KLÆBUVEIEN 26

PRIVATMEGLEREN

Klæbuveien 26
7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2005
BRA: 56 m^2
BRA-i: 50 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	2	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Klæbuveien 26
7030 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/26867

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Utvendige karmer er værslitte.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.1.2025

Rapportdato
1.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sofie Bredal Skeisvoll**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Klæbuveien 26, 7030 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	405	Bruksnr:	227	Festenr:	
Seksjonsnr:	21	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2005**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen er et leilighetsbygg med byggeår i 2005, og er på 4 etasjer over kjelleretasje.
Hovedkonstruksjonen består av støpt betong.
Utvendige fasader er kledd med farget pussystem.
Takkonstruksjonen har saltaksform og er utvendig tekket med båndtekte blikkplater.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	56	50	6	0	5
Totalt m²	**56**	**50**	**6**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	50	47	3	Entre/gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	Bod
Totalt m²	**50**	**47**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er utkraget balkong med utgang stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Disse er fra 2005	
Terrassedør med glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Utvendige karmer er værslitte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Det er etasjeskille av betongdekke.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp og kombinert kjøle og fryseskap.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekk tilkoblet boenheten avtrekksvifte.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er rør i rør anlegg i boenheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er plassert på soverom.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er El-skap plassert i bod på soveorm. Det er automatsikringer i skapet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2005	
Størrelse	
125	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk, som styres via panel på kjøkkenet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varmekabel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Det er plast sluk i dusjsone og under vask.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er dusjnisje med garnityr, servantskap med servant, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Toaletten ble byttet våren 2023.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk vifte som styres via panel på kjøkkenet og kjøkkenviften.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Bunnsvill og stendere i konstruksjonen er i aluminium. Så fuktsøk i vegg er ikke mulig.
Det er foretatt overflatesøk og visuell undersøkelse inne i vegg. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

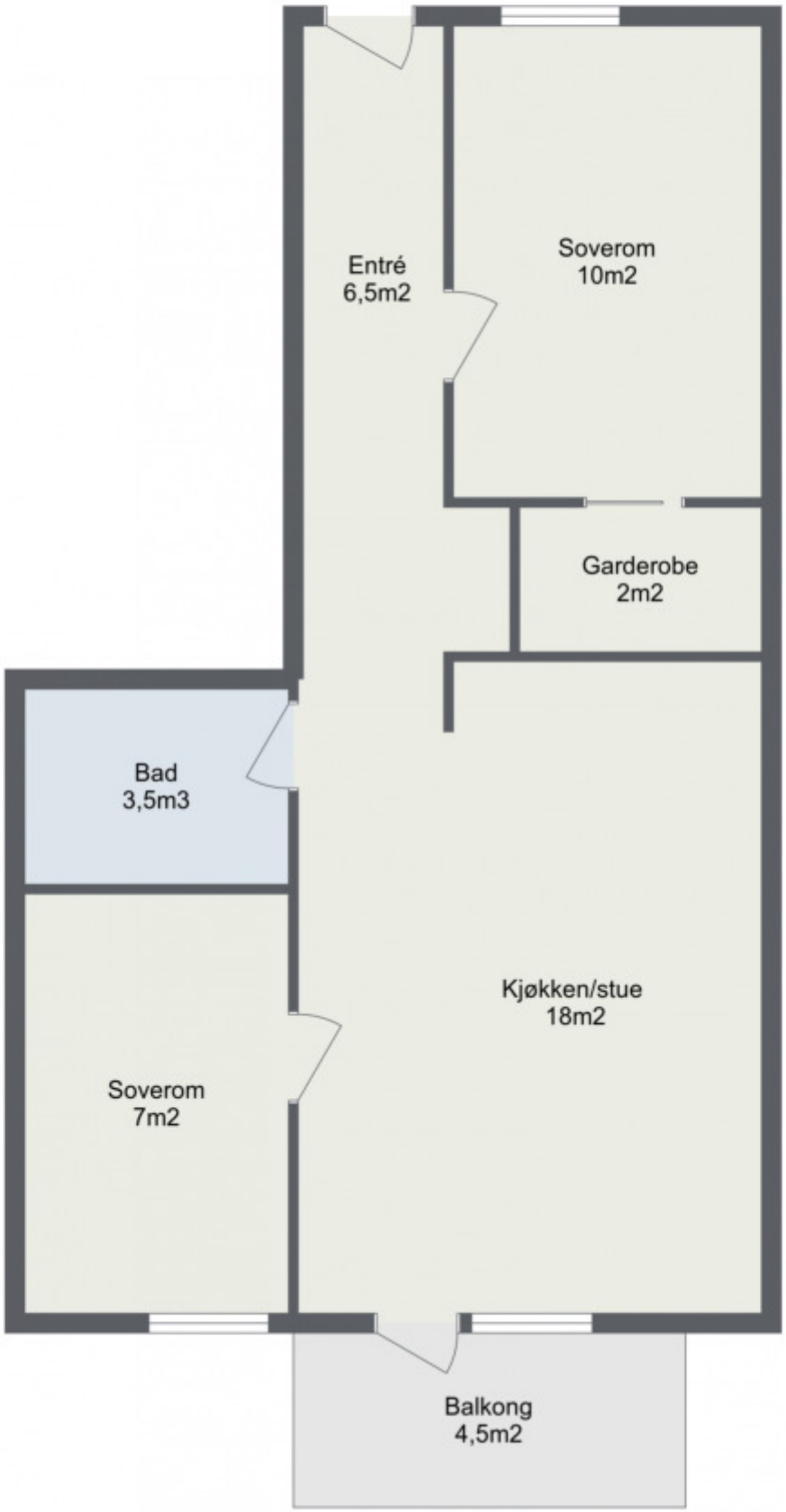
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Tilgjengelighet	Ikke relevant

4. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

E-S



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksnr. Kopi til
23 MARS 2004
Bokstav Dok nr. Løpenr.
Vedlegg til Arkivkode Ut vel. til

