologen skal holdes orientert om planlagt fremdrift av alle gravearbeider. All prøvetaking og analyse av prøver ivaretas av miljøgeologen.

Rapportering

Etter ferdigstilling av gravearbeider skal det utarbeides en sluttrapport med dokumentasjon av gjennomføringen. Rapporten skal inneholde en oversikt over alle forurenset masse som er håndtert i prosjektet. Sluttrapporten utarbeides av tiltakshavers representant (miljøgeolog) og oversendes Miljøenheten i Trondheim kommune senest 3 måneder etter at anleggsperioden er avsluttet.

Gassikring

Sluttrapport – dokumentasjon

Etter at bygninger og VA-anlegg er ferdigstilt, utarbeides en dokumentasjon på de gassikringsløsninger som er etablert, med tegninger som viser plassering av de enkelte elementene som er beskrevet ovenfor. Denne dokumentasjonen skal oversendes Miljøenheten i Trondheim kommune innen 3 måneder etter ferdigstillelse.

Beskrivelse av alle tiltak som blir gjennomført i henhold til tiltaksplanen skal oversendes Trondheim kommune og godkjennes av Miljøenheten. Det skal foreligge en godkjenning av tiltaksplanen fra miljøenheten før igangsettingstillatelse foreligger. Før brukstillatelse gis skal det foreligge dokumentasjon på at tiltakene er gjennomført i henhold til beskrivelse og godkjenning av Miljøenheten.

Avfallsløsning
Det vises til reguleringsbestemmelsene samt framdrift for etablering av infrastruktur for avfallsug.

Parkering
Det forutsettes at Trondheim kommunes parkeringskrav oppfylles. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn revidert tegnings materiale som klart viser at areal avsatt for sykkelparkering er tilstrekkelig dimensjonert for det antall sykler planene angir. Byggesakskontoret ber om at det vises en typisk detalj av hvordan sykkelparkeringen er utformet for kjeller og for bakkeparkering av sykler.

Biologisk mangfold
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge en uttalelse til planer for ivaretakelse av biologisk mangfold fra Trondheim kommune.

Støy
Før brukstillatelse gis skal det kunne dokumenteres at støydempende tiltak fungerer i tråd med prosjekteringsforutsetningene.

Medvirkning fra barn og unge
Det skal redegjøres for hvordan medvirkningen fra barn og unge er hensyntatt i detaljprosjekteringen.

Spesialområde S5
Byggesakskontoret forutsetter at S5 med tilhørende adkomst blir planlagt og utført slik at anlegget kan nås med kjøretøy med størrelse som spesifisert av stabsenhet for byutvikling.

Rekkefølgebestemmelser

Vilkår 1: Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en dokumentasjon i byggesaken på at skolekapasiteten er tilstrekkelig for den bebyggelsen søknaden omfatter.

Vilkår 2: Før det gis igangsettingstillatelse, for bygningstekniske arbeider over p-kjeller, skal det foreligge en detaljert utomhusplan i en hensiktsmessig målestokk, f.eks 1:200, som viser 1 etg planet sammen med utomhusområdene.

Vilkår 3: Det skal foreligge en godkjenning av tiltaksplanen fra miljøenheten før

igangsettingstillatelse foreligger. Før brukstillatelse gis skal det foreligge dokumentasjon på at tiltakene er gjennomført i henhold til beskrivelse og godkjenning av Miljøenheten.

Vilkår 4: Forhold knyttet til geotekniske problemstillinger beskrevet i reguleringsplanens §9.3 skal være løst før igangsettingstillatelse kan gis. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en uttalelse fra Stabsenhet for byutvikling, geoteknikk og NVE.

Vilkår 5: Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge uttalelse fra NVE vedrørende krav stilt i §9.4. En plan for når arbeidene gjennomføres skal også følge vedlagt.

Vilkår 6: Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge godkjenning av tekniske planer. Godkjenningsbrev fra stabsenhet for byutvikling skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse. Eventuelle vilkår i godkjenningen skal dokumenteres etterkommet.

Vilkår 7: Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn revidert tegnings materiale som klart viser at areal avsatt for sykkelparkering er tilstrekkelig dimensjonert for det antall sykler planene angir. Byggesakskontoret ber om at det vises en typisk detalj av hvordan sykkelparkeringen er utformet for kjeller og for bakkeparkering av sykler.

Vilkår 8: Byggesakskontoret har konkludert med at bru over Vikelva skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen innenfor B1 alternativt ved gjennomføring av arbeider langs Vikelva dersom disse ferdigstilles før B1 er ferdig utbygd.

Byggesakskontoret har ut over dette ingen vesentlige innvendinger til det omsøkte tiltaket.

Plassering og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt datert/ siste revidert 07.10.10 og 07.12.10 skal legges til grunn for utstikking og høydefastsettelse. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Skanska Norge AS med organisasjonsnummer **943049467** for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse **3**
- Ansvarlig utførende, innen **Bygg, anlegg og installasjoner**, tiltaksklasse **2**

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Solem Arkitektur AS med organisasjonsnummer **942024290** for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen **Arkitekturprosjektering**, tiltaksklasse **2**
- Ansvarlig prosjekterende, innen **Landskapsarkitektur**, tiltaksklasse **2**

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del

(Godkjenning og ansvar). ***Foretaket har fått sentral godkjenning innen fagområdet, Landskapsarkitektur, etter at søknaden ble sendt inn***.

COWI AS med organisasjonsnummer **979364857** for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig kontrollerende, innen **Brannteknisk prosjektering**, tiltaksklasse **3**

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Rambøll Norge AS med organisasjonsnummer **915251293** for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen **Branntekninkprosjektering**, tiltaksklasse **3**
- Ansvarlig prosjekterende, innen **Akustikk prosjektering**, tiltaksklasse **2**
- Ansvarlig prosjekterende, innen **Konstruksjonsteknisk prosjektering**, tiltaksklasse **3**
- Ansvarlig prosjekterende, innen **Bygningsfysikk**, tiltaksklasse **3**
- Ansvarlig prosjekterende, innen **VVS-teknisk prosjektering**, tiltaksklasse **3**
- Ansvarlig prosjekterende, innen **Brannalarmanlegg**, tiltaksklasse **2**
- Ansvarlig prosjekterende, innen **Nødlys**, tiltaksklasse **3**

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Multiconsult AS med organisasjonsnummer **910253158** for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen **Geoteknikk**, tiltaksklasse **3**
- Ansvarlig prosjekterende, innen **Grunnforurensning inkl. gass**, tiltaksklasse **3**
- Ansvarlig kontrollerende, innen **Utførelse av tiltak vedrørende grunnforurensning inkl. gass**, tiltaksklasse **3**
- Ansvarlig prosjekterende, innen **Vann, avløp og veg**, tiltaksklasse **2**

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

DEL AV SØKNAD OM RAMMETILLATELSE SOM IKKE GODKJENNES, dispensasjonssøknad vedrørende bru over Vikelva.

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES, øvrige deler.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra §4.2 Plassering, **§4.3 Høyder**, **§6.2 Turveg**, **§9.5 og §9.9 Hovedvegsystem. Det vises til ovennevnte begrunnelse.**

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Omsøkte bygninger må tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. kommuneplanens arealdel og Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningsloven (pbl85) § 66 a.

