# PROFESSOR BROCHS GATE 5

PRIVATMEGLEREN

Sjekk gyldighet på rapport

Leilighet Takst

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

## Leilighet

Adresse

## Professor Brochs gate 5

## 7030 TRONDHEIM

## 5001/62/258/5/0/0

Rapportdato

## 07.01.2025

| | |
|---|---|
| TG 0 | 1 |
| TG 1 | 6 |
| TG 2 | 2 |
| TG 3 | 0 |
| TG IU | 2 |

PROFESSOR BROCHS GATE 5 - 5001/62/258/5/0/0

**Befaring utført den 28.10.2025 av:**



Håkon Flaathe
Leilighet Takst AS

Stadsing Dahls gate
19
7015 Trondheim

+4740197198
post@leilighet-takst.as

Leilighet Takst

*Takstingeniør med over 25 års erfaring fra skadetaksering, og takst ved avhending av bolig.*

# Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

# Takstmannens integritet

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

# Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

PROFESSOR BROCHS GATE 5 - 5001/62/258/5/0/0

# Tilstandsgradene

## TG 0

### Ingen avvik

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

## TG 1

### Mindre eller moderate avvik

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

## TG 2

### Vesentlige avvik

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

## TG 3

### Store eller alvorlige avvik

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

## TG IU

### Ikke undersøkt

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

# Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

PROFESSOR BROCHS GATE 5 - 5001/62/258/5/0/0

# Nivå av analysen

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

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

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

# Forutsetninger

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

# Formål

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

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

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

PROFESSOR BROCHS GATE 5 - 5001/62/258/5/0/0

# Struktur og referansenivå

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

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

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

# Tilleggsundersøkelser

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

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

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

# Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

PROFESSOR BROCHS GATE 5 - 5001/62/258/5/0/0

# Om boligen

**Adresse:** Professor Brochs gate 5 , 7030, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/62/258/5/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1924

**Tomt:** Andel av 1232.4 $m^2$

**Hjemmelshaver(e):** Ingvild Warholm

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leiligheten ligger i tredje etasje (loft), på en flermannsbolig, hovedsakelig oppført som en trekonstruksjon, over støpt kjeller. Utvendig er boligen kledd med panel, og taket er et mansardtak, tekket med skifer. Vinduer har isolerglass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

## Overordnet faglig vurdering:

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

## Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Leiligheten er i all hovedsak oppgradert etter opprinnelig byggeår.

## Øvrig informasjon om oppdraget

# Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

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

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

PROFESSOR BROCHS GATE 5 - 5001/62/258/5/0/0

| **3.etasje** | | | |
|---|---|---|---|
| **Primærrom**<br>84 $m^2$ | **Sekundærrom**<br>0 $m^2$ | **BRA (P-ROM + S-ROM)**<br>84 $m^2$ | **BTA**<br>90 $m^2$ |
| **Beskrivelse primærrom**<br>Entrè, toalett-rom, bad, tre soverom, kjøkken og stue. | | **Beskrivelse sekundærrom**<br>Ikke relevant. | |

**Merknader om areal: Rombenevnelsen er i henhold til dagens bruk. Dette til orientering.**

| **3.etasje** | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>84 $m^2$ | **BRA-e**<br>0 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal (TBA)**<br>0 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Entrè, toalett-rom, bad, tre soverom, kjøkken og stue. | **Beskrivelse av BRA-e**<br>Ikke relevant. | **Beskrivelse av BRA-b**<br>Ikke relevant. | **Beskrivelse av åpent areal**<br>Ikke relevant. |

| **BOLIGENS TOTALE BRA** (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |
|---|
| **BRA**<br>84 $m^2$ |

**Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer på ca. 12m2, som benyttes av selger, er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på seksjonen.**

# Oppsummert

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

## 2 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

**Bad - Totalvurdering av overflater:** Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Fall til sluk er ikke i henhold til dagens krav. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## 0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

## 2 Bygningsdeler med TG IU TG IU

**Pipe og ildsted:** Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

**Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer:** Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

PROFESSOR BROCHS GATE 5 - 5001/62/258/5/0/0

## 1 Dokumentasjon

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

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**
Ja

**Når ble egenerklæringen signert?**
03.01.2025

# 2 Lovlighet

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

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

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

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

**Generell beskrivelse av vinduer**
Leiligheten har vinduer , med isolerglass.

**Generell beskrivelse av dører**
Ytterdøren til leiligheten er en B-30, DB-35 dør (brann og lyd), innvendige dører er såkalte lettdører, uten pakning i karm.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**
Ja

**Ble det registrert punkterte glass?**
Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører**

**Kommentar:**
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

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

**Kommentar:**
Generelt vedlikehold.

**Levetid:**

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

PROFESSOR BROCHS GATE 5 - 5001/62/258/5/0/0

# 4 Bad

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Badet har flis på gulv og vegger, etablert på ukjent tidspunkt.

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

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**
Nei

## Overflater

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

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

**Kommentar:**
Fall til sluk er ikke i henhold til dagens krav.

**Er det fall til sluk?**
Nei

**Kommentar:**
Ikke i henhold til dagens krav.

**Totalvurdering av overflater**

TG 2

**Kommentar:**
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Fall til sluk er ikke i henhold til dagens krav. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

**Levetid:**

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

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

## Membran, tettesjikt og sluk

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**
Ja

**Kommentar:**
Sluk har adkomst for renhold og ettersyn. Membran og tette sjikt ligger i all hovedsak skjult under flis, flislim etc.

PROFESSOR BROCHS GATE 5 - 5001/62/258/5/0/0

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

**Kommentar:**
Sluket ble ikke forsvarlig inspisert på grunn av overliggende dusjkabinett.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 2

**Kommentar:**
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

**Levetid:**

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

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

**Sanitærutstyr:**
Innredning med servant, Dusjkabinett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 1

**Kommentar:**
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

**Levetid:**

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

PROFESSOR BROCHS GATE 5 - 5001/62/258/5/0/0

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

**Kommentar:**
Det er ikke utført fuktmåling via hulltaking, da vegg fra tilstøtende rom mot dusjsonen har stor sannsynlighet for skjult el og rør anlegg, og risikoen for og treffe dette er stor.

## Fuktsøk

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

**Totalvurdering av fuktsøk**

TG 0

**Kommentar:**
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

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

**Kommentar:**
Videre bruk av dusjkabinett, dette i påvente av en oppgradering.

# 5 Pipe og ildsted

TG IU

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

**Type pipe:**
Tegl

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**
Nei

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?**
Nei

**Totalvurdering av piper/ildsteder**

**Kommentar:**
Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

**Levetid:**

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

PROFESSOR BROCHS GATE 5 - 5001/62/258/5/0/0

## 6 Etasjeskiller TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**
Tre/bjelkelag

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**
Ja

**Kommentar:**
Det ble stedvis observert skjevheter utover dagens krav, men dette er vurdert til ikke være4 av noen konstruksjonsmessig betydning, og påregnelig med tanke på byggeår.

**Totalvurdering av etasjeskille**

**Kommentar:**
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

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

**Levetid:**

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

## 7 Toalett-rom TG 1

**Totalvurdering**

**Kommentar:**
Toalett-rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar gulvmontert klosett, og har mekanisk avtrekk.