03/05954

337-

FISCHE ASA - BOLIGER I KLÆBUVEGEN

PLAN 4 1:100 PROSJ.NR. 00056 IGANGSETTINGSSØKNAD 19.03.2004

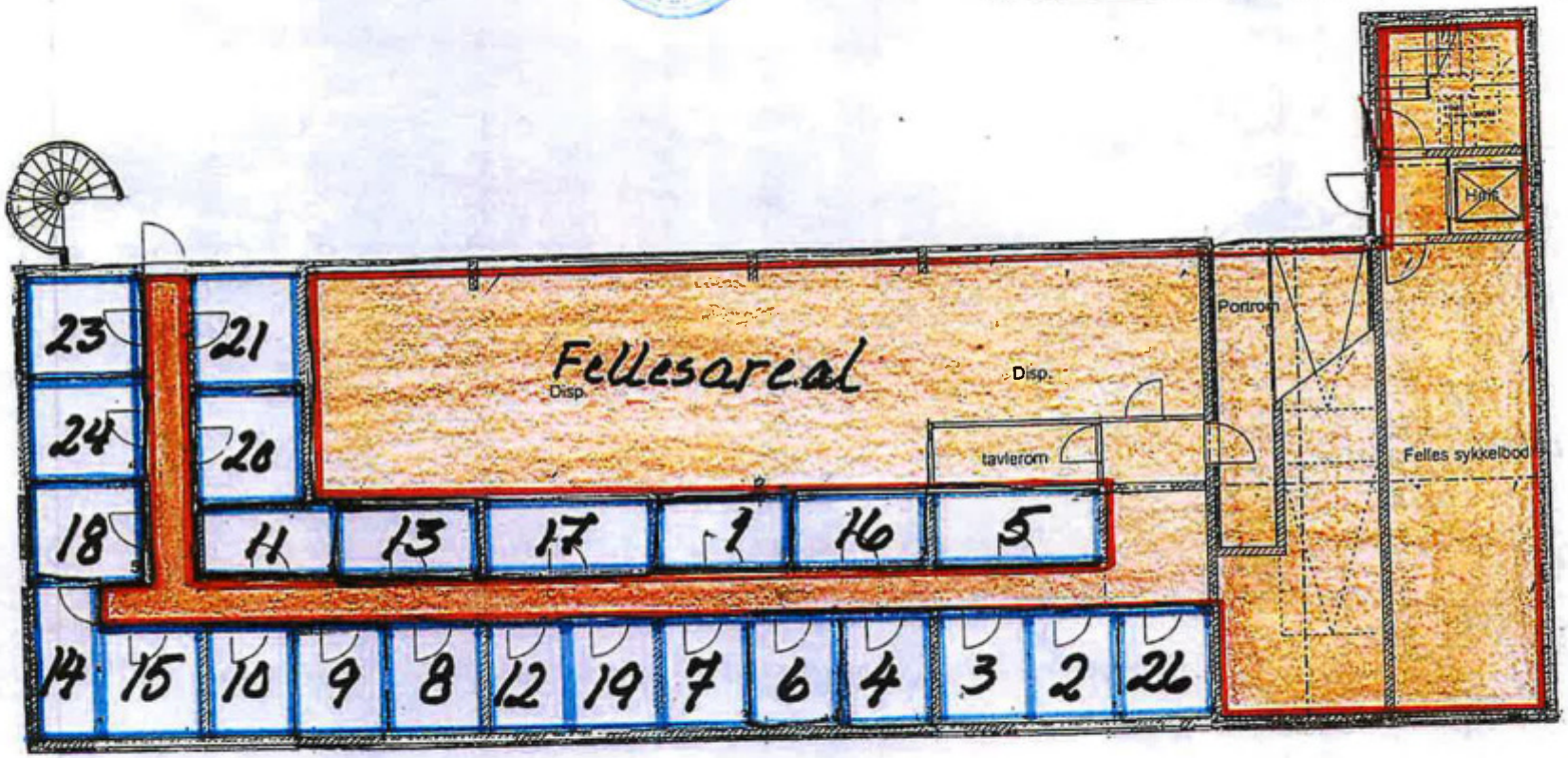
VOLL ARKITEKTER AS

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr. 405 Bnr. 227

Tilleggsareal til seksjonene

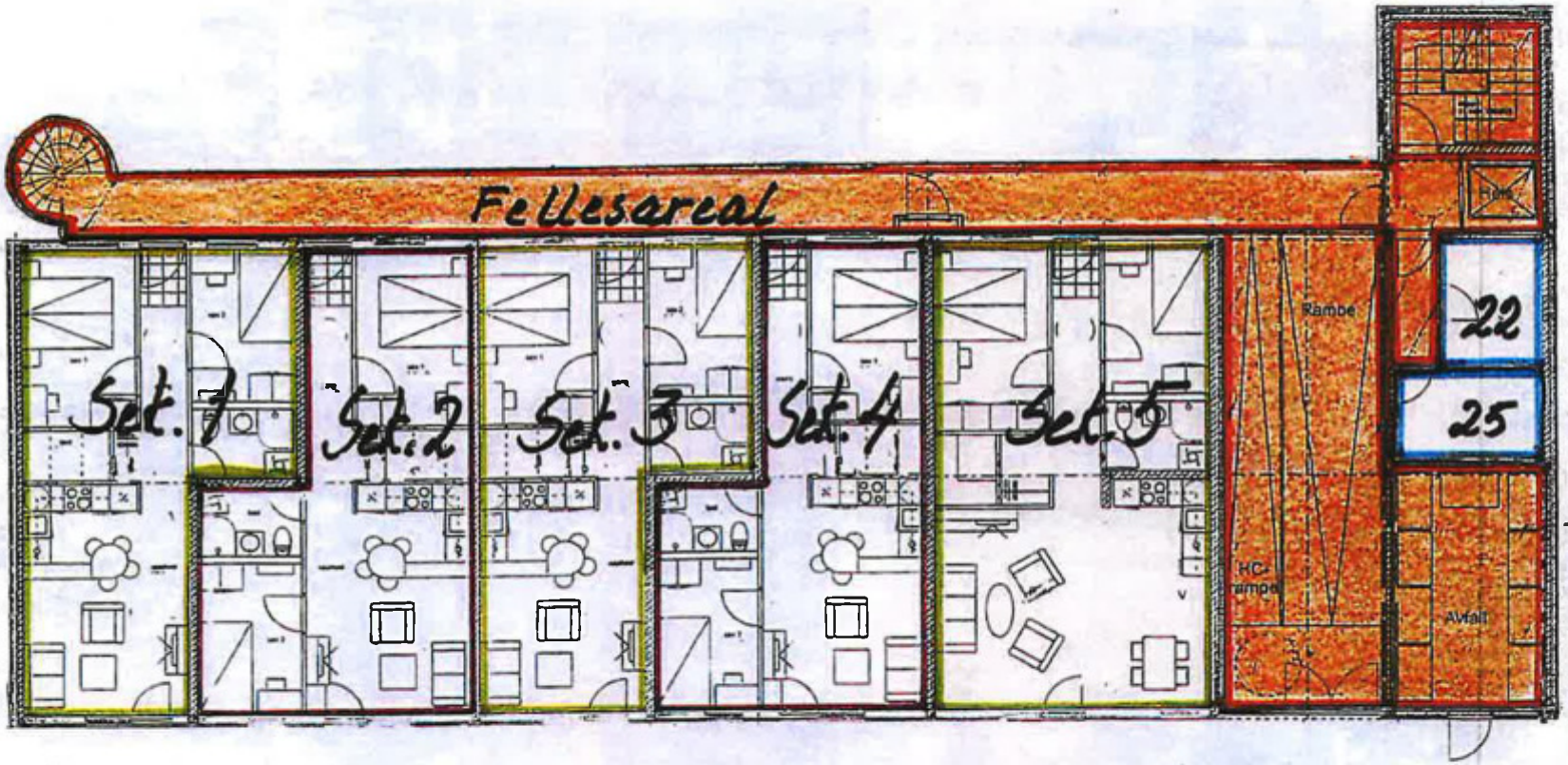
Felles



Plan kjeller

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 405 Bnr. 227
Seksjon nr.: 1-2-3-4-5
Felles Tilareal til set. 22-25

