Stiklestadveien 9A, 7066 TRONDHEIM



PROPR.NO

Selger
Sindre Vaskinn Hunn
98854866

Prisantydning
4 190 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5001 Gnr. 415 Bnr. 67 Andelsnr. 17

Lilleby - Sentral og fargerik 4-roms endeleilighet - fjordutsikt og vestvendt balkong

PRISANTYDNING
kr 4 190 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 148 595 kr

TOTALPRIS
kr 4 338 595 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 440 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
82kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
12kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
7kvm

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
4

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

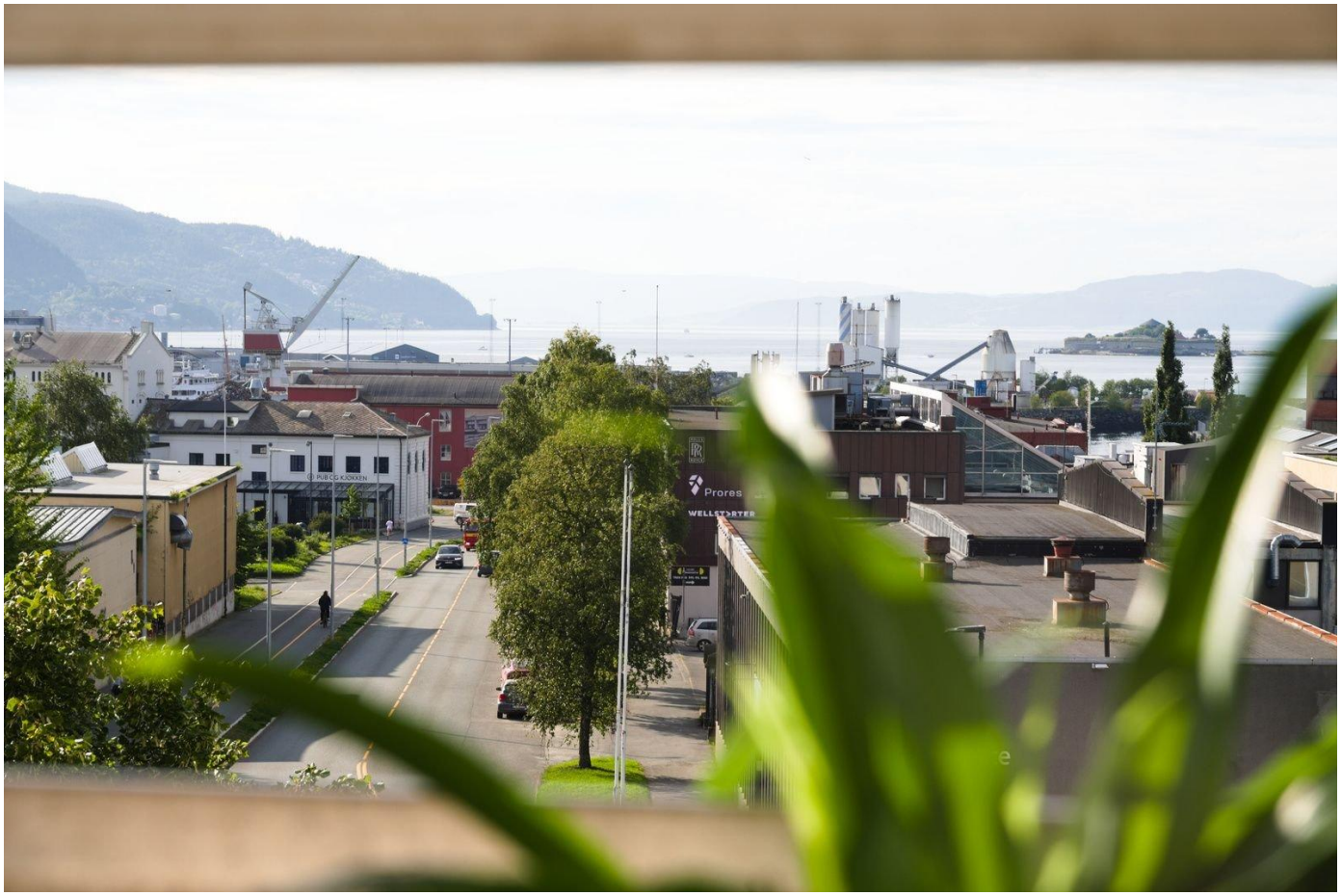
TOMTEAREAL
1 770kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1953



Velkommen til Stiklestadveien 9A!



Utsikt mot fjorden og Munkholmen



Plass til stort spisestuebord i stuen



og sofagruppe





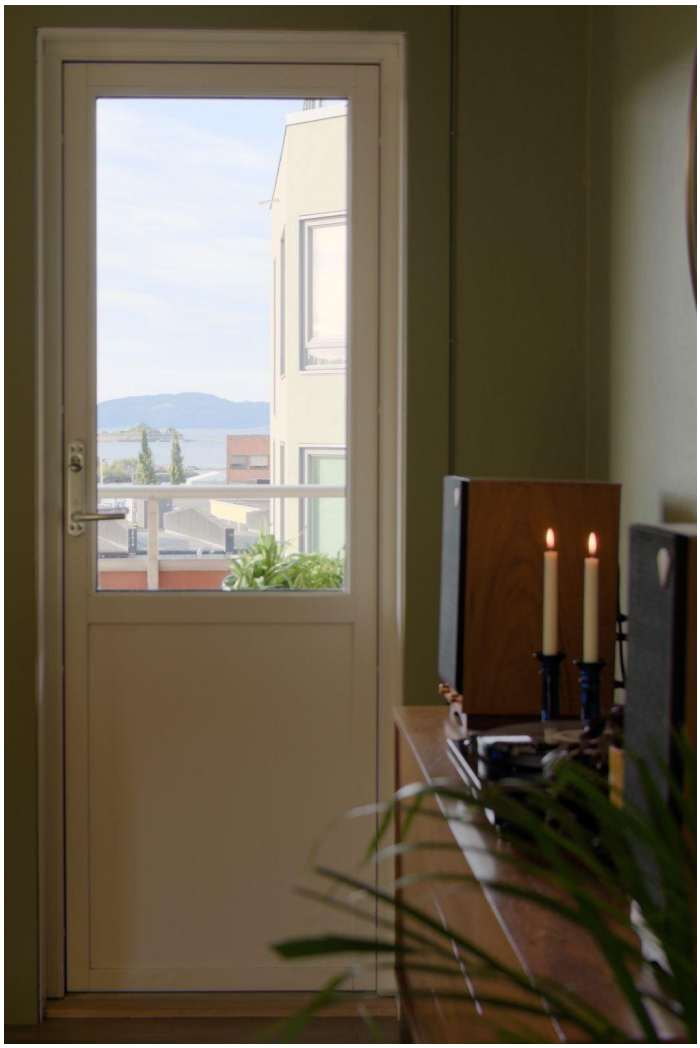
Peiskos på kjølige høstkvelder



Utsikt over parken fra spisestuen



God plass til hverdag og fest



Fra stuen har man tilgang til balkongen



Balkong på 7 kvm



Sola runder hjørnet i 14-tiden på sommerstid



Her kan man nyte sommerkvelden blandt tretoppene

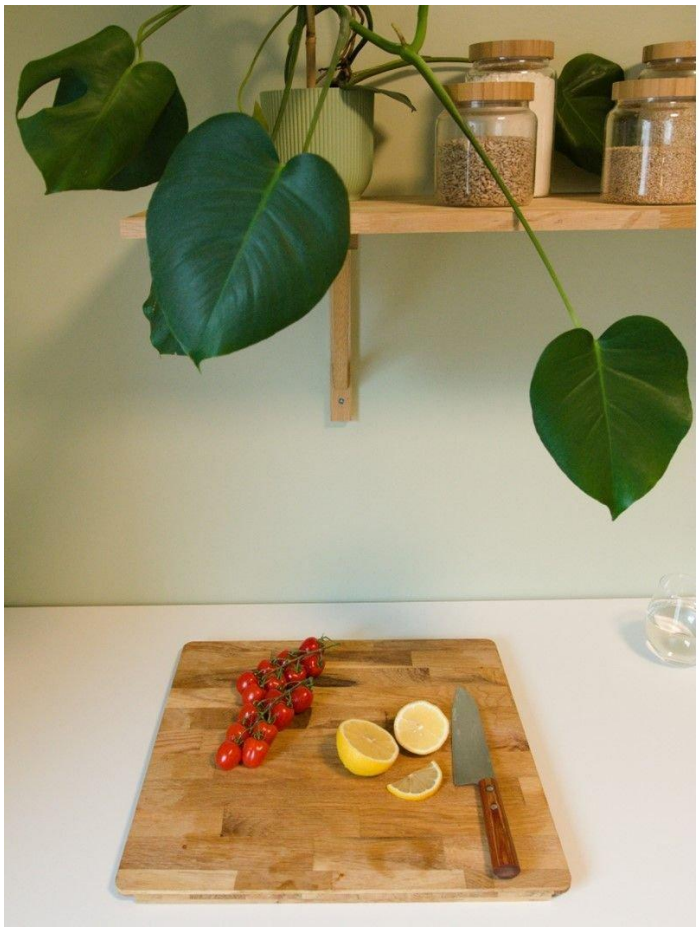


Blokka sett fra bakgården



Lyst kjøkken på 9,5 kvm













Utsikt fra kjøkkenvinduet





Gang sett fra kjøkkenet



Delikat nytt bad fra 2022



Delikat nytt bad fra 2022



Gang sett fra inngangsdør



Soverom på 8 kvm vendt mot bakgård



.. eller hjemmekontor



Soverom i midten, på 8 kvm, nordvendt mot bakgård









Hovedsoverom på 14,5 kvm med skyvedørsgarderobe



Hovedsoverom på 14,5 kvm



Utsikt mot fjorden fra hovedsoverom



Gang sett fra hovedsoverom



Solnedgang over Munkholmen sett fra stua



Matbutikk Coop Extra og Kiwi i nabokvartalet



Ladeveien bussholdeplass - 4 min gange til metrobuss



Lilleby togstasjon - 4 min gange Kort vei til både sentrum og Trondheim Lufthavn



Lilleby barneskole rett rundt hjørnet



Fotballbane, basketballbane og lekeplass



Havet - badstu, scene og restaurant



E.C. Dahls nabolagspub og restaurant

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Stiklestadveien 9A

4. Etasje



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

Plantegning

Om boligen

Velkommen til en innbydende endeleilighet i 4. etasje på populære Lilleby. Med romslige oppholdsarealer og utsikt mot både fjorden, den grønne parken og den rolige bakgården, er dette virkelig en perle av en leilighet.

Boligen byr på tre soverom på henholdsvis 14,5 m², 8 m² og 8 m², samt et moderne bad som ble totalrenovert i 2022. I gangen finner du gode oppbevaringsmuligheter, og det separate kjøkkenet på 9,5 m² tilbyr rikelig med benkeplass og hyggelig utsikt mot parken. Vegg i vegg med kjøkkenet ligger en lys og romslig stue med god plass til både vedovn, sofagruppe og stort spisebord. Her ligger alt til rette for hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på 7 m². Her kan du nyte lange sommerkvelder med gode solforhold og flott utsikt mot fjorden.

Beliggenhet

Med gangavstand til alt du trenger av servicetilbud og midtbyen kun en kort sykkeltur unna ligger alt til rette for en enkel og komfortabel hverdag. Med kun 4 minutters gange til metrobuss og tog mot Trondheim lufthavn, når du langt på kort tid.

Gangavstand:

Matbutikk - 2 min
Kiwi og Coop Extra

Bakeri - 7 min
Snurr håndverksbakeri

Restaurant og Pub - 5-10 min
Lilleby Pub & Restaurant
Nyhavna Bistrobar
E.C.Dahls Bryggeri Pub og Kjøkken
Havet

Ladestien

City Lade - 14 min

Skole
Lilleby barneskole - 3 min
Rosenborg ungdomsskole - 26 min

Barnehage
Voldsminde - 8 min
Svartlamon - 9 min
Lademoen - 11 min

Lagring

Andelen disponerer 3 boder på totalt 12m². En bod på loftet og to i kjeller.

Borettslaget tilbyr felles sykkelparkering i kjelleren, noe som gjør det enkelt og bekvemt å oppbevare sykkelen året rundt.

Nylige oppgraderinger i leiligheten

- Piperehabilitering - rør i pipe i regi av borettslaget. (2025)
- Total renovering av bad (2022)
- Skiftet varmtvannsbereder (2022)
- Installasjon av Waterguard og magnetventil (2022)
- Nytt blandebatteri og benkeplate kjøkken (2022)
- Skifte av lys spotter i gangen (2022)

Vaskerom og tørkeloft

Oppgangen disponerer et felles vaskerom med to vaskemaskiner og tørketrommel. I tilknytning til vaskerommet finnes også et romslig og godt ventilert tørkeloft. Bruk av fasilitetene inngår i felleskostnadene.

Parkering

Borettslaget har 16 parkeringsplasser tilgjengelig, hvorav 10 med elbillader. Parkeringsplass tildeles etter søknad basert på ansiennitet i borettslaget. For ytterligere informasjon vises det til vedtektene.
Som beboer har du i tillegg mulighet til å søke om beboerparkering i boligsone 28.

Borettslaget

Lilleby Borettslag (org.nr. 948 655 616) er et veldrevet borettslag med en solid vedlikeholdshistorikk og betydelige investeringer i oppgraderinger de senere årene.

Det er blant annet gjennomført følgende tiltak:
- Rehabilitering av piper (2025)
- Drenering av fasadene ved inngangene til blokk A, B og C (2022)
- Rørfornying utført av Olimb (2022)
- Drenering av øvrige fasader (2017)
- Rørfornyelse av avløpsrør fra yttervegg og frem til kommunal ledning ved Ladeveien 14 og Stiklestadveien 9 B/C (2017)

Tidligere eier har opplyst om følgende utførte arbeider:
- Oppgradering av elektrisk anlegg i oppgang A og B, samt kjeller og loft, med sikringsautomater og integrert jordfeilbryter (2018)
- Utskifting av vinduer og tak (2009)
- Renovering og etterisolering av fasader (2000)

Ved kjøp av andel i borettslaget blir du eier av en andel som gir enerett til bruk av en bestemt bolig. Borettslaget eier bygningene og tomten, mens andelseierne har bruksrett til boligen gjennom sitt andelseie. Som andelseier er du forpliktet til å følge borettslagets vedtekter og husordensregler. Kjøpere oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, årsberetning, regnskap og budsjett før kjøp.

Forkjøpsrett

Borettslaget er tilknyttet TOBB, noe som innebærer at leiligheten omfattes av gjeldende regler for forkjøpsrett. Det er utlyst forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget før annonsering. Fristen for å melde interesse var 14.09.2026 og det er 4 medlemmer har meldt forkjøpsrett innen fristen.

Felleskostnader

Felleskostnadene utgjør per 18.09.2026 kr 5 440,- per måned, fordelt som følger:
- Driftskostnader: kr 4 484,-
- Avdrag: kr 238,-
- Renter: kr 718,-

Ved tildeling av parkeringsplass vil kostnaden legges

til de månedlige felleskostnadene i henhold til borettslagets vedtekter. Per i dag er kostnaden kr 100,- per måned for parkeringsplass, med et tillegg på kr 100,- per måned for plass med elbillader.

Felleskostnadene dekker:
- Kabel-TV (fellesavtale med Telia, med mulighet for oppgradering)
- Internett (fellesavtale med Telia, med mulighet for oppgradering)
- Renter og avdrag på fellesgjeld
- Løpende vedlikehold
- Strøm til fellesarealer
- Kommunale avgifter
- Felles bygningsforsikring
- Renholds- og vaktmestertjenester
- Styre- og forretningsførerhonorarer

Fellesgjeld/-formue

Andelens fellesgjeld per 03.09.2026 er kr. 148 595,-
Andelens fellesformue per 31.12.2025 er kr. 12 332,-

Lånevilkår
Boretslagets samlede gjeld per 03.09.2026 kr. 5 123 177,-

Lånenummer: 90517437270, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.09.2026: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 288
Saldo per 03.09.2026: 5 123 177
Andel av saldo: 148 595
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.08.2050)
Flytende rente

Forsikring

Felles bygningsforsikring er tegnet i If Skadeforsikring NUF (polisenr. SP588549).

Forretningsfører

Forretningsfører er TOBB Eiendomsforvaltning (tlf 73 83 15 00)

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å
ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning
blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko
dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli
gjennomført i henhold til kontrakt.

Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år.

Se vedtekter for mer informasjon.

Sikringsordning

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

Løsøre og tilbehør

Opplyser om at de to røde taklampene i stuen ikke medfølger.

Eiere

Sindre Vaskinn Hunn
Marie Lunder Lillestøl

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men andelseier må innhente forhåndssamtykke fra styret før dyr anskaffes.

Visning

Vi oppfordrer alle til å melde seg på visning.
Ring på markert dørklokke i Stiklestadveien 9a.

Vi gjør oppmerksom på at det er begrenset med parkering og henviser til gateparkering i Stjørdalsveien.

Ta gjerne kontakt for privatvisning.
Sindre Hunn, +47 988 54 866

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre.

Omkostninger

4 190 000 kr (Prisantydning)
148 595 kr (Andel av fellesgjeld)
---
4 338 595 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 406 kr (Forkjøpsrettsgebyr)
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

18 096 kr (Omkostninger totalt)

---

4 356 691 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:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 725 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

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

Boligselgerforsikring

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

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

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

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

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

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

Tinglyste servitutter

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

Forbehold

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

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

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

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

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

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Stiklestadveien 9A
7066 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1953
BRA:	94 m^2
BRA-i:	82 m^2
Rapportdato:	14.9.2026 (Gyldig til 14.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	10	2	0	1

Gjermund Vist Ekren
Takst-forum Trøndelag AS
Ge@tft.no
47294356
Stiklestadveien 9A
7066 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- vegger tilstøtende dusjone er av av mur/betong og en hulltaking er dermed ikke mulig. (TG 2)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.9.2026

Rapportdato
14.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Sindre Vaskinn Hunn**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Marie Lunder Lillestøl**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Gjermund Vist Ekren**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende forsikring.**

Telefon: **47294356**
Epost: **Ge@tft.no**
Adresse: **Industriveien 21, 7080 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **Stiklestadveien 9A, 7066 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	415	Bruksnr:	67	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	17	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1953**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet på ett plan som ligger i 4. etasje i en lavblokk. Hovedkonstruksjonen er oppført i betong og er kledd med fasadeplater. Taket er et valmtak og som er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**82**	**82** Gang, 3 soverom, bad, kjøkken og stue.	**0**	**-**	**7**
Kjeller	**7**	**0**	**7** 2 boder.	**-**	**-**
Loft	**5**	**0**	**5** Bod.	**-**	**-**
Totalt m²	**94**	**82**	**12**	**0**	**7**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	9	5	4
Totalt m²	**9**	**5**	**4**

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra kommunalt arkiv. Rombenevnelse i rapporten er derfor basert på bruk av rom slik det fremstod ved befaring.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører TG-1

Oppsummering **TG-1**

Etter en visuell kontroll samt en funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer, ble det ikke registrert vesentlige avvik. Vinduer vurderes derfor å være i god stand, med kun behov for normalt vedlikehold.
Det gjøres likevel oppmerksom på at ved enkel funksjonstest ble det registrert vinduer og dører med treg åpne/lukkemekanisme og disse vil ha behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt.

6.3 Balkong, terrasse, platting TG-1

Oppsummering **TG-1**

Balkong fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Pipe og ildsted er kontrollert i gjeldene boenhet og det er ikke registrert vesentlige tegn til skader på befaringsdag.

Selger opplyser at pipe er innvendig rehabilitert. For ytterligere informasjon rundt dette anbefales å henvende seg til styret.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredningen fremstår uten vesentlige avvik.

Avtrekk

Registrerte avvik

- Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er etablert omluftsvifte med kullfilter. Løsningen fører ikke matos og fukt ut av leiligheten og vurderes derfor som mindre tilfredsstillende enn avtrekk til det fri.

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en bedre avtrekksløsning. Borettslaget bør kontaktes før eventuelle tiltak, da det kan foreligge føringer eller begrensninger for hvilke ventilasjons- og avtrekksløsninger som tillates.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Oppsummering TG-1

Det er utført målinger med nivelleringslaser i to relevante rom. Ved kontrollen ble det registrert lokale høydeavvik på mindre enn 15 mm og totale høydeavvik på mindre enn 30 mm.

Tilstandsgrad 1 settes med bakgrunn i at det er registrert målbare høydeavvik, men at disse er innenfor grenseverdiene for tilstandsgrad 1 i henhold til NS 3600. Avvikene vurderes ikke å være av en slik karakter at de indikerer unormale bevegelser eller svikt av konstruksjonsmessig betydning. Det anses derfor ikke som nødvendig å anbefale tiltak.