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at alle relevante myndighetskrav må kunne dokumenteres innfridd. Vi velger likevel å gjøre oppmerksom på følgende momenter, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

Vilkår 1: Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en dokumentasjon i byggesaken på at skolekapasiteten er tilstrekkelig for den bebyggelsen søknaden omfatter.

Vilkår 2: Før det gis igangsettingstillatelse, for bygningstekniske arbeider over p-kjeller, skal det foreligge en detaljert utomhusplan i en hensiktsmessig målestokk, f.eks 1:200, som viser 1 etg planet sammen med utomhusområdene.

Vilkår 3: Det skal foreligge en godkjenning av tiltaksplanen fra miljøenheten før igangsettingstillatelse foreligger. Før brukstillatelse gis skal det foreligge dokumentasjon på at tiltakene er gjennomført i henhold til beskrivelse og godkjenning av Miljøenheten.

Vilkår 4: Forhold knyttet til geotekniske problemstillinger beskrevet i reguleringsplanens §9.3 skal være løst før igangsettingstillatelse kan gis. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en uttalelse fra Stabsenhet for byutvikling, geoteknikk og NVE.

Vilkår 5: Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge uttalelse fra NVE vedrørende krav stilt i §9.4. En plan for når arbeidene gjennomføres skal også følge vedlagt.

Vilkår 6: Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge godkjenning av tekniske planer. Godkjenningsbrev fra stabsenhet for byutvikling skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse. Eventuelle vilkår i godkjenningen skal dokumenteres etterkommet.

Vilkår 7: Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn revidert tegnings materiale som klart viser at areal avsatt for sykkelparkering er tilstrekkelig dimensjonert for det antall sykler planene angir. Byggesakskontoret ber om at det vises en typisk detalj av hvordan sykkelparkeringen er utformet for kjeller og for bakkeparkering av sykler.

Vilkår 8: Byggesakskontoret har konkludert med at bru over Vikelva skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen innenfor B1 alternativt ved gjennomføring av arbeider langs Vikelva dersom disse ferdigstilles før B1 er ferdig utbygd.

Vilkår 9: Byggesakskontoret stiller krav om uavhengig kontroll av brannteknisk detaljprosjektering med bakgrunn i brannkonsept. Det stilles også krav om uavhengig kontroll av utførelse med hensyn på sikkerhet ved brann.

Informasjon fra byggesakskontoret

Klagerett
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Rekkefølgekrav
Det vises til rekkefølgekravene i gjeldende reguleringsplan i sin helhet. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet i forhold til dette.

Bygg- og anleggsavfall
Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet må innsendes før ferdigattest kan gis, jf. SAK10 § 8-1.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trondheim kommunale feiervesen.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Tilsyn
I henhold til plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1 har byggesakskontoret utarbeidet en strategi for tilsynet som bl.a. innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt, brukbarhet i publikums- og arbeidsbygninger, energibruk i bygninger, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser samt sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i det omsøkte tiltaket, og ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA, Tungasletta 16, 7434 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Byggesakskontoret, Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 5680/11

Skanska Norge AS
Tungasletta 16

N-7434 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Inge Horten	10/40537 oppgis ved alle henvendelser		10.11.2011

Ranheimsfjæra b.felt, igangsettingstillatelse for bygg B1.3, B1.4, B1.6 og B1.7, utomhus og infrastruktur, del 1

Byggested: **Ranheimsfjæra b.felt** Gnr./Bnr.: **23/843**
Ansvarlig søker: **Skanska Norge AS**
Tiltakshaver: **Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 29.09.2011.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 29.09.11 samt supplerende materiale mottatt 02.09.11, 06.10.11, 02.11.11 og 08.11.11 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av del 1: Btr. 1 i hht etappeplan LA.B1-009: Grunn- og pelearbeider, kjeller og golv på grunn, infrastruktur og utomhusanlegg.

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 04.02.2011 i delegasjonssak nr. **FBR RAM 4896/10**.

Plassering og høydefastsettelse

I dette vedtaket er det benyttet Euref 89, UTM Trondheim lokal.

Dispensasjon

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringskaret. En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

Vi viser til gjeldende reguleringsplan R 479 b og punkt vedr. tegning VA.FA-002 i VVA godkjenningsbrev fra TK v/kommunalteknikk dat. 16.8.2011

Vendehammer i ende av off. adkomstveg bygges i hht. HB 017, fig. C61
Dette medfører at den off. vegen forlenges med ca. 7 m inn i privat regulert adkomstveg.

Vi søker om at det gis dispensasjon fra reg.planen for denne utvidelsen.

Byggesakskontoret har ingen innvendinger til dispensasjonssøknaden og kan ikke se at det er forhold som strider mot hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra utforming vist i reguleringskartet for utvidet snuplass.

Ikke omsøkt dispensasjon
Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringskaret og bestemmelsenes §4.2 vedrørende plassering av blokkene **B1.3, B1.4, B1.6 og B1.7** i forhold til byggegrenser og formålsgrense. En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at før neste søknad om igangsettingstillatelse må disse forholdene være avklart enten gjennom en reguleringsendring, dispensasjonsvurdering eller justering av bygningsutformingen.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Skanska Norge AS med organisasjonsnummer **943049467** for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).
Rambøll Norge AS Trondheim med organisasjonsnummer **915251293** for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig kontrollerende, innen brannteknisk utførelse, tiltaksklasse 3

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

Klagerett
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Bygg- og anleggsavfall
Sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer faktisk disponering av avfallet må innsendes før ferdigattest kan gis, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trondheim kommunale feiervesen.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Tilsyn
Byggesakskontoret har utarbeidet en strategi for tilsynet som bl.a. innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt, brukbarhet i publikums- og arbeidsbygninger, energibruk i bygninger, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser samt sluttdokumentasjon for tiltaket. Vi vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i det omsøkte tiltaket, og ber om at det tilrettelegges for dette i forbindelse med anmodning om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak.
Velg her menyen "Skjemaer i venstre kolonne".

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA, Tungasletta 16, 7434 TRONDHEIM
Tekniske tjenester.Kommunalteknikk, Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 729/12

Skanska Norge AS
Tungasletta 16

N-7434 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Roar Lindstad	10/40537 oppgis ved alle henvendelser		17.02.2012

Ranheimsfjæra b.felt, igangsettingstillatelse 2 - oppføring av bygg B1.6, B1.7 og B1.8

Byggested: **Ranheimsfjæra b.felt** Gnr./Bnr.: **23/843**
Ansvarlig søker: **Skanska Norge AS**
Tiltakshaver: **Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 31.01.2012.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 31.01.2012 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av følgende:
Igangsettingssøknad nr.1 er tidligere innsendt og tillatelse mottatt 10.11.11.
Igangsettingstillatelse omfatter grunn- og pelearbeider, kjeller og gulv på grunn for blokk B1.6, B1.7, B1.8. I tillegg inngår også infrastruktur og utomhusanlegg innenfor byggetrinn 1.

Rammekrav gitt i reguleringsbestemmelser og rammetillatelse er besvart gjennom Igangsettingstillatelse nr. 1

Igangsettingssøknad nr.2 gjelder resterende arbeider for blokk B1.6, B1.7 og B1.8.