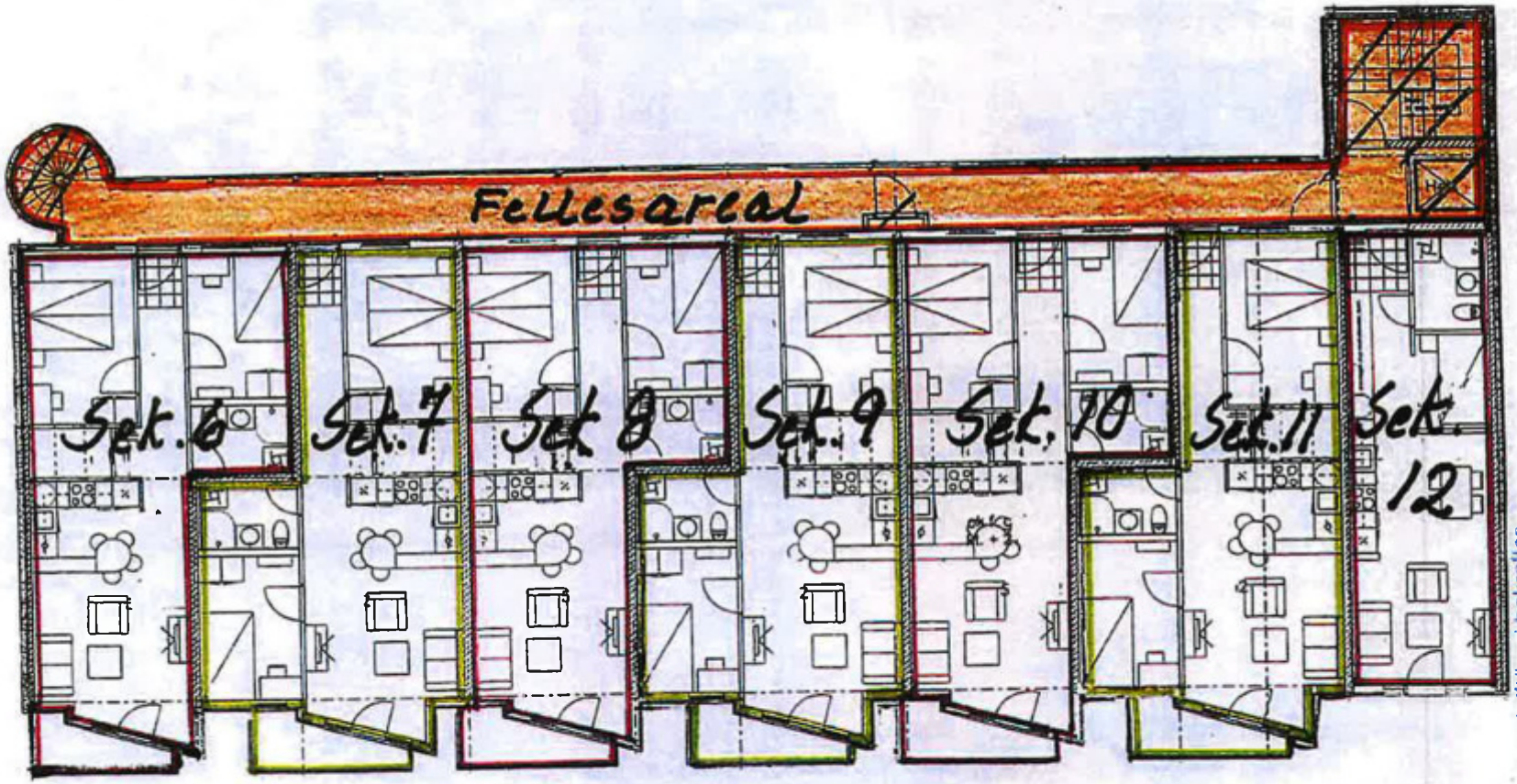


Plan 1. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 3

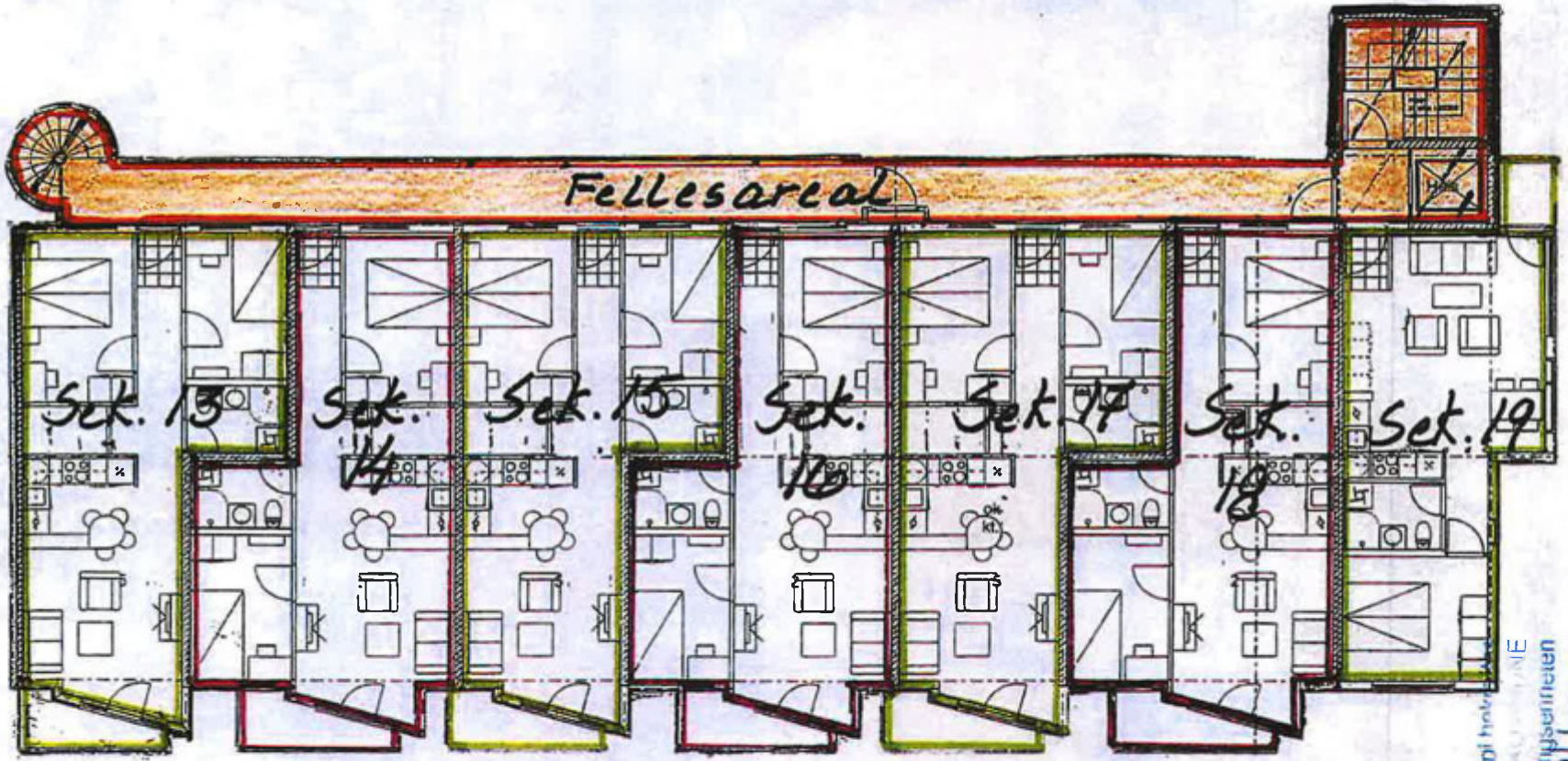
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 405 Bnr. 227
Seksjon nr.: 6-7-8-9-10-11-12
Felles