PROFESSOR BROCHS GATE 5 - 5001/62/258/5/0/0

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

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

**Fungerer avtrekk over stekesone?**
Ja

**Generell beskrivelse av innredning**
Innredning i lys utførelse, utstyrt med integrerte hvitevarer.

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

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

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

**Totalvurdering av kjøkken**

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

**Levetid:**

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

PROFESSOR BROCHS GATE 5 - 5001/62/258/5/0/0

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

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

**Kommentar:**
Ved oppgradering av kjøkken etc.

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

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

**Ventilasjon:**
Sentralavtrekk

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**
Nei

**Kommentar:**
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

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

**Levetid:**

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

PROFESSOR BROCHS GATE 5 - 5001/62/258/5/0/0

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

**Type sikringer:**
Automatsikring, Jordfeilautomat

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

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

**Kommentar:**
Ved skifte av måler etc.

**Foreligger det samsvarserklæring?**
Ja

**Er det kursfortegnelse i skapet?**
Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**
Nei

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

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

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

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

**Totalvurdering av elektrisk anlegg**

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

PROFESSOR BROCHS GATE 5 - 5001/62/258/5/0/0

# 11 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

**Er det brannslukkere i boligen?**
I henhold til krav.

---

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

**Er det etablert røykvarslere?**
I henhold til krav.

---

PROFESSOR BROCHS GATE 5 - 5001/62/258/5/0/0

Leilighet Takst

# Professor Brochs gate 5, snr. 5

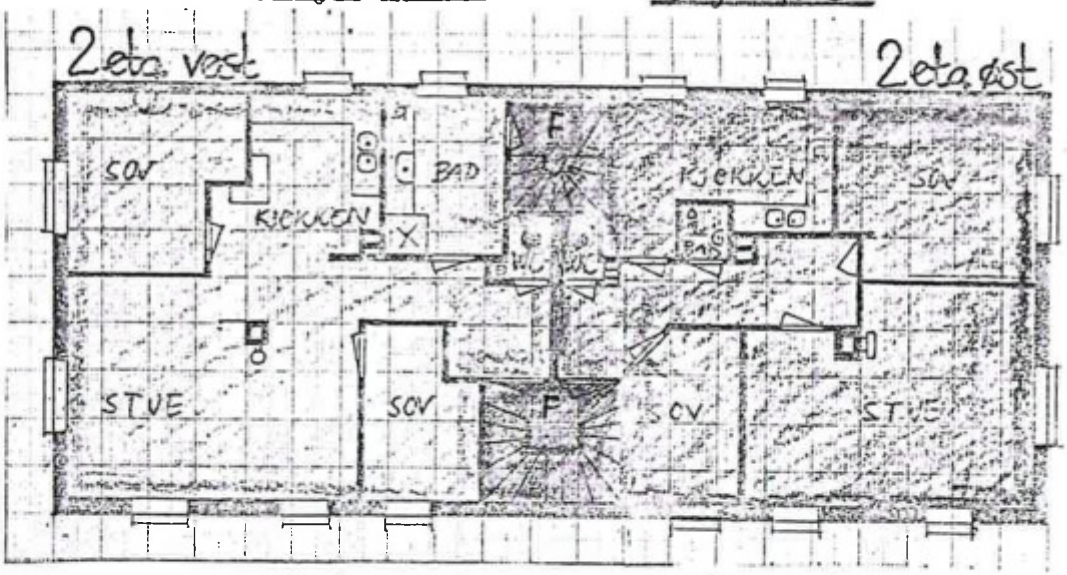
## 3. Etasje



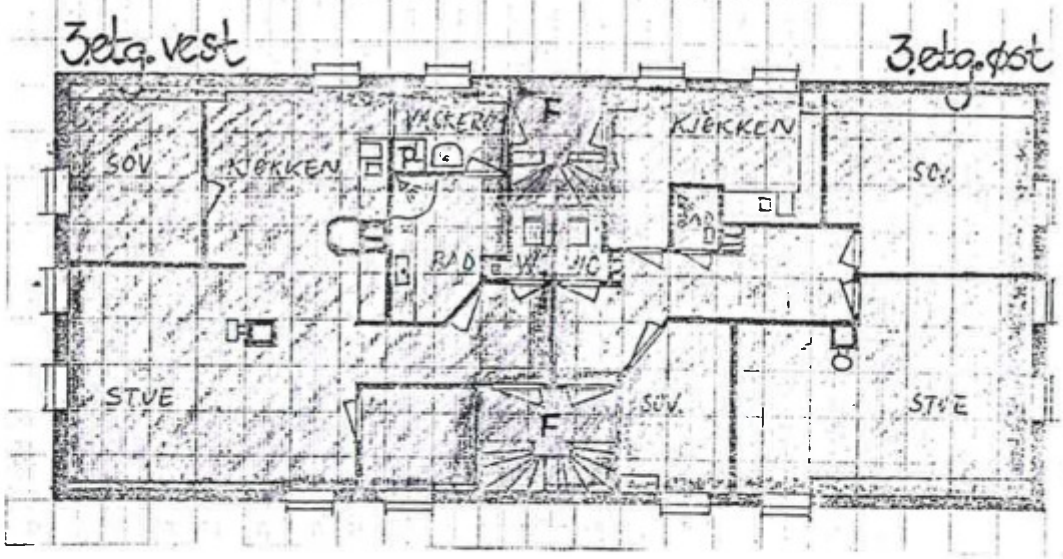

Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

# PLANTEGNING PROF BROCHS ET 5.

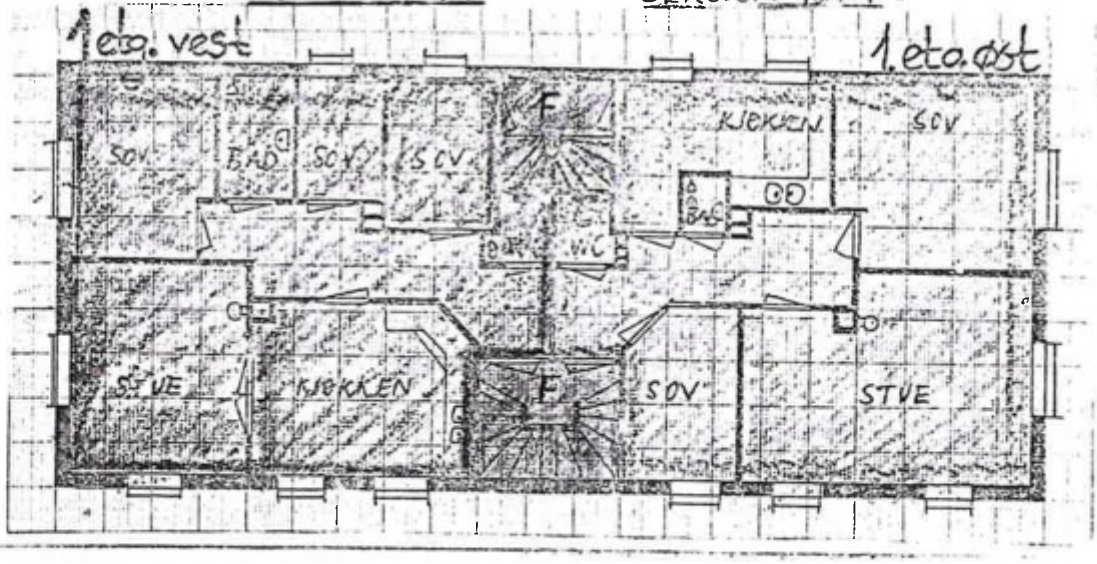
seksjon nr. 4: seksjon nr 3:



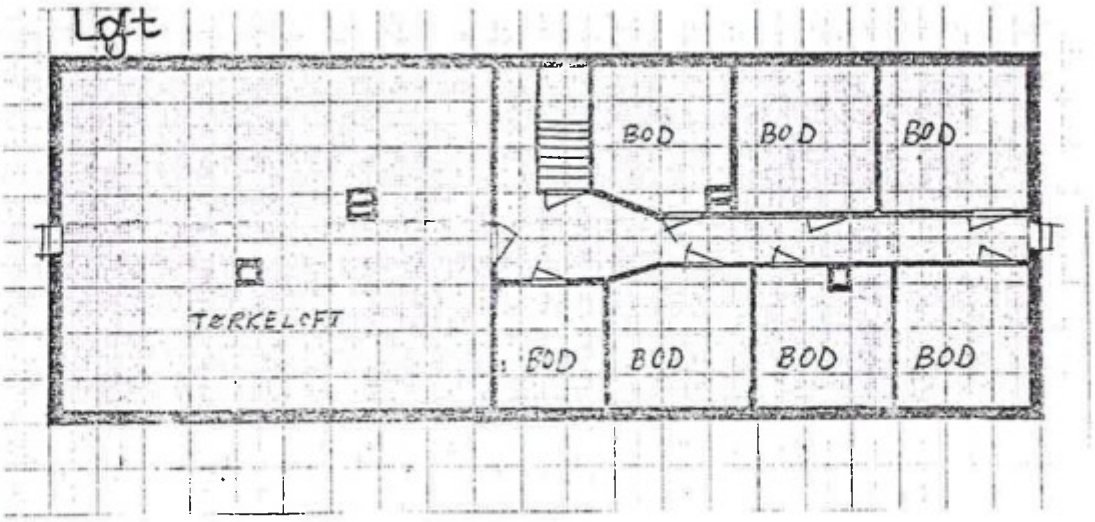

seksjon nr. 6: seksjon nr. 5:

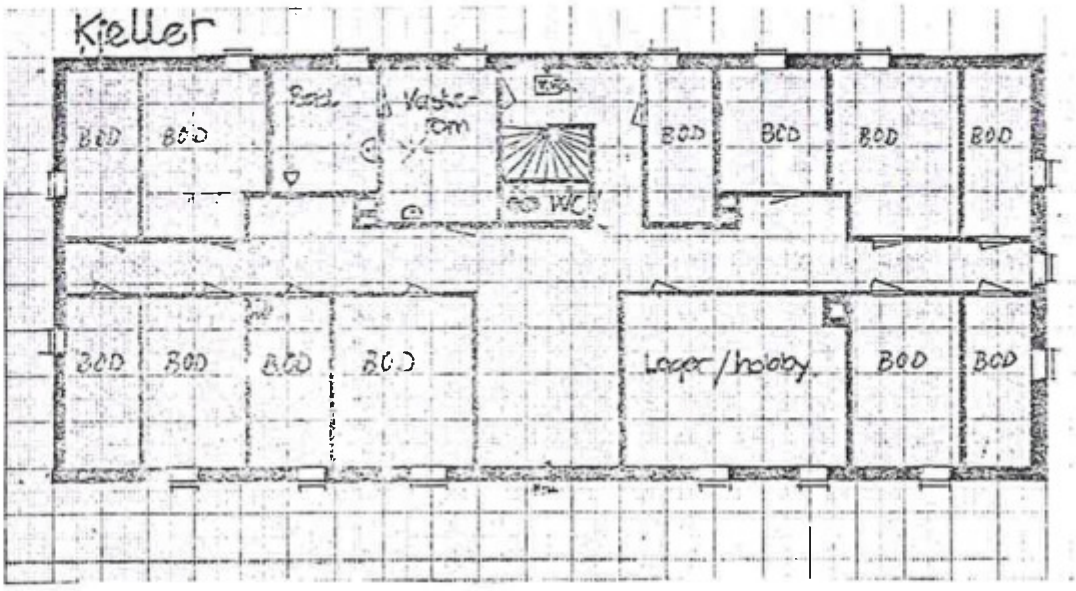



SEKSJON nr. 2: SEKSJON nr. 1



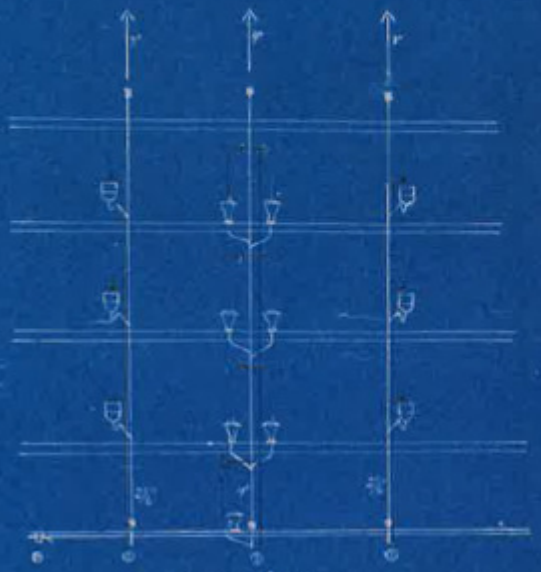
Plantegning Prof. Brochs gt. nr. 5 forts.




Kjeller og loft er fellesareale

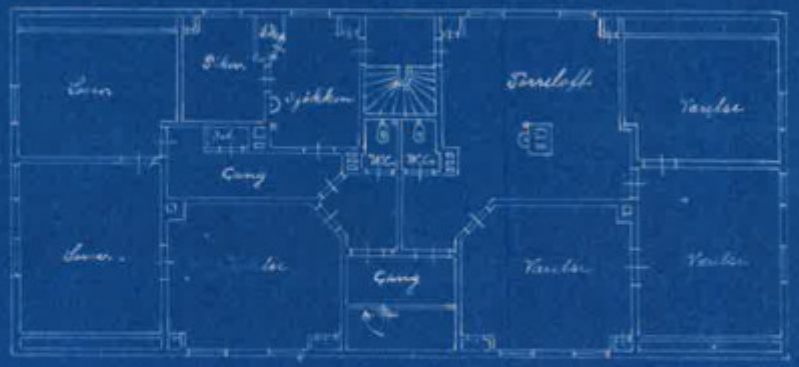
Skolen no 5 Professor Dahls gate M. 1:100
Skendahl & Rektorbolig



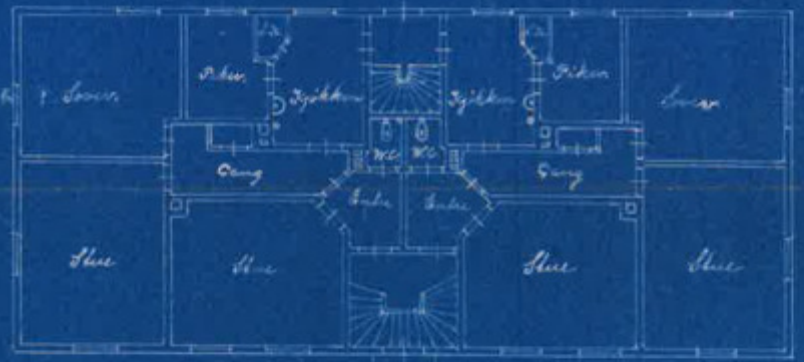
Oplysning

Situation 1:1000

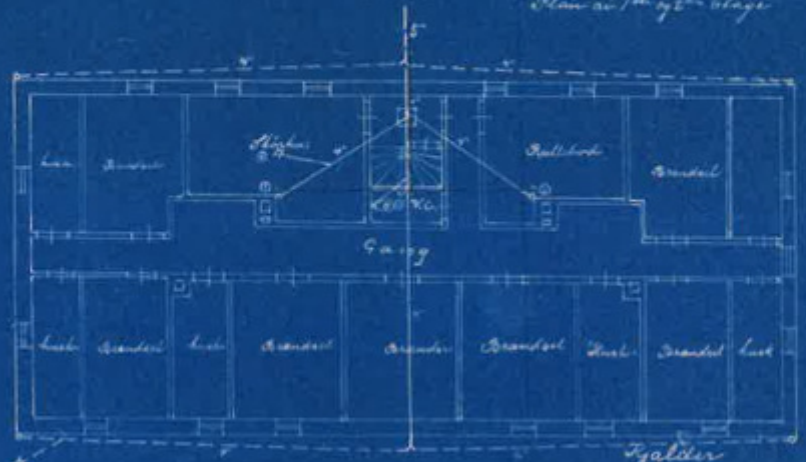



Rektorbolig




Plan av 1ste og 2den Etage




Tegninger

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Trondheim |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 114240301 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Ingvild Stokka Warholm |

| Gateadresse |
| --- |
| Professor Brochs gate 5 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Trondheim | 7030 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: SP502196.12.1

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240301

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Bytte av vifte bad |
| Arbeid utført av | Aalmo AS Elektriker |

Filer

faktura_vifte.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ved innflytting fant jeg spor av avføring fra mus. I perioden jeg har bodd i huset har jeg imidlertid ikke observert, hørt eller sett spor av mus, og ingen av de andre beboerne har ytret mistanke om mus. |

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Utskiftning av innmat i sikringsskap og økning av hovedsikring til 40amper, samt 10amper sikringer til 13amper. I tillegg reparasjon av vifte på bad og insetting av 2 nye doble stikkontakter i gang og soverom. |
| Arbeid utført av | Elektro Support AS |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ja. To stykker Easee Home elbilladere installert i 2021. |

Document reference: 114240301

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Husets fasade ble malt i 2020. |
| Arbeid utført av | Mesterstrøk |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240301

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114240301

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Ingvild Warholm | babccd5c785be65d5b56ed29a1b9076b261094b2 | 03.01.2025 11:44:01 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 114240301

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

Avansert elektronisk signatur
bankID
JOHN SUDWORTH FIDJELAND
2022-07-17 16:20:32 GMT+2
Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere har blitt bekreftet med BankID på mobil

# Vedtekter for Sameiet Prof. Brochs gt. 5

Basert på *Standardvedtekter for eierseksjonssameier* tilpasset mindre sameier, og med særbestemmelser for utleieforhold

## *§1 Navn og formål*

*Sameiet Professor Brochs gate 5* består av 6 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 27.07.88.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gårdsnummer 62, bruksnummer 258, i Trondheim Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

## *§2 Organisering av sameiet*

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter med særbestemmelser for utleieforhold, samt generelle ordensregler fastsatt av husmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes til boligformål, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

## *§3 Fellesutgifter*

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

## *§4 Vedlikehold*

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører, er sameiets ansvar.