Vedlagt er reviderte fasadetegninger, plan parkeringskjeller og plan 4.etg.
Det er foretatt en leilighetsjustering i 4.etg. Her er det tilkommet én ekstra enhet i B1.6 og B1.7, totalt 2 boenheter. Tilstøtende leiligheter er redusert i areal og rammene er derfor uendret.

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 04.02.2011 i delegasjonssak nr. FBR RAM 4896/10.
Byggesakskontoret anser leilighetsjusteringen som en mindre endring, rammen og bygningsvolumet

forblir uendret. Byggesakskontoret er kjent med at tiltakshaver ønsker ytterligere leilighetsjusteringer (økning av boenheter) på fremtidige blokker på Ranheimsfjæra felt B. Denne type endringer og større avvik fra rammetillatelsen forutsetter søknad om endring av tillatelse, ny nabovarsling m.m. Viser for øvrig til dialog og møte avholdt mellom byggesakskontoret og tiltakshaver.

Vilkår stilt i rammetillatelsen er besvart og redegjort for i forbindelse med igangsettingstillatelse nr. 1. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse nr. 2 er det vedlagt uavhengig KPR notat. Notatet er utarbeidet av COWI AS datert 18.03.2011 som har godkjent brannprosjekteringen i sin helhet. Det er videre angitt merknad angående etablering av brannkummer og nok vann, det forutsettes at dette ivaretas og skal være løst før det gis brukstillatelse av boligene.

Dispensasjonsvurdering
Bygg angitt som B1.6 vil avvike noe fra regulert byggegrense. Omsøkte tiltak (Bygg B.1.6) krever derfor dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser § 4.2. En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

Ansvarlig søker har ikke vurdert avviket som en dispensasjon fra reguleringsplanen, men byggesakskontoret er av en annen oppfatning og en dispensasjon er nødvendig. Til orientering vil kommunen behandle innsendt redegjørelse som en dispensasjonssøknad. Ansvarlig søker angir følgende begrunnelse;

Vi viser til godkjent dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes *§4.2 Plassering* i rammetillatelsene.
Rammetillatelsene det gjelder er Delegasjonssak nr. FBR RAM 4896/10 og 475/11. Det er formelt søkt om, og godkjent, dispensasjon fra §4.2 for byggene B1.3, B1.4, B1.7 og B1.8.

Vi vil for ordens skyld orientere om at bygg B1.6 sitt sørvestre hjørne vil gå utover byggelinjene med 0,5m. Dette avviket anser vi er innenfor det spillerommmet som gitte dispensasjoner åpner for. B1.6 ligger i sin helhet innenfor formålsgrensene for byggeområde, og forholder seg P-kjellerens vegger når det gjelder plassering i planen.

I tidligere rammetillatelser godkjennes dispensasjon på bakgrunn av at bygningsvolumene er mindre enn det reguleringsplanen åpner for, samt at overskridelsene ikke reduserer uterommenes kvaliteter.

Vi anser derfor at avviket for B1.6 ikke krever egen dispensasjonssøknad, men at det faller inn under allerede gitte rammetillatelser, som nevnt over.

Byggesakskontoret er enig med ansvarlig søkers begrunnelse i forhold til bygningsvolum og at overskridelsen ikke medfører redusering av uterommenes kvaliteter. Når det gjelder siktlinjer og "luft" mellom bygningene anses heller ikke dette avviket som en vesentlig tilsidesettelse av formålet med bestemmelsen. Det foreligger klart større fordeler enn ulemper ved å få etablert tiltaket (bygg B1.6) som omsøkt.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra § 4.2 – plassering, for bygg B1.6.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Contiga AS med organisasjonsnummer 971 507 837 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen prefab betong og stålbæring, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende, innen montasje av prefab betong og stålbæring, tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Reber Schindler Heis AS med organisasjonsnummer 919 876 522 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen heis, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende, innen installasjon av heis, tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra § 4.2, Plassering. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Informasjon fra byggesakskontoret

Klagerett
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Bygg- og anleggsavfall
Sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer faktisk disponering av avfallet må innsendes før ferdigattest kan gis, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Tilsyn
I henhold til plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1 har byggesakskontoret utarbeidet en strategi for tilsynet som bl.a. innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i midtbyen (sårbarhetsområde), brukbarhet i publikums- og arbeidsbygninger, energibruk i bygninger, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser samt sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i det omsøkte tiltaket, og ber om at det tilrettelegges for dette i forbindelse med søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak.
Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Roar Lindstad
geograf/saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA, Tungasletta 16, 7434 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

Innholdet i klagen
De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 2685/12

Skanska Norge AS
Postboks 6033

N-7434 TRONDHEIM

GODKJENNING
- endring av tillatelse

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Roar Lindstad	10/40537 oppgis ved alle henvendelser		26.06.2012

Ranheimsfjæra boligfelt B1, bygg B1.3 og B1.4, godkjenning, endring av rammetillatelse, for økt antall boenheter, etablering av balkonger og enkle justeringer av vinduer / balkongdører

Byggested: **Ranheimsfjæra b.felt** Gnr./Bnr.: **23/843**
Ansvarlig søker: **Skanska Norge AS**
Tiltakshaver: **Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 20.03.2012.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 20.03.21012 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR RAM 4896/12.
Ansvarlig søker angir følgende endring:

I forbindelse med utvikling og bygging av Blokk B1.3 og B1.4 er det foretatt en del justeringer som påvirker det fysiske uttrykket av byggene. Dette i forhold til det som ble rammesøkt.

Antall boenheter
Antall boenheter i disse to blokkene er økt med 20 boenheter.
De fordeler seg i hhv 12 flere boenheter i B1.3 og 8 flere boenheter i B1.4.
Dette er grep som er gjort i forhold til salg. I byggetrinn 1 bygger vi 3 blokker (B1.6, 7 og 8) som har store enheter. Potensielle kjøpere etterspør mindre enheter og vi har prøvd å imøtekomme markedsbehovet ved å redusere størrelsene på leilighetene og dermed øke antall boenheter. Klimaskallet, altså ytterveggenes plassering, er ikke endret som følge av dette. Inngangspartier og trapperomsplassering er heller ikke endret.

Østvendte leiligheter og fasadeendring
I forbindelse med ovennevnte endring, etableres østvendte leiligheter. Som en følge av dette, ønsker tiltakshaver å bygge balkonger til disse leilighetene. Annen leilighetsfordeling medfører også enkle justeringer av vindusplassering.

Ytterveggers plassering er ikke endret. Konsekvens av østvendte balkonger er økt BYA. Dette utgjør kun 39 kvm og utnytting i % BYA vil derfor endres minimalt. Grad av utnytting i % BYA er økt fra rammesøknad 67,9 % til 68,6 %. Krav til total maksimal grad av utnyttelse for blokk B1.3, B1.4, B1.6 og B1.7 er 73,1 %. Se rammesøknad for grunnlag for beregning.

Nabovarsel
Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Dispensasjon
Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringsplanen § 4.2 – plassering. Under søknadsprosessen har tiltakshaver valgt å trekke søknad om dispensasjon hva gjelder krav til sykkelparkering.

En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

Ansvarlig søker viser til følgende begrunnelser:

Vi viser til godkjent dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes *§4.2 Plassering* rammetillatelsene.
Rammetillatelsene det gjelder er Delegasjonssak nr. FBR RAM 4896/10 og 475/11. Det er formelt søkt om, og godkjent, dispensasjon fra §4.2 for byggene B1.3, B1.4, B1.7 og B1.8.