6.7 Avløpsrør TG-1

Oppsummering TG-1

Synlige innvendige avløpsrør er av plast og støpejern. Tilstandsgrad 1 settes med bakgrunn i at det ikke er registrert vesentlige avvik på befaringsdag og det er opplyst at borettslaget har gjennomført rørfornying av eldre avløpsrør.

6.8 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022**

Beskrivelse

I følge tidligere salgsoppgave så er vannledninger skiftet i forbindelse med renovering av bad og kjøkken.

Oppsummering TG-1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og ble ifølge tidligere salgsoppgave skiftet i forbindelse med renovering av bad og kjøkken i 2022. Det er ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdag.

6.9 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er forevist dokumentasjon på elektriske arbeider utført i forbindelse med rehabilitering av badet, utskifting av 11 spotter og montering av Waterguard. Utover dette er det ikke forevist dokumentasjon på arbeider som er utført på anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Når det mangler dokumentasjon på det elektriske anlegget, og det heller ikke foreligger dokumentasjon fra tidligere kontroller, anbefales det å gjennomføre en utvidet kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofagpersonell. Det anbefales generelt at kontrollen gjennomføres før salg. Dersom kontrollen først gjennomføres av ny eier, kan det ikke utelukkes at det avdekkes feil eller mangler som medfører behov for tiltak og tilhørende kostnader.

Vurderingen i denne rapporten er basert på en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en fullverdig kontroll utført av kvalifisert elektrofagpersonell. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å gjennomføre en slik kontroll. Det elektriske anlegget kan derfor ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom den forenklede kontrollen.

6.10 Varmtvannsbereder — TG-1

Volum (liter)	120
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2022

Oppsummering **TG-1**

Varmtvannsberederen rommer 120 liter og ble montert i 2022. Berederen er dermed av nyere dato, det er ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdag

6.11 Ventilasjon — TG-1

Oppsummering **TG-1**

Selger opplyser at ventileringen av leiligheten fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

6.12 Våtrom: Bad

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis

Oppsummering overflater **TG-1**

Rommets overflater fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdagen. Det er til opplysning registrert enkelte flis med hulrom, og jevnlige kontroller anbefales som et forebyggende tiltak. Siden flis med hulrom kan ha en større risiko for å løsne over tid.

Fallforhold

Oppsummering fallforhold	TG-0

Fallforhold og høyde fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er vurdert som tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Det registreres ingen synlige tegn til tilstandssvekkelser.

Sanitærutstyr

Oppsummering sanitærutstyr	TG-0

Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.

Ventilasjon

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig ventilering. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning i henhold til standarden. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en bedre avtrekksløsning. Borettslaget bør kontaktes før eventuelle tiltak, da det kan foreligge føringer eller begrensninger for hvilke ventilasjons- og avtrekksløsninger som tillates.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Registrerte avvik

- Vegger tilstøtende dusjone er av av mur/betong og en hulltaking er dermed ikke mulig.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Vegger tilstøtende dusjone er av av mur/betong og en hulltaking er dermed ikke mulig.

Det er i stedet utført søk med fuktindikator samt visuell kontroll av tilgjengelige overflater på badet. Det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollen.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon av vanntett sjikt er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Beskrivelse

Det er forevist enkelte bilder tatt under oppføring av badet, men det er ikke forevist tilstrekkelig bilder av det vantette sjiktet.

Egenerklæring

Stiklestadveien 9A, 7066 TRONDHEIM

07 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stiklestadveien 9A	Stiklestadveien 9A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtakelse mars 2023

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.

Primærbolig i hele perioden.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP588549

Informasjon om selger

Selger

Hunn, Sindre Vaskinn

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Totalrenovering bad (2022). Nye varmekabler, membran, sluk, påstøp, flis på gulv og vegger. Innredning, toalett, servant, dusjarmatur, dusjdører. Nytt opplegg til vaskemaskin. 2 nye stikkontakter. Ny taklampe, nytt speillys og tilkobling. Nye rør og fordelerskap vann. Rørfornying vinter/vår 2022, utført av Olimb i regi av borettslaget. Ny vannlås, vateguard, VVB og blandebatteri utført av Trondheim VVS 2022. Dokumentert på Boligmappa.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Klund, Vintervoll, BasisBygg, Olimb (rørfornying) og Trondheim VVS (kjøkken).

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2009

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye vinduer og tak 2009. Renovering av fasade og etterisolering i 2000. Utført i regi av borettslag.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

-

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det er påvist fukt i sykkelbod i oppgang C. Leiligheten tilhører oppgang A.

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

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2017

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Drenering av to fasader, nord og vest, for Stiklestadveien 9 (a, b og C) samt rundt Ladveien 14 utført av Husa Maskin AS i 2017. Drenering av resterende fasader, ut mot bakgård, høst 2022. Alt i regi av borettslaget.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husa Maskin AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rørfornyelse av avløpsrør fra kjellervegger og ut mot kommunal ledning i Ladeveien 14, Stiklestadveien 9B og C 2017. Uvisst hvem (informasjon gitt i salgsoppgave 2021). Omfattende rørfornying av Olimb vinter/vår 2022. Alt i regi av bortslaget.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olimb

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller 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

Beskriv feilen eller endringen

Omfattende pipe rehabilitering i hele borettslaget, oppgang A, B, C og Ladeveien 14 i 2025. Utført av Varmeforum AS.

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Pågående reguleringsprosess for områder vest for Jarleveien.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Indeksjustering av felleskostnader

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10489498

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Sindre Vaskinn Hunn	**2026-09-07**

Identification

Sindre Vaskinn Hunn

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

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.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 17 i LILLEBY BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 948655616

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	24.08.2026 kl. 13.02
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	24.08.2026 kl. 13.00

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/347370-1/200 03.04.2023 07:58 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 3 950 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
HUNN SINDRE VASKINN
FØDT: 29.03.1992 IDEELL: 1/2
LILLESTØL MARIE LUNDER
FØDT: 14.05.1993 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2023/347371-1/200 03.04.2023 07:58 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 4 000 000
PANTHAVER : RØROSBANKEN RØROS SPAREBANK
ORG.NR: 956 548 888
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/156690-1/201 07.12.2006 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lilleby Borettslag torsdag 08.05.2025 kl. 17:00 - Tobb sine lokaler.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

Torbjørn Hermstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:

Torbjørn Hermstad

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

Vedtak:
Valgt ble:

Øryan Værnes

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett:9

Antall fullmakter:1

Totalt stemmeberettigede:10

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen 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.

Styrehonorar for 2024/2025:

Beløp:118.000,- kroner.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Vintervedlikehold - sak fra beboer

Snørydding på felles areal

De siste årene har ryddingen snø etter snøfall vært meget dårlig.

Og snøfallet vi fikk den første uken i år var ekstrem, og jeg har forståelse for at det var mye å gjøre den helgen snøen kom for dem som brøyter.

Men når tomten vår fortsatt ikke er ryddet en hel uke etter spør jeg meg om vi klager, eventuelt prøver å skaffe noen andre til å skrape bort snø så det er mulig å parkere på tomten igjen?

Det er også lagt opp snø haug utenfor oppgang B, så det ikke er mulig parkere på min parkeringsplass uten at det er fare for å skli og skade andre biler. Samt det er vel ikke helt gunstig at snø hauger ligger inntil bygningen?

Snøen er stort sett kjørt ned og ikke fjernet fra kjørearealet, og det er ikke fjernet brøytet der vi faktisk skal kjøre inn til vår tomt.

Det skal ikke være slik at vi beboere må bestille bilberging for å komme oss ut av tomten som jeg nesten måtte gjøre på torsdagen forrige uke, hadde jeg ikke fått hjelp av forgjengere som hjelp til å skyve meg løs.

Vedtak:
Styret henter inn tilbud hos ny leverandør.

Styret får fullmakt til å ta den beste beslutningen for borettslaget.

4. Valg

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Værnes, Ørjan

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble:

Ørjan Værnes

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Berg, Eline Kjøl
Breistrand, Kim Olve
Giset, Aksel Magnus
Luteijn, Eskild Voss

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Sindre Hunn

Svein-Ove Sandvik

Styremedlem for 1 år:

Stian Engen Gjeset

Rebecca Engen Hoff

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Landro, Morten

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Morten Landro

4.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

1 delegert til TOBB sin generalforsamling.
1 Varamedlem til TOBB sin generalforsamling:

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:Styret bestemmer kandidaten

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Protokoll for Lilleby Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torbjørn Kilsti Hermstad (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Ørjan Værnes (sign.)	12.05.2025

Informasjon til megler ved salg

TOBB sine priser fra 1.1.2026:

Eierskiftegebyr	
Borettslag	Kr. 6.725
Sameie	Kr. 6.725
Boligaksjelag	Kr. 6.725
Velforening	Kr. 1.293
Parkeringsplass (selges separat)	Kr. 1.293
Panteattest	Kr. 336
Besittelseserklæring/rådighetssperre (kjøper/selger)	Kr. 3.363
Aksjebevis	Kr. 336
Transport av adkomstdokumenter	Kr. 1.819
Forkjøpsrett	
Forhåndsvarsle forkjøpsrett	Kr. 8.406
Kreve forkjøpsrett	Kr. 8.406

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 forkjøpsrett og eierskifte sendes ut ved utført eierskifte i vårt system, etter mottak av oppgjørsbrev.
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.

19.12.25
Boligbyggelaget TOBB

Boligopplysninger:

Lilleby Borettslag		**Vår ref.:**	9/17
Stiklestadveien 9 A		**Type:**	Borettslag tilknyttet
7066 TRONDHEIM		**Eiere:**	Marie Lunder Lillestøl, Sindre Vaskinn Hunn
Organisasjonsnr:	948 655 616	**Andelsnr:**	17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 440**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	718
	Felleskostnad avdrag	238
	Felleskostnad driftsdel	4 484

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med TELIA

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.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	148 595	Gjeld siste årsoppg.:	150 535
Klient ajourf. lån:	5 123 177	Klient gj. s. årsoppg.:	5 190 116

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90517437270, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.09.2026: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 288

Saldo per 03.09.2026: 5 123 177

Andel av saldo: 148 595

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.08.2050)

Flytende rente

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

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Sindre Vaskinn Hunn
Adresse:	Stiklestadveien 9 A
Postnr/-sted:	7066 TRONDHEIM
E-post:	lilleby@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 03.09.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0

Boligopplysninger:

Lilleby Borettslag
Stiklestadveien 9 A
7066 TRONDHEIM

Vår ref.: 9/17
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Marie Lunder Lillestøl, Sindre Vaskinn Hunn

Organisasjonsnr: 948 655 616

5: Restanse felleskostnader pr. 03.09.2026

Rente: 0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	150 535	Andre inntekter:	538
Annen formue:	12 332	Utgifter:	8 916		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 900
Andelsnr:	17		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1952
Gårds/bruksnr: 415/47, 415/67
Bygningstype: Høyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal 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

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf
Polisenr: SP588549

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	10.12.1952			SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Kan søkes styret ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4	BRA-I	82
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-	P-rom	82

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Slekt av andelseier (last ned skjema o
3 - Felles forkjøpsrett storby
3 - Medlem i TOBB

Fasiliteter:

PARKERING:
Borettslaget leier ut parkeringsplasser til andelseierne. Noen av p-plassene har motorvarmer. Parkeringsplassene tildeles av TOBB. Tildeles etter ansiennitet sammenhengende botid.

FELLESVASKERI:
Borettslaget har felles vaskemaskiner på loftet.

OPPUSSING AV VÅTROM:
Borettslaget dekker en del av kostnadene ved utskifting av slukpotte i baderomsgulv. Det skal søkes til styret i boligselskapet før arbeidet igangsettes. Det stilles krav om at arbeidet skal utføres av autorisert firma. Dokumentasjon sendes styret etter utført arbeid.

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.

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/.

Boligopplysninger:

Lilleby Borettslag
Stiklestadveien 9 A
7066 TRONDHEIM

Vår ref.: 9/17
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Marie Lunder Lillestøl, Sindre Vaskinn Hunn

Organisasjonsnr: 948 655 616

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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).

GEBYR TOBB VED SALG I TILKNYTTET BORETTSLAG. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Forhåndsvarsel/forkjøpsrett: kr 8 406,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Vedtekter

for Lilleby Borettslag (org nr. 948 655 616)

tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 29.12.1955,
Sist endret 13.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
(1) Lilleby Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundrede.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).
Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget
2. Andelseiers slektninger rett opp- eller nedstigende linje
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt med husdyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Andelseier må innhente forhåndssamtykke fra styret før dyr anskaffes

4-2 Parkering

Borettslaget disponerer til sammen 16 utendørs parkeringsplasser for personbiler, hvor 10 disponerer lader for Elbil. Parkeringsplassene leies ut til borettslagets andelseiere med behov for parkeringsplass.

(1) Det skal kun parkeres på oppmerkede plasser, av beboere som disponerer parkeringsplass. Beboere er ansvarlig for at eventuelle gjester ikke parkerer på borettslagets eiendom. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

(2) Tildeling av parkeringsplasser skjer etter bo-ansiennitet i borettslaget. Hvis andelseier blir tildelt parkeringsplass, og ikke har bil, må vedkommende skaffe seg bil innen tre måneder etter at parkeringsplassen har blitt tildelt. Andelseier skal oppgi registreringsnummeret til styret. Bilen skal være registrert på enten andelseier, samboer eller arbeidsgiver (i de tilfellene andelseier/samboer disponerer firmabil). I tilfeller der andelseier disponerer bil som ikke er registrert på en selv, skal det sannsynliggjøres og dokumenteres av kjøretøyets eier at andelseier disponerer kjøretøyet på heltid.

(3) Parkeringsplasser seksjoneres i to, med og uten elbillader. Plass med lader tildeles de med lengst ansiennitet, der man rykker opp i køen om man disponerer plass uten lader. Om man ikke disponerer elbil / ladbar hybrid gjelder samme regel som i punkt 2. for tildeling av plass. Om det ikke er nok elbiler / ladbar hybrid til å fylle alle plasser med lader, frafaller kravet om ekstra kostnad for plass med lader.

(4) Fremleie av parkeringsplasser er ikke tillatt, heller ikke til leietakere av andel.

(5) Ved bruksoverlating (utleie) av andel, mister andelseier automatisk parkeringsplassen, og må søke på nytt når vedkommende flytter tilbake til borettslaget.

(6) Styret administrerer utleie og tildeler plasser etter skriftlig søknad på e-post. Oversikt over søknader og plasser skal inneholde følgende:

- Navn på andelseier
- Bo-ansiennitet
- Dato for søknad
- Registreringsnummer på bil
- Nummer på tildelt plass eller plass på venteliste.

(6) Kontroll gjøres ved stikkprøve og søk på registreringsnummer. Andelseier kan risikere å miste tildelt plass ved avvik og gjentakende brudd på reglene. (Det utøves skjønn ved tilfeller som f. eks behov for leiebil, korte perioder med lån av annen bil. Andelseier skal begrunne slike avvik ved behov.)

6) Prisen for parkeringsplass er 100,- pr mnd. Parkeringsavgift for parkeringsplass med elbillader, har en ekstrakostnad på 100kr/mnd.

7 Parkeringsplassene tildeles person - og varebiler.

8) Ingen av plassene er særlig tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HCplasser).

4-3 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke,(korttidsutleie)

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Bygningsmessige endringer i forbindelse med oppussing av bolig skal kun skje etter forhåndsgodkjenning fra styret.

(9) Borettslaget kan gi støtte til andelseier etter de til enhver tid gjeldende satser ved utskiftning av sluk på badet, og avløpsrør mellom vask og sluk i forbindelse med forhåndsgodkjent oppussing. Det gis støtte til utskifting av vannrør for kaldt og varmtvann på bad og kjøkken. Det gis støtte for installasjon av «elektronisk lekkasjestopper» på kjøkken, og utskifting av varmtvannsbereder hvis denne er mer enn 20år. Støtte forutsetter at arbeidet utføres av godkjent fagperson. Søknad om økonomisk støtte leveres styret sammen med søknad om bygningsmessig endring. Rammen for støtte for de ulike tiltakene fastsettes årlig av styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.
Prisen for parkeringsplass er 100,- pr mnd.
Parkeringsavgift for parkeringsplass med elbillader, har en ekstrakostnad på 100kr/mnd.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med minimum to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lilleby Borettslag mandag 13.04.2026 kl. 17:00 - TOBB sine lokaler.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Bente Løvseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Bente Løvseth

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

Vedtak:
Valgt ble: Rebecca Engen Hoff

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 14

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 14

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

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 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 118.000,-

4. Saker fra styre/eierne

4.1 Forslag til endring av vedtekter 4-2 Parkering

Ingress tekst i vedtekter om parkering, 4-2 endres fra/til:

Borettslaget disponerer til sammen *15***16** utendørs parkeringsplasser for personbiler**, hvor 10 disponerer lader for Elbil.** Parkeringsplassene leies ut til borettslagets andelseiere med behov for parkeringsplass.

Endelig tekst:

Borettslaget disponerer til sammen **16** utendørs parkeringsplasser for personbiler**, hvor 10 disponerer lader for Elbil.** Parkeringsplassene leies ut til borettslagets andelseiere med behov for parkeringsplass.

Saken krever 2/3 dels flertall av de avgitte stemmene

Vedtak:
Vedtatt enstemmig.
Borettslaget disponerer til sammen **16** utendørs parkeringsplasser for personbiler**, hvor 10 disponerer lader for Elbil.** Parkeringsplassene leies ut til borettslagets andelseiere med behov for parkeringsplass.

4.2 Forslag til endring av vedtekter. 4-2 Parkering, feilparkering

Det foreslås å legge til nytt punkt relatert til feilparkering, dette blir da første punkt 1) og de andre punktene vil da endre nummerering i henhold til dette.

Endelig tekst til vedtak:

1) Det skal kunne parkeres på oppmerkede plasser, av beboere som disponerer parkeringsplass. Beboere er ansvarlig for eventuelle gjester som parkerer på borettslagets eiendom. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Saken krever 2/3 dels flertall av de avgitte stemmene

Vedtak:
Vedtatt enstemmig:
Det skal *kun* parkeres på oppmerkede plasser, av beboere som disponerer parkeringsplass. Beboere er ansvarlig for at eventuelle gjester *ikke* parkerer på borettslagets eiendom. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

4.3 Forslag til endring av vedtekter. 4-2, Parkering, prioritet for elbil

Det foreslås å legge til nytt punkt relatert til prioritering av plasser med elbil lader, dette blir da tredje punkt 3) og de andre punktene vil endre nummerering i henhold til dette.

Endelig tekst til vedtak:

3) Parkeringsplasser seksjoneres i to, med og uten elbillader. Plass med lader tildeles de med lengst ansiennitet, der man rykker opp i køen om man disponerer plass uten lader. Om man ikke disponerer elbil / ladbar hybrid gjelder samme regel som i punkt 2. for tildeling av plass. Om det ikke er nok elbiler / ladbar hybrid til å fylle alle plasser med lader, frafaller kravet om ekstra kostnad for plass med lader.

Saken krever 2/3 dels flertall av de avgitte stemmene

Vedtak:

Vedtatt enstemmig:
Parkeringsplasser seksjoneres i to, med og uten elbillader. Plass med lader tildeles de med lengst ansiennitet, der man rykker opp i køen om man disponerer plass uten lader. Om man ikke disponerer elbil / ladbar hybrid gjelder samme regel som i punkt 2. for tildeling av plass. Om det ikke er nok elbiler / ladbar hybrid til å fylle alle plasser med lader, frafaller kravet om ekstra kostnad for plass med lader.

4.4 Forslag til endring av vedtekter. 4-2 Parkering, Pris parkering

Etter at soneparkering har tråd i kraft foreslås det å øke prisen for beboer parkering som harmonerer mer med dette. Det er og forslag om at plass med lader har en ekstra kostnad for å dekke inn kostnader realtert til drift av disse. Dette blir da åttende punkt 8) og de andre punktene vil da endre nummerering i henhold til dette.

*6)***8)** *Prisen for parkeringsplass er 100,- pr mnd*. **Prisen for parkeringsplass reguleres årlig og fastsettes av styret via budsjettet. Parkeringsavgift reguleres i henhold til etterspørsel, samt pris for soneparkering i området. Parkeringsavgift for parkeringsplass med elbillader, har en ekstrakostnad på 200kr/mnd.**

Saken krever 2/3 dels flertall av de avgitte stemmene

Vedtak:

Enstemmig vedtatt og følgende setning tilføyes nåværende punkt

(8) Prisen for parkeringsplass er 100,- pr mnd.
Parkeringsavgift for parkeringsplass med elbillader, har en ekstrakostnad på 100kr/mnd.