## *§5 Vedlikeholdsfond*

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning av fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## *§6 Styre*

Representanter fra alle seksjonene i et husmøte utgjør sameiets styre. Ved avstemminger har hver seksjon en stemme hver.

Årsmøtet velger hvert år en leder, en økonomiansvarlig og en sekretær. De tre tillitsvalgte har ansvar for daglig drift av sameiet, sørger for ordentlig og tilstrekkelig regneskapsførsel, og forbereder saker til husmøtet.

Avgjørelser om vedlikehold og øvrig forvaltning av eiendommen fattes av husmøtet.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer en eller flere av de tillitsvalgte sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

## *§7 Om husmøtet*

Sameiets leder skal sørge for at det avholdes husmøter så ofte som det trengs. Sameierne kan kreve at det innkalles til husmøte. Husmøtet kan treffe vedtak når 4 av 6 seksjoner er representerte. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Husmøtene ledes av sameiets leder. Er ikke leder tilstede, velges en møteleder. Det føres protokoll fra husmøtene, som underskrives av sekretær og en valgt sameier.

Generelle ordensregler og fordeling av arbeidsoppgaver fastsettes i husmøtet, etter forslag fra de tilitsvalgte.

## *§8 Årsmøtet*

8.1. Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når leder/tillitsvalgte finner det nødvendig, eller når en sameier krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Leder og økonomiansvarlig plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det foreligger gyldig frafall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

*8.2 Innkalling til årsmøtet*
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Leder skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter Lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning leveres alle sameiere. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

*8.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte*
På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering
- Årsberetning
- Regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av tillitsvalgte
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

*8.4 Møteledelse og flertallskrav*
Årsmøtet skal ledes av lederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikkebehøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminneligflertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for boenheter, og til reseksjonering,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## *§9 Mislighold*
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret påleggevedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir husmøtet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## *§10 Fravikelse*
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelses-lovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

## *§11 Bygningsmessige arbeider*
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av husmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av husmøtet før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal de tillitsvalgte forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse .

## *§12 Endringer i vedtektene*
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## *§13 Habilitetsregler*
Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## *§14 Særbestemmelser for utleieforhold*
Professor Brochs gate 5 inneholder 6 familieleiligheter, og skal ikke brukes til annet enn boligformål. Bortleie/utleie, lån eller utnytting på annen mate er ikke tillatt. Fremleie er kun tillat hvis eier/aksjonær samtidig bebor seksjonen selv. I særskilte tilfeller kan det, etter søknad, gis dispensasjon fra dette kravet for inntil ett år av gangen. Det er ikke tillatt å bo i rom som ikke er godkjent for permanent opphold.

Ved salg av seksjoner plikter selger å informere kjøper om sameiets vedtekter, med vekt på disse særbestemmelser for utleieforhold.

## *§15 Forholdet til lov om eierseksjoner*
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

## *§16 Parkering og lading*
Hver seksjon har rett på én parkeringsplass, og å bruke felles ladepunkter til elbil ved behov. Beboere som lader bil på felles strømkurs plikter å registrere sitt strømforbruk ved hjelp av ladebrikke, app eller annet, og betale påløpt kostnad til sameiet årlig.

## *§17 Felles fibernett*
Sameiet har en avtale om fibernett med bindingstid i perioden 02.10.2021-01.10.2026. Sameiet forplikter seg til å betale 2994 kr/mnd til RealNett. Hver seksjon forplikter seg til å betale 499 kr/mnd til sameiet i hele bindingsperioden. Etter dette må sameiet vedta om det skal fortsette abonnementet.

*Vedtektene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte den 25.10.2001*
*§14 ble modifisert (framleie) og §16 ble tilsatt i ekstraordinært årsmøte den 24.09.2013*
*§16 ble modifisert (lading) og §17 lagt til i ordinært årsmøte 24.04.2022.*



John Fidjeland
*Styreleder*

Jakob Kogstad
*Sekretær*

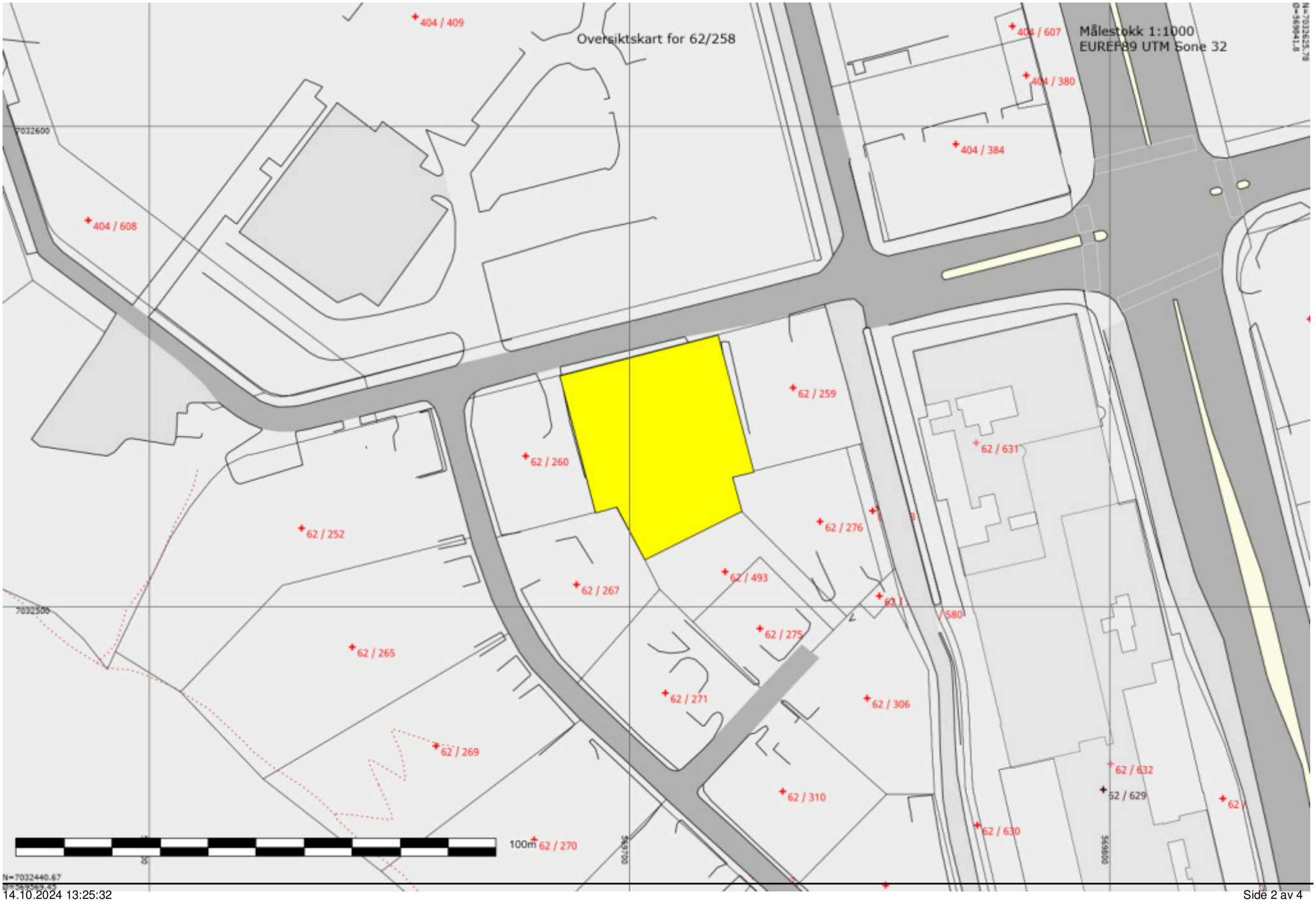
Trondheim

# Matrikkelkart

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 5001 - Trondheim | **62** | **258** | **0** | **5** |

## Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 62/258
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
404 / 409
404 / 607
404 / 380
404 / 384
404 / 608
7032600
62 / 259
62 / 260
62 / 631
62 / 252
62 / 276
62 / 493
62 / 267
62 / 580
7032500
62 / 275
62 / 265
62 / 271
62 / 306
62 / 269
62 / 310
62 / 632
62 / 629
62 / 630
100m
62 / 270
569700
569800


62/258 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7032579.5
Ø=569773.71
1
2
3
4
5
6
7
8
33,99
29,38
29,38
7,42
12,45
22,50
62 / 259
62 / 258
62 / 260
62 / 453
62 / 276
62 / 483
62 / 267
62 / 581
62 / 580
62 / 275
7032500
569700
50m
N=7032486.95

## Areal og koordinater

Areal: 1232,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032534,97 Øst: 569707,33

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 7032519,61 | 569692,88 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 29,48 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 2 | 7032548,15 | 569685,49 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 33,99 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 3 | 7032556,62 | 569718,41 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 29,38 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 4 | 7032528,17 | 569725,76 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 4,49 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 5 | 7032527,05 | 569721,41 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 7,42 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 6 | 7032519,87 | 569723,30 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 22,50 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 7 | 7032509,83 | 569703,16 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 12,45 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 8 | 7032520,77 | 569697,22 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 4,49 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |

Trondheim

# KARTUTSNITT

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 62 | Bnr: 258 | Fnr: 0 | Snr: 5 |
| Adresse: | Professor Brochs gate 5<br>7030 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

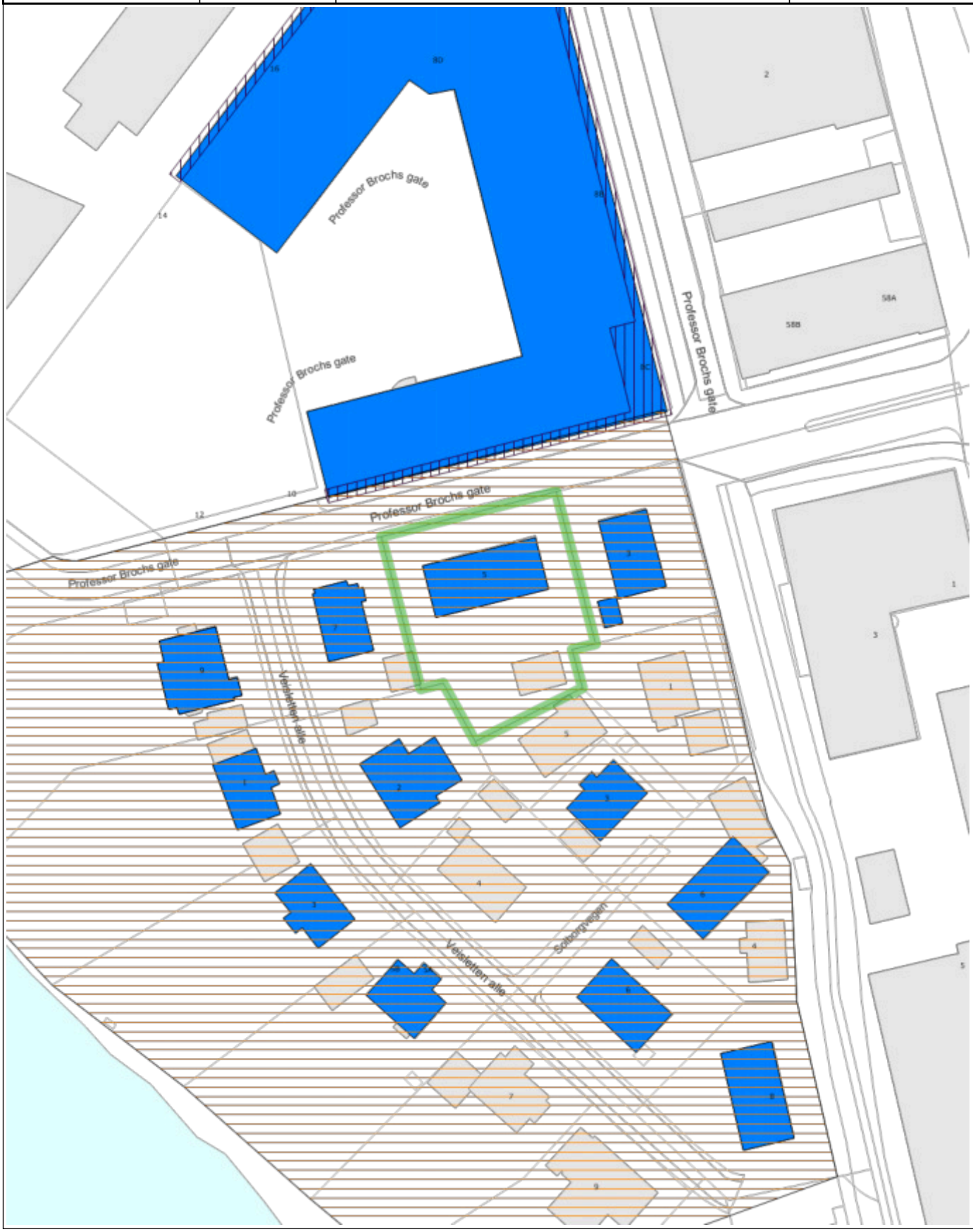
- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Sti
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Sti
- Kystkontur
- Forsenkningskurve
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje)
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Anleggseiendom
- Havflate