I forbindelse med endringer i Blokk B1.3 og B1.4, ønsker vi å etablere østvendte balkonger. For disse blokkene er det tegnet balkonger som strekker seg ut over byggelinjene og formålsgrense.

Det søkes om dispensasjon for mindre overskridelse av reguleringsplanens byggelinjer og formålsgrense for B1.3 og B1.4 for etablering av balkonger. Balkongene det gjelder er de nordligste balkongradene i hver av de to blokkene. Se vedlagt utsnitt fra situasjonsplan, tegn.nr. LA.B1-083 for overskridelser. Som særlig grunn til dispensasjon vises det til at tiltaket vil gi leilighetene en kvalitetsheving og økt funksjonalitet i form av balkong og ikke fransk rekkverk. Samtidig ser vi ikke at tiltaket medfører negative konsekvenser.

I tidligere rammetillatelser godkjennes dispensasjon på bakgrunn av at bygningsvolumene er mindre enn det reguleringsplanen åpner for, samt at overskridelsene ikke reduserer uterommenes kvaliteter.
Vi håper derfor at avviket for B1.3 og B1.4 faller inn under allerede gitte tillatelser for dispensasjon.

Byggesakskontoret er enig med ansvarlig søkers vurderinger knyttet til § 4.2. Utformingen bidrar til positive kvaliteter samtidig som man unngår et vesentlig avvik i fra de regulerte byggegrenser. Kommunen mener at formålet med bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og det foreligger klart fordeler som overstiger ulempene ved omsøkte endring.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra § 4.2 for etablering av østvendte balkonger.

Tiltaket
Endringen omfatter økt antall boenheter, etablering av balkonger mot øst på Blokk B1. 3 og B1.4 og mindre fasadeendringer.

Reguleringsplanen gir ingen føringer konkret på maks antall boenheter i planområdet. Endring av antall boenheter og planløsning samt fasadeendring anses akseptabel og i tråd med både plan- og bygningsloven.

Reguleringsplanen har likevel føringer som vil ha betydning for prosjektets utbyggingstakt med følgende bestemmelse, § 9.0:

"Utbygging kan ikke skje uten at skolekapasiteten er tilstrekkelig."

Kommunen har uttrykt bekymring for skolekapasiteten i området og det er ikke tilstrekkelig skolekapasitet på nåværende tidspunkt for en økning på totalt 20 boenheter. Pt. ligger det en skolebruksplan på høring med både korte og langsiktige løsningsforslag. Planen skal opp til politisk behandling på sensommeren 2012 og kan gi føringer for videre fremdrift på områder med planlagt boligutbygging.

Tiltakshaver har samtidig sendt inn søknad om rammetillatelse for blokk angitt som B1.5 med totalt 17 boenheter. Byggesakskontoret har ved tidligere vedtak gitt tillatelse til bygging av totalt 51 boenheter i blokk B1.3 og B1.4 med tilstrekkelig skolekapasitet. Etter dialog med kommunen har tiltakshaver ytret ønske om å utsette bygging av blokk B1.3 og heller komme i gang med blokk B1.4 og B1.5. Ved bygging av Blokk B1.4 (med 8 flere enheter enn opprinnelig godkjent) og B1.5 vil antall enheter utgjøre 47 mot tidligere godkjent 51 enheter.

Byggesakskontoret finner å kunne gi tillatelse for 8 stk flere enheter i blokk B1.4 og 12 stk flere enheter i blokk B1.3, men med følgende **vilkår;**

Før det gis igangsettingstillatelse for blokk B1.3 skal det være tilstrekkelig skolekapasitet i området. Uttalelse fra rådmannens fagstab i kommunen skal foreligge.

Blokk B1.5 behandles i eget vedtak.

Byggesakskontoret har utover dette ingen merknader til søknad om endring av tillatelse. Tiltaket må imidlertid ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 4896/12.

Plassering og utforming
Situasjonsplan, planer og snitt vedlagt søknaden skal legges til grunn for plassering og utforming. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanen § 4.2. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

Klagerett
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Bygg- og anleggsavfall
Sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer faktisk disponering av avfallet må innsendes før ferdigattest kan gis, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Tilsyn
I henhold til plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1 har byggesakskontoret utarbeidet en strategi for tilsynet som bl.a. innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i midtbyen (sårbarhetsområde), brukbarhet i publikums- og arbeidsbygninger, energibruk i bygninger, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser samt sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i det omsøkte tiltaket, og ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Roar Lindstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA, Tungasletta 16, 7434 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

Innholdet i klagen
De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 3035/12

Skanska Norge AS
Tungasletta 16

N-7434 TRONDHEIM

GODKJENNING
- endring av tillatelse

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Hans Aleksander Østhagen	10/40537 oppgis ved alle henvendelser	Jarle Refseth	06.08.2012

Ranheimsfjæra b.felt, godkjent endring av tillatelse - bygging av skulptur i Vikelva

Byggested: **Ranheimsfjæra b.felt** Gnr./Bnr.: **23/843**
Ansvarlig søker: **Skanska Norge AS**
Tiltakshaver: **Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse og igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 05.07.2012.

Tegninger mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR RAM 4896/10 og IGT 5680/11. Ansvarlig søker angir følgende;

> Endringen omfatter bygging av skulptur i Vikelva i hht. vedlagte dokumenter. Skulpturen "Handlevogna" er vinnerutkastet i utsmykningskonkurransen som Trondheim kommune og Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap står bak.
>
> Fundamenteringen av skulpturen er planlagt igangsatt i siste halvdel av juli
>
> Ansvarsretter for prosjektering og utførelse av skulpturen er forutsatt videreført i hht. tidligere oversendt gjennomføringsplan for utomhusanleggene, med tilhørende tildelt ansvarsrett i rammetillatelsen dat. 04.02.2011

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som framtidig tettbebyggelse og grønnstruktur.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 479 b, " Ranheim Vestre. Strandområde 4 ", stadfestet 28.01.2010. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, offentlige trafikkområder, offentlige friområder – turveg, spesialområder, fellesområder og kombinert formål.

Nabovarsel
Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Berørte myndigheter
Både NVE og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag er blitt varslet om tiltaket og har gitt følgende uttalelser;

Planlagt kunstintstalasjon i Vikelva i Trondheim kommune, Sør-Trøndelag. NVEs uttalelse

Vi viser til e-post fra Solem Arkitektur v/Rune Folstad.

Det planlegges et kunstverk ute i elva, fundamentert på østbredden og på peler i elva.

Vi ser ikke grunnlag for å behandle denne saken ytterligere. Forutsetningen er at det planlagte tiltaket bygges og plasseres slik at det ikke reduserer elvas potensial som leve og gyteområde for fisk. Videre er det viktig at det planlagte tiltaket ikke fører til forverrede flom- og erosjonsforhold i elva. Vi anbefaler tiltakshaver å kontakte biologisk- og vassdragsteknisk fagkyndig i den sammenheng.

Vi ber om at tiltakshaver kontakter Trondheim kommune og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for å innhente nødvendig klarering.