Plan 2. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

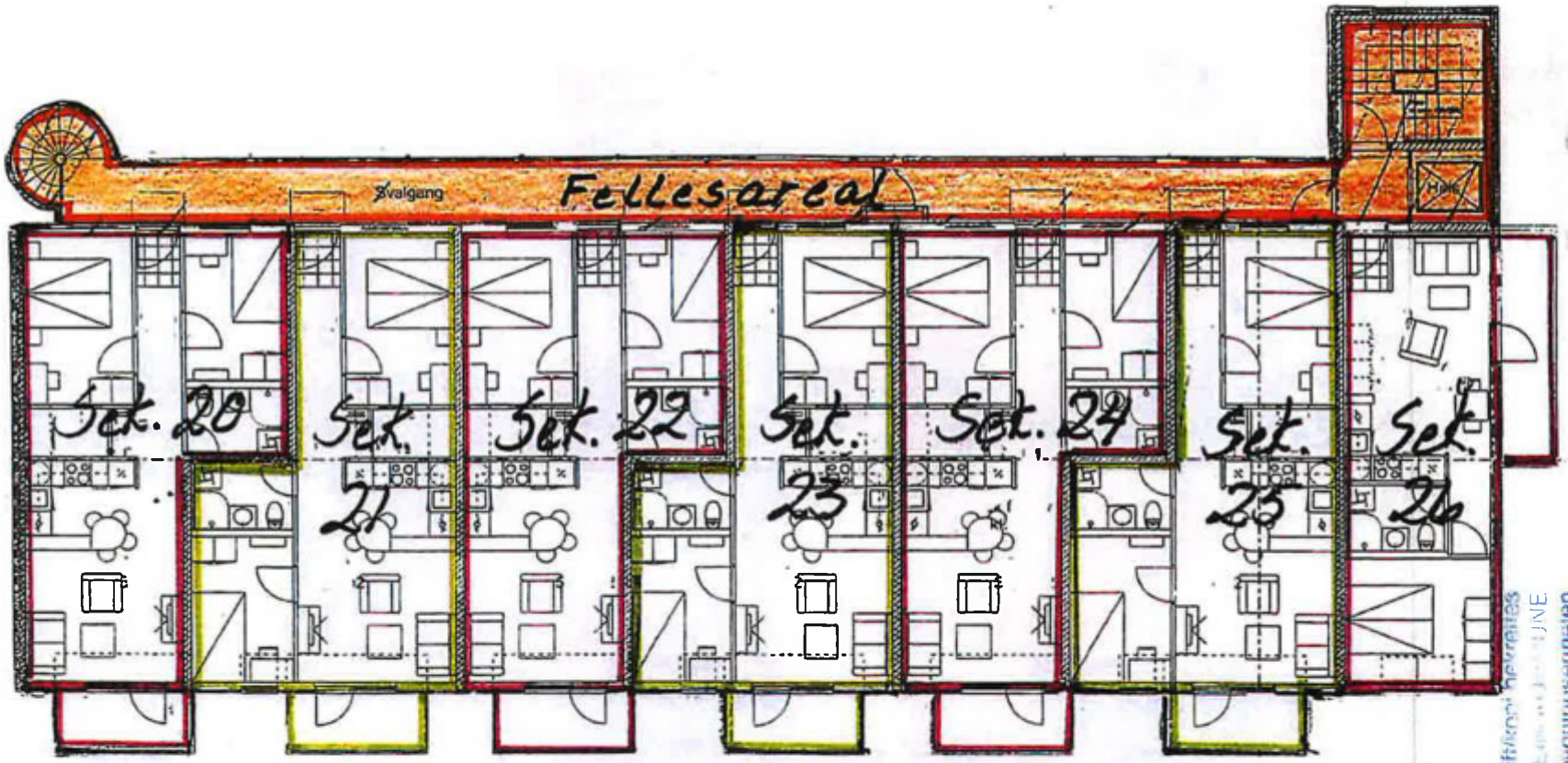
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 405 Bnr. 227
Seksjon nr.: 13-14-15-16-17-18-19
Felles



Plan 3. etg.

Rett utskrift/kopi hos
TRONDHEIM
Plan- og bygningsetaten

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 405 Bnr. 227
Seksjon nr.: 20-21-22-23-24-25-26
Felles

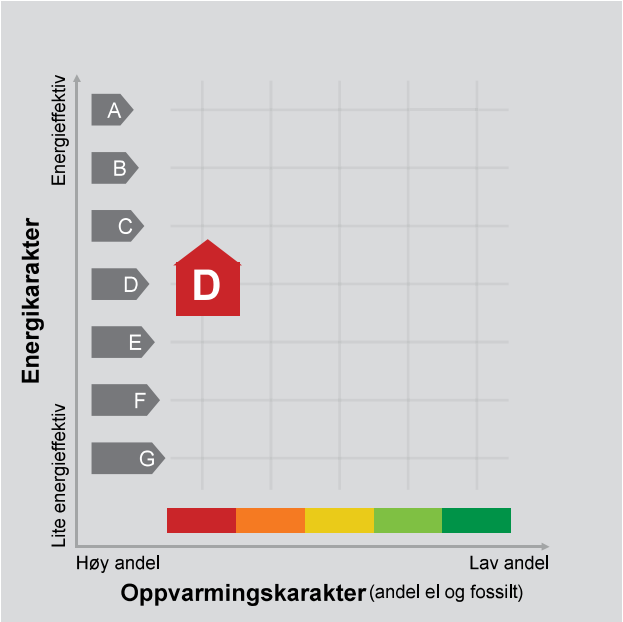


Plan 4. etg.

Rett utskrift/kopi godkjennes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

ENERGIATTEST

Adresse	Klæbuveien 26
Postnummer	7030
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	405
Bruksnummer	227
Seksjonsnummer	21
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21050407
Bruksenhetsnummer	H0406
Merkenummer	Energiattest-2025-74308
Dato	01.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114250026

Selger 1 navn
Sofie Skeisvoll

Gateadresse
Klæbuveien 26

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 114250026

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

Svar: Nei

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet toalettet våren 2023.

Arbeid utført av: Trondheim VVS

Filer

Faktura Trondheim VVS.pdf

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

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: Nei

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

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: Nei

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

Document reference: 114250026

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

Beskrivelse: Utbygging av NTNU campus. Mottatt nabovarsel om at det skal bygges en trapp fra Alfred Getz' vei 1, 7034 Trondheim, ned til Schøyens gate i følge illustrasjon.

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: 114250026

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: 114250026

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sofie Bredal Skeisvoll	c0871cf0e6294d44c39fd2fc7bb26b26dab29d85	06.02.2025 08:52:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114250026

- 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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

HØYSKOLEGÅRDEN

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

Vedtatt: 30.11.2004

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: HØYSKOLEGÅRDEN.

Sameiet omfatter eiendommen: Gnr. 405, Bnr. 227 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Klæbuveien 26.

Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring av 30.11.2004 oppdelt i 26 seksjoner.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon og tilleggsareal.

Til hver seksjon hører følgende tilleggsareal: bod i kjeller.

Det er felles sykkelparkering i kjeller.

I forbindelse med bygging av denne eiendom (gnr. 405, bnr. 227) er det inngått egen avtale med naboeiendommene gnr. 405, bnr. 74, 76, 71 og 206. Denne avtalen følger vedlagt disse vedtekter.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
Sameiermøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 2 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte sameier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 3 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiermøtet. Beslutning om oppløsning krever minst ¾ flertall blant de samlede antall sameieandeler.
Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

Endringer i sameiets sammensetning, lik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiermøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 4 RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtale eller forutsatt mellom sameierne.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

SAMEIERMØTET

§ 5 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Saksliste skal medfølge innkallingen.
Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.
Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkalles til sameiermøte.

§ 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Årsberetning fra styret
- Regnskap pr. 31.12. i revidert stand
- Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikehold
- Saker som styret forelegger
- Innkomne forslag
- Valg på
    a) styreleder
    b) to styremedlemmer
    c) ett varamedlem
    d) revisor

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved det enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene under a), c) og d) gjelder for ett år av gangen, mens valg under b) gjelder for to år.

§ 7 STEMMERETTSREGLER

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

§ 8 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenhetene
- 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 ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og 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% av de årlige felleskostnadene.

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 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

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

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Ordinært sameiermøte skal:

- velge møteleder
- godkjenne innkalling og dagsorden
- registrere fremmøte
- velge en til å føre protokoll
- velge stemmetellere
- velge to sameiere til å signere protokollen

STYRET

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer.
Styret skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Det skal i tillegg velges inn ett varamedlem til styret.
Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Et styremedlem som har tjenestegjort i to år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for ett år etter å ha tjenestegjort i ett år.

Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære sameiermøte.

§ 11 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Sameiermøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer 1/3 av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives al de fremmøtte styremedlemmene.