4.5 Forslag til endring av vedtekter 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Legge til søttet for ulike tiltakk for å unngå lekajse og andre skader. 5-1 foreslås å enders til:

(9) Borettslaget kan gi støtte til andelseier etter de til enhver tid gjeldende satser ved utskiftning av sluk på badet, og avløpsrør mellom vask og sluk i forbindelse med forhåndsgodkjent oppussing. Det gis støtte til utskifting av vannrør for kaldt og varmtvann på bad og kjøkken**. Det gis støtte for installasjon av «elektronisk lekkasjestopper» på kjøkken, og utskifting av varmtvannsbereder hvis denne er mer enn 20år**. Støtte forutsetter at arbeidet utføres av godkjent fagperson. Søknad om økonomisk støtte leveres styret sammen med søknad om bygningsmessig endring. **Rammen for støtte for de ulike tiltakene fastsettes årlig av styret.**

Saken krever 2/3 dels flertall av de avgitte stemmene

Vedtak:

Sak vedtatt. 11 for, 3 mot.

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Værnes, Ørjan

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Sindre Hunn

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Gjeset, Stian Engen
Hoff, Rebecca Engen
Sindre Hunn

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Morten Holthe
Rebecca Engan Hoff
Liv Kristin Westgård

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Landro, Morten

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Britt Lovise Husby

Møtet hevet 18.40

Protokoll for Lilleby Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bente Løvseth (sign.)	13.04.2026
Protokollvitne	Rebecca Engen Hoff (sign.)	13.04.2026

Innkalling til ordinær generalforsamling i Lilleby Borettslag

Tid: Torsdag 08.05.2025 - kl. 17:00
Sted: TOBB sine lokaler. Krambugata 9

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrehonorar for 2024

4. Vintervedlikehold - sak fra beboer

Snørydding på felles areal

De siste årene har ryddingen snø etter snøfall vært meget dårlig.

Og snøfallet vi fikk den første uken i år var ekstrem, og jeg har forståelse for at det var mye å gjøre den helgen snøen kom for dem som brøyter.

Men når tomten vår fortsatt ikke er ryddet en hel uke etter spør jeg meg om vi klager, eventuelt prøver å skaffe noen andre til å skrape bort snø så det er mulig å parkere på tomten igjen?

Det er også lagt opp snø haug utenfor oppgang B, så det ikke er mulig parkere på min parkeringsplass uten at det er fare for å skli og skade andre biler. Samt det er vel ikke helt gunstig at snø hauger ligger inntil bygningen?

Snøen er stort sett kjørt ned og ikke fjernet fra kjørearealet, og det er ikke fjernet brøytet der vi faktisk skal kjøre inn til vår tomt.

Det skal ikke være slik at vi beboere må bestille bilberging for å komme oss ut av tomten som jeg nesten måtte gjøre på torsdagen forrige uke, hadde jeg ikke fått hjelp av forgjengere som hjelp til å skyve meg løs.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak.

Bytte leverandør / bedre oppfølging av leverandør.
Fordele ansvaret for oppfølging av leverandør?
Kjøpe inn snøfreser / bedre utstyr som er tilgjengelig for beboere å benytte for å rydde der innleid hjelp ikke kommer til. Eventuelt tildele dette ansvaret til en beboer mot kompensasjon.

Styrets innstilling: Styret innstiller på å ta opp saken på generalforsamling

5. Valg

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

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Værnes, Ørjan

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Berg, Eline Kjøl
Breistrand, Kim Olve
Giset, Aksel Magnus
Luteijn, Eskild Voss

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Landro, Morten

5.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

1 delegert til TOBB sin generalforsamling.
1 Varamedlem til TOBB sin generalforsamling:

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

12.04.2025
Lilleby Borettslag
styret

Lilleby Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 439 412	1 999 788	1 487 850	1 479 555
Felleskostnader kapitaldel		701 856	0	653 441	768 800
Andre driftsinntekter	1	18 000	17 100	18 000	18 000
Sum driftsinntekter		**2 159 268**	**2 016 888**	**2 159 291**	**2 266 355**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-13 254	-12 690	-12 690	-13 254
Styrehonorar		-94 000	-90 000	-90 000	-94 000
Forretningsførerhonorar		-91 095	-88 089	-91 100	-94 100
Honorar administrative tjenester		-13 743	-8 058	-7 940	-13 800
Eksterne honorar	3	-19 313	-17 449	-12 700	-12 200
Kontingent boligbyggelag		-15 275	-13 500	-14 625	-15 750
Drifts- og serviceavtaler	4	-3 200	0	0	-3 200
Vaktmestertjenester		-104 486	-106 843	-98 000	-115 000
Renholdstjenester		-64 593	-55 227	-58 750	-68 500
Løpende vedlikehold	5	-97 977	-4 260	-75 000	-80 000
Periodisk vedlikehold	6	-169 969	-504 230	-80 000	-1 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-258 288	-230 249	-248 160	-260 000
Forsikring		-220 349	-196 210	-212 400	-237 600
Kommunale tjenester og renovasjon		-254 283	-203 623	-206 200	-233 000
Eiendomsavgifter		-181 669	-178 242	-187 200	-191 000
Energi, felles		-44 720	-43 467	-45 200	-46 000
Andre driftsutgifter	7	-36 962	-17 170	-12 000	-9 996
Sum driftskostnader		**-1 683 176**	**-1 769 306**	**-1 451 965**	**-2 487 400**
DRIFTSRESULTAT		**476 092**	**247 582**	**707 326**	**-221 045**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		13 037	23 972	15 000	12 000
Finanskostnader		-279 272	-249 095	-292 507	-313 600
Netto finansposter		**-266 235**	**-225 123**	**-277 507**	**-301 600**
Resultat før skattekostnad		**209 857**	**22 459**	**429 819**	**-522 645**
Ordinært resultat etter skatt		209 857	22 459	429 819	-522 645
ÅRSRESULTAT	**8, 12**	**209 857**	**22 459**	**429 819**	**-522 645**
Disponering av totalresultat:		209 857	22 459	429 819	-522 645
Overført til annen egenkapital		209 857	22 459	0	0

Lilleby Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	6 951 520	6 951 520
Sum anleggsmidler		**6 951 520**	**6 951 520**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	103 571	97 597
Mellomregning Klare Finans	10	30 264	10 450
Opptjente renter	10	13 037	23 972
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	132 731	531 982
Sum omløpsmidler		**279 603**	**664 001**
SUM EIENDELER		**7 231 123**	**7 615 521**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 395 525	2 185 668
Sum egenkapital		**2 399 525**	**2 189 668**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	4 382 795	4 796 273
Borettsinnskudd	13, 15	199 500	199 500
Andre innskudd	13, 15	18 000	18 000
Sum langsiktig gjeld		**4 600 295**	**5 013 773**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 441	330 364
Skyldig off. myndigheter		8 320	8 320
Forskudd kunder		25 670	10 450
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		59 001	59 001
Påløpte kostnader		4 872	3 945
Sum kortsiktig gjeld		**231 303**	**412 079**
Sum gjeld		**4 831 598**	**5 425 852**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 231 123**	**7 615 521**
Pantstillelser	13	4 582 295	4 995 773

Sted:_____, dato:_____

Ørjan Værnes
Leder

Eskild Voss Luteijn
Styremedlem

Kim Olve Breistrand
Styremedlem

Eline Kjøl Berg
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Inntekt parkering	18 000	17 100
Sum andre inntekter	**18 000**	**17 100**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	13 254	12 690
Sum personalkostnader	**13 254**	**12 690**

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
Sum eksterne honorarer	**19 313**	**17 449**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om skadedyrbekjempelse	3 200	0
Sum drifts- og serviceavtaler	**3 200**	**0**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	29 972	3 645
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	65 569	615
Reparasjon og vedlikehold uteområde	230	0
Reparasjon og vedlikehold annet	2 206	0
Sum vedlikehold	**97 977**	**4 260**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	169 969	504 230
Sum periodisk vedlikehold	**169 969**	**504 230**

Periodisk vedlikehold gjelder installasjon av elbilladere og utskiftning av belysning i fellesarealer.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	25 635	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	9 200
Kostnader vedr. styrearbeid	650	0
Generalforsamling/årsmøte	6 000	5 400
Bankgebyrer	684	647
Andre gebyrer	3 548	1 639
Hjemmeside/internett/TV-abo	445	284
Sum andre driftsutgifter	**36 962**	**17 170**

Leiekostnader gjelder kamerautstyr.

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**251 921**	**200 709**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	209 857	22 459
Opptak lån	0	450 000
Avdrag lån	-413 478	-421 246
Årets endring i disponible midler	**-203 621**	**51 213**
Disponible midler i periodens slutt	**48 300**	**251 921**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**48 300**	**251 921**

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Tomter	Bygning	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	74 500	20 296	1 633 304	5 297 920
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	74 500	20 296	1 633 304	5 297 920
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	74 500	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	20 296	1 633 304	5 297 920
Antatt levetid i år :	5			

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Tomt og bygninger er anskaffet i 1955.
Rehabiliteringer er gjennomført til og med 2005.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	20	20
Bankinnskudd	132 711	531 962
Sum bankinnskudd	**132 731**	**531 982**

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**2 189 668**	**2 167 210**
Andelskapital 01.01	4 000	4 000
Andelskapital 31.12	**4 000**	**4 000**
Annen egenkapital 01.01	2 185 668	2 163 210
Årets resultat	209 857	22 459
Annen egenkapital 31.12	**2 395 525**	**2 185 668**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**2 399 525**	**2 189 668**

Andelskapitalen er kr 4 000,- fordelt på 40 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**6 951 520**
Restgjeld 31.12	**4 582 295**

Pålydende pantstillelser var kr 7 199 500,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	vedlikehold (reparere/bytte skorstein)	Rørfornying	
Lånenummer:	**90517331472**	**90517310718**	**90517310726**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022	2022
Rentesats:	5.95 %	5.95 %	5.95 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.02.2025	30.12.2046	30.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	450 000	2 500 000	2 713 024
Lånesaldo 01.01:	439 362	2 360 321	1 996 590
Avdrag i perioden:	8 699	50 497	354 282
Lånesaldo 31.12:	**430 663**	**2 309 824**	**1 642 308**
Saldo 5 år frem i tid:	0	2 010 916	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517310718	4	67 357	269 428
	1	65 279	65 279
	10	59 433	594 330
	8	58 491	467 928
	3	57 354	172 062
	1	56 315	56 315
	8	54 204	433 632
	2	52 061	104 122
	2	51 119	102 238
	1	44 493	44 493
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517310726	4	47 892	191 568
	1	46 414	46 414
	10	42 257	422 570
	8	41 588	332 704
	3	40 779	122 337
	1	40 041	40 041
	8	38 540	308 320
	2	37 016	74 032
	2	36 346	72 692
	1	31 635	31 635
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517331472	4	12 559	50 236
	1	12 171	12 171
	10	11 081	110 810
	8	10 906	87 248
	3	10 694	32 082
	1	10 500	10 500

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

8	10 106	80 848
2	9 707	19 414
2	9 531	19 062
1	8 296	8 296

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	199 500	199 500
Andre innskudd	18 000	18 000
Sum innskudd	**217 500**	**217 500**

Resultat og balanse med noter for Lilleby Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lilleby Borettslag

Styreleder	Ørjan Værnes (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Kim Olve Breistrand (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Eline Kjøl Berg (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Eskild Voss Luteijn (sign.)	12.03.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LILLEBY BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LILLEBY BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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 borettslaget 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 borettslaget 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: X8NGO-1UWM4-2VUIT-6ZXXC-3KVAE-31EIS

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
2025-03-13 15:50:58 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: X8NGO-1UWM4-2VU1T-6ZXXC-3KVAE-31EIS

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.

GENERELLE REGLER FOR RO OG ORDEN I LILLEBY BORETTSLAG

VELKOMMEN
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egne evner til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.
I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er det vedtatt egne regler for ro og orden for Lilleby Borettslag.

ANSVAR – OMFANG
Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER
Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre.

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, kjelker, redskaper eller lignende i trapperom og i ganger. Det fins i alminnelighet i kjelleren et spesielt rom for slike ting, og da skal det settes der. Ski og kjelker bør om sommeren kunne plasseres i kjellerbod eller i loftsbod.

Bilparkering må bare skje på oppmerkede/tildelte plasser innen borettslagets område.

Vern om plener og beplantninger.

Unngå mating av fugler og eventuelt andre dyr, da matrester som etterlates utendørs kan trekke rotter og mus til husene.

Balkonger og vinduer skal ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær, i hvert fall ikke på en slik måte at det er synlig utenfra.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.

Hovedinngangsdører samt dør til loft og kjeller skal alltid være låst.

RO I HUSET
Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger.

Høy musikk og høyrøstet snakk bør ikke forekomme etter kl 2200; vis hensyn overfor naboene.

Det er ikke tillatt for noen eier å drive musikkundervisning uten særskilt søknad til og tillatelse fra styret. Før styret gir samtykke til musikk- eller sangundervisning, vil spørsmålet bli forelagt dem som bor i nærheten av vedkommende leilighet.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks banking, boring og sliping, må ikke foregå på søn- og helligdager eller mellom kl. 2200 – 0700.

Alt restavfall skal pakkes godt inn før det kastes i restavfallskopp / container.
Papp, papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste.
Returpunkter for tekstiler/sko, glass, finnes i nabolaget.

Beboer skal holde kjeller, loft, trapper og ganger rene.
Det er utarbeidet lister for renhold og disse skal følges.

VASKERI OG TØRKEPLASSER
Det er ikke tillatt å bruke vaskemaskinene etter kl 2200.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn dem som bor i borettslaget.

Utendørs tørkeplass skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting.
Utendørs tørkeplass må ikke brukes søn- og helligdager.

Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

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

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

Sett ikke opp markiser, levegger, parabolantenner eller lignende før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

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

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

Takluker må være lukket når det er nedbør eller fare for nedbør.

BADEROM, WC, VANNKRANER
Eieren må passe på at kranene alltid er lukket når de ikke er i bruk.
Pass spesielt på at alle kraner er lukket og ikke blir åpnet mens vannet av en eller annen grunn kan være avstengt i forbindelse med reparasjon e.l.

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Dette kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

GRILLING PÅ VERANDA
Bruk av grill med grillkull og tennvæske må ikke forekomme på verandaen.
Bruk av elektrisk grill / gassgrill er tillatt.

HUNDEHOLD
Hund kan i spesielle tilfeller tillates etter styrets godkjenning.

Andelseier / beboer med førerhund eller tjenestehund (politi / vaktselskap) trenger ikke styrets godkjenning.

Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

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

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

Trondheim, april 2006
LILLEBY BORETTSLAG
Styret

Innkalling til ordinær generalforsamling i Lilleby Borettslag

Tid: Mandag 13.04.2026 - kl. 17:00
Sted: TOBB sine lokaler

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

4. Saker fra styre/eierne

4.1 Forslag til endring av vedtekter 4-2 Parkering

Ingress tekst i vedtekter om parkering, 4-2 endres fra/til:

Borettslaget disponerer til sammen *15***16** utendørs parkeringsplasser for personbiler**, hvor 10 disponerer lader for Elbil.** Parkeringsplassene leies ut til borettslagets andelseiere med behov for parkeringsplass.

Endelig tekst:

Borettslaget disponerer til sammen **16** utendørs parkeringsplasser for personbiler**, hvor 10 disponerer lader for Elbil.** Parkeringsplassene leies ut til borettslagets andelseiere med behov for parkeringsplass.

Saken krever 2/3 dels flertall av de avgitte stemmene

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar endring av vedtekter Parkering 4-2 ingress:

Borettslaget disponerer til sammen 16 utendørs parkeringsplasser for personbiler, hvor 10 disponerer lader for Elbil. Parkeringsplassene leies ut til borettslagets andelseiere med behov for parkeringsplass.

Styrets innstilling: Dette har vært gjennomgått i styremøte og styret foreslår å vedta endring.

4.2 Forslag til endring av vedtekter. 4-2 Parkering, feilparkering

Det foreslås å legge til nytt punkt relatert til feilparkering, dette blir da første punkt 1) og de andre punktene vil da endre nummerering i henhold til dette.

Endelig tekst til vedtak:

1) Det skal kunne parkeres på oppmerkede plasser, av beboere som disponerer parkeringsplass. Beboere er ansvarlig for eventuelle gjester som parkerer på borettslagets eiendom. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Saken krever 2/3 dels flertall av de avgitte stemmene

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar endring av vedtekter Parkering 4-2, 1):

1) Det skal kunne parkeres på oppmerkede plasser, av beboere som disponerer parkeringsplass. Beboere er ansvarlig for eventuelle gjester som parkerer på borettslagets eiendom. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Styrets innstilling: Dette har vært gjennomgått i styremøte og styret foreslår å vedta endring.

4.3 Forslag til endring av vedtekter. 4-2, Parkering, prioritet for elbil

Det foreslås å legge til nytt punkt relatert til prioritering av plasser med elbil lader, dette blir da tredje punkt 3) og de andre punktene vil endre nummerering i henhold til dette.

Endelig tekst til vedtak:

3) Parkeringsplasser seksjoneres i to, med og uten elbillader. Plass med lader tildeles de med lengst ansiennitet, der man rykker opp i køen om man disponerer plass uten lader. Om man ikke disponerer elbil / ladbar hybrid gjelder samme regel som i punkt 2. for tildeling av plass. Om det ikke er nok elbiler / ladbar hybrid til å fylle alle plasser med lader, frafaller kravet om ekstra kostnad for plass med lader.

Saken krever 2/3 dels flertall av de avgitte stemmene

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar endring av vedtekter Parkering 4-2, 3):

3) Parkeringsplasser seksjoneres i to, med og uten elbillader. Plass med lader tildeles de med lengst ansiennitet, der man rykker opp i køen om man disponerer plass uten lader. Om man ikke disponerer elbil / ladbar hybrid gjelder samme regel som i punkt 2. for tildeling av plass. Om det ikke er nok elbiler / ladbar hybrid til å fylle alle plasser med lader, frafaller kravet om ekstra kostnad for plass med lader.

Styrets innstilling: Dette har vært gjennomgått i styremøte og styret foreslår å vedta endring.

4.4 Forslag til endring av vedtekter. 4-2 Parkering, Pris parkering

Etter at soneparkering har tråd i kraft foreslås det å øke prisen for beboer parkering som harmonerer mer med dette. Det er og forslag om at plass med lader har en ekstra kostnad for å dekke inn kostnader realtert til drift av disse. Dette blir da åttende punkt 8) og de andre punktene vil da endre nummerering i henhold til dette.

*6)***8)** *Prisen for parkeringsplass er 100,- pr mnd*. **Prisen for parkeringsplass reguleres årlig og fastsettes av styret via budsjettet. Parkeringsavgift reguleres i henhold til etterspørsel, samt pris for soneparkering i området. Parkeringsavgift for parkeringsplass med elbillader, har en ekstrakostnad på 200kr/mnd.**

Saken krever 2/3 dels flertall av de avgitte stemmene

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar endring av vedtekter Parkering 4-2, 8):

8) Prisen for parkeringsplass reguleres årlig og fastsettes av styret via budsjettet. Parkeringsavgift for parkeringsplass reguleres i henhold til etterspørsel, samt pris for soneparkering i området. Parkeringsavgift for parkeringsplass med elbillader, har en ekstrakostnad på 200kr/mnd.

Styrets innstilling: Dette har vært gjennomgått i styremøte og styret foreslår å vedta endring.

4.5 Forslag til endring av vedtekter 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Legge til søttet for ulike tiltakk for å unngå lekajse og andre skader. 5-1 foreslås å enders til:

(9) Borettslaget kan gi støtte til andelseier etter de til enhver tid gjeldende satser ved utskiftning av sluk på badet, og avløpsrør mellom vask og sluk i forbindelse med forhåndsgodkjent oppussing. Det gis støtte til utskifting av vannrør for kaldt og varmtvann på bad og kjøkken**. Det gis støtte for installasjon av «elektronisk lekkasjestopper» på kjøkken, og utskifting av varmtvannsbereder hvis denne er mer enn 20år**. Støtte forutsetter at arbeidet utføres av godkjent fagperson. Søknad om økonomisk støtte leveres styret sammen med søknad om bygningsmessig endring. **Rammen for støtte for de ulike tiltakene fastsettes årlig av styret.**

Saken krever 2/3 dels flertall av de avgitte stemmene

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar endring av vedtekter 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt:

(9) Borettslaget kan gi støtte til andelseier etter de til enhver tid gjeldende satser ved utskiftning av sluk på badet, og avløpsrør mellom vask og sluk i forbindelse med forhåndsgodkjent oppussing. Det gis støtte til utskifting av vannrør for kaldt og varmtvann på bad og kjøkken. Det gis støtte for installasjon av «elektronisk lekkasjestopper» på kjøkken, og utskifting av varmtvannsbereder hvis denne er mer enn 20år. Støtte forutsetter at arbeidet utføres av godkjent fagperson. Søknad om økonomisk støtte leveres styret sammen med søknad om bygningsmessig endring. Rammen for støtte for de ulike tiltakene fastsettes årlig av styret.