Fylkesmannen godkjenner tiltaket den 06.08.2012. Tillatelsen er gitt med følgende vilkår(det vises for øvrig til vedtaket i sin helhet):

"Vedtak
I henhold til lov om laks og innlandsfisk (kgl. res av 15.05.1992) og forskrift om fysiske tiltak i vassdrag (av 15.11.2004) § 1 bokstav a, gis Skanska ved Jarle Refseth, tillatelse til fysiske tiltak i Vikelva. Tillatelsen gjelder til 15. oktober 2012, og er gitt på følgende vilkår;
1. Hensynet til livet i elva skal ivaretas som beskrevet i dette brevet, i vassdragsteknisk vurdering fra SWECO og i veiledninger fra NVE. Entreprenør skal planlegge å gjennomføre tiltaket slik at negativ virkning av tiltaket på livet i elva begrenses i tid og rom.
2. Fagkyndig i Trondheim kommune, Terje Nøst konsulteres før arbeidet starter.
3. Stedegen elveør/stein som graves opp, skal tas vare på for eventuelt å nyttes som toppdekke oppå fundamenteringsmassen, slik at bunnen i elva blir så naturlig og variert som mulig.
4. Området skal ryddes slik at det framstår som før tiltaket ble satt i verk. Overskuddsmasse, materialer med videre skal bringes til godkjent mottak.
5. Trondheim kommune skal motta planen for behandling etter plan- og bygningsloven eller annet kommunalt lovverk.
6. Lensmannen og berørte grunneiere varsles før tiltaket starter."

Tiltaket
Byggesakskontoret har ingen merknader til søknad om endring av tillatelse. Det vises for øvrig til

vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 4896/10 og IGT 5680/11.

Plassering og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt datert 11.01.2012 skal legges til grunn for utstikking og høydefastsettelse. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
Det er ingen endringer i ansvarsprofilen.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

Klagerett
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes

oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Hans Aleksander Østhagen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA, Tungasletta 16, 7434 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

Innholdet i klagen
De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 1068/13

Skanska Norge AS
Tungasletta 16

N-7434 TRONDHEIM

GODKJENNING
- endring av tillatelse

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anne Brit Varland Storli	10/40537 oppgis ved alle henvendelser		02.04.2013

Ranheimsfjæra b.felt, godkjent søknad om endring av gitt tillatelse - bygg B1.3, B1.4, B1.6 og B1.7, utomhus og infrastruktur

Byggested: **Ranheimsfjæra b.felt** Gnr./Bnr.: **23/843**
Ansvarlig søker: **Skanska Norge AS**
Tiltakshaver: **Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA**

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 27.02.2013.

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

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR IGT 5680/11 og FBR IGT 729/12.
Det søkes om endring av ansvarsretter. Rambøll Norge As vil ikke lengre ha ansvarsrett for brannalarmanlegg og ledesystem. Øvrige ansvarsretter tildeles nå.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

BL Entreprenør AS med organisasjonsnummer 991 444 106 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen gravearbeider inkludert miljøsanering, VA-arbeider og utomhusarbeider, tiltaksklasse 2

Johannessen & Hagen AS med organisasjonsnummer 976 203 453 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen flislegging trapper og fellesarealer blokk 6, 7 og 8 samt membran – flis våtrom i leilighet 8 402, tiltaksklasse 1

IcopalTak as, Region Nord med organisasjonsnummer 984 834 683 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen taktekking, tiltaksklasse 2

Bravida Norge AS med organisasjonsnummer 987 582 561 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen brannalarmanlegg og ledesystem, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende, innen brannalarmanlegg og ledesystem, tiltaksklasse 2

Ole Sivertsen AS med organisasjonsnummer 817 842 712 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen innvendig sanitæranlegg, komplett vannbåret varmeanlegg og sprinkleranlegg - våtanlegg, tiltaksklasse 3

Sprinkler Midt-Norge AS med organisasjonsnummer 996 452 786 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig kontrollerende, innen utførelse av sprinkleranlegg, tiltaksklasse 2

Trondheim Luftteknikk AS med organisasjonsnummer 932 487 381 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen ventilasjonsanlegg, tiltaksklasse 2

Firesafe AS med organisasjonsnummer 958 249 799 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen brannteting og stålisolering branndører stål, tiltaksklasse 2

Alle foretakene har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretakene oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

Klagerett
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Tilsyn

I henhold til plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1 har byggesakskontoret utarbeidet en strategi for tilsynet som bl.a. innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i midtbyen (sårbarhetsområde), brukbarhet i publikums- og arbeidsbygninger, energibruk i bygninger, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser samt sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i det omsøkte tiltaket, og ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Anne Brit Varland Storli
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA, Tungasletta 16, 7434 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Innholdet i klagen
De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer: NO
989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR DSP 1111/13

Skanska Norge AS
Tungasletta 16

N-7434 TRONDHEIM

DISPENSASJON

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anne Brit Varland Storli	10/40537 oppgis ved alle henvendelser	Torstein Fornes	02.04.2013

Ranheimsfjæra b.felt, dispensasjon fra rekkefølgekrav for bygg B1.3, B1.4, B1.6 og B1.7,

Byggested: **Ranheimsfjæra b.felt** Gnr./Bnr.: **23/843**
Ansvarlig søker: **Skanska Norge AS**
Tiltakshaver: **Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA**

Innledning

Deres søknad om dispensasjon er mottatt byggesakskontoret 18.02.0213.

Tegninger mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder dispensasjon fra rekkefølgekrav gitt i reguleringsplan R479b. Søknaden om dispensasjon kommer i forkant av søknad om midlertidig brukstillatelse.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som fremtidig tettbebyggelse og grønnstruktur.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R479b som trådte i kraft 28.01.2010. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, offentlige trafikkområder, offentlige friområder – turveg, spesialområder, fellesområder og kombinert formål.

Nabovarsel

Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Dispensasjon

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra rekkefølgekrav gitt i reguleringsbestemmelser § 9-5 i reguleringsplan R479b. En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

§ 9-5 angir at F1 med turveg og løkkeområde, samt F4 skal være opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk. Det søkes om dispensasjon fra kravet om å opparbeide F4 ferdig før bruk. Ansvarlig søker angir at stien og området mellom stien og elva vil bli opparbeidet, men at det er lite hensiktsmessig å opparbeide området som ligger mellom stien og B1.1, B1.2, AF1, K1 og FP1. Det vil være naturlig å opparbeide dette ved ferdigstillelse av B1.1, B1.2 og K1. Ansvarlig søker antar at disse områdene vil være opparbeidet høsten 2015. Det søkes også om dispensasjon fra kravet om å opparbeide F1. Ansvarlig søker angir at på grunn av årstiden vil ikke toppdekker i form av gress og beplantning være ferdige ved planlagt bruk. Dette området skal ferdigstilles høsten 2013.