HABILITETSREGLER

§ 13 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 14 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller di dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres oppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 17 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 18 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.
Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene, terrasser og balkonger, fasader, tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

For seksjoner som disponerer egen balkong eller terrasse skal seksjonseier sørge for jevnlig renhold av denne, sørge for at sluk ikke tettes igjen samt foreta snørydding ved behov.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler sameierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

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.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Det søkes inngått egen avtale med naboeiendommer som grenser inn mot bakgården. Avtalen skal omfatte bruken av arealet og kostnadsfordeling i forbindelse med løpende og fremtidig vedlikehold. Slik avtale skal følge som vedlegg til vedtektene.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for bygningen.

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

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 20 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av sameierne, og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av sameiemøte – til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i sameiermøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 21 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Sameiermøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 22 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret 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.

§ 23 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §27.

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 25 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HØYSKOLEGÅRDEN

Vedtatt: 30.11.04

VELKOMMEN TIL SAMEIET HØYSKOLEGÅRDEN

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.
Vi mottar gjerne forslag som kan øke samhørighet og trivsel.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier.
Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.
Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.
Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.
Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.
For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret, dog skal saken først tas opp med de det gjelder.

****

Kostnader	**Budsjett 2023**
Styrehonorar	45 000
Arbeidsgiveravgift	5 700
Revisjonshonorar	7 000
Forvaltningshonorar	60 000
Adm.kostnader og porto	6 500
Internkontroll	0
Andre tekniske anlegg, reparasjoner, service	10 000
Brannalarm	0
Heis	25 000
Heistelefon	3 000
Vaktmester/ driftstilsyn	30 000
Div. vaktmestertj. (eks. fastavtale)	30 000
Renhold (trappevask)	25 200
Renhold svalgang	10 000
Diverse drift, utskiftinger, utstyr	5 000
Løpende vedlikehold	40 000
Filterskifte	0
Postkasser, skilt, nøkler.	0
Bank- og kortgebyr	5 000
Strøm	20 000
Kabel TV og Internett	154 000
Forsikringspremie	43 000
Avsetning til framtidig vedlikehold	80 000
Sum Kostnader	***604 400***

BankID Signing
Torkild Sandnes Grøstad
2024-04-16
BankID Signing
Solveig Hansen Farestveit
2024-04-16
BankID Signing
Linnea Kårstad
2024-04-17

Årsregnskap for

SAMEIET HØYSKOLEGÅRDEN

987651172

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023

BankID Signing
Torkild Sandnes Grøstad
2024-04-16
BankID Signing
Solveig Hansen Farestveit
2024-04-16
BankID Signing
Linnea Kårstad
2024-04-17

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		600 740	558 951
Sum driftsinntekter		**600 740**	**558 951**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-51 345	-45 640
Kabel-TV		-159 800	-136 968
Revisjon		-8 369	-7 375
Drift og vedlikehold heis		-23 639	-23 859
Reperasjon og vedlikehold annet	3	-2 193	-1 500
Avsetning vedlikehold	3	-90 000	-90 000
Strøm		-20 035	-20 887
Renhold		-17 310	-16 350
Vaktmestertjenester		-65 741	-43 799
Regnskapsførerhonorar	4	-66 539	-71 883
Forsikring		-56 578	-52 144
Bank- og kortgebyr		-5 698	-7 328
Annen driftskostnad	2	-8 335	-8 813
Sum driftskostnader		**-575 581**	**-526 545**
Driftsresultat		**25 159**	**32 406**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		17 103	5 954
Annen finansinntekt		0	245
Sum finansinntekter		**17 103**	**6 199**
Netto finans		**17 103**	**6 199**
Resultat før skattekostnad		**42 262**	**38 605**
Årsresultat		**42 262**	**38 605**
Overføringer			
Annen egenkapital	5, 6	42 262	38 605
Sum overføringer		**42 262**	**38 605**

BankID Signing
Torkild Sandnes Grøstad
2024-04-16
BankID Signing
Solveig Hansen Farestveit
2024-04-16
BankID Signing
Linnea Kårstad
2024-04-17

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 907	10 943
Andre kortsiktige fordringer	7	61 898	56 992
Sum fordringer		**63 805**	**67 935**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	1 009 002	850 343
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**1 009 002**	**850 343**
Sum omløpsmidler		**1 072 806**	**918 278**
SUM EIENDELER		**1 072 806**	**918 278**

BankID Signing
Torkild Sandnes Grøstad
2024-04-16
BankID Signing
Solveig Hansen Farestveit
2024-04-16
BankID Signing
Linnea Kårstad
2024-04-17

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6	130 000	130 000
Sum innskutt egenkapital		**130 000**	**130 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	295 719	253 457
Sum opptjent egenkapital		**295 719**	**253 457**
Sum egenkapital		**425 719**	**383 457**
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	3	614 078	524 078
Sum avsetning for forpliktelser		**614 078**	**524 078**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 166	6 916
Annen kortsiktig gjeld		16 843	3 827
Sum kortsiktig gjeld		**33 009**	**10 743**
Sum gjeld		**647 088**	**534 822**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 072 806**	**918 278**

Torkild Sandnes Grøstad
styrets leder

Linnea Kårstad
styremedlem

Solveig Hansen Farestveit
styremedlem

BankID Signing
Torkild Sandnes Grøstad
2024-04-16
BankID Signing
Solveig Hansen Farestveit
2024-04-16
BankID Signing
Linnea Kårstad
2024-04-17

Noter

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Årets tall er direkte sammenlignbare med fjorårstallene.
Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningstidspunktet.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	45 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	6 345	5 640
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**51 345**	**45 640**

Mer om årsverk og lønn
Sameiet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjon etter lov om tjenestepensjon.
Lønn i 2023 består i sin helhet av styrehonorar.

Note 2 - Andre driftskostnader

	2023	2022
Skadedyr	5 793	5 560
Porttelefon	0	2 347
Annen kostnad	2 543	905
Sum andre driftskostnader	**8 335**	**8 812**

Note 3 - Vedlikeholdsavsetning

Avsetning pr 01.01	-524 078
Årets avsetning	90 000
Avsetning pr 31.12	-614 078

Vedlikeholdskostnader i 2023 inkluderer reparasjon av nødboks utført av Systemsikring AS.

BankID Signing
Torkild Sandnes Grøstad
2024-04-16
BankID Signing
Solveig Hansen Farestveit
2024-04-16
BankID Signing
Linnea Kårstad
2024-04-17

Note 4 - Regnskapsførerhonorar

	2023	2022
Løpende regnskapsførsel	53 670	51 120
Bistand	3 961	5 927
Systemkostnader	8 908	14 837
Sum regnskapsførerhonorar	**66 539**	**71 883**

Note 5 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler fra foregående år	907 536	778 931
Årets resultat	42 262	38 605
Tilbakeføring av avsetninger	90 000	90 000
Disponible midler pr 31.12.	**1 039 798**	**907 536**
Årets endring i disponible midler	132 262	128 605

	2023	2022
Omløpsmidler	1 072 806	918 278
Kortsiktig gjeld	-33 009	-10 743
Disponible midler pr 31.12.	**1 039 797**	**907 535**

Note 6 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	130 000	253 457	383 457
Årsresultat	0	42 262	42 262
Egenkapital 31.12.2023	**130 000**	**295 719**	**425 719**

Note 7 - Fordringer

Andre fordringer består av forskuddsbetalte kostnader fordelt slik:

Forsikring, Fremtind	14 454
Skadedyr, Boss Norge	5 572
Kabel-TV og internett, Telia	41 871
Sum andre fordringer	**61 898**

Note 8 - Bankinnskudd

Av selskapets bankinnskudd er kr. 3,- bundet som skattetrekksmidler.