Styrets innstilling: Dette har vært gjennomgått i styremøte og styret foreslår å vedta endring.

5. Valg

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

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Værnes, Ørjan

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Gjeset, Stian Engen
Hoff, Rebecca Engen

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Landro, Morten

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

25.03.2026
Lilleby Borettslag
styret

Lilleby Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 528 836	1 439 412	1 479 555	1 855 361
Felleskostnader kapitaldel		794 404	701 856	768 800	395 298
Andre driftsinntekter	1	16 553	18 000	18 000	16 800
Sum driftsinntekter		**2 339 793**	**2 159 268**	**2 266 355**	**2 267 459**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-16 638	-13 254	-13 254	-15 308
Styrehonorar		-118 000	-94 000	-94 000	-108 570
Forretningsførerhonorar		-86 260	-91 095	-94 100	-98 200
Honorar administrative tjenester		-11 483	-13 743	-13 800	-13 000
Eksterne honorar	3	-5 601	-19 313	-12 200	-12 800
Kontingent boligbyggelag		-16 100	-15 275	-15 750	-16 100
Drifts- og serviceavtaler	4	0	-3 200	-3 200	-3 500
Vaktmestertjenester		-103 902	-104 486	-115 000	-107 000
Renholdstjenester		-67 605	-64 593	-68 500	-64 700
Løpende vedlikehold	5	-78 571	-97 977	-80 000	-102 000
Periodisk vedlikehold	6	-803 922	-169 969	-1 000 000	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-282 592	-258 288	-260 000	-332 160
Forsikring		-239 870	-220 349	-237 600	-245 608
Kommunale tjenester og renovasjon		-336 722	-254 283	-233 000	-380 000
Eiendomsavgifter		-171 070	-181 669	-191 000	-178 000
Energi, felles		-49 125	-44 720	-46 000	-46 000
Andre driftsutgifter	7	-93 876	-36 962	-9 996	-52 000
Sum driftskostnader		**-2 481 335**	**-1 683 176**	**-2 487 400**	**-1 874 946**
DRIFTSRESULTAT		**-141 542**	**476 092**	**-221 045**	**392 513**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		18 550	13 037	12 000	7 500
Finanskostnader		-307 420	-279 272	-313 600	-296 961
Netto finansposter		**-288 870**	**-266 235**	**-301 600**	**-289 461**
Resultat før skattekostnad		**-430 412**	**209 857**	**-522 645**	**103 052**
Ordinært resultat etter skatt		-430 412	209 857	-522 645	103 052
ÅRSRESULTAT	**8, 12**	**-430 412**	**209 857**	**-522 645**	**103 052**
Disponering av totalresultat:		-430 412	209 857	-522 645	103 052
Overført til annen egenkapital		0	209 857	0	0
Overført fra annen egenkapital		-430 412	0	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	6 951 520	6 951 520
Sum anleggsmidler		**6 951 520**	**6 951 520**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	9 184	0
Periodiserte kostnader		114 536	103 571
Mellomregning Klare Finans	10	14 989	30 264
Opptjente renter		18 550	13 037
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	543 559	132 731
Sum omløpsmidler		**700 818**	**279 603**
SUM EIENDELER		**7 652 338**	**7 231 123**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 965 113	2 395 525
Sum egenkapital		**1 969 113**	**2 399 525**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	5 190 117	4 382 795
Borettsinnskudd	13, 15	199 500	199 500
Andre innskudd	15	18 000	18 000
Sum langsiktig gjeld		**5 407 617**	**4 600 295**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		177 501	133 441
Skyldig off. myndigheter		8 320	8 320
Forskudd kunder		24 173	25 670
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		59 001	59 001
Påløpte kostnader		6 614	4 872
Sum kortsiktig gjeld		**275 608**	**231 303**
Sum gjeld		**5 683 225**	**4 831 598**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 652 338**	**7 231 123**
Pantstillelser	13	5 389 617	4 582 295

Sted:_____, dato:_____

Ørjan Værnes Leder	Stian Engen Gjeset Styremedlem	Rebecca Engen Hoff Styremedlem
Sindre Vaskinn Hunn Styremedlem	Svein-Ove Sandvik Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Om virksomheten:

Foretaket driver et borettslag i Trondheim Kommune.
Borettslaget drives fra Ladeveien 14 og Stiklestadveien 9, 7066 Trondheim.

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

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift elbil	-1 347	0
Inntekt parkering	17 900	18 000
Sum andre inntekter	**16 553**	**18 000**

Strømavgift elbil viser negativ inntekt fordi plattformavgiften til Charge365 utgjorde mer enn inntektene.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	16 638	13 254
Sum personalkostnader	**16 638**	**13 254**

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	5 601	19 313
Sum eksterne honorarer	**5 601**	**19 313**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om skadedyrbekjempelse	0	3 200
Sum drifts- og serviceavtaler	**0**	**3 200**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	15 786	29 972
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	58 830	65 569
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 723	230
Reparasjon og vedlikehold annet	1 232	2 206
Sum vedlikehold	**78 571**	**97 977**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	803 922	169 969
Sum periodisk vedlikehold	**803 922**	**169 969**

Periodisk vedlikehold gjelder piperehabilitering.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	34 058	25 635
Verktøy, driftsmateriell, inventar	11 783	0
Telefon og porto	2 250	0
Gaver	1 300	0
Kostnader vedr. styrearbeid	0	650
Generalforsamling/årsmøte	12 386	6 000
Kurskostnader	10 485	0
Bankgebyrer	718	684
Andre gebyrer	19 077	3 548
Hjemmeside/internett/TV-abo	619	445
Andre kostnader	1 200	0
Sum andre driftsutgifter	**93 876**	**36 962**

Leiekostnader gjelder kamerautstyr.
Andre gebyrer gjelder hovedsakelig kommunale byggesaksgebyrer ifm. piperehabilitering.

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**48 300**	**251 921**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-430 412	209 857
Opptak lån	6 602 178	0
Avdrag lån	-5 794 856	-413 478
Årets endring i disponible midler	**376 910**	**-203 621**
Disponible midler i periodens slutt	**425 210**	**48 300**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**425 210**	**48 300**

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Tomter	Vaskerianlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 633 304	5 297 920	20 296	74 500
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 633 304	5 297 920	20 296	74 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	74 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 633 304	5 297 920	20 296	0
Antatt levetid i år :				5

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Tomt og bygninger er anskaffet i 1955.
Rehabiliteringer er gjennomført til og med 2005.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	20	20
Bankinnskudd	543 539	132 711
Sum bankinnskudd	**543 559**	**132 731**

Note 12 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**2 399 525**	**2 189 668**
Andelskapital 01.01	4 000	4 000
Andelskapital 31.12	**4 000**	**4 000**
Annen egenkapital 01.01	2 395 525	2 185 668
Årets resultat	-430 412	209 857
Annen egenkapital 31.12	**1 965 113**	**2 395 525**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**1 969 113**	**2 399 525**

Andelskapitalen er kr 4 000,- fordelt på 40 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**6 951 520**
Restgjeld 31.12	**5 389 617**

Pålydende pantstillelser var kr 7 199 500,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	vedlikehold (reparere/bytte skorstein)	Rørfornying		Refinansiering	Refinansiering
Lånenummer:	**90517331472**	**90517310718**	**90517310726**	**90517411549**	**90517437270**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022	2022	2025	2025
Rentesats:	5.95 %	5.70 %	5.70 %	5.75 %	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende	Flytende
Beregnet innfridd:	20.02.2025	29.08.2025	29.08.2025	29.08.2025	30.08.2050
Opprinnelig lånebeløp:	450 000	2 500 000	2 713 024	1 380 663	5 221 515
Lånesaldo 01.01:	430 663	2 309 824	1 642 308	0	0
Avdrag i perioden:	430 663	2 309 824	1 642 308	1 380 663	31 398
Opptak i perioden:	0	0	0	1 380 663	5 221 515
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**0**	**0**	**5 190 117**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	4 618 856

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517437270	4	150 537	602 148
	1	145 892	145 892
	10	132 827	1 328 270
	8	130 722	1 045 776
	5	128 182	640 910
	1	125 859	125 859
	8	121 141	969 128
	2	116 350	232 700
	1	99 439	99 439

Note 15 - INNSKUDD

	2025	**2024**
Borettsinnskudd	199 500	199 500
Andre innskudd	18 000	18 000
Sum innskudd	**217 500**	**217 500**

Resultat og balanse med noter for Lilleby Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lilleby Borettslag

Styreleder	Ørjan Værnes (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Rebecca Engen Hoff (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Stian Engen Gjeset (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Sindre Vaskinn Hunn (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Svein-Ove Sandvik (sign.)	06.03.2026

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LILLEBY BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LILLEBY BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 borettslaget 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 borettslaget 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: EQJIN-WGKDH-AEYS4-IXZMH-Y65EX-HTWD6

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

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."

Geir Ove Frostad
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-09 19:36:09 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EQJIN-WGKDH-AEYS4-IXZMH-Y65EX-HTWD6

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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).

BORETTSLAGSREGISTERET

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

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 415, Bruksnummer 67 i 5001 TRONDHEIM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	24.08.2026 kl. 11.27
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	24.08.2026 kl. 11.25

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1960/6230-1/107 23.12.1960

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
LILLEBY BORETTSLAG
ORG.NR: 948 655 616

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1967/5096-1/107 03.05.1967

OBLIGASJON
Beløp: NOK 159 500
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7422328
OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSINNSKUDD
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/4823-1/107 21.03.1980

** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 199,500

2008/677061-1/200 21.08.2008

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 7 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/149865-1/200 08.02.2022 08:56

** TRANSPORT

FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
TIL: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1951/2779-2/107 24.05.1951 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 47
FRADELT OGSÅ FRA GARDEMOEN, GARDEMOENS GT.13 OG MARIEVOLD

2018/148453-1/200 01.01.2018 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1601 GNR: 415 BNR: 67

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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 415, Bruksnummer 67 i 5001 TRONDHEIM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	24.08.2026 kl. 13.02
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	24.08.2026 kl. 13.00

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1960/6230-1/107 23.12.1960 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
LILLEBY BORETTSLAG
ORG.NR: 948 655 616

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1967/5096-1/107 03.05.1967 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 159 500
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7422328
OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSINNSKUDD
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/4823-1/107 21.03.1980 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 199,500

2008/677061-1/200 21.08.2008 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 7 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/149865-1/200 08.02.2022 08:56 ** TRANSPORT
FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
TIL: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1951/2779-2/107 24.05.1951 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 47
FRADELT OGSÅ FRA GARDEMOEN, GARDEMOENS GT.13 OG MARIEVOLD

2018/148453-1/200 01.01.2018 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1601 GNR: 415 BNR: 67

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	**415**	**67**	**0**	**0**	Stiklestadveien 9A, 7066 TRONDHEIM Stiklestadveien 9B, 7066 TRONDHEIM Stiklestadveien 9C, 7066 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	224.46m^2
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1770.32m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	5001 r0343	Jarleveien, Stjørdalsveien, Ladeveien og jernbanen (7.3.1991)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r20090017	Lillebyområdet (26.9.2013)
R20130048	Jarlevegen/Ladeveien, del av Lilleby (25.8.2016)
r20210057	Lilleby skole-Strandveien. Hovedsykkelrute (8.12.2022)

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
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Ja	
5001 r20180039	Reina Alternativ1
5001 r20180046	JARLHEIMSLETTA
5001 r20220031	Fv 6668, Maskinistgata, del av Strandveien og Stiklestadveien - Alternativ 1

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

MERKNAD TIL LEVERT PRODUKT

Aktuelt produkt:
WI50011350 Gjeldende regulering, bestemmelser og ev planforslag

MERKNAD:

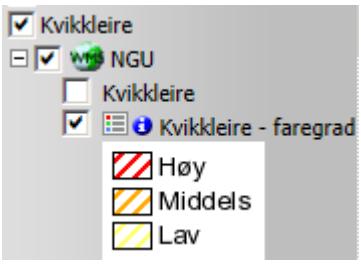
Lenke til **Web-kart** på Trondheim kommunes internettside,
Velg Verktøy : Arealplaner

Veileding:

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

Grunnforhold
Lenke til Web - Kart som viser kvikkleire faregrad

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

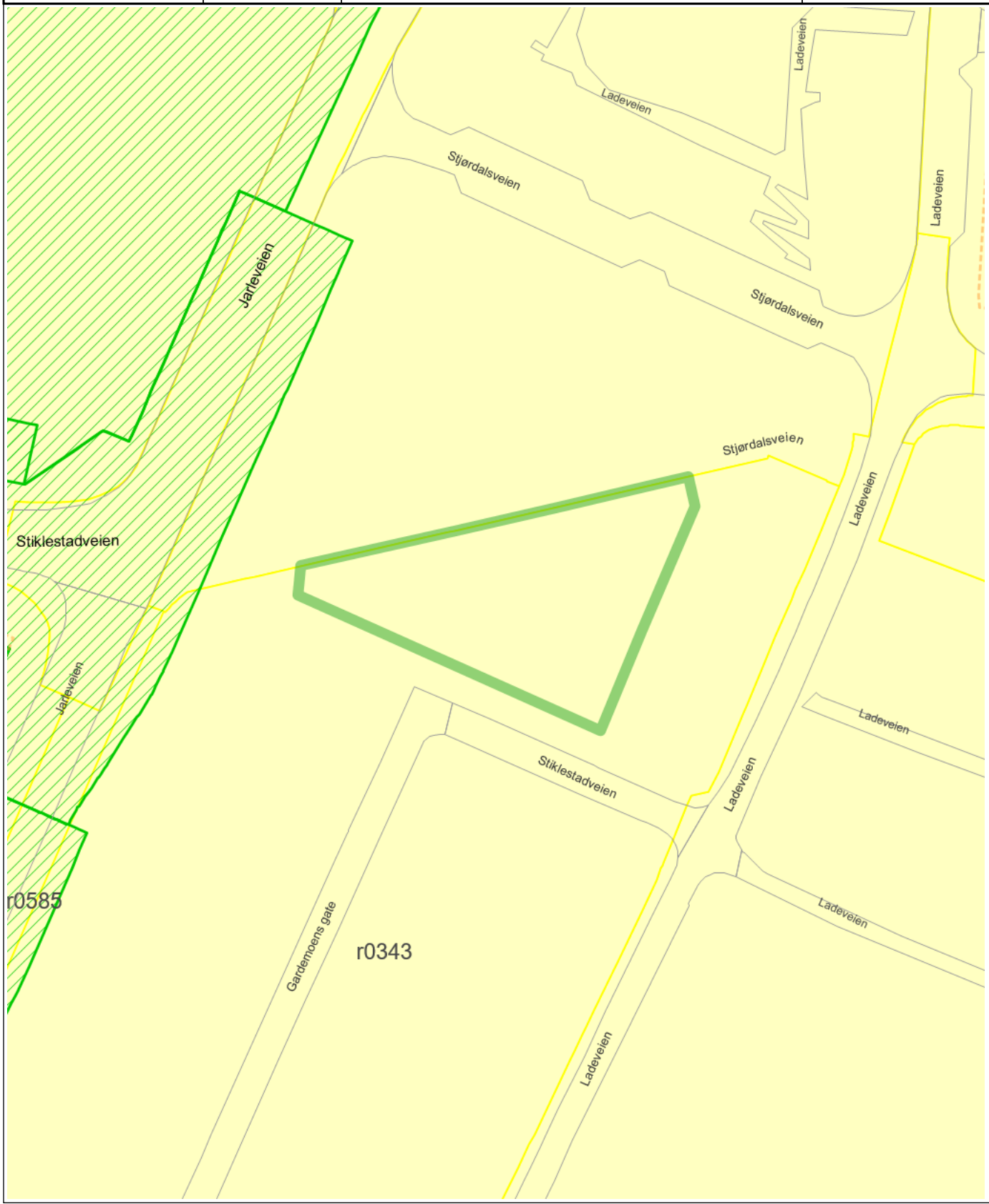


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 67	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stiklestadveien 9A 7066 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Riksveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå



RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

R 343, bystyret 07.03.91 R343

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE BEGRENSET AV JARLEVEIEN, STJØRDALSVEIEN, LADEVEIEN OG JERNBANEN, TRONDHEIM.

Dato på plankartet: 10.05.90

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for bystyrets vedtak: 07.03.91

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Å tilrettelegge for opparbeiding av uteområder og gater til lek, opphold og ferdsel, etter mer detaljerte opparbeidelsesplaner i overenstemmelse med "Miljøplan for Lilleby" datert 17.02.88 med senere revisjoner, merket plankontoret, Bolig- og Byfornyelsesseksjonen.

2. Å tilrettelegge for effektiv og kontrollert byfornyelse gjennom de hjemler som bl.a. reguleringsformålet "Fornyelsesområde" gir.

3. Å anvise løsning på parkeringsproblemet i området.

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

- Offentlige trafikkområder
- Friområde
- Fornyelsesområde

1. Offentlige trafikkområder.

Området regulert til gatetun forutsettes innrettet og inndelt etter nærmere angivelse på opparbeidelsesplan. Gatetunområdet skal primært gi bedre forhold for gående/lekende enn idag, og innrettes med parkering bare i den utstrekning dette hensyn ikke blir skadelidende.

Parkering for beboerne og berørte i området skal skje på merkede parkeringsplasser innenfor areal regulert til gatetun og inne i kvartalet mot Stjørdalsveien.

2. Friområde:

Område regulert til friområde skal nyttes til park og lekeplass som vist på planen.

Bygningsrådet kan her tillate oppføring av mindre bygninger som paviliong og lekeplass.

3. Fornyelsesområde.

3.1 Eksisterende boligbebyggelse.

Bebyggelsen skal primært nyttes til boligformål. Innenfor boligareal i 1. etasje kan det også innredes for mindre forretninger, verksteder og boligsupplerende funksjoner i den grad det ikke er til sjenanse for bomiljøet. Bruksendring av eksisterende boliger vurderes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

3.2. Fornyelsesformål.

Eksisterende bebyggelse skal fornyes til 30- års standard. 30- års standard er definert i Byfornyelsesprogrammet for Trondheim kommune av 26.06.80. Fornyelsen skal skje som rehabilitering av eksisterende bygninger.

3.3. Ny bebyggelse etter brann/riving.

Ved gjenreising etter brann eller nødvendig riving skal bebyggelsen ha gesmimshøyde tilsvarende den bygning den erstatter. Bygningsrådet kan påby mindre høyde dersom forholdene tilsier det.

Takvinkel skal være som på eksisterende bygniger. Fasadekledning og- karakter skal være plan og tilpasset eksisterende bygningers pussende vegger. Material- bruk og utforming av fasade, samt farger, skal harmonere med gjenværende bygninger.

Ny bebyggelse skal utformes som sammenhengende i samsvar med plankartet.