Trondheim

# Kulturminnekartet

| Eiendom: | Gnr: 62 | Bnr: 258 | Fnr: 0 | Snr: 5 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Professor Brochs gate 5<br>7030 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- Forslag til nye hensynssoner i kommuneplanens arealdel
- Hensynssone i Reguleringsplan
- Forslag til ny klasse, C: Antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Havflate
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:17/11959, 20/73 r20180031

**Professor Brochs gate 6**

Detaljregulering med bestemmelser

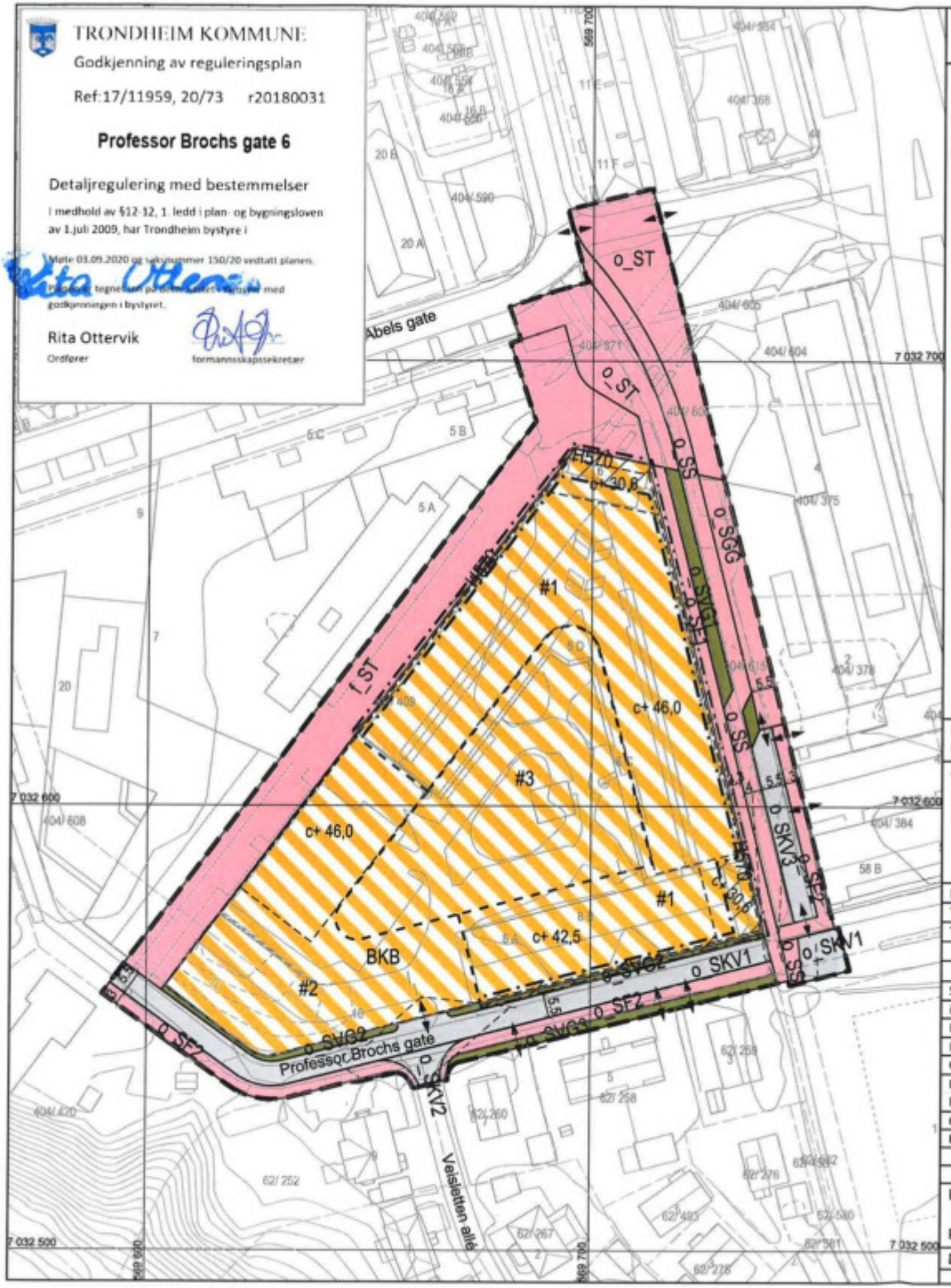
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 03.09.2020 og saksnummer 150/20 vedtatt planen.

Dokumentet tegneriske presentasjon er i overensstemmelse med godkjennelsen i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

formannsskapssekretær




# TEGNFORKLARING

**PBL § 12 REGULERINGSPLAN**

## AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

### BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) Kontor/undervisning/bevertning/forretning/annen tjenesteyting

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gangveg/gågate (2016)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

## HENSYNSONER (PBL § 12-6)

### SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN

- Bevaring kulturmiljø (570)

## BESTEMMELSER (PBL § 12-7)

- Bestemmelsesområde #1 Kvartal eksisterende bebyggelse
- Bestemmelsesområde #2 Nytt kvartal
- Bestemmelsesområde #3 Gårdsrommet

### JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Linje for regulert høyde
- Grense for bestemmelseområde
- Grense for angitt hensynsoner
- Avkjørsel

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

Kartutrekk pr dato: juli 2020
Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 1m

0 5 10 15 20 25 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

# Professor Brochs gate 6

Alternativ 2

Målestokk 1:1000 (A3)

| Revisjoner | Dato | Sign. | Revisjoner | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|---|---|
| Tverrsnitt Prof Brochs gate | 18.06.2020 | BH | | | |
| Til sluttbehandling | 08.07.2020 | BM/Tk | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

| SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO | SIGN. |
|---|---|---|
| Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet | 19.03.2014 | |
| Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet | 03.01.2019 | |
| Referatsak | 18.06.2019 | |
| Offentlig ettersyn | 02.02. – 16.03.2019 | |
| Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 04.08.2020 | |
| Behandlet i areal- og samferdselskomiteen | 19.08.2020 | |
| Godkjent i bystyret | 03.09.2020 | |
| Kunngjøringsdato | 26.09.2020 | |
| | | |
| | | |

Plan utarbeidet av: Pir II AS

Planen er fremmet av: KLP Eiendom AS

Dato: 17.01.2019

Reguleringsplannr: r20180031

Kommunens saksnr: 17/11959, 20/73

# PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

**Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:**

**Vedtak:**
Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:
Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

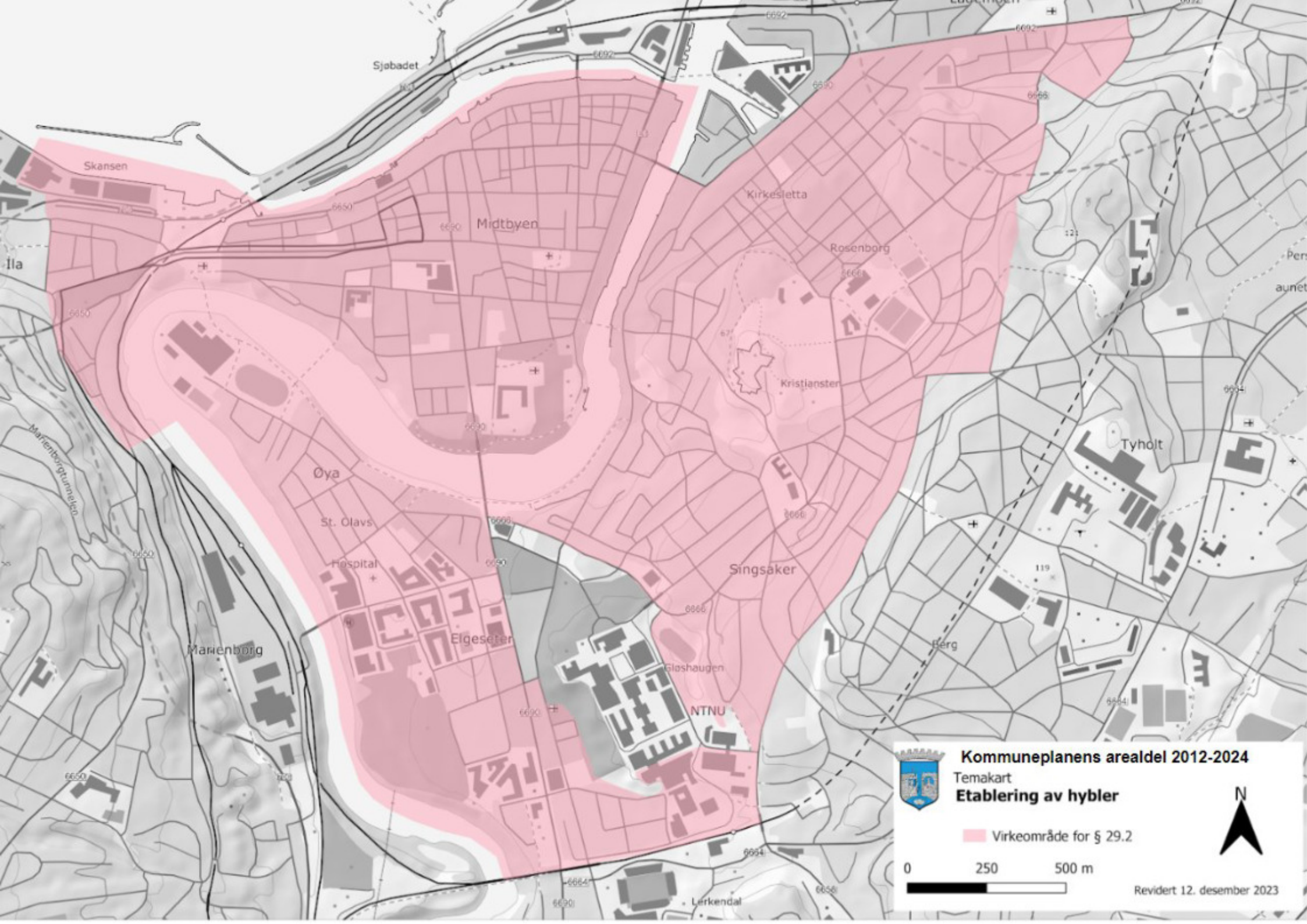
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

**Behandling:**
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":
Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.