Driftskonto	957 494
Sparekonto	51 505
Skattetrekkskonto	3
Sum bankinnskudd	**1 009 002**

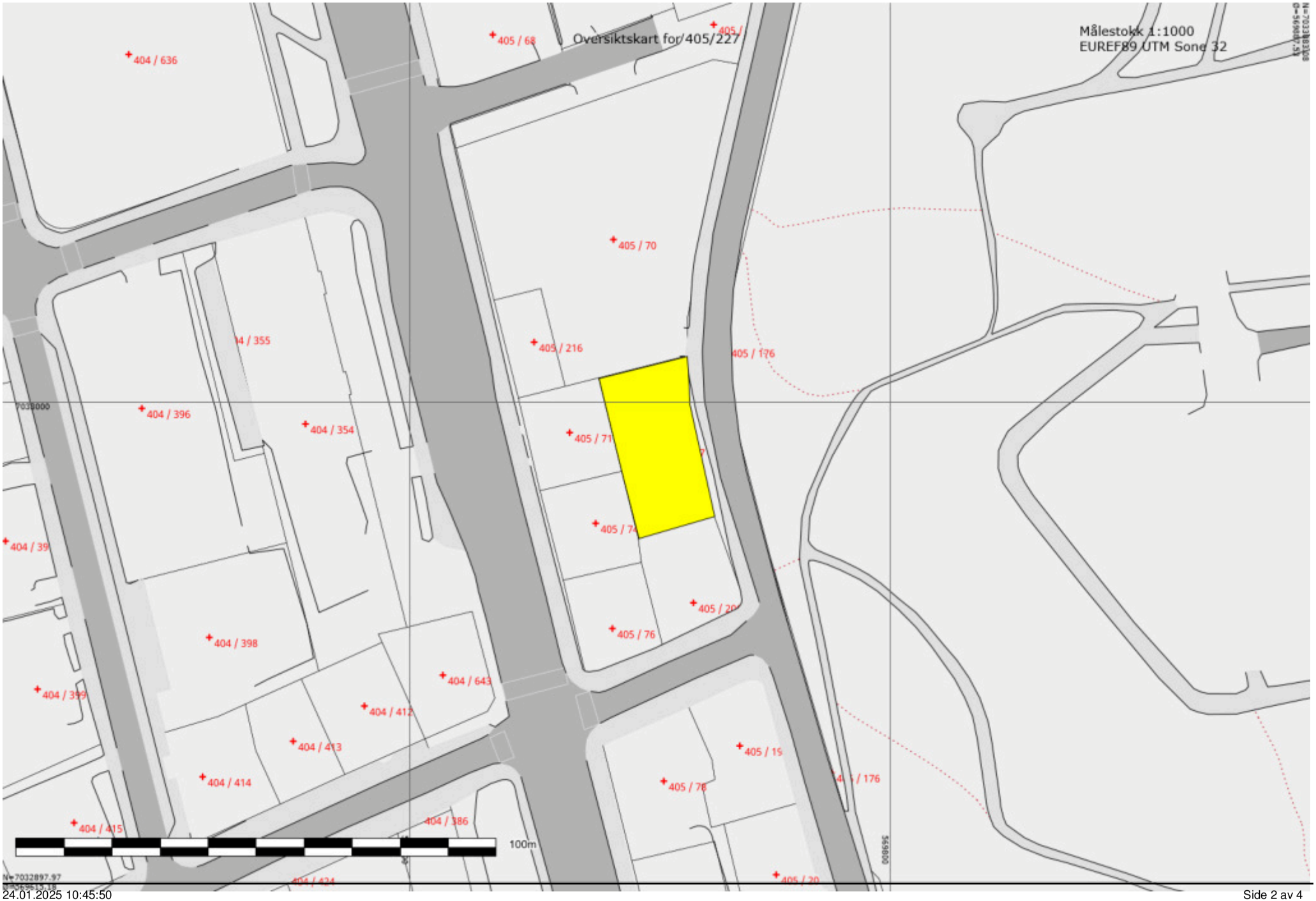
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**405**	**227**	**0**	**21**

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 405/227
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
404 / 636
405 / 68
405 / 70
405 / 216
405 / 176
404 / 396
404 / 354
405 / 71
405 / 74
404 / 398
405 / 76
404 / 643
404 / 399
404 / 412
404 / 413
404 / 414
405 / 78
404 / 415
404 / 386
100m


405/227 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
405 / 216
405 / 176
405 / 71
405 / 227
405 / 74
405 / 206
405 / 76
1
2
3
4
5
6
7
8
9
11,70
7,29
7,15
20,03
23,69
14,37
16,47
50m
7033000
569800

Areal og koordinater

Areal: 583,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032990,50 Øst: 569751,37

Ytre avgrensning

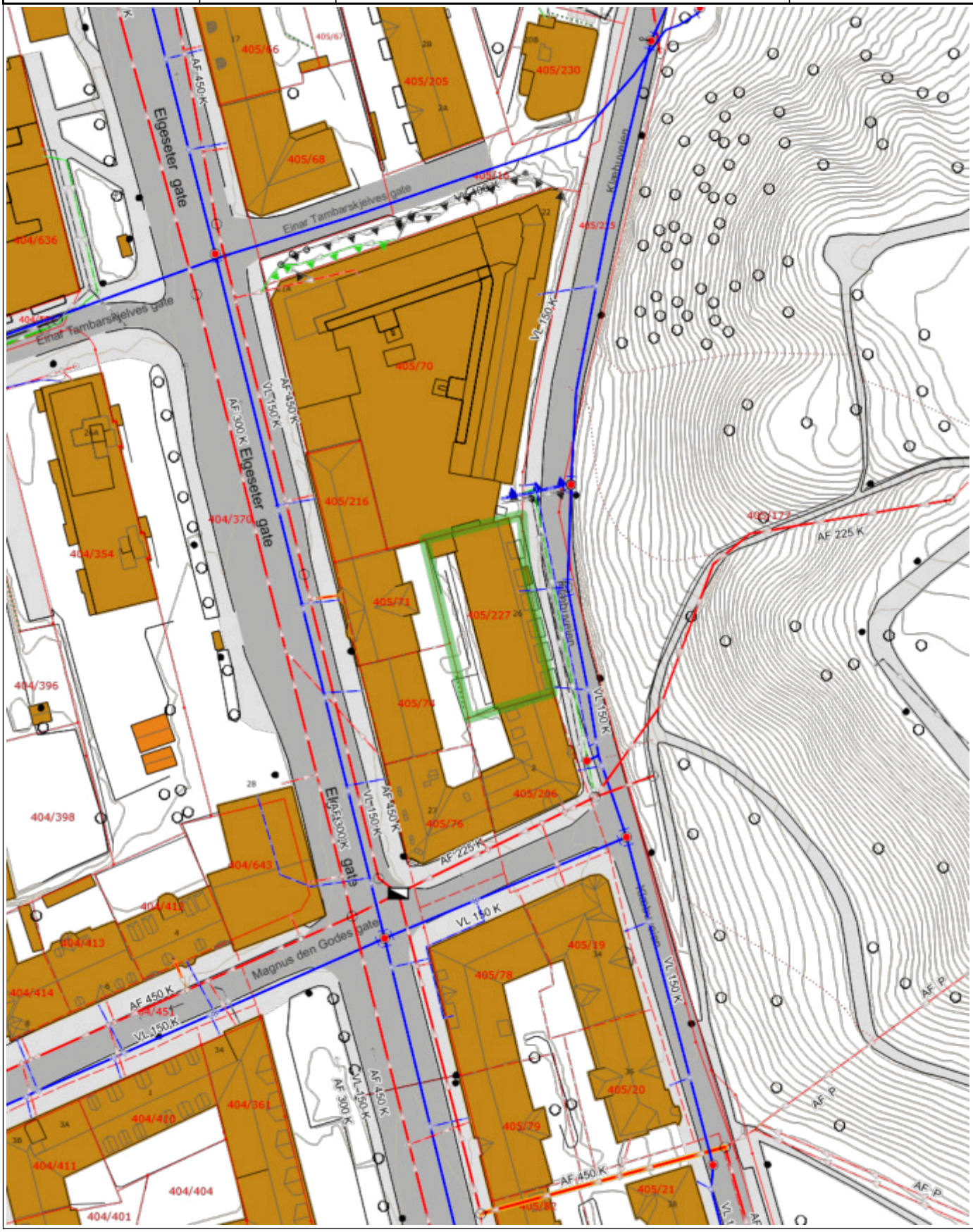
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7032985,47	569744,13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			20,03	Ikke hjelpelinje		11	
2	7033004,92	569739,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,29	Ikke hjelpelinje		11	
3	7033006,68	569746,40	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,70	Ikke hjelpelinje		11	
4	7033009,53	569757,75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			0,67	Ikke hjelpelinje		11	
5	7033008,86	569757,74	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,39	Ikke hjelpelinje		11	
6	7033006,47	569757,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,15	Ikke hjelpelinje		11	
7	7032999,33	569758,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			23,69	Ikke hjelpelinje		11	
8	7032976,18	569763,38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			16,47	Ikke hjelpelinje		11	
9	7032971,52	569747,58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,37	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 405	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 21
Adresse:	Klæbuveien 26 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