4. Fellesbestemmelser.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

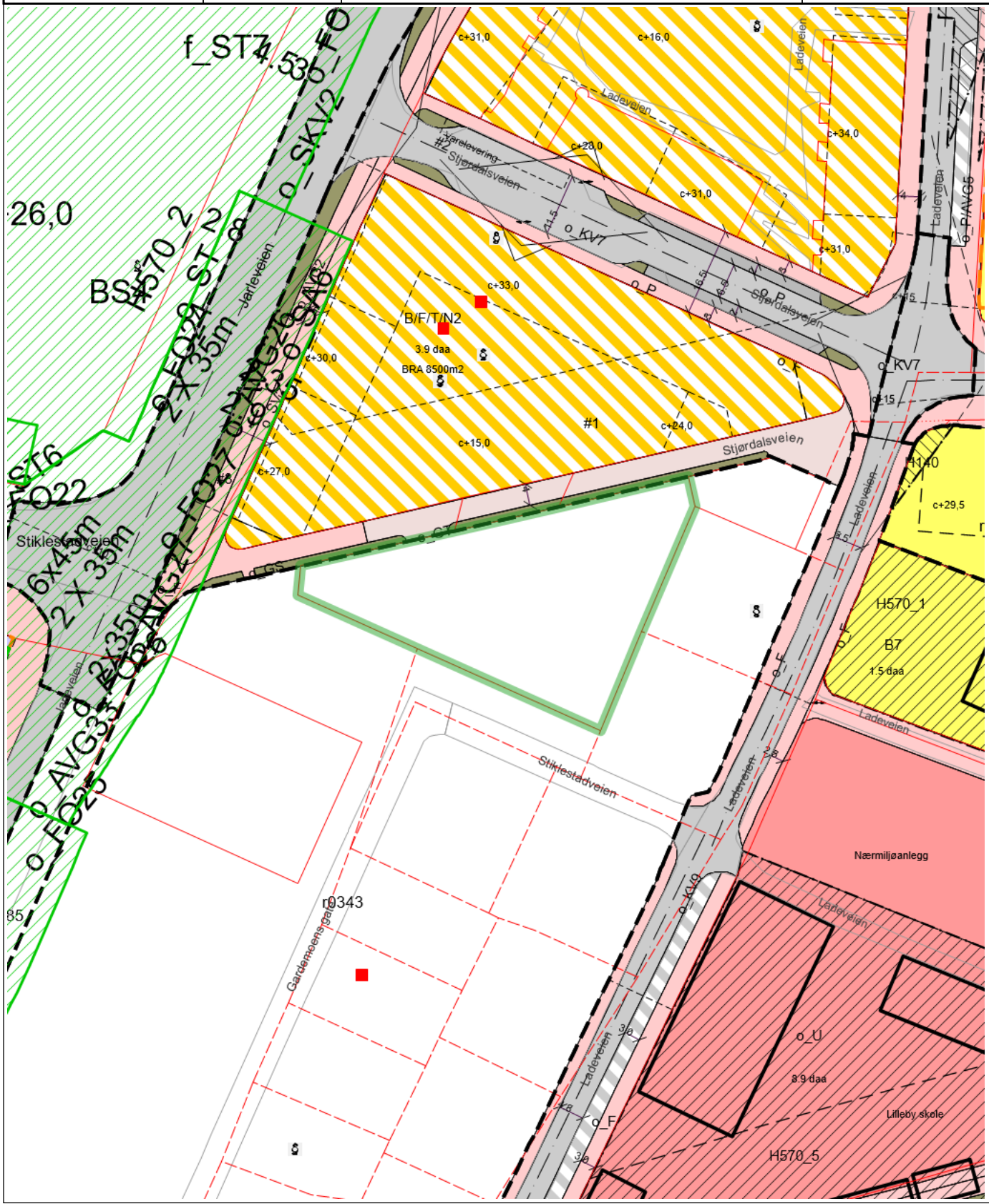
Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 67	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stiklestadveien 9A 7066 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Eiendomsgrense fiktiv

Veg

Riksveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

Avslag dispensasjon

RpFormålGrense

RpAngittHensynGrense

RpGrense

RpSikringGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Bygg, kulturminner, mm som skal bevares

Byggegrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Regulert støyskjerm

Måle- og avstandslinje

RpRegulertHøyde

RpBestemmelseOmråde

Bevaring kulturmiljø

Frisikt

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Undervisning

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Forretning/Kontor

Veg

Kjøreveg

Fortau

Gatetun

Gang-/sykkelveg

Gangveg/gangareal/gågate

Sykkelveg/-felt

Annen veggrunn - grøntareal

Parkeringsplasser

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

RpFormålGrense

RpGrense

Byggegrense

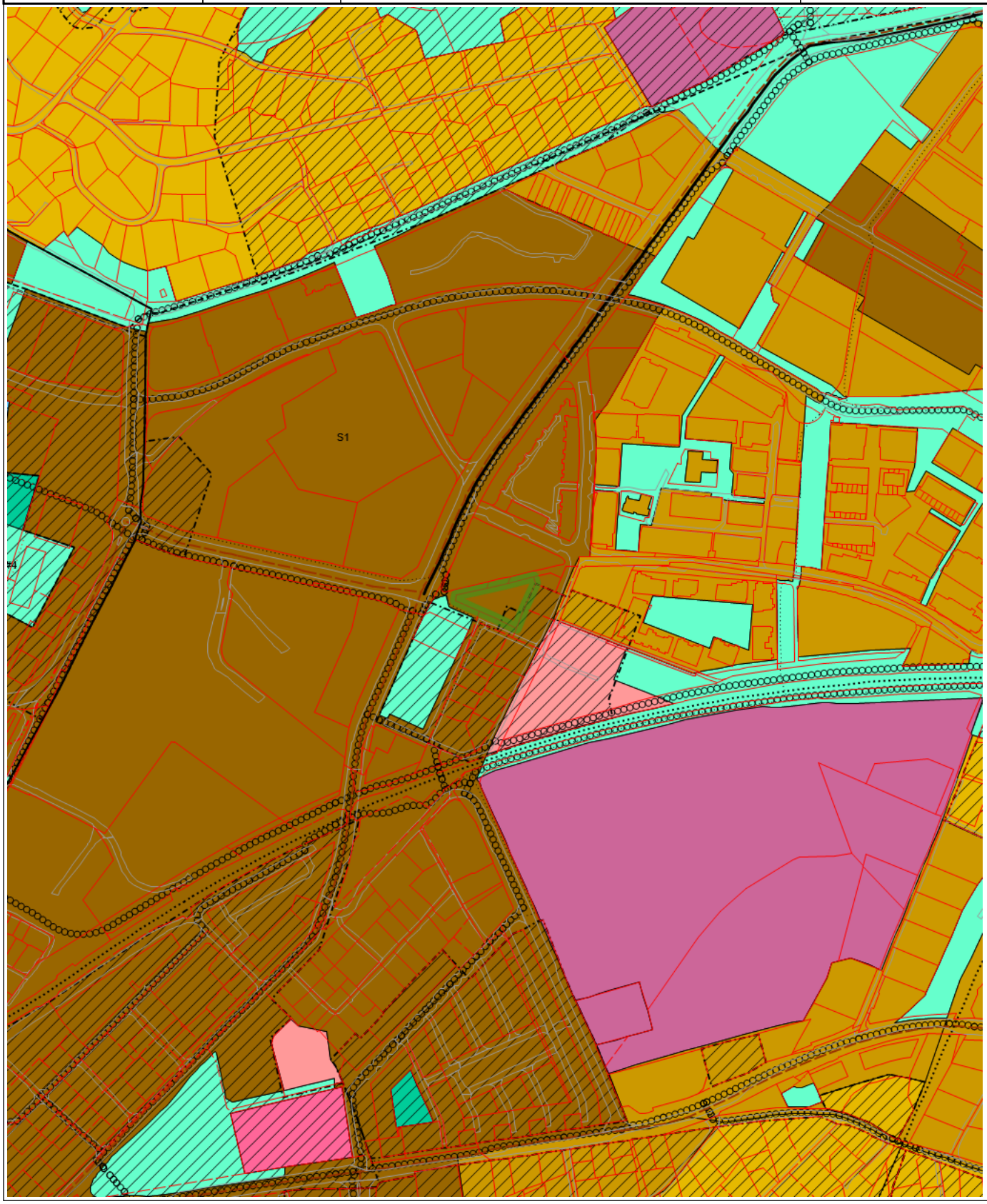
Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 67	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stiklestadveien 9A 7066 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia
- Bestemmelseområde #12 Bynaturpark
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Ferdsel

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.

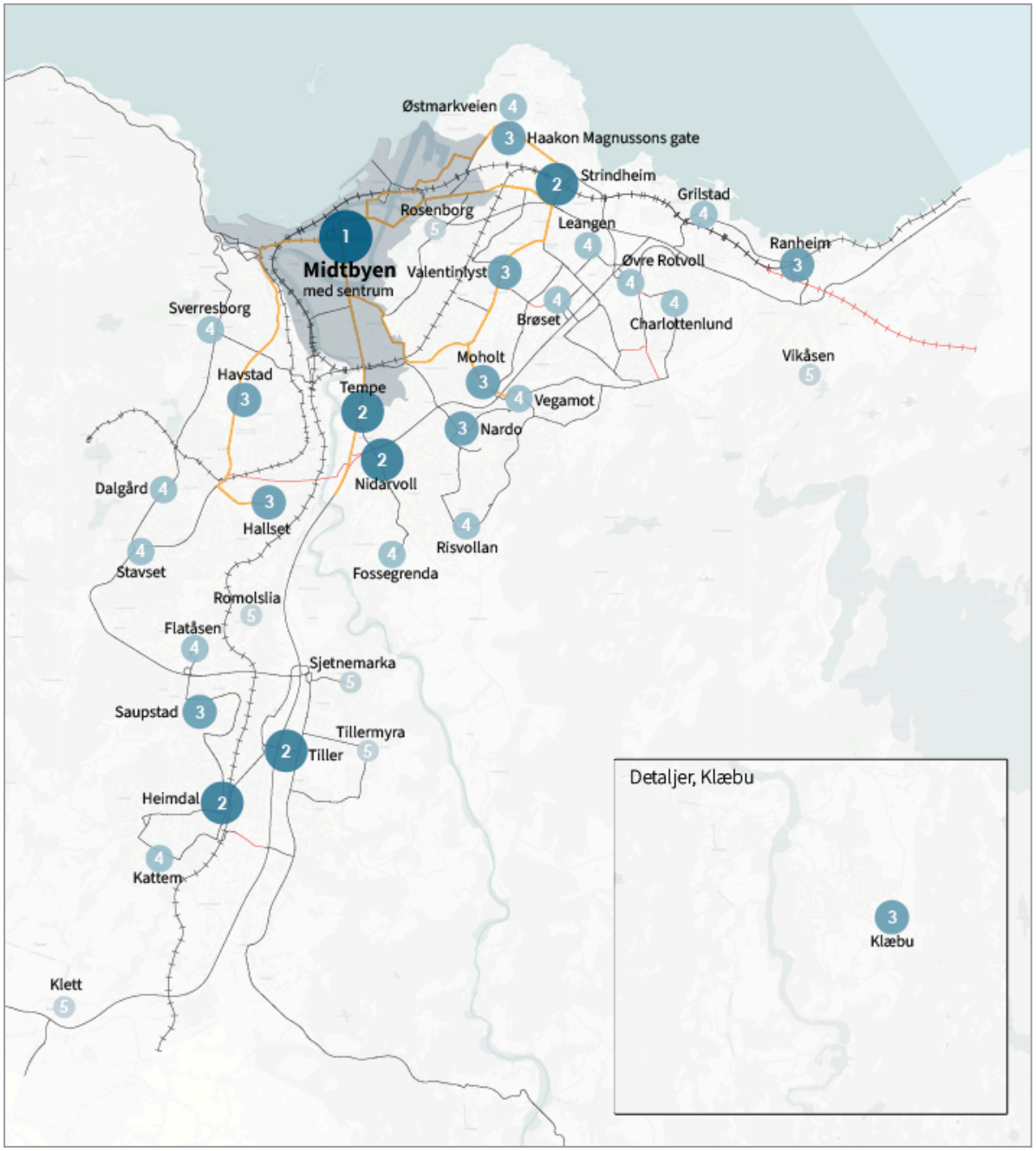
***Kommunens veiledere** for utvalgte tema skal bidra til å utdype bestemmelsene og retningslinjene og være et hjelpemiddel i plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt planen er Klimaveileder for plan- og byggesaker og Norm for Blågrønn faktor. Arkitekturstrategien vil utdype gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk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

TEGNFORKLARING

JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25

G05RG
r0343 Psak Kar

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U = < 0,20
- BOLIGER U = > 0,20
- FORRETNINGER, KONTORER
- INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
  - kjørebane (inkl. skulder)
  - trafikkdeler, snøopplag, skjæring/fylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l.)
- JERNBANE, SPORVEG
- GATETUN

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- H/N HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE
- FRILUFTSOMRÅDE
- PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
- FRISIKTSONE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL, GÅRDSPLASS, ANNET

8. FORNYELSESOMRÅDER

- TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET

- VANN
- G/B PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert/eksisterende tomtegrense
- regulert senterlinje veg
- → anvisning av avkjørsel

Tillatt etasjetall angis med tall på planen

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan.

Ref.: T 2997/89

REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE BEGRENSET AV JARLEVEIEN, STJØRDALSVEIEN, LADEVEIEN OG JERNBANEN (DEL AV LILLEBYOMRÅDET).

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i møte 07.03.1991 sak B nr 27/1991 vedtatt planen.

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

Marit Arnstad

Torbjørn Lund
Formannskapssekretær

Reguleringsplan for et område begrenset av Jarleveien, Stjørdalsveien, Ladeveien og jernbanen.

x Rasmussen
ARKITEKT PLANLEGGER
TELEFON: 53 40 08
DRONNINGENS GT. 41
7012 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVD. PLANKONTORET

10. mars 1990
Bjørn Pedersen

SAKSBEHANDLING:

Nr	DATO	
1.	28.08.90	Bygningsrådet
2.	030990-041090	Offentlig ettersyn
3.	18.12.90	Bygningsrådet

ENDRET:

Nr	DATO	Sign	

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

MÅLESTOKK: 1 : 1000

REGULERINGSPLAN nr. 343

TEGNING

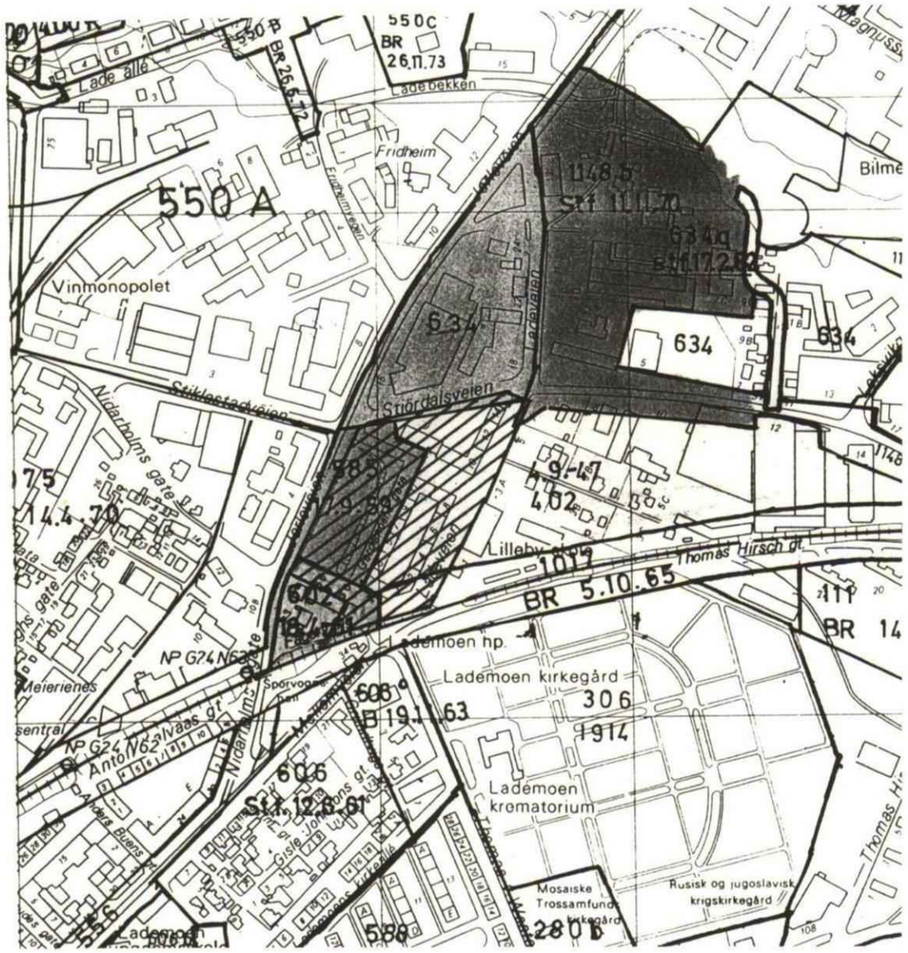
Endring nr.

KARTBLAD D32, D33

SAKSBEHANDLER

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1:5000

0 50 100 150 200 250 M



TRONDHEIM KOMMUNE R343

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
402	04.09.47 Industriområdet nord for Meråkerbanen.
585	17.09.59 Reguleringsplan for kvartalet Jarleveien - Stiklestadveien - Gardemoen gate - eiendommen Fagervang.
602	18.04.61 Omregulering av eiendommen Fagervang m. fl. fra industriområde til boligområde.
634	21.02.63 Reguleringsplan for området Jarleveien - Lade alle - Bygrensen - Stjørdalsveien.
1148 B	11.11.70 Reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser for Stjørdalsvegen øst for Ladevegen - Ladebekken gate øst for Jarlevegen med bebyggelsesplan for Bergs Maskin A/S i ladevegen nr. 9 og 11.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 940/12

BULLS AS
Thoning Owesens gate 35 B

N-7044 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Sigurd Råberg	11/44453 oppgis ved alle henvendelser		04.03.2012

Stiklestadveien 9 A, søknad om tiltak for rehabilitering av våtrom

Byggested: **Stiklestadveien 9 A** Gnr./Bnr.: **415/67/0/0**
Bygningsnummer: **182126608**
Ansvarlig søker: **BULLS AS**
Tiltakshaver: **Ingrid Torset**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 20.02.2012.

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 3UK 5172/11.

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.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/44453	04.03.2012

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Knut Sigurd Råberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Ingrid Torset, Stiklestadveien 9 A, 7041 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.

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
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 09.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50011000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 415 **Bruksnr.:** 67
Adresse: Stiklestadveien 9A, 7066 TRONDHEIM
Referanse: Stiklestadveien 9A, 7066 TRONDHEIM (H0402) #338727

9454177

Merknad

Finner ingen andre godkjente attester i byggesaksmapper 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

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 5172/11

BULLS AS
Thoning Owesens gate 35 B

N-7044 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Sigurd Råberg	11/44453 oppgis ved alle henvendelser		19.10.2011

Stiklestadveien 9 A, søknad om tiltak for rehabilitering av våtrom

Byggested: **Stiklestadveien 9 A** Gnr./Bnr.: **415/67/0/0**
Ansvarlig søker: **BULLS AS**
Tiltakshaver: **Ingrid Torset**

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, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 28.09.2011.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 28.09.2011 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder rehabilitering av eksisterende våtrom.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

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.

Tiltaket

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Bulls AS med organisasjonsnummer 976 212 665 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, innen legging av membran og belegg på gulv og vegger, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen legging av membran og belegg på gulv og vegger, tiltaksklasse 1

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).

K. Lund AS med organisasjonsnummer 917 810 346 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen demontering og remontering av vvs-installasjoner og skifte av sluk, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen demontering og remontering av vvs-installasjoner og skifte av sluk, tiltaksklasse 1

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 TILLATELSE TIL TILTAK 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.

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.

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

Knut Sigurd Råberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Ingrid Torset, Stiklestadveien 9 A, 7041 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.

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
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 09.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010900 Godkjente bygningstegninger Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 415 **Bruksnr.:** 67
Adresse: Stiklestadveien 9A, 7066 TRONDHEIM
Referanse: Stiklestadveien 9A, 7066 TRONDHEIM (H0402) #338727

9454177

Merknad

Finner ingen andre vedtak eller tegninger i byggesaksmappen eller i elektronisk arkiv enn det somervedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

LILLEBY BORETTSLAG

Boligbyggelaget TOBB Postboks 2424 Torgard
7005 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Vera Gravråkmo	BYGG-18/80706 oppgis ved alle henvendelser	Stian Engen	06.03.2018

Stiklestadveien 9 A, Lilleby borettslag, svar på spørsmål om utvidelse av parkeringsplass

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415 / 67 / 0 / 0
Tiltakshaver:	LILLEBY BORETTSLAG

Viser til deres forespørsel mottatt 31.01.2018 vedrørende utvidelse av eksisterende parkeringsplass. Dere ønsker også tilbakemelding på framtidig adkomst etter ny utbygging og endret veimønster i framtiden. Samtidig lurer dere på om eksisterende avkjørsel kan flyttes lenger øst.

Når det gjelder arealformålet i gjeldende reguleringsplan r0343, vedtatt 07.03.1991 ser vi ingen utfordringer i det å utvide eksiterende parkeringsplass. Vi ser av § 1 at det aktuelle arealet er avsatt til boligparkering. «… og inne i kvartalet mot Stjørdalsveien…»



Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

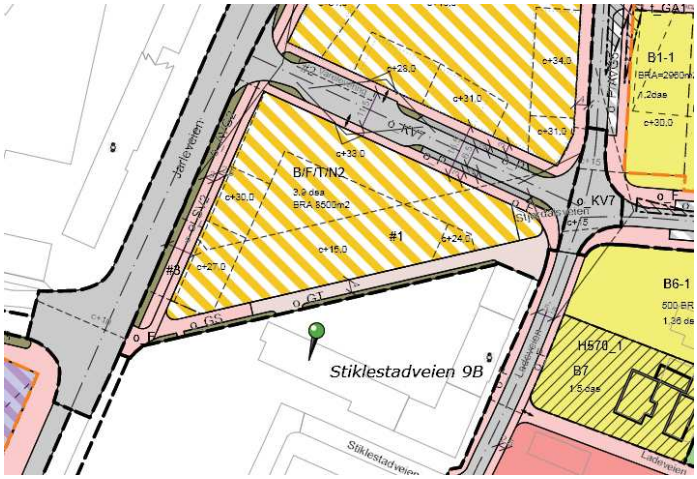
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

1. Offentlige trafikkområder.

Området regulert til gatetun forutsettes innrettet og inndelt etter nærmere angivelse på opparbeidelsesplan. Gatetunområdet skal primært gi bedre forhold for gående/lekende enn idag, og innrettes med parkering bare i den utstrekning dette hensyn ikke blir skadelidende.