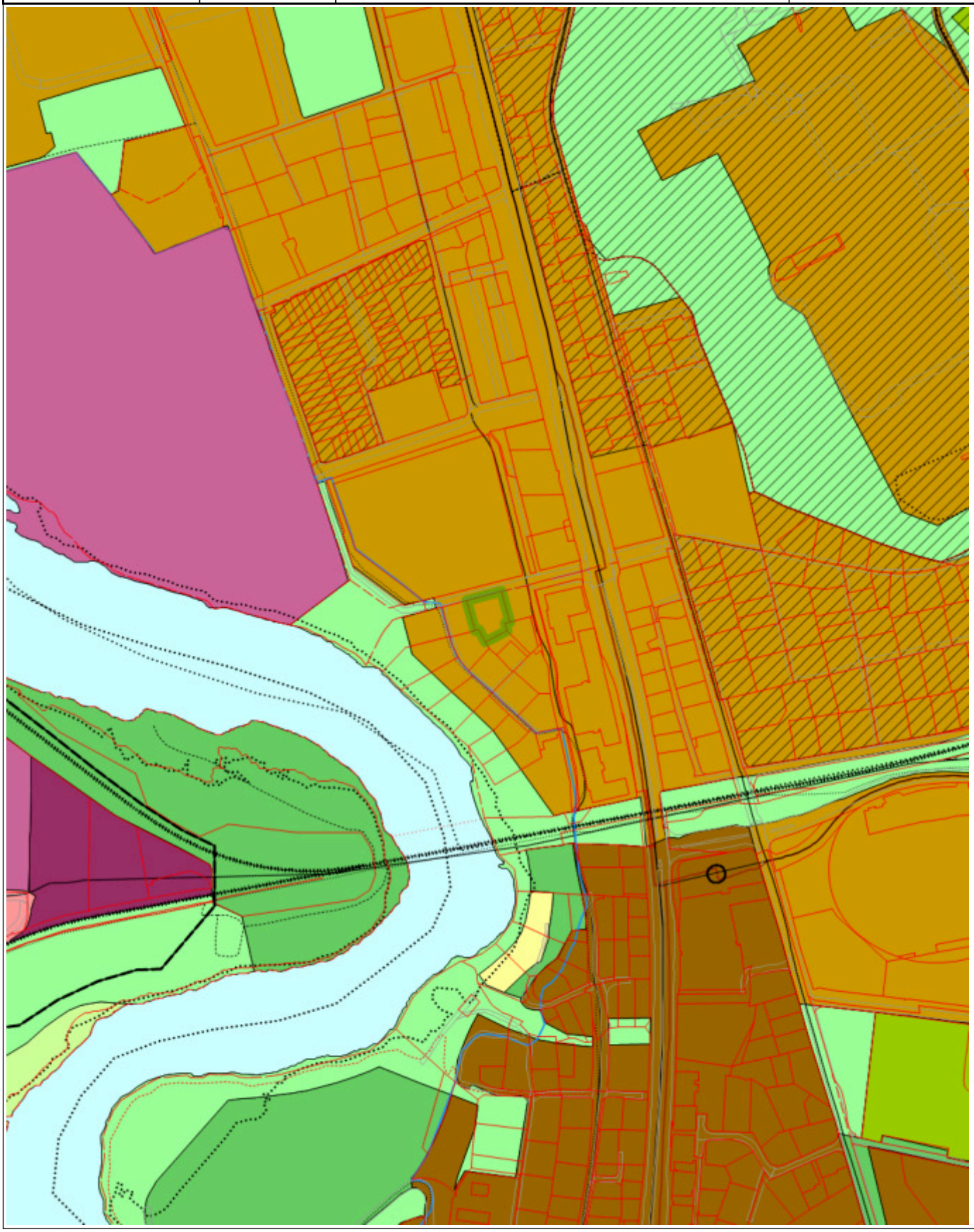

Sjøbadet
Skansen
Midtbyen
Kirkesletta
Rosenborg
Kristianster
Øya
St. Olavs
Hospital
Elgeseter
Singsaker
Gløshaugen
NTNU
Tyholt
Berg
Lerkendal
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 62 | Bnr: 258 | Fnr: 0 | Snr: 5 |
| Adresse: | Professor Brochs gate 5<br>7030 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

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

Planident: r20180044
Arkivsak:17/33142

# Planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter

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

**Vedtak**:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Visjoner og mål**

Trondheim kommunes visjoner og mål

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

- Framtidsrettet kunnskapsutvikling og næringsutvikling
- Miljøvennlig byutvikling
- Sosial bærekraft

Mål for bycampus er beskrevet i fire hovedmål:

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

NTNUs visjoner og mål for campusutvikling

NTNUs visjon er kunnskap for en bedre verden.

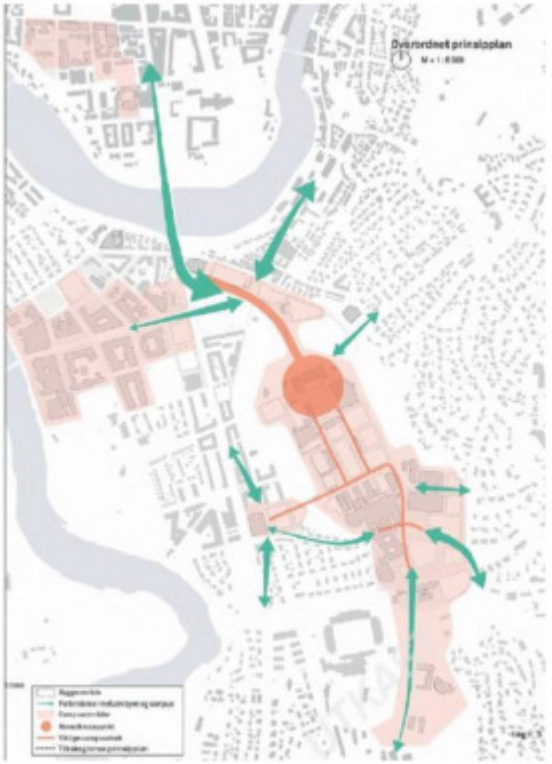
- Campus NTNU er de fysiske rammene for internasjonalt fremragende undervisning, forskning, innovasjon og formidling
- Campus NTNU tiltrekker seg de dyktigste studentene, medarbeiderne og partnerne.

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

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

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

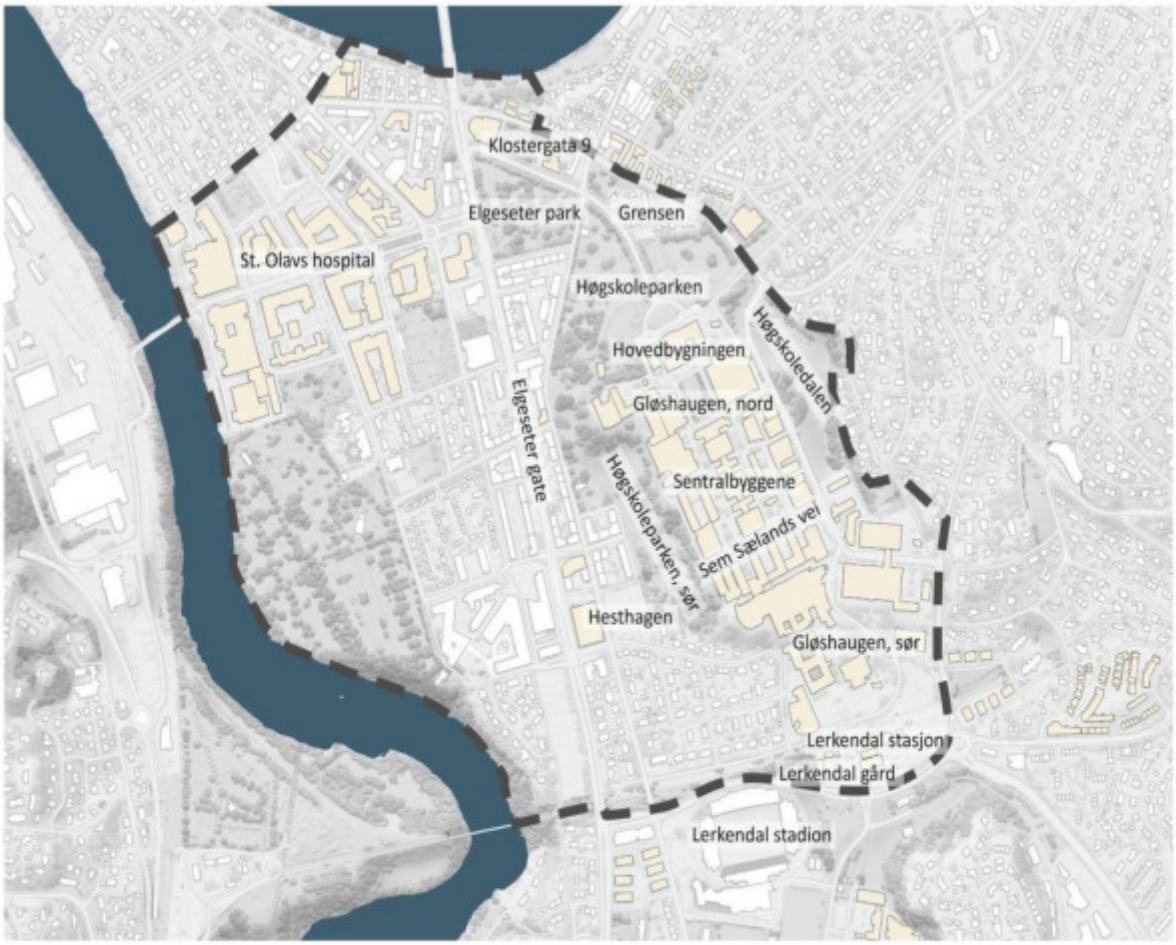
NTNUs samlede campus i Trondheim strekker seg fra Kalvskinnet til Valgrinda. På lang sikt er det også et vekstpotensial sørover mot Sluppen. Den overordnede prinsipplanen viser hvordan NTNUs campus i Trondheim skal henge sammen, både internt og med byen, på overordnet og langsiktig nivå. Figuren til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




*Illustrasjon til høyre viser NTNUs overordnede prinsipplan.*

**Overordnede rammer og føringer**

Området som planprogrammet gjelder for




Figur 1.

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

Planarbeid som skal være gjennomført før oppstart av reguleringsplanarbeid

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

Planarbeid som skal foreligge til høring sammen med høring av reguleringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Utredningsmetode

Konsekvensutredningen skal benytte anerkjent metodikk og skal:

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

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

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

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

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

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

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

Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

Krav til medvirkning

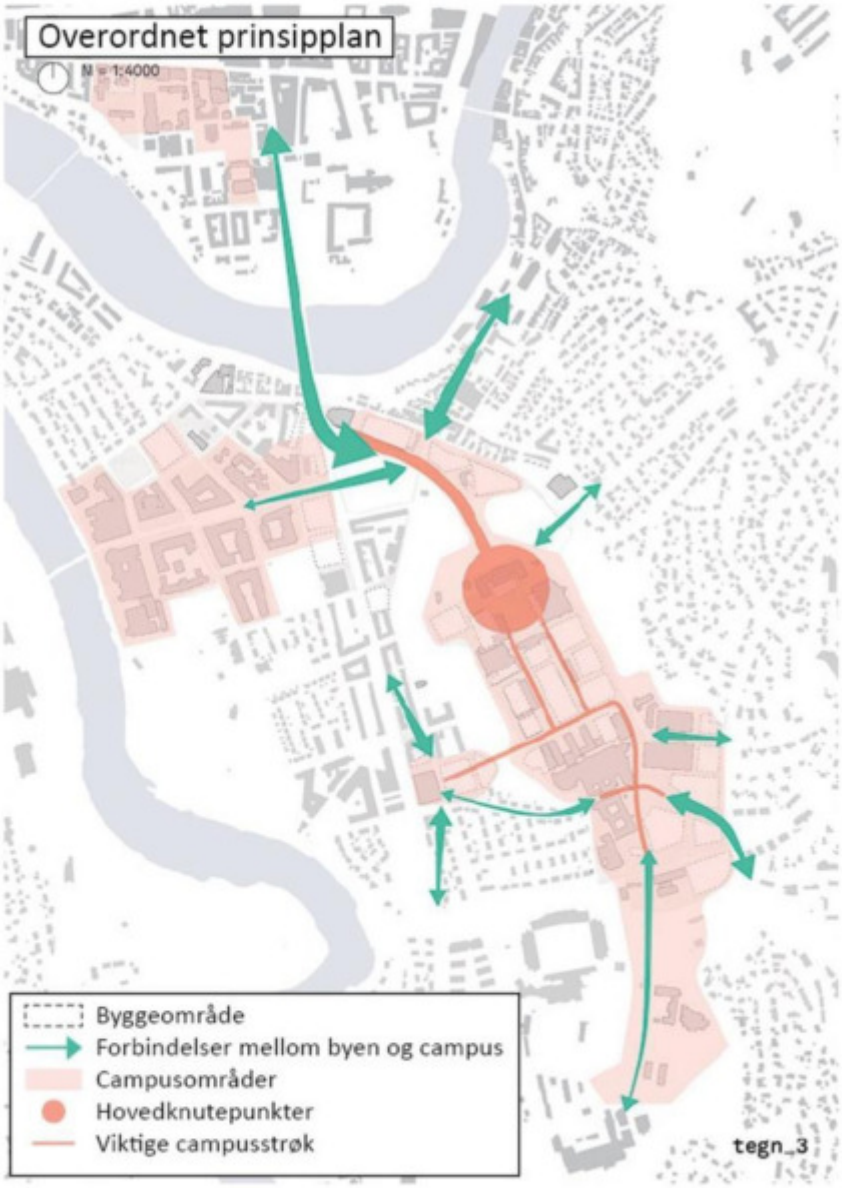
Det skal legges stor vekt på åpenhet i reguleringsplanprosessene og dokumentasjon fra alle faser skal være offentlig tilgjengelig. Det skal være medvirkning og samråd med disse partene:

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

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

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

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



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

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

**Øvrige planprinsipper**

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

De ni planprinsippene er:

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

<u>Miljøprogram</u>

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

<u>Aktuelt kunnskapsgrunnlag</u>

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

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

R 1155 σ, bystyret 07.03.91. R1155σ

TRONDHEIM KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET MELLOM PROFESSOR BROCHS GATE, HOLTERMANNS VEI, STAVNE - LEANGENBANEN OG NIDELVA.