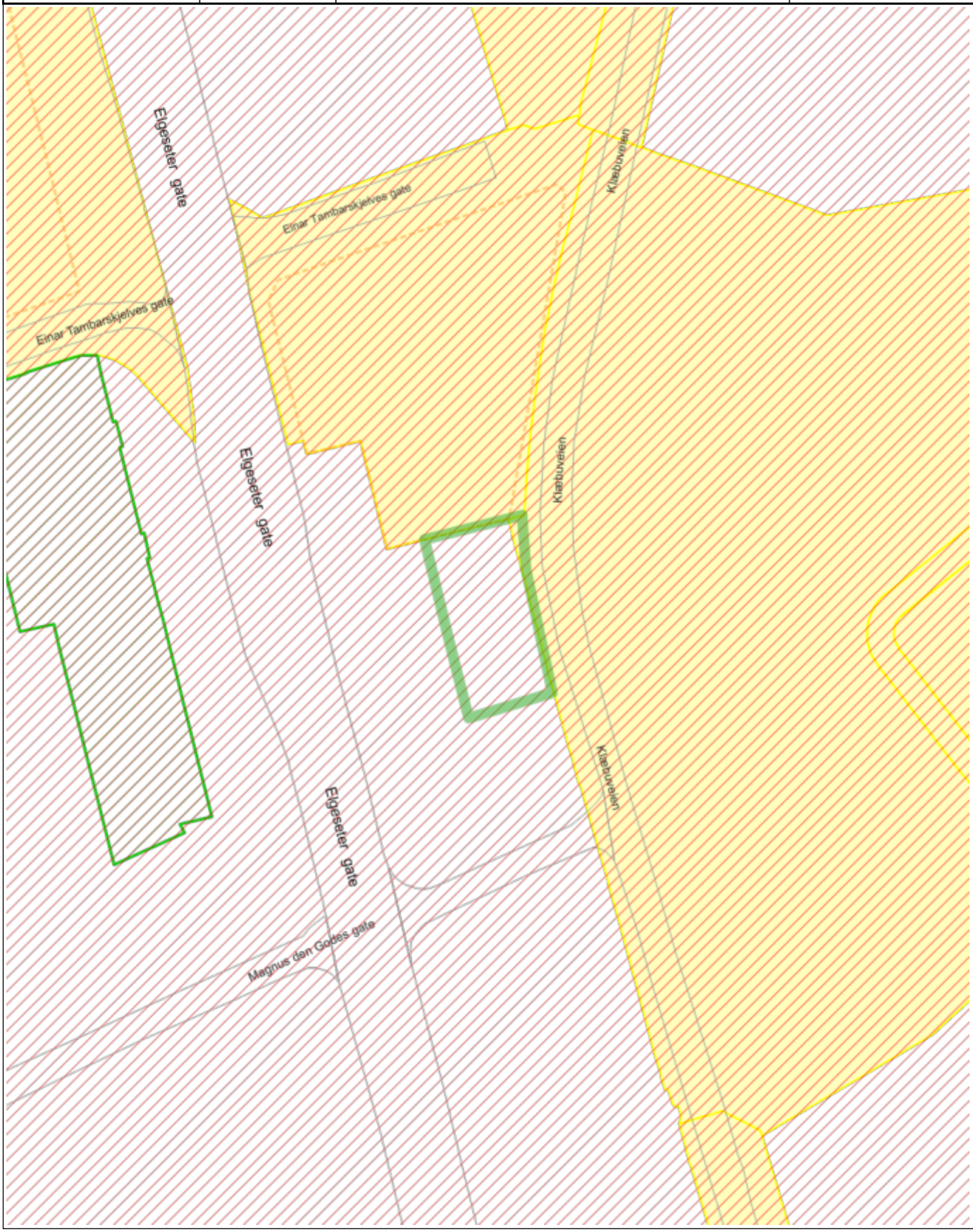
- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Husnummer
- Skiltportal
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Skiltportal
- Sti
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 405	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 21
Adresse:	Klæbuveien 26 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag

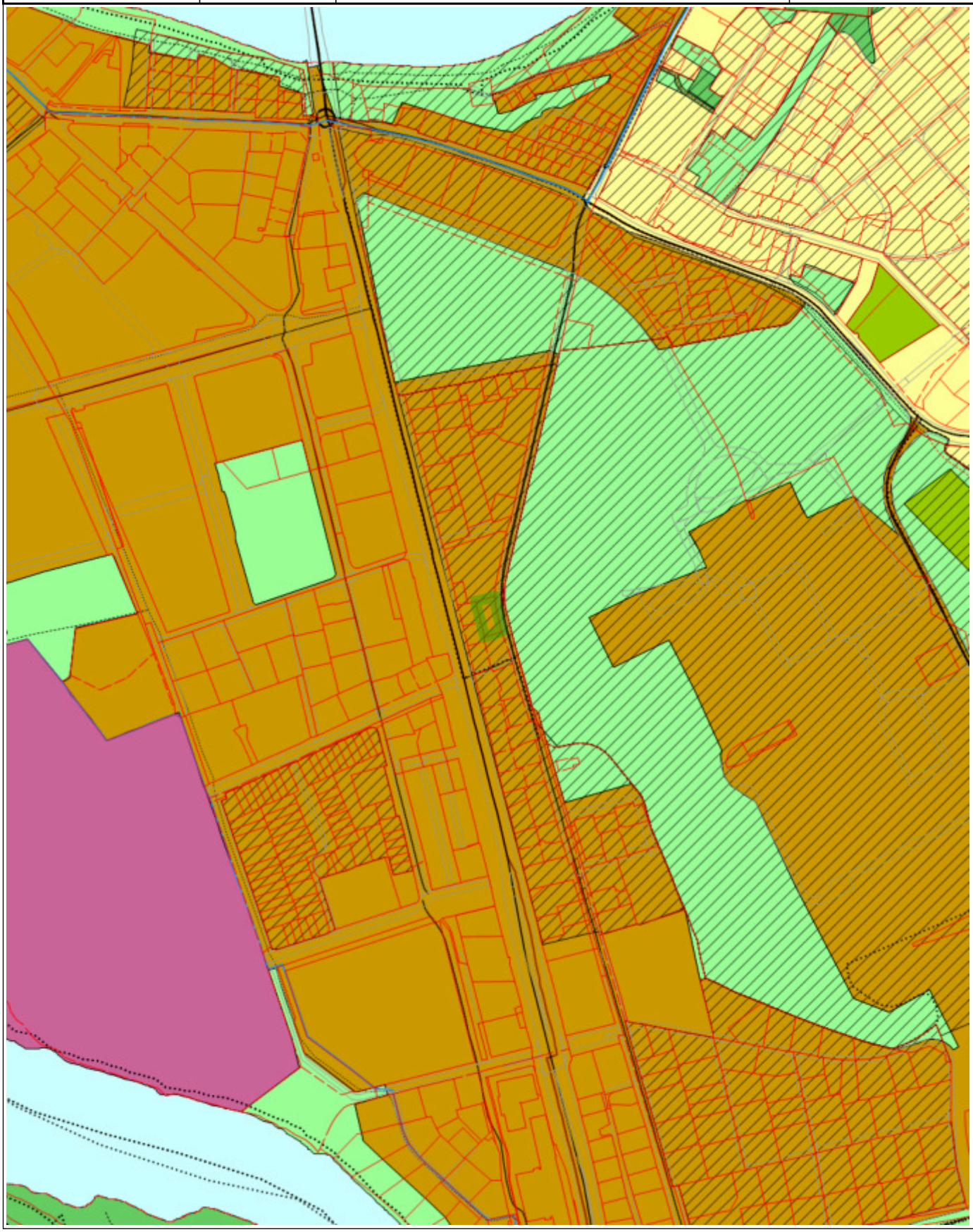
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 405	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 21
Adresse:	Klæbuveien 26 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
- 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
- Sporveg - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- 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.