Parkering for beboerne og berørte i området skal skje på merkede parkeringsplasser innenfor areal regulert til gatetun og inne i kvartalet mot Stjørdalsveien.

Nord for tomten er det nylig vedtatt en detaljregulering der dagens veinett endres. Som en konsekvens av dette vil dagens adkomst skje via offentlig regulert gatetun. Se «o_GT» i plankart i r 20130048, vedtatt 25.08.2016.



I den forbindelse vil det være positivt dersom en flytter dagens avkjørsel lenger øst. Dette vil medføre mindre motorisert ferdsel på gatetunet. Dette vil i så fall forutsette at man stenger dagens avkjørsel, slik at antall avkjøringer til eiendommen ikke øker.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Vera Gravråkmo som kan treffes på telefon 72 54 25 00. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-18/80706 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Vera Gravråkmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim, den 15. september 52.

138/59.

Trondheim og Omegn Bolig- og Byggelag,

h e r .

Ang. nr. 9, Stiklestadveien.

Inspeksjon er foretatt 13/12 og 15/12-52. 9 leiligheter sees innflyttet i blokkens nordvestre del.

Dör til kjeller og dörer til loft fra trapperommet mangler ennå. Dette forhold frembyr fare for leieboerne i tilfelle brann på loft eller i kjeller.

Videre mangler skilleveggen av ½-steins mur på loft, som danner brannskille mellom bodene for hver trappegangs leiligheter. Foran feieluke på loft mangler jernplate. Midlertidig innflyttingstillatelse for de 9 leiligheter meddeles på följende betingelser:

1) Det innsettes selvlukkende branndörer B-30 for nedgang til kjeller og oppganger til loft.
2) Entredörer, som forutsettes kompakte, påsettes pumpe eller fjær, så de blir selvlukkende.
3) Dörer i 5. etasje med korridor utföres som selvlukkende kompaktdörer.

Forövrig må takvinduer ha trådglass. Under feieluke på loft må anbringes jernplate, rekkverk i trapp må påsettes håndlist.

Av hensyn til brannfaren forlanger en at disse krav snarest blir etterkommet og innen 15/1-53.

Som en forelöpig foranstaltning bör vanlige dörer straks innsettes i nedgang til kjeller og oppgang til loft.

Söknad om å slippe innsetting av branndör B-30 i vaskerom på loft og om å slöyfe skillevegg av ½-stein på loft må innsendes snarest til bygningsrådet.

De resterende leiligheter i blokken tillates ikke innflyttet uten at bygningsmyndighetenes samtykke foreligger. (Se bygningslovens § 142, punkt 3).

Gunnar Stabell

Inge Maalö

138/59.

Tobb,
h e r.

Ang. nr. 9, Stiklestadveien. Boligblokk med 30 leiligheter.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for
21 leiligheter.

Tidligere er meddelt midl. innflyttingstillatelse
for 9 leiligheter.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 24. oktober 1953.

Trondheim bygningssjefkontor

5812

J.-nr. 138/51

Byggemelding

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

Meldingen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig utgreiing for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de vedlegg som kreves i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Meldingen sendes til bygningssjefens kontor.

Til Bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr. 9

Stiklestadveien aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Nybygg av leiegård indeholdende 30 leiligheter.

(mottatt 9/5)

Trondheim, den 2.5 1951

Byggherre: Trondheim og Omegn Bolig- og Byggelag (TOBB)
(egenhendig underskrift).

Anmelder: Arkitekt Axel Guldahl

Adresse:

Adresse: Kjøbmandsgaten 34.

Ansvarshavende: Tilsettes senere.

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst:

§ 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse ..... m²

Eldre bebyggelses areal ..... m²

Nye bygningers areal 500,55 m²

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved:

Planer av samtlige etasjer og snitt i m.1:50. Videre fasader i m.1:100 og situasjonsplan i m.1:1000.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dep. forskrifter kapt. XXII.)

Leire. Cfr. utførte grunnboringer.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloak og vanntilførsel:

Tilknyttes kommunens hovedledninger.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

---

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

---

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo legges ved):

Naboer vil bli varslet før arbeidet settes igang.

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

---

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Cfr. situasjonsplan.

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII.)

---

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

Cfr. situasjonsplanen.

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

---

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

1 balkong pr. leilighet med fremspring 1,20m.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

Cfr. planen.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

---

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Cfr. situasjonsplanen.

§ 89 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:

Armert beton. Utv. betonvegger isoleres på innv. side med 10cm. Siporex.
Alle lettvegger av ½ stens tegl.

§ 81. Isolasjon: Utv. vegger i kjeller mot terreng sem4ntslemmes og smøres 2 gngr. med Goudron. Alle teglstensvegger i kjeller stilles på asfaltpapp.

§ 87. Taktekking: 1" bordtak hvorover asfaltpapp og skifer.
(Se dept. forskrifter kapt. XI.)

§ 89–92. Innvendige trappers bredde og stigningforhold:

Trappebredde 115cm. Opptrinn/inntrinn 17,5/27cm.

§ 99–103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV.)
Elektrisk oppvarming. 6 stk. piper, 1 x 1 sten, hvortil er knyttet 5 stk. ovner pr. pipe. Alle kjøkken, bad med w.c. samt kott får forskriftsmessig ventilasjon.

§ 104–107. Etasjehøgder, rommenes golvflate og lysareal:

Fri høyde i alle etasjer 2,50m. Samtlige rom får lysareal som overstiger 10% av de resp. golvareal.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

Cfr. kjeller og loftsplan.

§ 109. Klosetter:

1 stk. pr. leilighet.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger

Gjeldende servitutter:

Sendes den tekniske rådmann.

Bygningsrådet vil anbefale at det gis dispensasjon fra bygningslovens § 89, punkt 1, for adgang bare til 1 trapp fra leilighetene i 4. etasje, og fra Trondheims vedtekt til bygningslovens § 93, punkt 3, for utförelse av taket over 5te etasje av tre, på vilkår som satt av brannstyret i påtegning av 24/2-50.

Trondheim bygningsråd, den 9. mai 1951.

Sendes helserådet til uttalelse. Anmeldelsen meddeles departementets dispensasjon. Gravningsarbeidet tillates satt i gang.

Trondheim bygningsråd, den 20. juni 1951.

Stiklestadveien 9. Nybygg av leiegård med 30 leiligheter.

Sendes bygningsrådet.

Kjellerplanen må kunne löses mere hensiktsmessig. Tilflukts-rommet må kunne nyttes til sykler, sparker etc., idet der til tilfluktsrommet bygges direkte inngang, som også kan benyttes som nöd-utgang. Herved får man frigjort kjellerplass, som bl.a. kan tillate at söppelrom og söppelsjakt kan trekkes lenger inn i bygget. Ved at söppelsjakten kommer bort fra yttervegg, vil ventilasjonen bedres. Det på planen inntegnede söppelrom holder ikke minstemål, og må utvides overensstemmende med forskriftene.

Helserådet anser planen for kjellerboder uhensiktsmessig. Gjennomgangskottet får liten kapasitet og dårlig ventilasjon. Bodene bör sökes plasert slik at alle får egen inngang.

Forövrig forutsettes at vaskerom, kjökken m.v. ventileres forskriftsmessig.

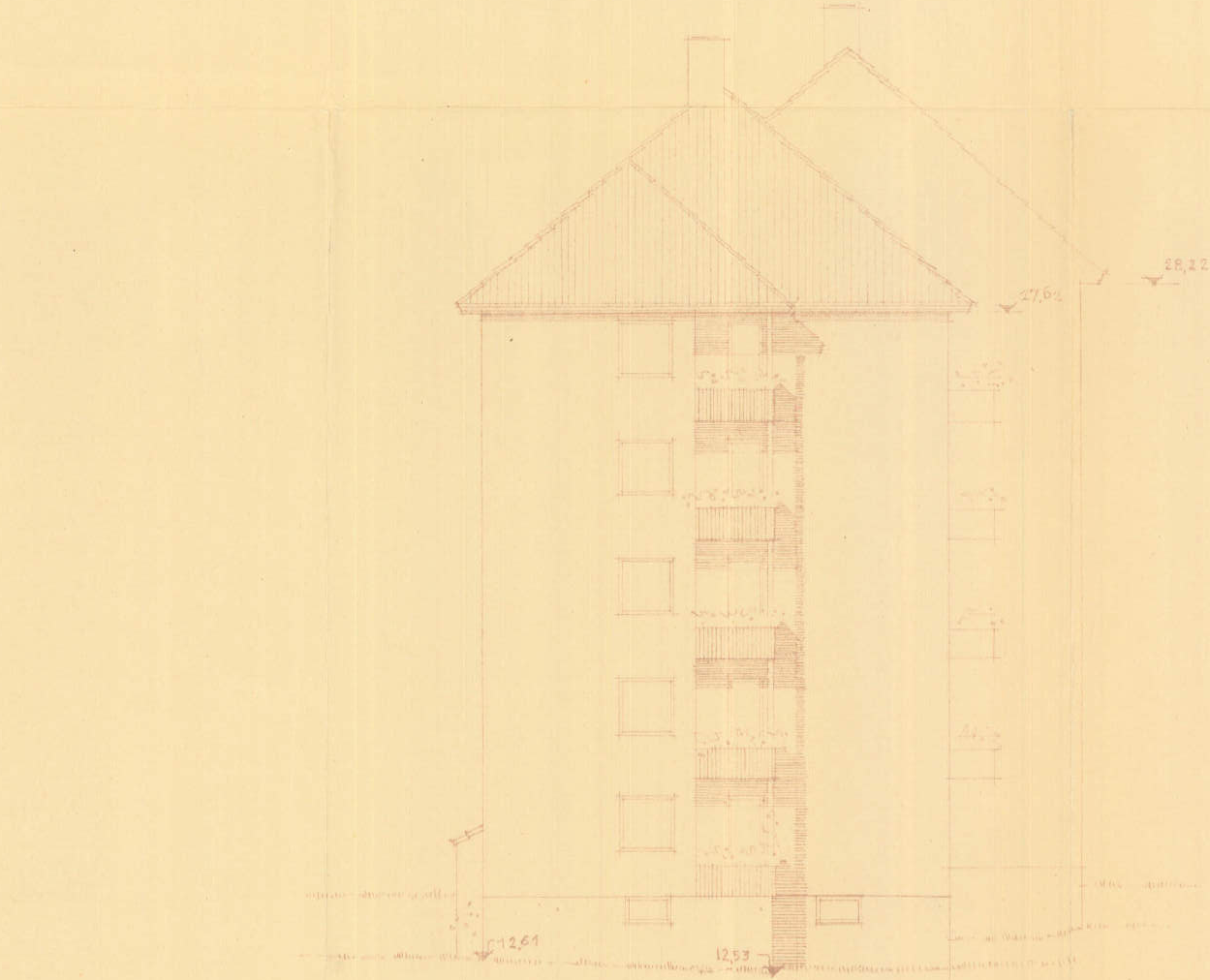
Trondheim helseråd, den 4. juli 1951.

A. Weidemann

B. Rogan

Adr.av. Boktr., Trondh.

Stiklestadveien 9. (238)



FASADE MOT VEST.

Framlagt i bygningsrådet 18.7.51.

ARKELUT 7-5-51
KOTEC 7-3-51

T. O. B. F.

POLITIFLOKK
STIKLESTADVEI 9

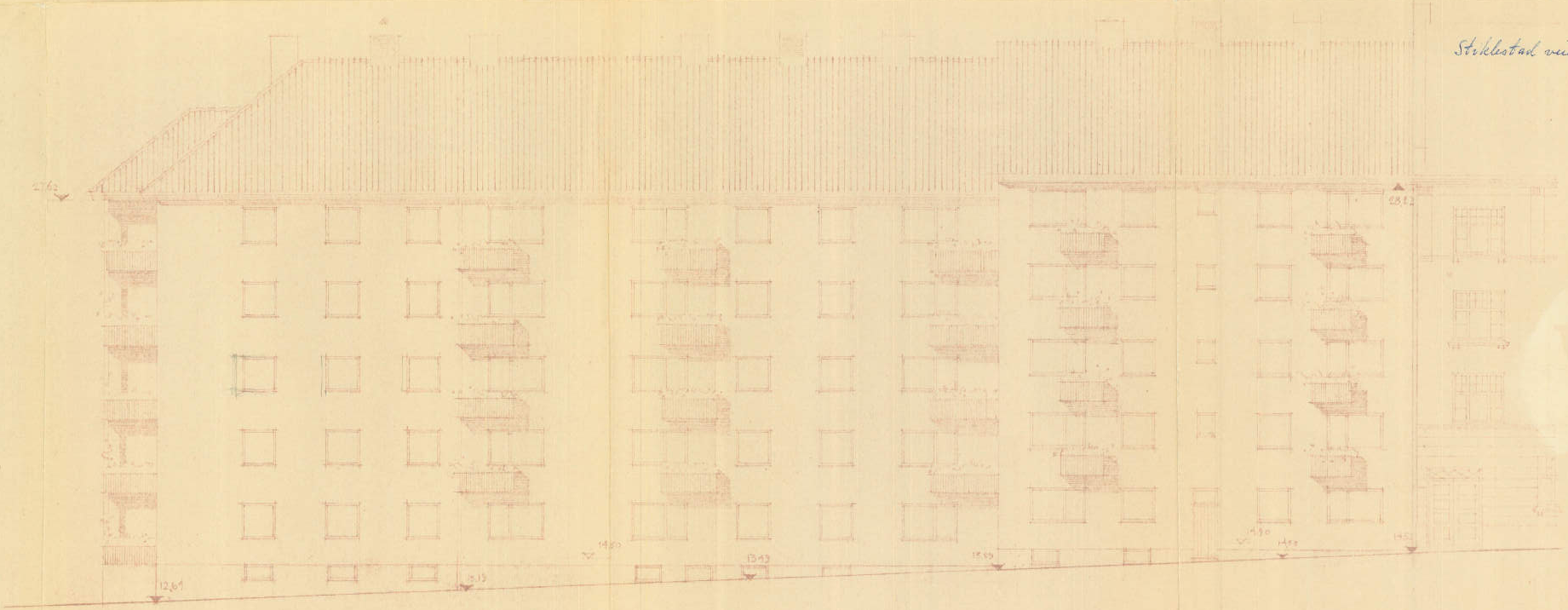
FASADE MOT VEST.

207/029

M 1:100 | Tegnet 24.2.51.

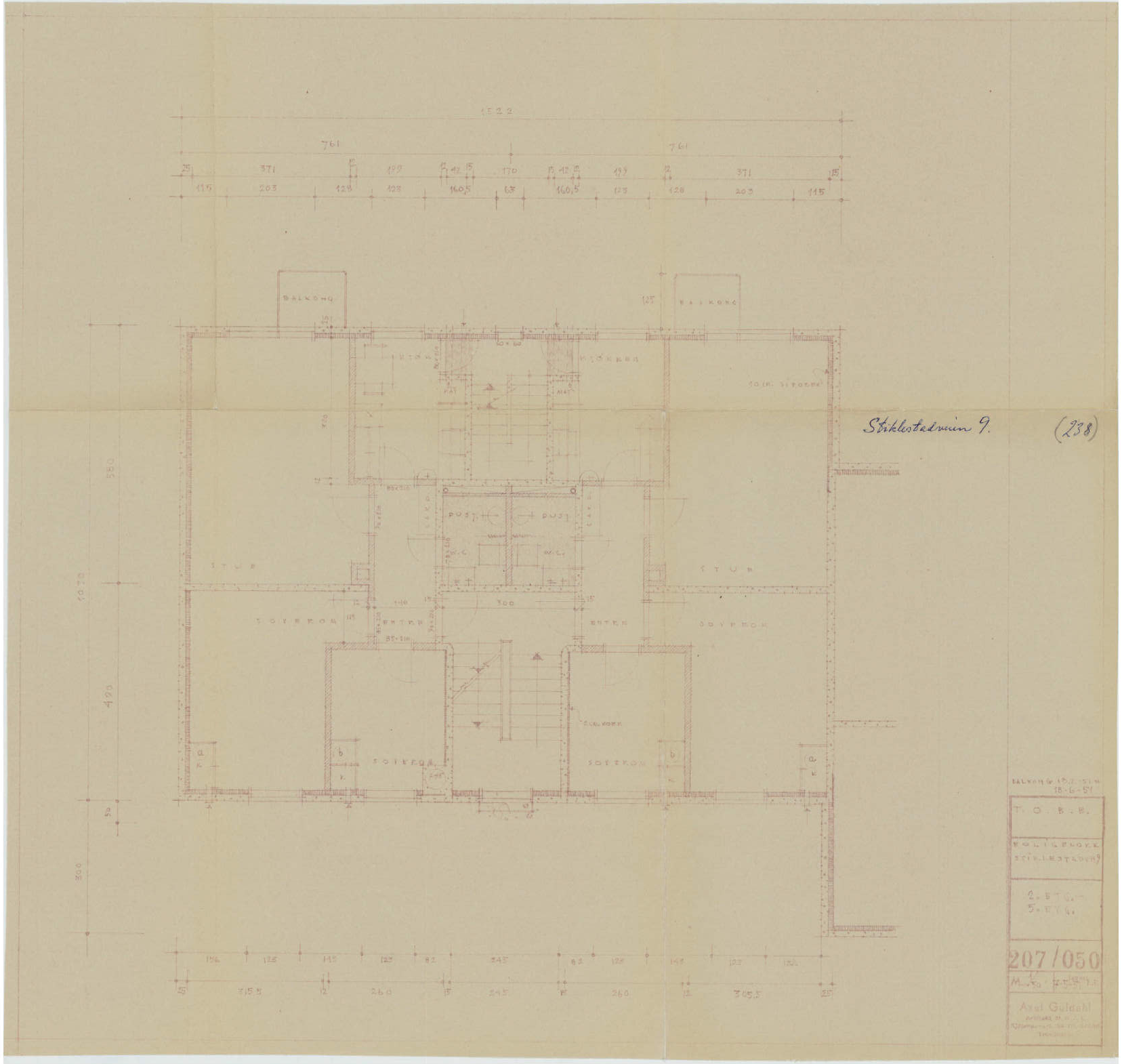
Axel Guldahl

Stiklestad veien 9. (238)



207/038

Axel Guldahl



Stiklestadveien 9. (238)

T. O. B. B.

207/050

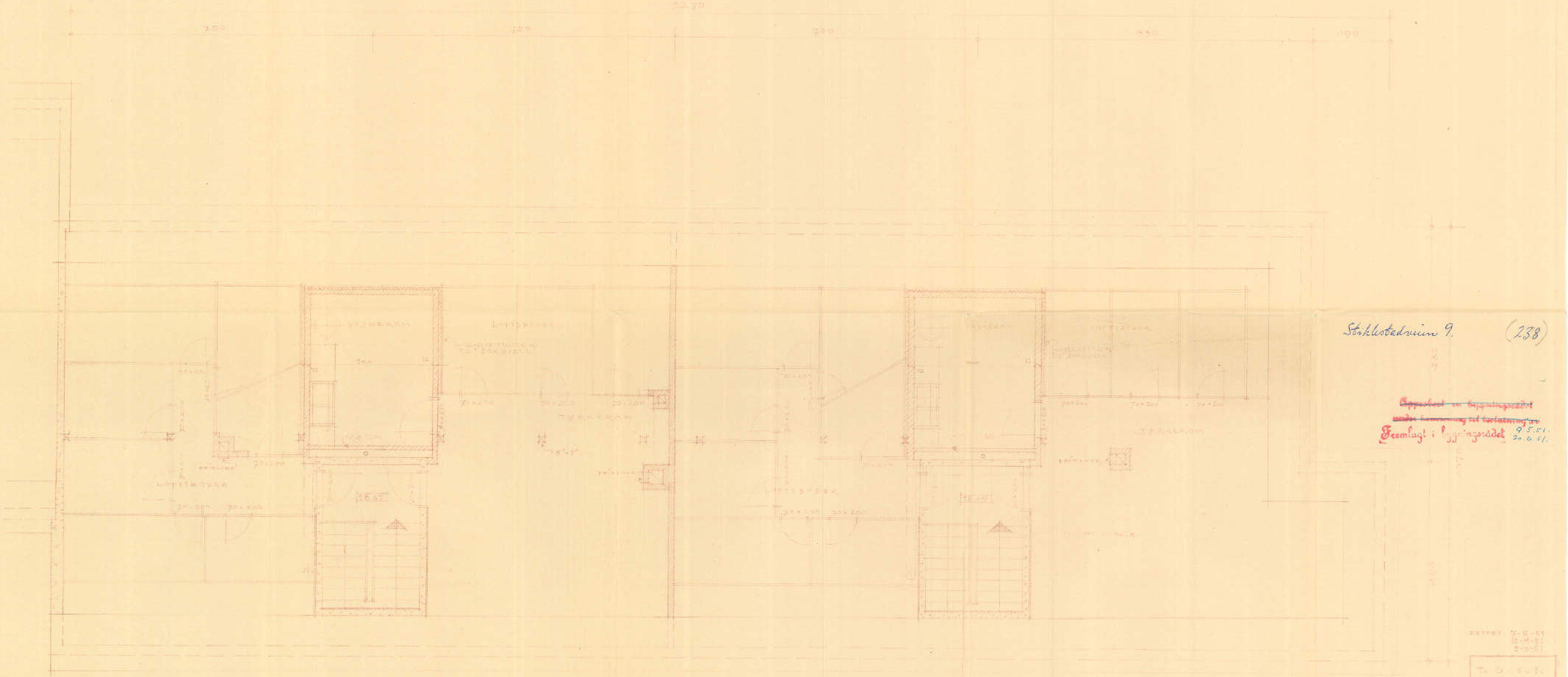
Axel Guldahl

(178)