Bestemmelsen om at friområdene F1 og F4 skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk er gitt for å sikre gode friområder for bebyggelsen og for folk som ferdes langs fjorden på Ladestien, og for å sikre at dette arbeidet blir utført. Mellom bygningene og ut mot fjorden og elva er det avsatt store friområder, felles lekeareal og felles grøntanlegg. Det er ellers i området gode rekreasjonsmuligheter, og selve stiene vil være opparbeidet før bruk. Selv om det ikke er gress og planter på arealene, vil de være åpne og luftige, og folk vil kunne ferdes på stiene. Ferdigstillelse av områdene er sikret ved at det ikke vil gis brukstillatelser for bebyggelsen i B1.1, B1.2 og K1 før F4 er ferdig opparbeidet, samt at F1 må være ferdig før det kan gis før det gis ferdigattest. Intensjonene i planen er etter dette ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å kunne ta bebyggelsen i bruk anses som klart større enn ulempene som følger av at alle uteområdene ikke er ferdig opparbeidede. Ulempen ved dette dempes av at det er gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet, for eksempel ved skolen, og at stien er mulig å bruke.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra rekkefølgekrav gitt i reguleringsbestemmelser § 9-5 i reguleringsplan R479b for å kunne ta i bruk rekkehus 28-29 B1-12.

VEDTAK:

I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 19-2 GIS DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN R479b, § 9.5.

Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Informasjon fra byggesakskontoret

Klagerett

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Bortfall av tillatelse
Dispensasjoner som er gitt separat, faller bort etter 3 år dersom tiltaket ikke er satt i gang. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at det må sendes egen søknad for midlertidig brukstillatelse.

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA, Tungasletta 16, 7434 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:
postmottak Kart og oppmåling, geodata

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Innholdet i klagen
De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer: NO
989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 1113/13

Skanska Norge AS
Tungasletta 16

N-7434 TRONDHEIM

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anne Brit Varland Storli	10/40537 oppgis ved alle henvendelser	Torstein Fornes	04.04.2013

Ranheimsfjæra b.felt, igangsettingtillatelse 3 for bygg B1.3, B1.4, B1.6 og B1.7, utomhus og infrastruktur

Byggested: **Ranheimsfjæra b.felt** Gnr./Bnr.: **23/843**
Ansvarlig søker: **Skanska Norge AS**
Tiltakshaver: **Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA**

Innledning

Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 21.03.2013.

Tegninger mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av resterende arbeider over parkeringskjeller for blokk B1.3 og B1.4. Øvrige deler av tiltaket er gitt igangsettingstillatelse tidligere.

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 04.02.2011 i delegasjonssak nr. FBR RAM 4896/10, samt i FBR RAM 2685/12 av 26.06.2012. Tidligere igangsettingstillatelser er gitt i FBR IGT 5680/11, FBR IGT 729/12 og FBR IGT 1068/13.

Kopi av vedtaket sendes Trondheim bydrift da det kan synes som at de ikke tidligere har blitt varslet i byggesaken.

Lokal godkjenning for ansvarsrett

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Bravida Norge AS med organisasjonsnummer 987 582 561 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig prosjekterende, innen brannalarmanlegg og ledesystem, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende, innen brannalarmanlegg og ledesystem, tiltaksklasse 2

Reber Schindler Heis AS med organisasjonsnummer 919 876 522 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen heis, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende, innen heis, tiltaksklasse 2

Contiga AS med organisasjonsnummer 971 507 837 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen prefab betong og stålbæring, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende, innen prefab betong og stålbæring, tiltaksklasse 2

Alle foretakene har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretakene oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

Klagerett
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Bygg- og anleggsavfall
Sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer faktisk disponering av avfallet må innsendes før ferdigattest kan gis, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Tilsyn
I henhold til plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1 har byggesakskontoret utarbeidet en strategi for tilsynet som bl.a. innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i midtbyen (sårbarhetsområde), brukbarhet i publikums- og arbeidsbygninger, energibruk i bygninger, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser samt

sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i det omsøkte tiltaket, og ber om at det tilrettelegges for dette i forbindelse med søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak.
Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Anne Brit Varland Storli
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA, Tungasletta 16, 7434 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:
Trondheim bydrift, e-post: postmottakbyggesakVA.bydrift@trondheim.kommune.no

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR DSP 2650/13

Skanska Norge AS
Tungasletta 16

N-7434 TRONDHEIM

DISPENSASJON

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anne Brit Varland Storli	10/40537 oppgis ved alle henvendelser		08.07.2013

Ranheimsfjæra B1.1 - B1.8, dispensasjon fra krav til sykkelparkering

Byggested: **Ranheimsfjæra b.felt** Gnr./Bnr.: **23/843**
Ansvarlig søker: **Skanska Norge AS**
Tiltakshaver: **Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA**

Innledning

Deres søknad om dispensasjon er mottatt byggesakskontoret 20.03.2012.

Dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden. Da søknaden ble sendt inn var det sammen med endring av rammetillatelse og dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende byggelinje/formålsgrense. Ved en inkurie ble ikke søknaden vedrørende sykkelparkering behandlet i vedtaket som ble fattet 26.06.2012 i delegasjonssak nr. FBR RAM 2685/12. Denne delen av søknaden behandles derfor i dette vedtaket.

Søknaden gjelder dispensasjon fra kravet til sykkelparkering gitt i kommuneplanens arealdel. Dispensasjonen gjelder for hele område B1/K1 samlet.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som framtidig boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 479 b, " Ranheim Vestre. Strandområde 4 ", stadfestet 28.01.2010. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, offentlige trafikkområder, offentlige friområder – turveg, spesialområder, fellesområder og kombinert formål.

Nabovarsel

Naboer og gjenboere ble varslet på lovbestemt måte i mars 2012. Det er ikke innkommet

merknader til omsøkte tiltak. Nabovarsling har en gyldighet på ett år og er dermed ikke lenger gyldig. Byggesakskontoret finner imidlertid å kunne frita søkeren fra å varsle naboer og gjenboere på ny for dette tiltak, da naboers interesser i liten grad berøres, jf. plan- og bygningsloven § 21-3, annet ledd.

Dispensasjon
Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 14.1. En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

Kommuneplanens arealdel angir i § 14.1 at det skal avsettes plass til 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet i ytre sone. Kravet for området sett under ett vil være på 560 plasser, mens det søkes om dispensasjon til å anlegge 409 plasser. Ansvarlig søker angir at ved så mange som 280 boenheter bør en kunne vurdere antall plasser noe annerledes enn ved et mindre prosjekt. Søker angir videre at det vil være uheldig med store anlegg for sykkelparkering som står ubrukt og tar opp masse plass. For blokkbebyggelsen, med 249 boenheter, er det avsatt 1 plass pr boenhet, samt 160 uspesifiserte plasser i parkeringskjeller og spredt i området. For rekkehusbebyggelsen er det avsatt 2 plasser pr. boenhet, i tråd med kravet.

Kravet til antall sykkelparkering er gitt av flere årsaker, blant annet for å gi tilstrekkelig areal til denne helsefremmende og miljøvennlige transportformen for både beboere og gjester. Det er lite sannsynlig at alle vil ha syklende gjester samtidig, eller at alle de 280 enhetene har behov for plassering av to sykler til enhver tid. Med så store antall sykkelplasser totalt, og 160 plasser som ikke hører til en spesifikk leilighet, vil det være rikelig med anledning til å hensette sykkel på en trygg måte for både beboere og gjester. Intensjonen med bestemmelsen er etter dette ikke vesentlig tilsidesatt.

Store til dels tomme anlegg for sykkel vil være en negativ faktor i nærmiljøet for bebyggelsen, og dette arealet kan med fordel heller nyttes til attraktive uteområder. Fordelene er etter en samlet vurdering større enn ulempene.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra kommuneplanens arealdel § 1.1 for antall sykkelparkeringsplasser for boligbebyggelse.