Dato for siste revisjon av planen: 19.10.90
Dato for Bystyrets vedtak :

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

Reguleringsareal : 38,5 da.

Området reguleres for følgende formål:

1. Offentlige bygninger
2. Boliger
3. Friområder
4. Fareområder
5. Trafikkområder
6. Spesialområder - frisiktsone ved veg
7. Felles områder - felles avkjørsler

1. OFFENTLIGE BYGNINGER.

I områdene skal det oppføres administrasjonsbygninger for Trondheim kommune.
I bebyggelsen kan det innredes lokaler for servicevirksomheter som post, bank, reisebyrå, forretninger m.m.

Bebyggelsesplan for områdene skal godkjennes av Bygningsrådet før byggemelding.

1.1. Område 01.

1.1.1. Det skal være adkomst fra Professor Brochs gate.

1.1.2. Nord for TEAB skal det eksisterende parkeringsareal kunne utvides med makismalt ett plan under bakkenivå. Syd for TEAB anlegges parkeringskjeller - med nedkjøring nord for TEAB.

1.1.3. Det skal etableres 1 parkeringsplass pr 67 m2 brutto gulvareal.

1.1.4. For ny bebyggelse gjelder en maksimal byggehøyde på 7 etasjer. Mot Holtermannsveien er maksimal gesimshøyde 8 m over tilstøtende fortausnivå.

Nåværende etasjetall og gesimshøyde på eksisterende bygning i område 01 (TEAB), skal fortsatt være gjeldende.

R1155a

2. BOLIGOMRÅDER.

I områdene B 1 og B 2 skal det kun oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2.1 Område B1

Adkomst skal etableres fra Veisletten Allè og nåværende Solborgvegen som felles avkjørsel. Professor Brochs gate 3,5 og 7 får adkomst fra Professor Brochs gate.

2.2 Område B2.

Adkomst etableres fra Veisletten Allè.

3. FAREOMRÅDE/FRIOMRÅDE.

3.1 I området regulert til Fareområde/friområde er det rasområde.

3.1.1. Området beholdes som et vegetasjonsbelte langs Nidelva.

3.1.2. Bebyggelse er ikke tillatt.

3.1.3. I forbindelse med evnt. gangsti ved elva, som kan etableres, må det med tanke på erosjonsfaren langs skråningsfoten legges steinfylling langs elvekanten.

4. FAREOMRÅDE/BOLIGER

4.1. I området regulert til fareområde/boliger er det fare for ras,

4.1.1. Bebyggelse er ikke tillatt, og eksisterende vegetasjon skal beholdes.

5. TRAFIKKOMRÅDER.

5.1 Offentlige trafikkområder.

5.1.1. Trafikkområder skal opparbeides med den inndeling av kjørevei, adkomstvei, gang- og sykkelvei og snuplass som vist på planen.

5.1.2 Varetransport kan tillates på gang- og sykkelvei forbi TEAB.

5.1.3. Gang- og sykkelveien skal ha fysisk skille mot parkeringsanlegget nord for TEAB.

R1155 o v

6. SPESIALOMRÅDE - FRISIKTSONE VED VEI.

6.1.1. Innenfor frisiktsonen - som er markert på planen - må alle sikthindringer høyere enn 0.5 m. over tilstøtende kjørebanenivå fjernes.

7. FELLESOMRÅDE - FELLES AVKJØRSEL.

7.1.1. Markert felles avkjørsel skal være felles for eiendommene Solborgveien nr. 1, 3 og 6 og Veisletten Allè nr. 4 og 6.

8. FELLESBESTEMMELSER.

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

Det tillates ikke utfylling av noen form utover elveskråningen.

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

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
07.03 91 ,sak B nr. 17/1991

for ordfører

for fellesnemndsekretær




TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan.

Ref.: [illegible]

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET MELLOM PROFESSOR BROCHS GT., HOLTEMANNS VEG, STAVNE/LEANGENBANEN OG NIDELVA.

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. 17/1991 vedtatt planen.

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

Arkitekt Brinchmann
Teng. Direktør

Tordis Lund
Trondheim kommune
Tegneinnskipsekretær

# TEGNFORKLARING

JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25

## 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

- RASOMRÅDE

## 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
- PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

## STREKSYMBOLER

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert eksisterende tomtegrense
- regulert senterlinje veg
- anvisning av avkjørsel
- frisiktlinje

Tillatt utnyttelsestall angis med tall på planen

N

Reguleringsplan for området mellom Professor Brochs gt., Holtemanns veg, Stavne-Leangenbanen og Nidelva.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, PLANKONTORET 20.09.89 Brinchmann

utarbeidet av

NILS HENRIK EGGEN ARKITEKTKONTOR A.S

SAKSBEHANDLING:

| Nr. | DATO | |
|---|---|---|
| 1 | 19.06.90 | Beh. i bygningsrådet |
| 2 | 03.07.90 | |
| 3 | 10.07-01.09.90 | Offentlig ettersyn |
| 4 | 20.11.90 | Beh. i bygningsrådet |

ENDRET:

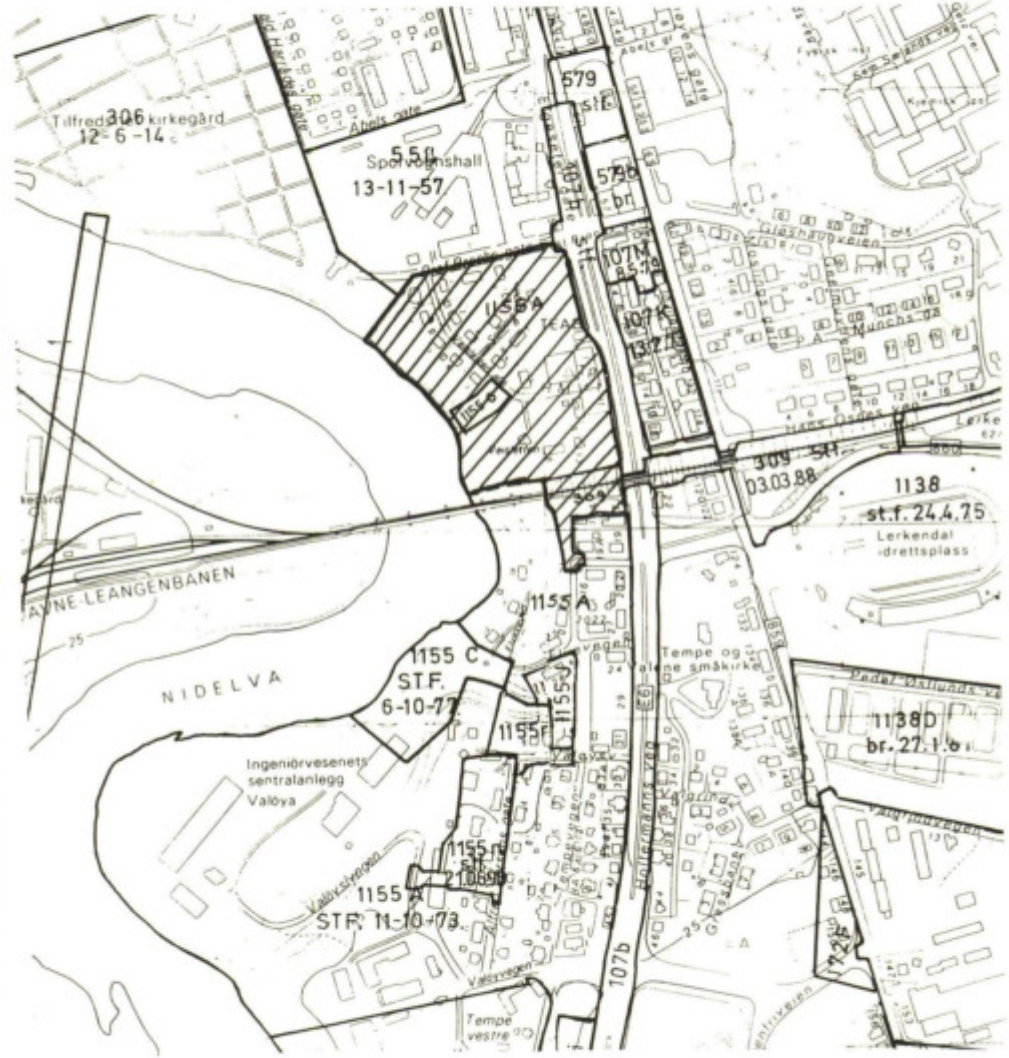
| Nr. | DATO | Sign. | |
|---|---|---|---|
| 1 | 03.05.90 | HH | ETTER HØRING |
| 2 | 03.07.90 | HH | Jf.bygn.rådets vedtak |
| 3 | 01.07.91 | HH | Endret avkjørsel i overensst. med uttalelse |

MÅLESTOKK: 1:1000

REGULERINGSPLAN nr. 1155 o

TEGNING nr.

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1:5000




# TRONDHEIM KOMMUNE

R 1155 a

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

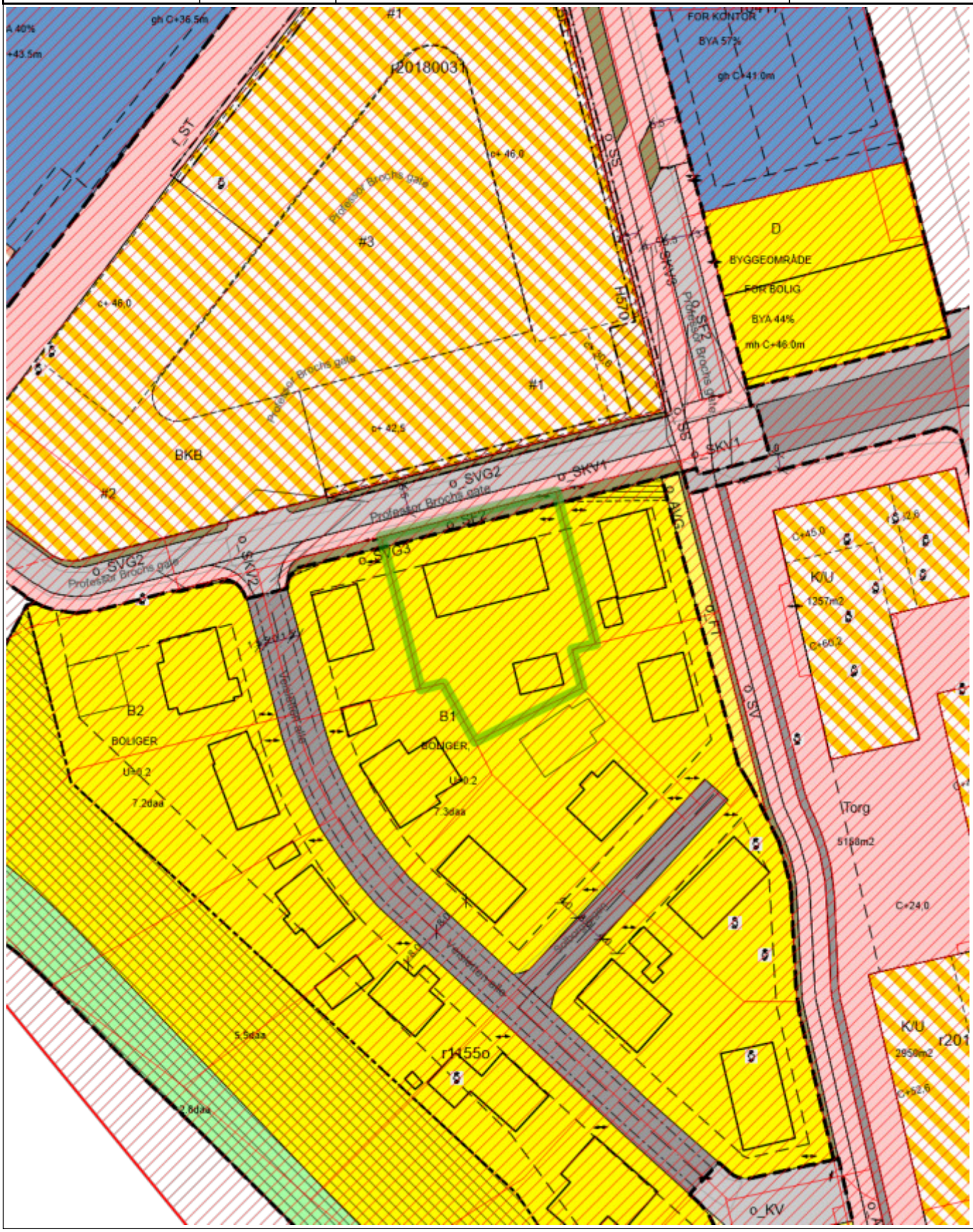
| ARKIVNR. | VEDTAK – TEKST |
|---|---|
| R 1155A | stadfestet 11.10.73<br>Reguleringsplan for området Holtermanns veg - Sluppen bro - Nidelven - Professor Brochs gate |
| R 1155g | Bygningsrådsvedtak 26.07.83<br>Fradeling av boligtomten Veisletten allè 9 av eiendommen Veisletten. |
| R 309 | stadfestet 03.03.88<br>Reguleringsplan for gang- og sykkelveg mellom Lerkendal og Dalsenget. |

Trondheim

# Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 62 | Bnr: 258 | Fnr: 0 | Snr: 5 |
| Adresse: | Professor Brochs gate 5<br>7030 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Vegstengning
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Frisiktsone ved veg
- Rasfare
- Bolig
- Blokkbebyggelse
- Kontor
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Planident: r20180031
Arkivsak: 17/11959 og 20/73

# Professor Brochs gate 6, detaljregulering
# Reguleringsbestemmelser, Alternativ 2

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 08.07.2020
Dato for godkjenning av Bystyret : 03.09.2020

## §1 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsplangrense på plankart merket Pir II, datert 17.01.2019, revidert 08.07.2020.