Schlosstrasse 9

207/027

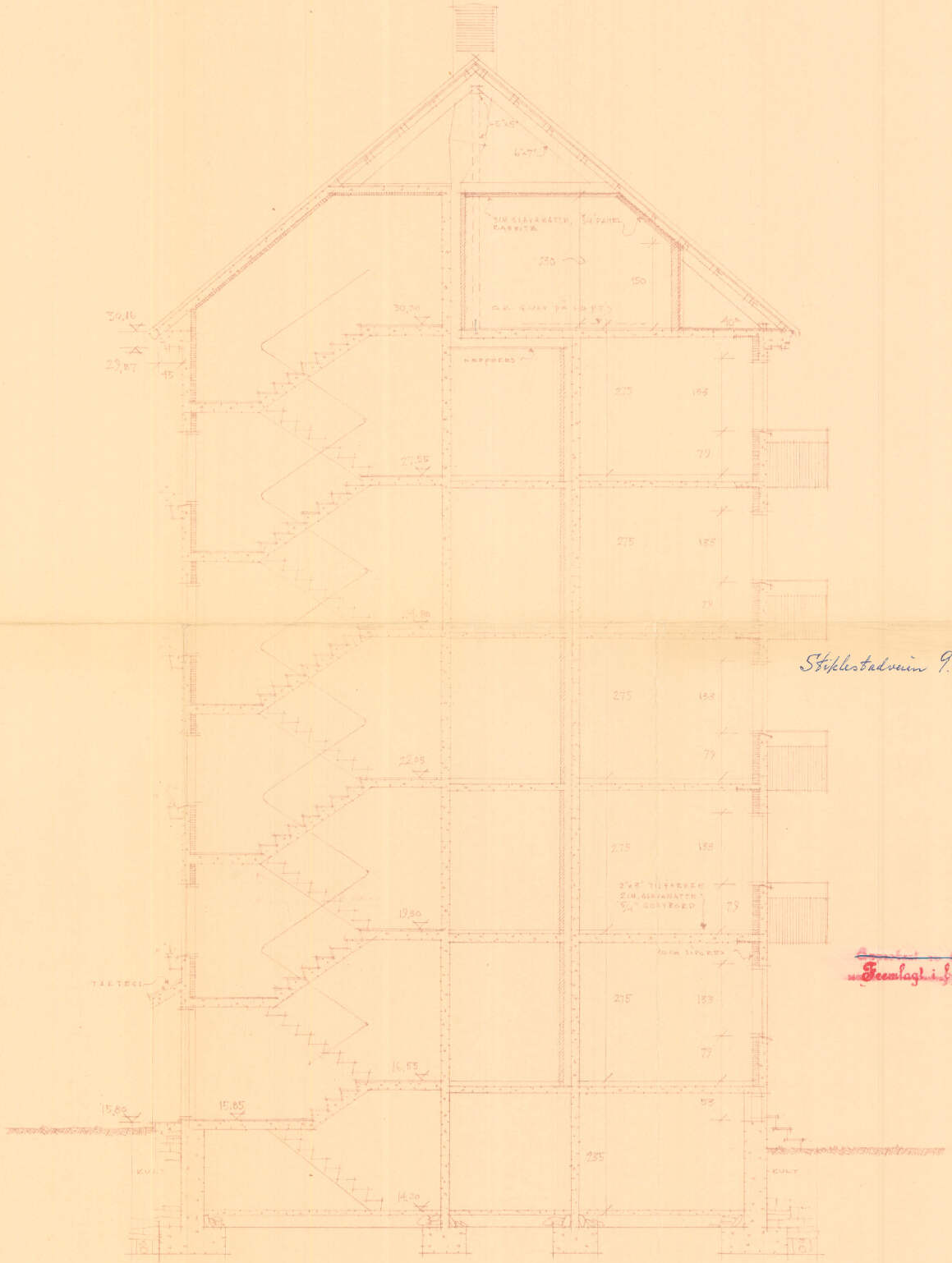
Axel Gudat



Stiklestadveien 9. (238)

Fremlagt i byggenemnda 9.5.51.
24.8.51.

207/033

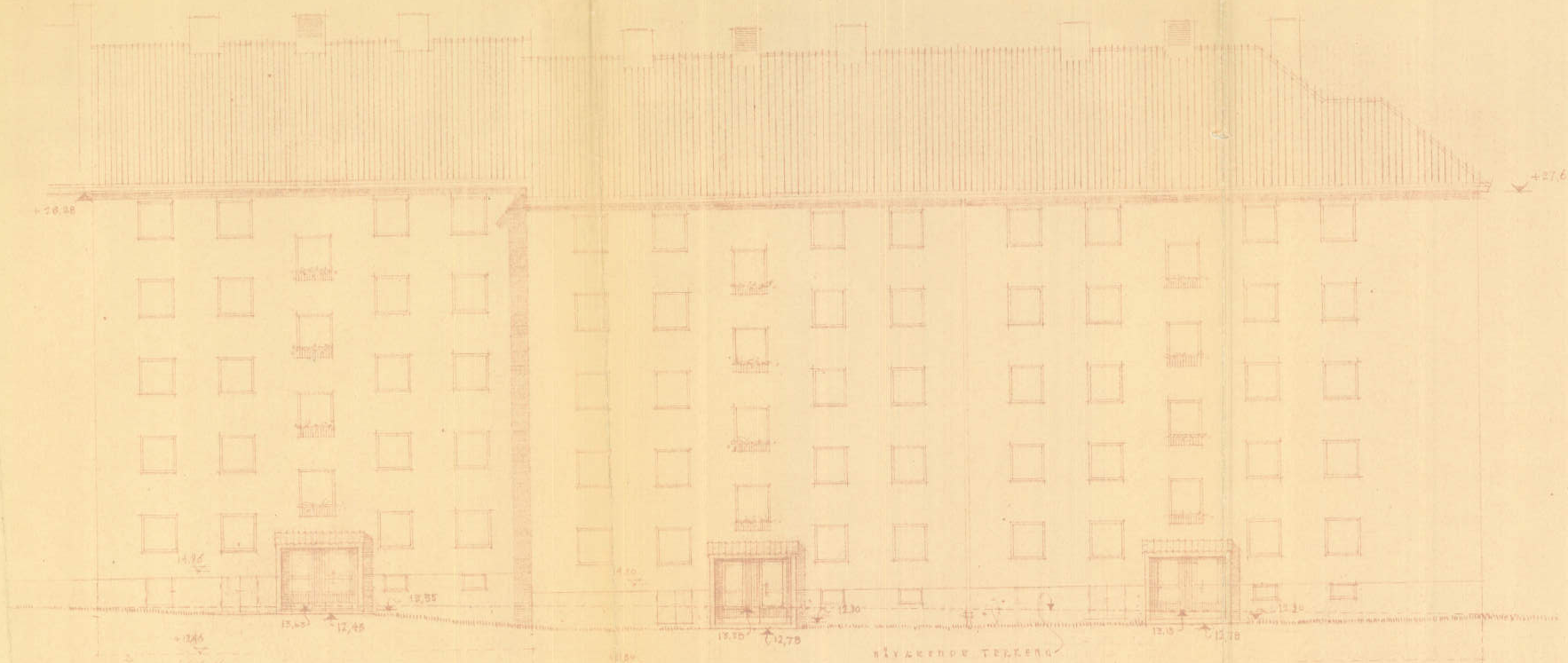


Stiklestadveien 9. (238)

Fremlagt i byggenemnda den 9.5.51
20.6.51

T. O. B. B.
BOLIGBLOKK
STIKLESTAD VEI
SNITT
207/049
M 1:50
Dato 7-5-51
Axel Goldehl

Stiklestadveien 9. (238)



Byggingsråds Lnr. 3814
Mottatt den 12.9.51
Godkjent den
Bilag nr.

KOTE. TEL. 6-8-51
ARBEIDET 7-8-51
KOTELE 13-8-51
FUNDET 9-11-50
KOTET 20-8-51

TR. C. E. H.
STIKLESTADVEIEN 9
TRONDHEIM

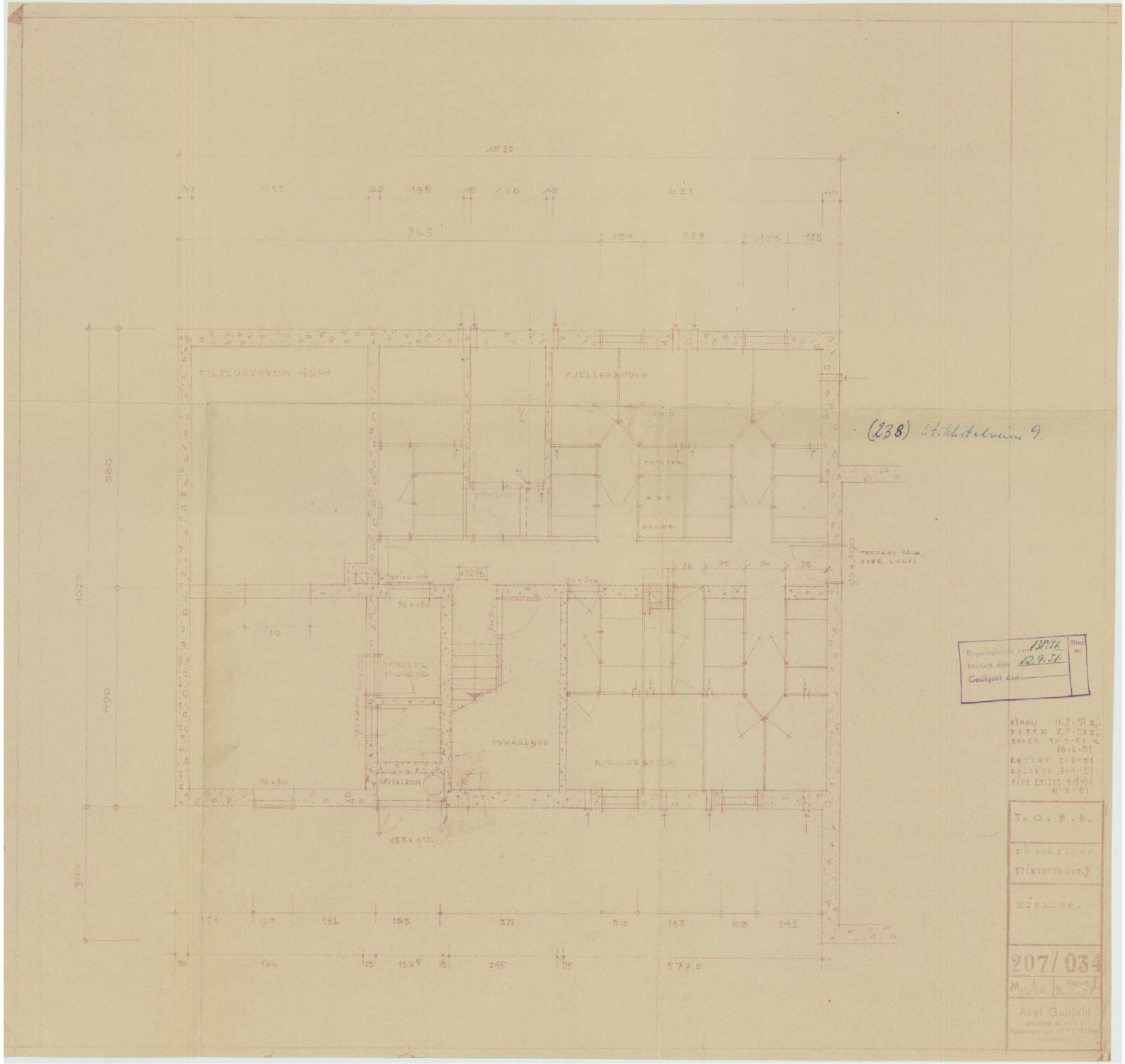
NYBYGNING

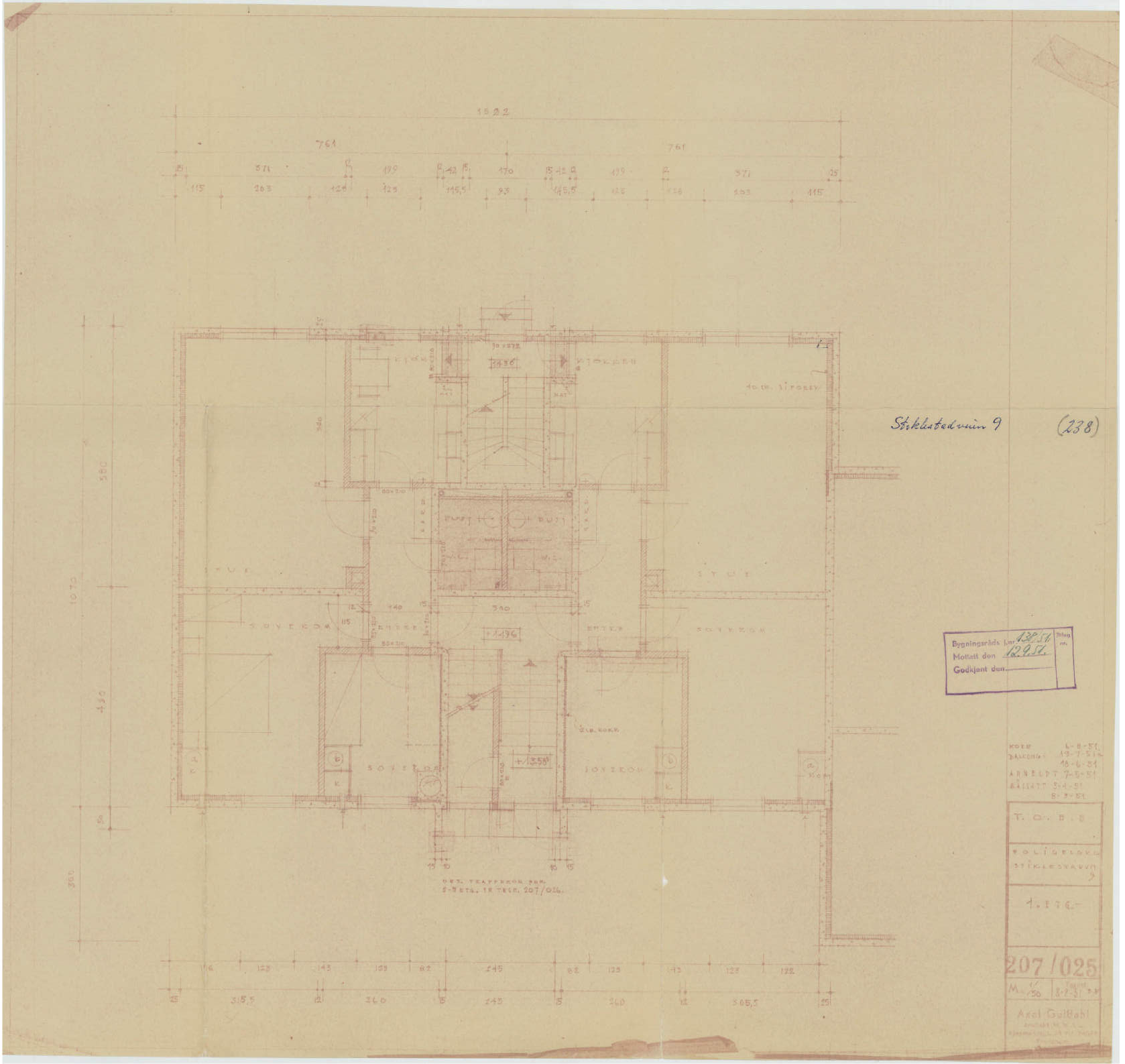
FASADE MOT
NORD-VEST

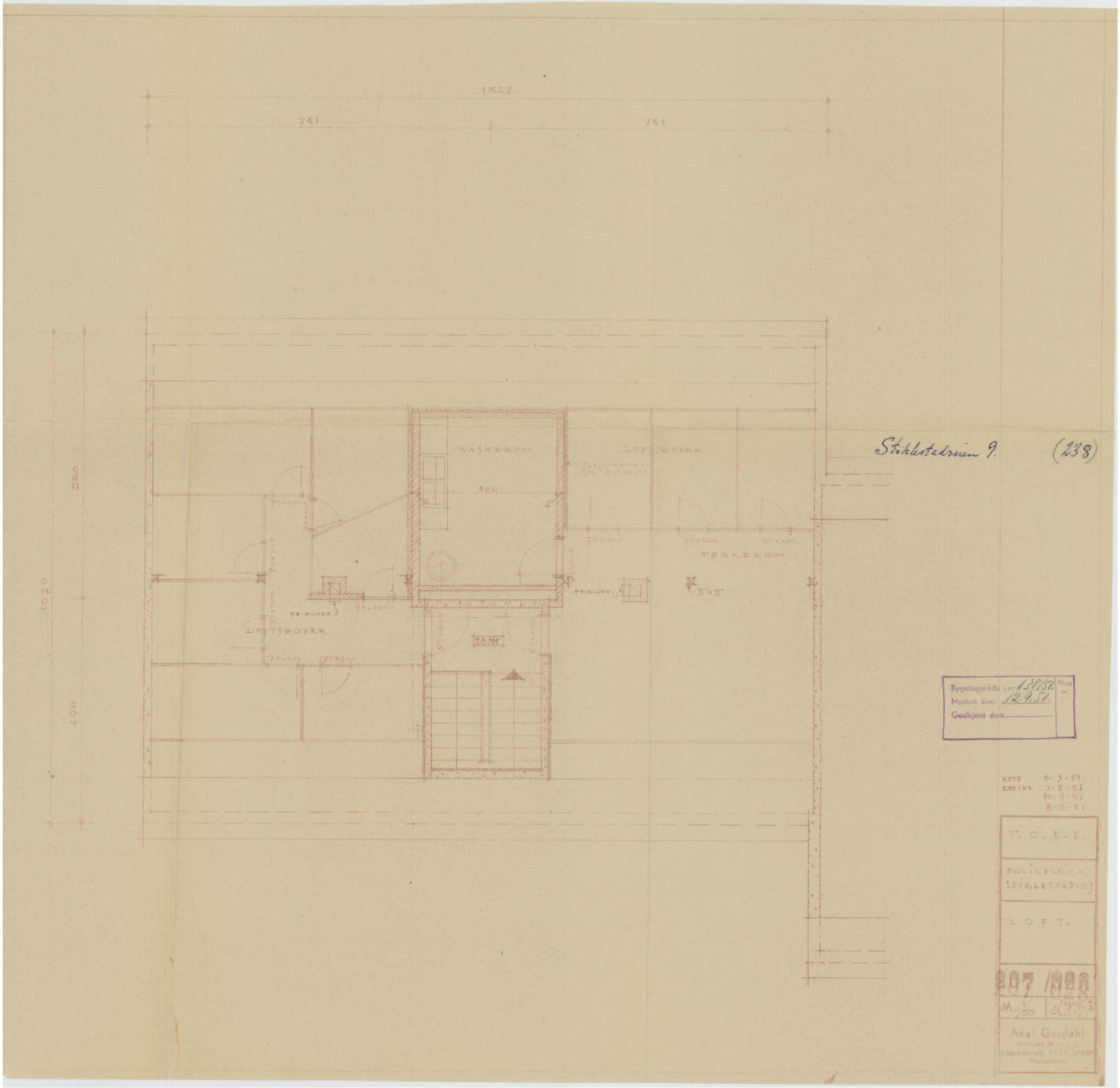
207/021

M. V. 1:100 | Tegnet 24-8-51

Axel Guldahl


TILFLUKTSROM 40 M²
KJELLERBODER
KJELLERBODER
SYKKELBOD
SKYLLROM
TRAPPEROM
TYKKEL 10 M. BYEG KULV.
(238) Stabburbrenna 9.
Byggetegn. for 13.9.56
Godkjent den
T. O. P. P.
STIKKLESTADVEIEN 3
KJELLER.
207/034
Axel Guttahl