VEDTAK:

I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 19-2 GIS DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL § 14.1.

Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Informasjon fra byggesakskontoret

Klagerett
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Bortfall av tillatelse
Dispensasjoner som er gitt separat, faller bort etter 3 år dersom tiltaket ikke er satt i gang. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Anne Brit Varland Storli
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA, Tungasletta 16, 7434 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Innholdet i klagen
De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 1704/15

Skanska Norge AS
Postboks 6033

N-7434 TRONDHEIM

GODKJENNING
- endring av tillatelse

Saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Knut Sigurd Råberg	10/40537 oppgis ved alle henvendelser		28.05.2015

Ranheimsfjæra b.felt, endring av ansvarsretter - søknad om bygg B1.3, B1.4, B1.6 og B1.7

Gnr./Bnr.:	**23/843**
Ansvarlig søker:	**Skanska Norge AS**
Tiltakshaver/byggherre:	**Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA**

Søknaden gjelder endring av ansvarsretter.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om endring av tillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-1 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

Knut Sigurd Råberg
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:
Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap DA, Tungasletta 16, 7434 TRONDHEIM

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 05.10.2010.

Søknaden gjelder endring av ansvarsretter som ble gitt i delegasjonssak nr. FBR IGT 1068/13. Endringen går ut på at foretaket BL Entreprenør erstattes med 3 Kløver AS.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 13.05.2015 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Naboer
Byggesakskontoret fritar søker fra å varsle naboer og gjenboere fordi deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Foretak med ansvarsrett
3 KLØVER AS med organisasjonsnummer 990 993 718 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen grunnarbeid og landskapsutforming, tiltaksklasse 1

Foretaket har sentral godkjenning som dekker hele ansvarsområdet. Foretaket 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.

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, energibruk i bygninger, 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.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710 Torgarden, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

KOPI

Saksbehandler	Innvalgstelefon	Vår dato	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Henrik Øvrebø	**73 19 91 88**	**29.11.2017**	**2017/868-423.1**
Juridisk enhet		Deres dato	Deres ref.
		27.09.2017	

Trondheim kommune , Byggesakskontoret
Postboks 2300, Torgarden
7004 TRONDHEIM

Elektronis
7 DES 2017
Sak. Ut dr.

Vedtak i klagesak - avvist krav om tilsyn - vurdering om Fylkesmannen skal behandle saken som byggesaksmyndighet - Parkeringsanlegg i Ranheimsfjæra

Fylkesmannen har behandlet klage over at kommunen har avvist et krav om å følge opp utført utbygging av et parkeringsanlegg i Ranheimsfjæra som ulovlig utformet. Videre har Fylkesmannen vurdert og tatt stilling til krav om at Fylkesmannen alternativt går inn i saken som overordnet byggesaksmyndighet.

Fylkesmannen har kommet til at kommunens avvisningsvedtak stadfestes.

Kort om saken
Det har over en del tid pågått en sak mellom beboerne i Ranheimsfjæra og kommunen. Beboerne, ved deres advokat, har hevdet parkeringsplassene i borettslaget er laget for smale. De mener kommunens byggesakskontor har et ansvar for å følge opp det de mener er regelbrudd av utbygger, Ranheimsfjæra Utbyggingsselskap AS.

Domstolen har behandlet saken i flere instanser. Frostating lagmannsrett avsa dom den 10.5.2017 der beboerne fikk prisavslag fra utbygger. Det ble funnet at p-plassene var i strid med offentlige krav. Etter dette har beboerne krevd at byggesakskontoret følger opp saken med tilsyn og pålegg. Lagmannsettsdommen er anket til Høyesterett.

Byggesakskontoret hevder de har utført hva de skal. Det ble utført et tilsyn i 2015. Det ble da ikke funnet ulovligheter. Etter kommunens vurdering plikter de ikke å føre mer tilsyn. De har besluttet ikke å føre mer tilsyn.

Beboerne har ikke akseptert dette. De har fastholdt kravet om tilsyn, og klaget på beslutningen. Kommunen mener at beboerne ikke kan klage på kommunens beslutning ikke å føre nærmere tilsyn, eller konklusjonen i tilsynet. I brev av 20.1.2017 er klagen på beslutningen avvist. Det er gjentatt i brev av 14.7.2017.

Det følger av forvaltningsloven (fvl.) § 2 3. ledd at det er klagerett på avgjørelse om å avvise en sak. Når kommunen har avvist beboernes krav, kan dette klages på. Det har beboerne gjort. Det vises til brev fra adv. Lillefuhr av 27.7.2017.

Fylkesmannen er klageinstans. Kommunen har vurdert/forberedt klagen i e-post til Fylkesmannen av 27.9.2017, jfr. fvl. § 33.

Fylkesmannen skal i vedtaket her altså behandle klagen på at kommunen har avvist beboernes krav, begrunnet i at det ikke foreligger klagerett på beslutningen om ikke å utføre mer tilsyn i saken.

KOPI

Dessuten har beboerne anmodet om at Fylkesmannen som overordnet bygningsmyndighet trer inn i saken og åpner ulovlighetssak om p-plassene. Fylkesmannen skal i vedtaket her ta stilling til denne anmodningen. Det vises til e-post fra adv. Lillefuhr av 29.9.2017. Det vises ellers til opprinnelig klage fra adv. Lillefuhr av 25.1.2017.

Fylkesmannen bemerker

Fylkesmannens kompetanse

Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Hjemmel er fvl. § 34. Fylkesmannen skal vurdere klagers synspunkter, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Det skal legges vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Fylkesmannen kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Vurdering - avvisning av krav om tilsyn

Klager har vist til flere avgjørelser av Sivilombudsmannen som grunnlag for at kravet om at kommunen må utføre mer tilsyn. Dette er Sivilombudsmannens uttalelse i brev av 26.10.2016 (SOMB ref. 2016/2801). Videre nevnes Sivilombudsmannens saker 2009/87 og 2015/8. Se klagers brev av 25.1.2017.

Kommunen viser først til at de har utført tilsyn i saken (i 2015). Se e-posten av 27.9.2017. Det ble kontrollert at ansvarlig for prosjektering av p-anlegget har benyttet lovlig rettslig grunnlag. De har konkludert med at det er tilfellet. Utført tilsyn har ikke avdekket feil, påpeker de. Dermed har de avsluttet saken.

Kommunen skriver dernest i e-posten at en beslutning om hvorvidt de skal føre tilsyn i en sak er en prosessuell beslutning og ikke et enkeltvedtak, jfr. fvl. § 2. På dette grunnlag mener de det ikke foreligger klagerett på beslutningen om å avslutte tilsynet i saken.

Fylkesmannen bemerker at brevet fra ombudsmannen av 26.10.2016, som klager viser til, ikke gjelder klagerett på beslutning om ikke å utføre tilsyn. Det som omtales i brevet, er klagerett på en avgjørelse i kommunen om det i en sak har skjedd brudd på plan- og bygningsloven eller om det er et regelbrudd av mindre betydning. Dette har betydning for kommunens plikt til å følge opp ulovligheter, jfr. pbl. § 32-1. De andre ombudsmannsakene klager har vist til gjelder samme spørsmål, så langt Fylkesmannen har funnet.