## §2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for lokaler for kunnskapsbasert næring og/eller universitet, høy utnyttelse av en sentrumsnær eiendom, gode offentlige byrom, bymessig bebyggelse og å sikre at Trikkestallen bevares som en viktig, lokalhistorisk bygning.

### 2.2 Reguleringsplanformål

Området reguleres til følgende formål (sosikode i parantes):

*Byggeområder (pbl § 12-5 nr. 1):*

- Bolig (1110)
- Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)

*Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2):*

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gågate/gangveg (2016)
- Sykkelveg /felt (2017)
- Annen veggrunn, grøntareal (2019)

*Hensynssone (pbl § 11-8d)*

- Hensynsone bevaring av kulturmiljø – etter lov om kulturminner (H570)

*Bestemmelsesområde (pbl § 12-7):*

- #1 Kvartal eksisterende bebyggelse
- #2 Nytt kvartal
- #3 Gårdsrommet

### 2.3 Offentlige formål

Areal merket o_ skal være offentlig formål.

## §3 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Utnyttelsesgrad

Maksimal/minimum tillatt BRA og BYA for byggeområdene er definert i tabell under:

| | #1<br>Eksisterende bebyggelse | #2<br>Nytt kvartal | #3<br>Gårdsrommet |
|---|---|---|---|
| BYA | 4 600 m2 | 2 200 m2 | 2 650 m2 |
| Maks. BRA | 22 000 m2 | 11 500 m2 | 5 000 m2 |
| Min. BRA | 18 000 m2 | 8 000 m2 | 0 m2 |

Tenkte plan og areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting BRA.

### 3.2 Formål

Byggeområdene skal nyttes til kontor og/eller undervisning. Det tillates innslag av bevertning, forretning og annen privat og offentlig tjenesteyting. Forretninger skal ikke overstige 500 kvm BRA per bruksenhet, og ikke over 3 000 kvm BRA totalt for BKB.

### 3.3 Plassering av bebyggelse

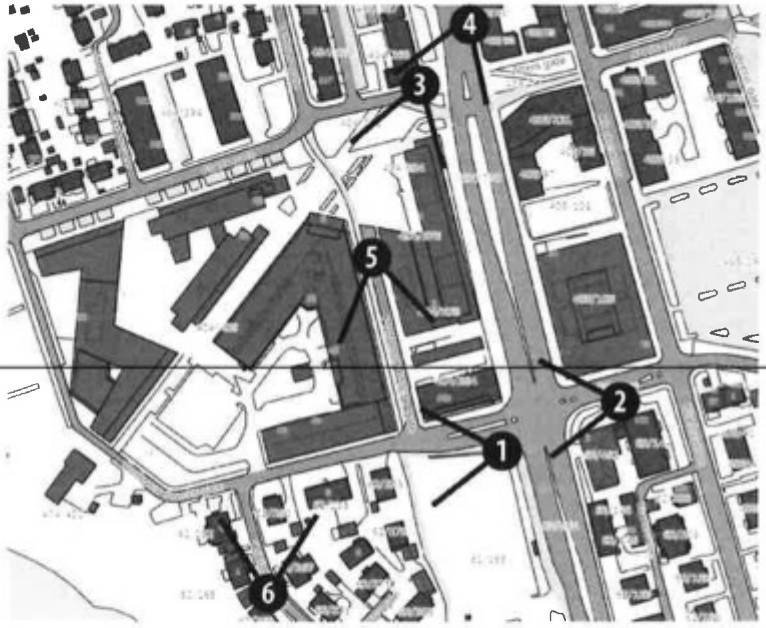
Det skal være maksimalt 2 meter fra hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) til fasadeliv i ny bygning.

Nybygde fasader i bestemmelsesområde #1 og #2 skal ligge i flukt med hverandre mot torg og gater.

Luftinntak skal vendes vekk fra Holtermanns veg.

### 3.4 Høyde på bebyggelse

Over de regulerte byggehøydene tillates oppført heisoppbygg, takoppbygg for trapp til tak og skjerm/rekkverk for takterrasser. Oppbygg og rekkverk skal være tilstrekkelig inntrukket til at det ikke er synlig fra bakkeplan i torg og gater langs utsidene av kvartalet. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal synligheten dokumenteres med gateperspektiver fra øyehøyde med ståsted vist i kartet under:




### 3.5 Hovedinnganger

Hovedinnganger skal være tydelig markert og plasseres i første etasje mot offentlige torg/plasser og gaterom.

### 3.6 Parkering

Det skal etableres parkeringskjeller under terreng innenfor byggegrensene som er vist på plankartet, inkludert HC-parkering. Innkjøring til parkeringsanlegg skal skje som vist med pil på plankartet. Det kan anlegges maksimum 0,25 parkeringsplasser for bil per 100 m2 BRA kontor og maksimum 1 parkeringsplass pr 100 m2 BRA forretning/service.

Rampe til parkeringskjeller skal ha et flatt parti på fem meter mot fortau. Det tillates ikke etablert parkering for biler på terrengnivå.

Innenfor BKB skal det anlegges minimum to sykkelparkeringsplasser per 100 m2 BRA.

### 3.7 Avfallshåndtering /renovasjon

Det skal settes av plass for avfallsrom innomhus.

## §4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.1 Fellesbestemmelser

Alle samferdselsanlegg skal ha en bymessig og robust utforming med høy kvalitet på materialbruk og design og skal opparbeides i samsvar med teknisk plangodkjent av kommunen.

### 4.2 Frisiktlinjer

I området mellom frisiktlinjer angitt på plankartet, skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde på 0,5 meter.

### 4.3 Kjøreveg o_SKV1

Gang- og sykkelfelt skal være opphøyd der o_SS og o_SF1 krysser Professor Brochs gate (o_SKV1).

### 4.4 Torg o_ST og f_ST

Området skal brukes til opphold, gang- og sykkeltrafikk, og sykkelparkering. Det tillates ikke fysiske stengsler eller skilt som hindrer allmenn ferdsel for gående og syklende.

Det tillates ikke gjennomkjøring for bil mellom Abels gate og Professor Brochs gate via Torg o_ST. Utformingen av torget skal bidra til å forhindre dette. Det tillates nødvendig tilbringertjeneste for varelevering og renovasjon for tilliggende eiendommer 404/375, 404/378, 404/409, 404/604 og 404/606.

Det skal legges til rette for adkomst for bil til gnr/bnr 404/408 og 404/368. Adkomsten skal tydelig avgrenses i materialbruk mot det øvrige torgarealet.

### 4.5 Torg f_ST

Arealet skal være felles for tilliggende eiendommer gnr/bnr: 404/375, 404/378, 404/409, 404/604 og 404/608.

### 4.6 Fortau o_SF 1

Det tillates møblering med bredde inntil 0,5 meter langs fasade.

### 4.7 Sykkelveg / felt o_SS

Det skal etableres sykkelveg gjennom området i nord-sør-retning.

### 4.7 Gågate/gangveg o_SGG

Det tillates nødvendig tilbringertjeneste for varelevering og renovasjon for tilliggende eiendommer 404/375, 404/378, 404/409, 404/604 og 404/606.

### 4.8 Annen veggrunn - Grøntareal o_SVG1

Areal skal opparbeides med trær og beplantning. Det tillates gatemøblering og sykkelparkering mellom trærne.

## §5 HENSYNSSONER (PBL § 12-6, JF § 11-8)

### 5.1 Hensynssone bevaring av kulturmiljø - (H570)

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares. Dette omfatter den gamle trikkestallens vegger og ytre fasader mot gate. Bebyggelse merket bevaring på plankartet tillates ikke revet, med unntak av andreetasje mot Professor Brochs gate.

Det tillates at eksisterende vindusåpninger utvides for å få plass til innganger. Fasaden til den gamle trikkestallen skal ha en mørk, tradisjonell pussfarge. Ved ombygging av fasader skal byggets opprinnelige arkitektoniske uttrykk være førende.

Skilt, lysarmaturer og lignende fra tiden bygningen ble brukt som trikkestall skal bevares.

Nye skilt, lysarmatur og fasadeutstyr for øvrig skal utformes med hensyn til bygningens opprinnelige karakter.

Rommet på innsiden av portene i portbygningen skal beholdes som et stort åpent rom.

For områder avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 utføres i samråd med byantikvaren.

## §6 BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL § 12-7)

### 6.1 Bestemmelsesområde #1 Kvartal med eksisterende bebyggelse

Ny bebyggelse skal fremstå med rene linjer, ha et rolig og homogent uttrykk og ha en materialitet som gir lyse fargetoner. Det tillates ikke fremskutte elementer ut over fasadeliv og gesims.

I søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en beskrivelse av fasadeuttrykk, som redegjør for valg av materialbruk, fargebruk, solavskjerming og sammenhengen med tilgrensende bebyggelse innenfor planområdet.

Fasader inn mot #3 Gårdsrommet kan utformes uten antikvariske hensyn.

### 6.2 Bestemmelsesområde #2 Nytt kvartal

Ny bebyggelse skal ha rene linjer, ha et rolig og homogent uttrykk og ha en materialitet som gir lyse fargetoner. Det tillates ikke fremskutte elementer ut over fasadeliv og gesims.

I søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en beskrivelse av fasadeuttrykk, som redegjør for valg av materialbruk, fargebruk, solavskjerming og sammenhengen med tilgrensende bebyggelse innenfor planområdet.

Fasader inn mot #3 Gårdsrommet kan utformes uten antikvariske hensyn.

### 6.3 Bestemmelsesområde #3 Gårdsrommet

Det skal etableres et indre gårdsrom. Dette kan etableres på grunnen, under bakken eller heves opp en eller flere etasjer. Eventuelt glasstak over hele eller deler av gårdsrommet kan etableres med maksimal høyde kote +42,5 meter.

## §7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 7.1 Varelevering og avfallshåndtering

I søknad om tiltak skal det framgå hvordan varelevering og avfallshåndtering skal skje.

### 7.2 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, inkludert trafikksikker skoleveg og trafikksikker atkomst rundt hele planområdet, renhold, støvdemping, støyforhold og hvilke trær som skal beskyttes. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støy- og støvforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets-, støy- og støvgrenser som angitt i T-1442/2016 Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, og T-1520 (planretningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging), legges til grunn.

### 7.3 Geoteknikk

Rapporter fra grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapportene skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden og om entreprenør må trekke inn geoteknisk ekspertise/om geotekniker skal være tilstede på anlegget i kritiske faser av gjennomføringen/i anleggsperioden eller i hele byggeperioden. Hvis det utløses krav om uavhengig kontroll av geoteknisk prosjektering, skal denne være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse.