Stiklestadveien 9
(238)
Byggingsråds
Mottatt den
Godkjent den
207/025
Axel Gulbahl



Stiklestadveien 9. (238)

Byggingstrås Ltr. 138/51 Mag. nr.
Mottatt den 12.9.51.
Godkjent den

NOTE 11-9-51.
RETTET 7-5-52
10-4-51
8-5-51

T. O. S. E.

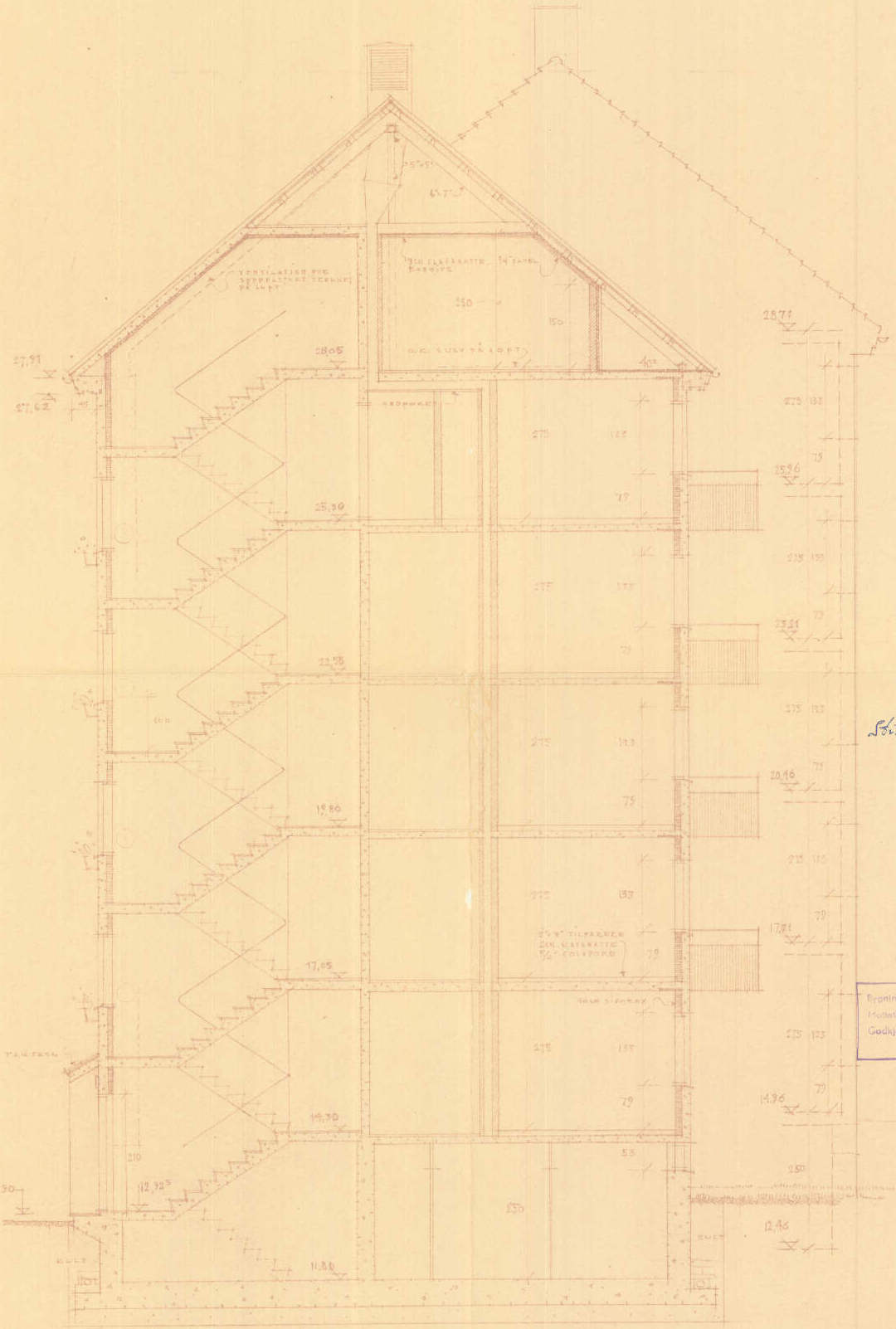
POLICYKLOKKE
STIKLESTADVEIEN 9

L O F T.

207 /228

M. 1:50

Axel Guldahl



(238)

Stiklestadveien 9.

Byggingsråds Lnr. 18851 Tillegg nr.
Mottatt den 12.9.51.
Godkjent den

RUSSVEL 24-8-51.
KORREKT 6-8-51
RETTET 7-9-51
4.7-51

T. O. B. B.

BOLIGBLOKK
STIKLESTADVEI 9

SNITT
A – A

207/032

M = 1/50 | Tegnet 19-2-51

Axel Guldahl

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

Sak nr.:
DB 1366/87

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Journalnr.:	Saksbehandler:
18.8.87	02233/87	KR/bl

G.nr. 415 Br.nr. 67 Byggested: STIKLESTADVEIEN 9 A,B,C

SAKEN GJELDER: Søknad om byggetillatelse for rehabilitering fasader
BYGGHERRE: Lilleby Borettslag A/L

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknad mottatt 11.06.87 fra PANARK Arkitektgruppe v/siv.ark. MNAL Jarle Drageseth på vegne av Lilleby Borettslag A/L (TOBB) for rehabilitering av fasader.

Bygningen er en boligblokk i 5 etasjer.

Arbeidene omfatter:

1. Riving av eksisterende balkonger og oppføring av nye prefabrikerte balkonger av aluminium med større lengde og bredde. Dessuten bygges 3 stk. nye balkonger for leiligheter i 1. etasje.

2. Etterisolering og ny utvendig kledning av Steni fasadeplater.

Fargeangivelse foreligger.

VEDTAK:

Søknaden godkjennes.

Konstruksjonstegning og statiske beregninger for balkonger skal sendes byggesakskontoret i 2 eksemplarer.

De oppgitte farger godkjennes.

Det forutsettes at detaljering og tilpasning av plateformater følges opp av arkitekten.

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.



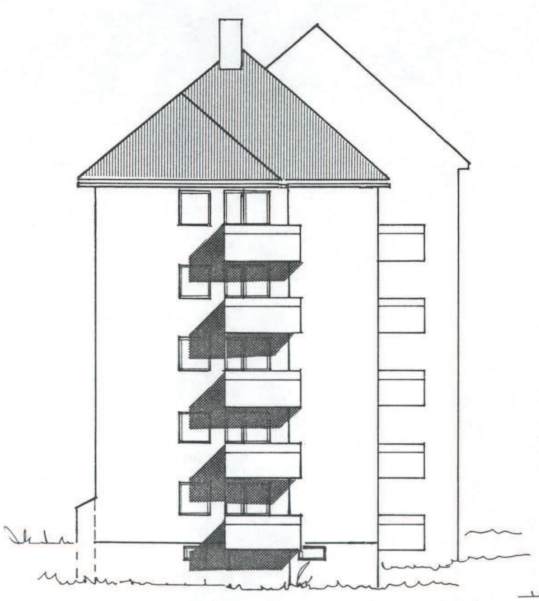
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
11 JUNI 1987
SAK NR.

EKSISTERENDE FASADER 1: 200

STIKLESTADVEIEN 9,A,B,C.

02233/87

LILLEBY BORETTSLAG



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

02233/87

DELEGASJONSVEDTAK
Behandl. Sak nr. DB
18.08.87 01306
BYGGESAKSKONTORET

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
11 JUNI 1987
SAK NR.

LILLEBY BORETTSLAG

STIKLESTADVEIEN 9, A, B, C.

FASADER 1:200

ARKITEKT M.N.A.L. JARLE DRAGESET
WILH. STORMSGT. 1, 7000 TRONDHEIM
tlf 07 522984

PANARK arkitektgruppe

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 1601/00

Grimstad og Tønsager AS
Innherredsveien 9
N-7014 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE ETT TRINNS SØKNAD

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Anders Nohre	00/15721 oppgis ved alle henv.		08.08.2000

STIKLESTADVEIEN 9, SØKNAD I ETT TRINN FOR 2 NYE BALKONGER

Byggested: STIKLESTADVEIEN 9 G.nr.: 415/67
Ansvarlig søker: Grimstad og Tønsager AS
Tiltakshaver: Trondheim og omegn boligbyggelag

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i følgende sak.

Innledning
Søknaden er mottatt 07.07.2000.
Tegninger og øvrig forskriftsmessig dokumentasjon stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Søknaden gjelder bygging av 2 nye balkonger i 1. etg.

Berørte naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte.

Med søknaden følger kontrollplaner for prosjektering og utførelse, ansvarsoppgave med tiltaksprofil, søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgaven, og kontrollerklæring som bekrefter at fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse.

Planstatus
Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for et område begrenset av Jarleveien, Stjørdalsveien, ladeveien og jernbanen, Plan 343, og er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Søknaden er i tråd med gjeldende regulering. Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknaden.

VEDTAK:

Tiltaket tillates igangsatt.

Kontrollplaner og ansvarsrett
Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner og søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgave stemplet mottatt Byggesakskontoret 07.07.2000. Godkjenningen gis på grunnlag av koder i Godkjenningskatalogen.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Forøvrig gjelder følgende:

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlige for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlig kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig kontrollerende foreta sluttkontroll som gir grunnlag for anmodning om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Kontrolldokumentasjonen skal være i samsvar med kontrollplanen og skal vedlegges sammen med kontrollerklæringer. Ønskes midlertidig brukstillatelse, skal dette begrunnes.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at igangsettingstillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
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

Liv Svare
bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Vedlegg

Kopi: Tiltakshaver

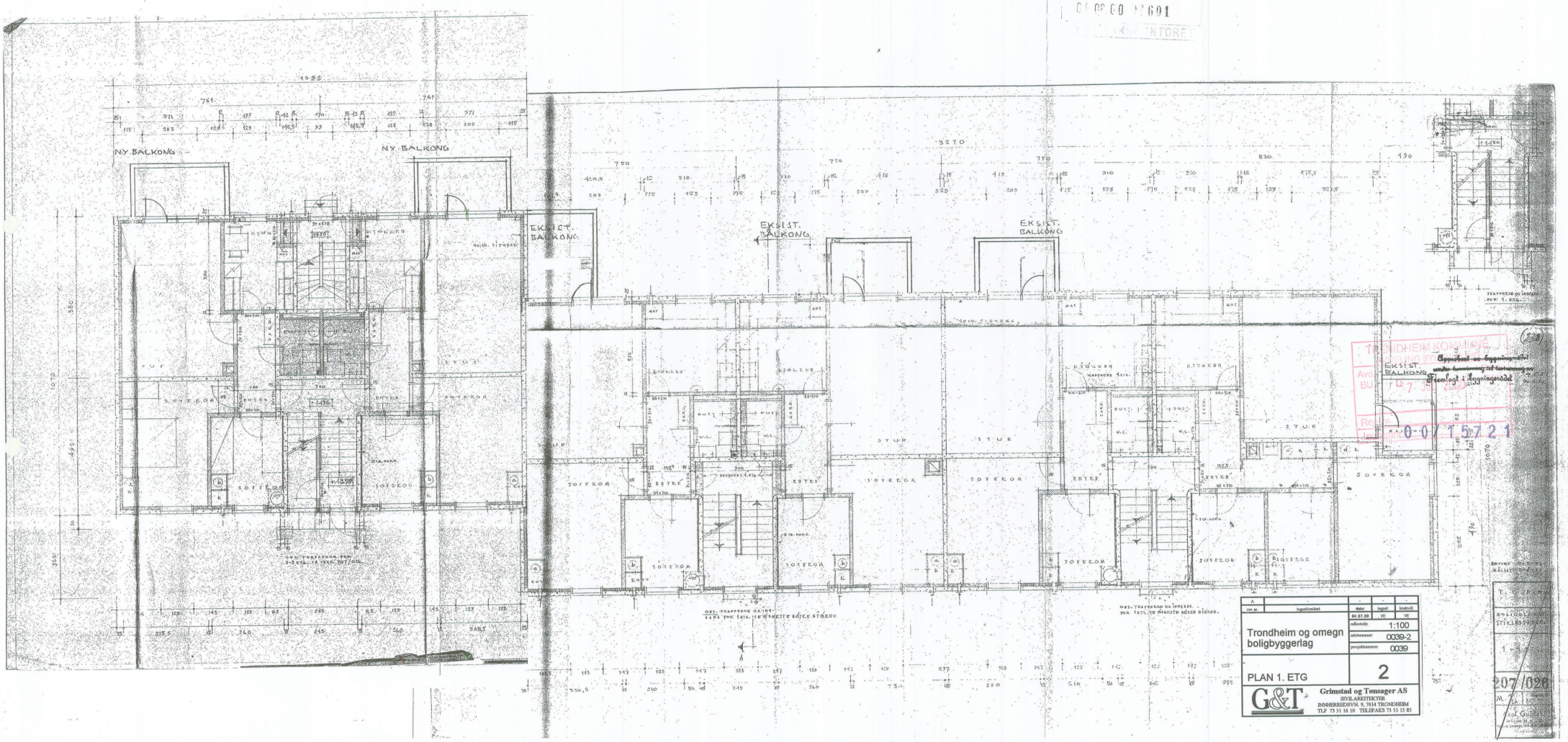


TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
07 JUL 2000
Saksnr 300
Løpenr.
Journalnr. 00/15721

G&T
Grimstad og Tønsager AS
SIVILARKITEKTER
INNHERREDSVN. 9, 7014 TRONDHEIM
TLF 73 51 16 10 TELEFAKS 73 51 15 85

Trondheim og omegn boligbyggerlag

A	-	-	-	-
Stiklestadvn. 9		04.07.00	VE	VE
		1:500		
FASADER		0039	3	
		-		



rev. nr.	bygetrinnstrinn	dato	tegnet	kontrollert
		04.07.00	VE	VE

Trondheim og omegn boligbyggerlag

rullenbl.: 1:100

arkivnummer: 0039-2

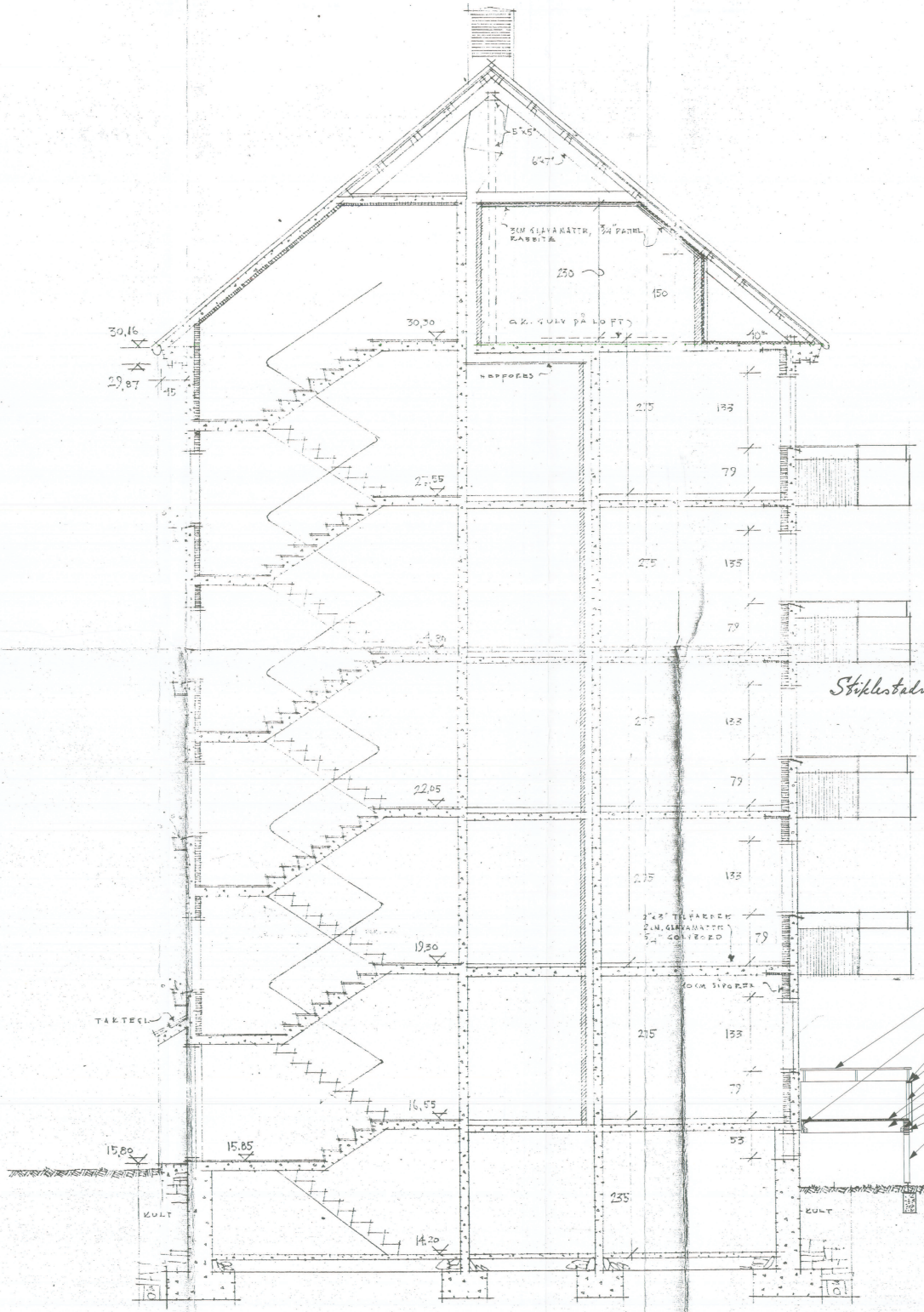
prosjektnummer: 0039

PLAN 1. ETG

2

G&T Grimstad og Tønsager AS
SIVILARKITEKTER
INNHERREDSVN. 9, 7014 TRONDHEIM
TLF 73 51 16 10 TELEFAKS 73 51 15 85

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesak
Avd
BU
07 15721
Godkjent av byggesaksbehandler
Fremlagt i byggingsrådet
207/026



Stiklestadveien 9. (238

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
BU
07 JUL 2000
Saksnr 300
Journalpost

rev. nr.	bygdeforslaget	dato	tegnet	kontrollert
		04.07.00	VE	VE

Trondheim og omegn boligbyggerlag

målestokk: 1:50
arkivnummer: 0039-4
prosjektnummer: 0039

SNITT

4

G&T Grimstad og Tønsager AS
SIVILARKITEKTER
INNHERREDSVN. 9, 7014 TRONDHEIM
TLF. 73 53 16 10 TELEFAKS 73 51 55 85

T. O. B. B.

SOLIGHETEN
STIKLESTAD

SNITT

207/04

M = 50

Axel Guldahl
Arkitekt M.
Adamannsgt.
Trondheim

Energiattest



Adresse **Stiklestadveien 9A, 7066 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **15.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350565**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182126608**
Gårdsnummer **415**	Bruksnummer **67**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **232,52**

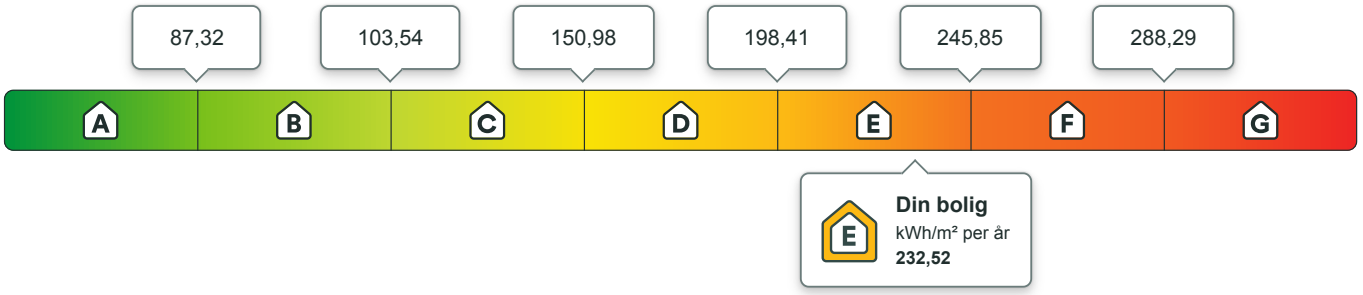
Stiklestadveien 9A, 7066 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
21 760,16	**250,16**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Stiklestadveien 9A, 7066 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Stiklestadveien 9A, 7066 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

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: 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 11: 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 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Stiklestadveien 9A

4. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.