Sivilombudsmannens saker viser at det kan klages på en beslutning som vurderer et konkret forhold i en byggesak som lovlig eller evt. bare som en mindre lovovertredelse. Dette slutter Fylkesmannen seg til.

Slik Fylkesmannen ser det, skiller imidlertid saken her seg fra denne type beslutninger, som ombudsmannens saker gjelder. I saken her har kommunen ikke avdekket noen ulovligheter.

Fylkesmannen er enig med kommunen i at det å avslutte et tilsyn i en byggesak, er å anse som en prosessledende beslutning. Er det ikke avdekket ulovligheter, er ikke beslutninger som dette bestemmende for rettigheter eller plikter til

private personer. Det er dermed ikke et vedtak i forvaltningslovas forstand, jfr. fvl. § 2 1. ledd a). Klagerett er forbeholdt (enkelt)vedtak, jfr. fvl. § 28.

Etter dette, var det riktig av kommunen å avvise klagen, jfr. fvl. § 33 2. ledd.

Et annet spørsmål er om det i denne saken er en rettslig forsvarlig beslutning av kommunen å konkludere med at det ikke er avdekket noen ulovligheter. Det blir vurdert i det følgende, sammen med spørsmålet om Fylkesmannen skal velge å opprette sak, som beboerne har anmodet om.

Om evt. oppfølging av saken som ulovlighetsak
Selv om kommunens beslutning ikke å utføre tilsyn ikke kan påklages, er det et spørsmål om de kan avvise krav om å forfølge en påstått ulovlighetssak. Byggesaksmyndigheten kan ikke lukke øynene for åpenbare ulovligheter. Dette antar Fylkesmannen må innfortolkes i pbl. § 32-1.

Statlige myndigheter har anledning til å følge opp ulovligheter ved å gi pålegg m.v., jfr. pbl. §§ 32-3 til 32-10. I følge lovforarbeidene skal det imidlertid bare skje i spesielle tilfeller. Det er også slik dette praktiseres.

Lagmannsrettens dom av 10.5.2017 handler om mangelskrav i kontraktsforhold. Hvilke krav som gjelder for parkeringsplassenes bredder iht. plan- og bygningslovens regelverk, er et sentralt spørsmål. Det kommer ganske klart fram at p-plassene i Ranheimsfjæra er smalere enn hva som med rimelighet bør gjelde for funksjonelle plasser.

I følge dommen er det i Ranheimsfjæra 21 plasser med en bredde under 2,30 m, varierende fra 2,21 til 2,29. Det er smalere enn anbefalt av Statens Vegvesen i deres veileder Håndbok 017 (minimum 2,30 m). Håndboken er veiledende i saken, jfr. kommunens parkeringsveileder, som er vedlegg til kommuneplanen. Videre skal Byggforsk i et notat ha konkludert med at plassene ikke tilfredsstiller krav til funksjonalitet i teknisk forskrift.

Pbl. § 28-7 sier lite om konkret om utforming av p-plasser. TEK10 § 8-9 stiller krav om at parkeringsplasser skal være funksjonelle, vurdert i forhold til byggverkets funksjon. Slik Fylkesmannen forstår systemet, overlates det til kommunen å fastsette evt. nærmere krav til parkering; antall plasser, utformingskrav, m.v.

Kommunens grunnleggende oppfatning er at det i kommuneplanen med videre veiledere, er gitt veiledende og ikke rettslig bindende bestemmelser om mål for p-plasser. De påpeker at det er ansvarlig prosjekterende som har ansvar for å etter sitt faglige skjønn å velge endelig utforming i en sak. Fylkesmannen er enig i dette. Det bemerkes at det likevel må finnes rammer for skjønnet.

Basert på hva som kommer fram i Lagmannsrettsdommen, er det mye som taler for at de aktuelle p-plassene ikke kan sies å tilfredsstille rimelige funksjonskrav, jfr. TEK10 § 8-9. Flere av plassene synes å ha en bredde som ikke kan forsvares innenfor rammene for et holdbart faglig skjønn, slik Fylkesmannen forstår det.

Fylkesmannen mener i utgangspunktet det bør være kommunen som eventuelt skal følge opp en sak av denne typen, forutsatt at det foreligger lovbrudd. Det er

dels fordi Trondheim er en stor kommune med en egen gruppe ansatte som har som oppgave å avdekke og forfølge ulovligheter i byggesaker. Det er videre dels fordi de ulovligheter som det eventuelt er snakk om, angår tungtveiende samfunnsmessige interesser som miljø, liv og helse i begrenset grad.

I følge e-post fra beboernes advokat til Fylkesmannen den 27.10.2017 er det nylig fremmet privat forslag om nytt tilsyn i saken for kommunen. Forslaget er vedtatt utredet av finanskomitéen for saksfremlegg til behandling i bystyret.

Fylkesmannen har etter dette kommet til at det vil være naturlig at kommunen utfører en fornyet vurdering hvorvidt de omtalte p-plassene er i samsvar med regelverket, herunder om prosjekteringen har vært mangelfull. Lagt til grunn fakta beskrevet av lagmannsretten, synes flere av parkeringsplassene, slik Fylkesmannen forstår det, ikke å oppfylle funksjonskravet i teknisk forskrift,. I så fall skal kommunen følge opp saken, jfr. pbl. § 32-1.

Etter hva som er kommet fram, åpner ikke Fylkesmannen en sak for å vurdere lovligheten av plassene, slik det er anmodet om.

Konklusjon
Fylkesmannen har kommet til at det var det riktig av kommunen å avvise klagen, som gjort i brev av 20.1.2017 og er gjentatt i brev av 14.7.2017.

Begrunnelsen er at det er en prosessledende beslutning å avslutte tilsyn. Hjemmel er fvl. § 33 2. ledd. Kommunens tilsyn har ikke ført til at de har avdekket ulovligheter, slik de vurderer det.

Fylkesmannen har ellers kommet til at kommunen bør forta en ny vurdering av hvorvidt de omtalte p-plassene er i samsvar med regelverket, herunder om prosjekteringen har vært mangelfull. Lagt til grunn de fakta beskrevet av lagmannsretten, synes flere av parkeringsplassene å være i strid med funksjonskravet i teknisk forskrift. I så fall skal kommunen følge opp saken, jfr. pbl. § 32-1.

Fylkesmannen åpner ikke en egen sak for å vurdere lovligheten av plassene.

Det vises for øvrig til hele vurderingen ovenfor.

Vedtak

Trondheim kommunes avvisning av klagen over beslutningen ikke å føre mer tilsyn med saken som gjelder parkeringsanlegget i Ranheimsfjæra, stadfestes.

Klagen gis ikke medhold.

Fylkesmannens vedtak kan ikke påklages videre i forvaltningen, jfr. fvl. § 28 3. ledd a).

Med hilsen

Trond Flydal (e.f.)
ass. direktør

Henrik Øvrebø
juridisk rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Odd Morten Hansen, Trondh. kommune	Postboks 2300 Torgården	7004	TRONDHEIM
Advokat Elling André Lillefuhr	Kjøpmannsgt. 23	7013	TRONDHEIM
Advokat Nils Christian Brandtzæg	Postboks 1280 Pirsenteret	7462	TRONDHEIM

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.