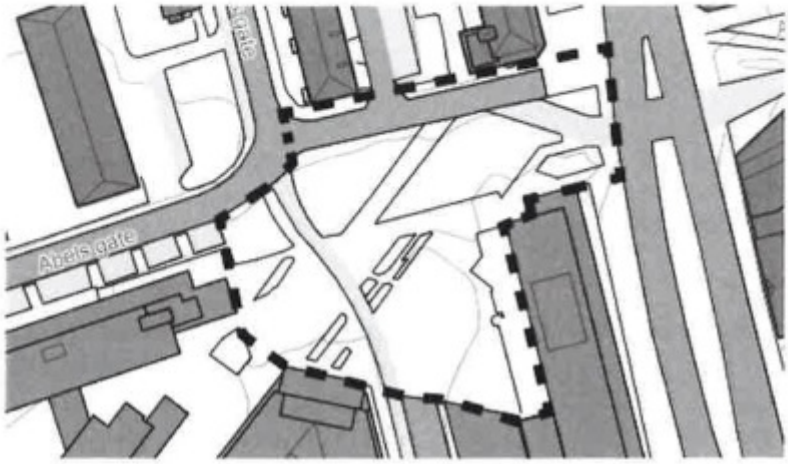
### 7.4 Håndtering av forurensing i grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

### 7.5 Tekniske planer

Det skal lages tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor planområdet, og for resten av Dalsenget torg som vist på figur under. Det skal utarbeides tekniske planer for vann og avløp, veganlegg inklusive fortau/gang- og sykkelveg/annet offentlig trafikkareal, kjøremønster for varetransport og nødvendig tilbringertjeneste, belysning, dekke, vegetasjon, inkludert tilstrekkelig vekstvolum til bytrær, offentlige torg, og for renovasjon og avfallsanlegg. Planene skal også redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann og frisiktsone ved avkjørsel.

Teknisk plan for vann og avløp skal inneholde plan for omlegging av offentlige hovedledninger og redegjørelse for slukkevannkapasitet. Ved eventuell oppdeling av felt i utbyggingsetapper, skal det først foreligge godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele området, deretter skal teknisk plan godkjennes for hvert delfelt før det gis rammetillatelse. Planene skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes.




*Dalsenget Torg.*

### 7.6 Parkeringsplan

Sammen med søknad om tiltak skal det følge en parkeringsplan. Parkeringsplanen skal vise utforming og fordeling mellom plasser for biler, el-biler, HC og sykler.

### 7.7 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltaket, og skal ivareta fordrøyning av overvann innenfor planområdet ved lokal infiltrasjon. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for behandling av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

### 7.8 Nettstasjon

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal plassering av ny nettstasjon innenfor planområdet angis i samråd med nettleverandør og inngå i teknisk plan. Nettstasjon(er) må sikres adkomst for vedlikehold.

## §8 REKKEFØLGEKRAV

### 8.1 Opparbeidelse av kjøreveger, fortau, torg, gågater og sykkelveg

Alle samferdselsanlegg, inklusiv Dalsenget torg, og med unntak av annen veggrunn – grøntareal på sørsiden av Professor Brochs gate o_SVG3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse for det byggetrinnet som kommer sist av bestemmelsesområde #1 eller #2.

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7.** KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9.** AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11.** LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12.** INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13.** UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14.** POSTKASSE medfølger.

**15.** UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16.** FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19.** BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20.** BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



etakst®

08.01.2025 Ref **7mtav**

**OPPDRAGSGIVER**
Ingvild Stokka Warholm
Ingvildwarholm@gmail.com
901 89 836

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 11.10.2024

# PROFESSOR BROCHS GATE 5, 7030 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 62 BNR 258 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MARINEVOLD 2

Meglers verdivurdering

**4 650 000**

Ekskl. fellesgjeld

| 0 | 4 650 000 |
|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt |

| | |
|---|---|
| P-ROM - ifølge takst 07.01.2025 | 84 m² |
| BRA - ifølge takst 07.01.2025 | 84 m² |
| Tomt - ifølge offentlige registre | 1232 m² |

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1924 |
| Soverom | 2 |
| Etasje(r) | 3 |
| Fellesutgifter/mnd | 2000 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | ADRESSE | SALGSDATO | PRIS | F.GJELD | TOTALT | BYGGEÅR | P-ROM |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Professor Brochs Gate 5, 7030 Trondheim | 28.07.2021 | 4 800 000 | 0 | 4 800 000 | 1923 | 85 m² |
| 2 | Professor Brochs Gate 5, 7030 Trondheim | 25.04.2019 | 4 450 000 | 0 | 4 450 000 | 1923 | 83 m² |
| 3 | Holtermanns Veg 6, 7030 Trondheim | 25.06.2024 | 4 175 000 | 0 | 4 175 000 | 1920 | 83 m² |

Se prospekt.

Jonas Paulsen
Trondheim Eiendomsmegling as
jp@privatmegleren.no
915 11 559

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.




# Meglers verdivurdering

# PROFESSOR BROCHS GATE 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 08.01.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Professor Brochs gate 5, 7030 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1924

GNR 62 BNR 258 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MARINEVOLD 2

Verdivurdert til

# 4 650 000

| - | 4 650 000 | 55 357 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | |
|---|---|
| P-ROM | 84 m² |
| BRA | 84 m² |
| Byggeår | 1924 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 000 |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 3 |

Parkering Peis

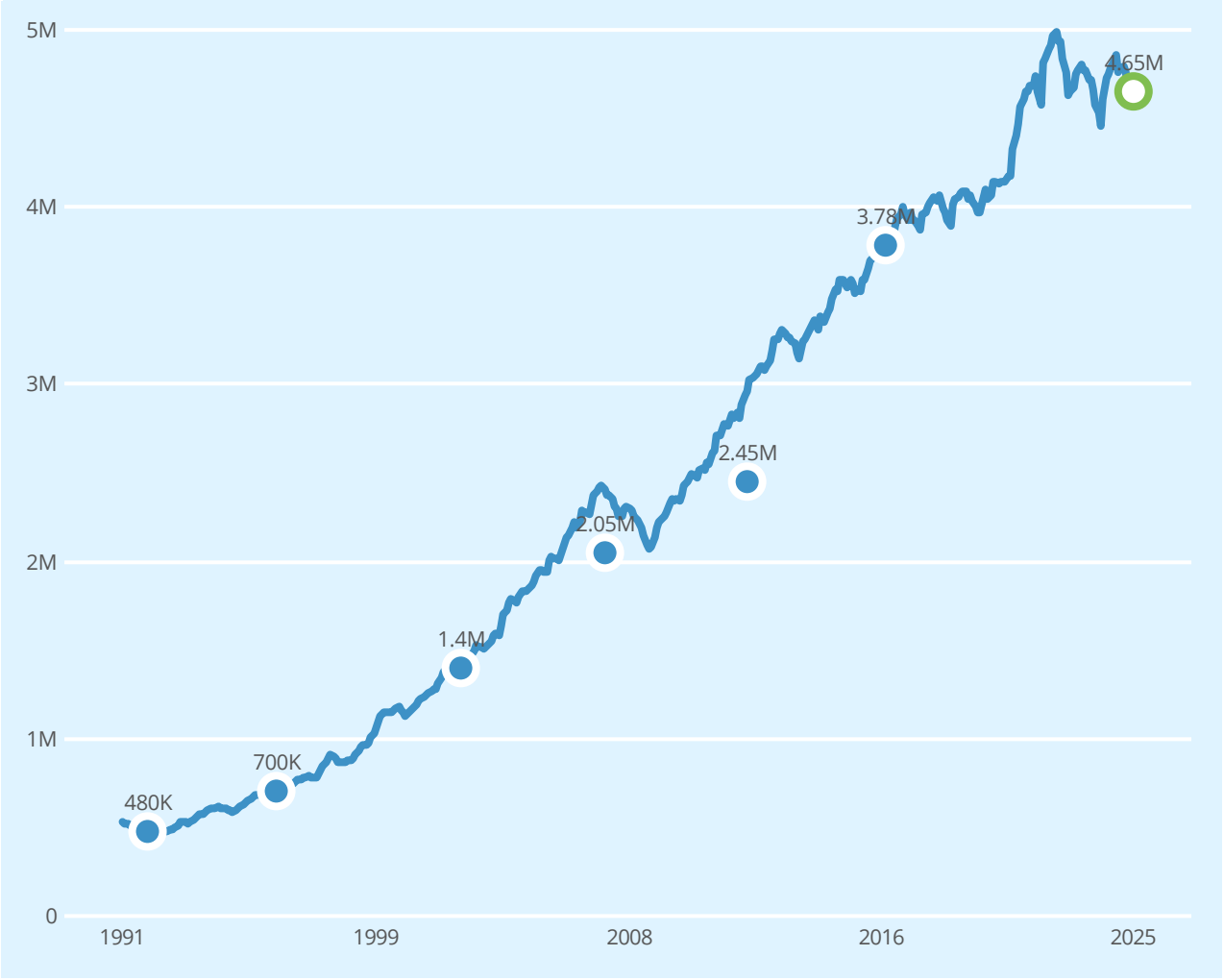
Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Professor Brochs gate 5<br>85 m² 1923 1. etg 3 sov | 28.07.2021 | 4 385 000 | **4 800 000** | 0 | 4 800 000 | **56 471** |
| 2 | Professor Brochs gate 5<br>83 m² 1923 2. etg 2 sov | 25.04.2019 | 3 890 000 | **4 450 000** | 0 | 4 450 000 | **53 614** |
| 3 | Holtermanns veg 6<br>83 m² 1920 2. etg 4 sov | 25.06.2024 | 4 290 000 | **4 175 000** | 0 | 4 175 000 | **50 301** |
| 4 | Elgeseter gate 51<br>101 m² 1915 2. etg 4 sov | 30.07.2024 | 4 350 000 | **4 250 000** | 410 999 | 4 660 999 | **45 696** |
| 5 | Elgeseter gate 51<br>101 m² 1915 3. etg 4 sov | 06.03.2024 | 4 850 000 | **4 925 000** | 410 999 | 5 335 999 | **52 832** |
| 6 | Professor Brochs gate 5<br>84 m² 1924 3. etg 2 sov | 18.04.2024 | 4 690 000 | **4 690 000** | 0 | 4 690 000 | **55 833** |

Se prospekt.

# Historiske omsetninger



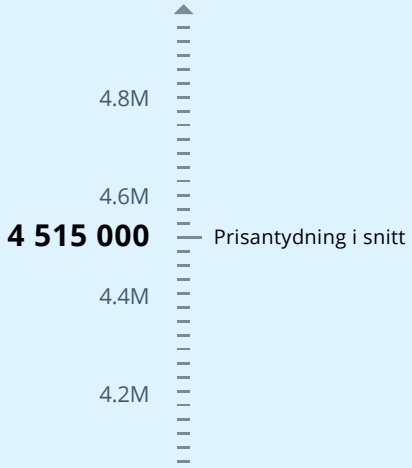

Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12.10.2016 | 21.10.2016 | 11.01.2017 | 3 490 000 | 3 780 000 | - | 3 780 000 |
| 14.03.2012 | 21.03.2012 | 22.06.2012 | 2 290 000 | 2 450 000 | - | 2 450 000 |
| 07.03.2007 | 05.06.2007 | 29.06.2007 | 2 090 000 | 2 050 000 | - | 2 050 000 |
| 17.09.2002 | | 17.09.2002 | - | 1 400 000 | - | 1 400 000 |
| 29.07.1996 | | 29.07.1996 | - | 700 000 | - | 700 000 |
| 02.04.1992 | | 02.04.1992 | - | 480 000 | - | 480 000 |

# Leiligheter til salgs i 7030 TRONDHEIM nå

25
leiligheter til salgs

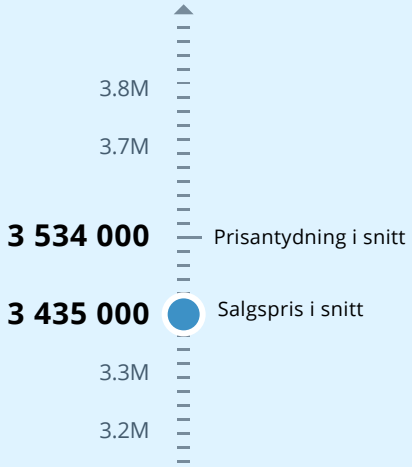



Annonsene har i snitt ligget ute i

141
dager

# Leiligheter solgt i 7030 TRONDHEIM siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

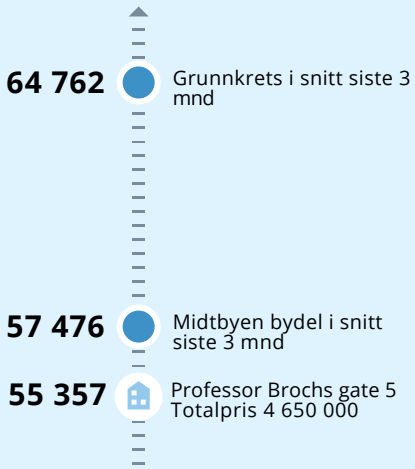



Solgt i snitt i løpet av

95
dager

for 2.8% under prisantydning

# Analyse m²-priser



# Notater

# Notater

# Notater