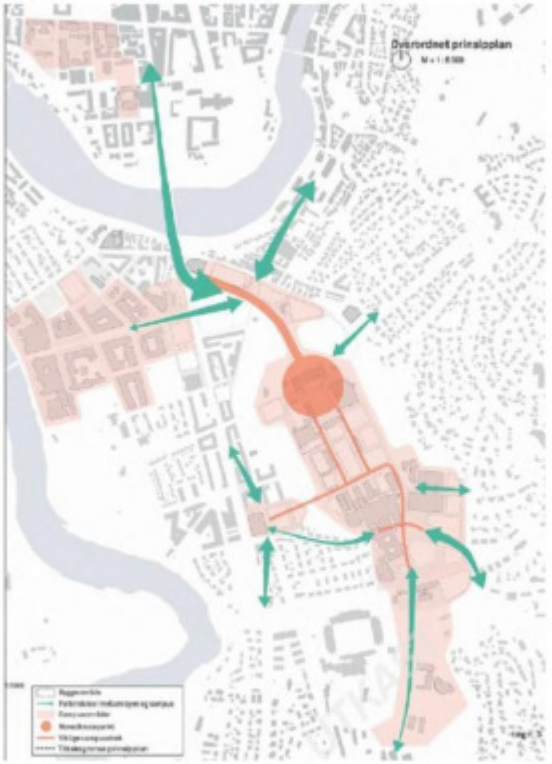
- Campus NTNU er de fysiske rammene for internasjonalt fremragende undervisning, forskning, innovasjon og formidling
- Campus NTNU tiltrekker seg de dyktigste studentene, medarbeiderne og partnerne.

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

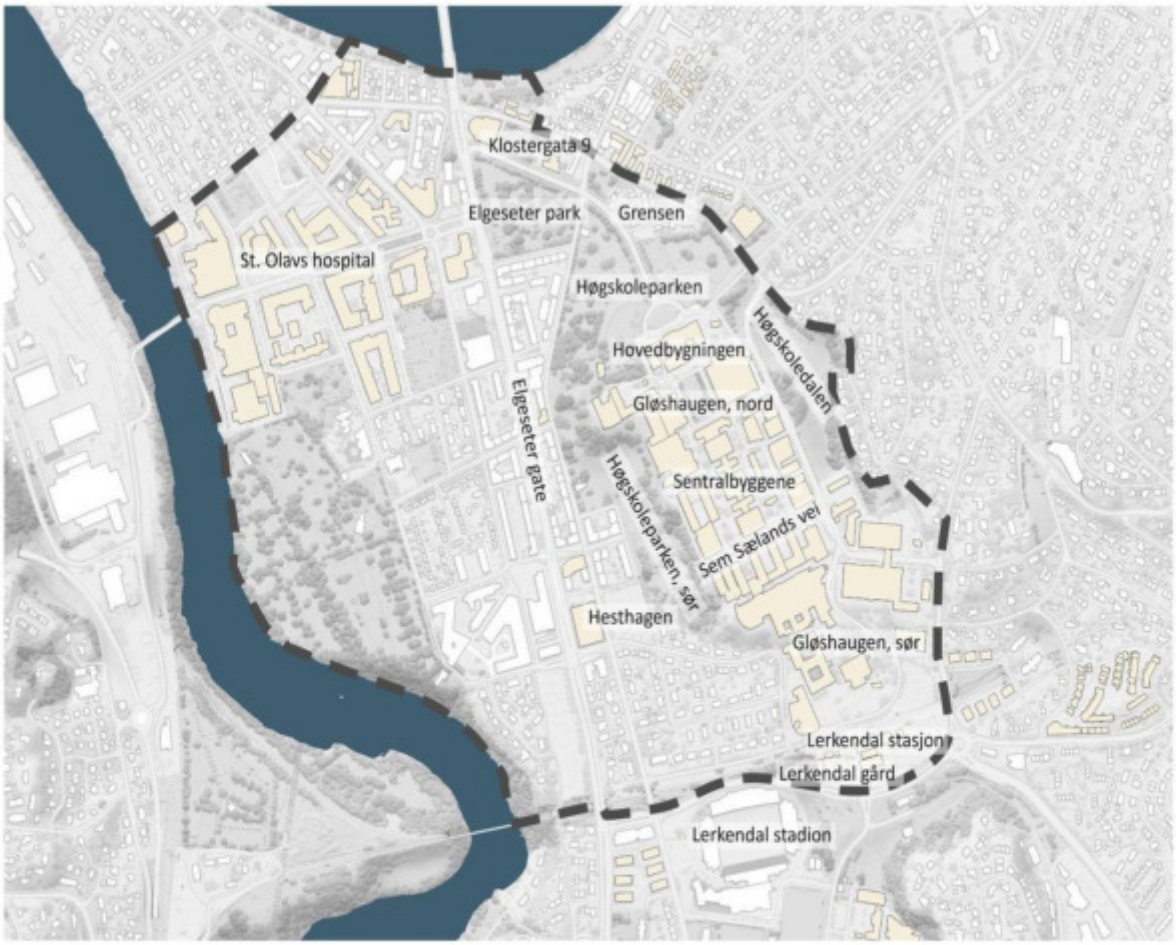
NTNUs samlede campus i Trondheim strekker seg fra Kalvskinnet til Valgrinda. På lang sikt er det også et vekstpotensial sørover mot Sluppen. Den overordnede prinsipplanen viser hvordan NTNUs campus i Trondheim skal henge sammen, både internt og med byen, på overordnet og langsiktig nivå. Figuren til 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 Temaplan for naturmiljøet i Trondheim Kommunens naturtype- og viltkart 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 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 Stedsanalyse bycampus 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 Stedsanalyse bycampus 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 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) 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 Stedsanalyse bycampus Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 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 Støysonekart 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. Utrede virkninger for trafikksikkerhet, fremkommelighet for utrykningskjøretøy og tilbringertjenester i både anleggs- og driftsfasen. 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. 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) Trafikkanalyse 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) Klimaprofil for Trøndelag.
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Vurdering av alternative strategier for overvannsbehandling. 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) Overordnet rapport (Multiconsult, 14.11.2018), vedlegg 2.
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Sammenfatte eksisterende geotekniske vurderinger, eventuelt utarbeide mer detaljerte vurderinger etter behov.

Utredningsmetode

Konsekvensutredningen skal benytte anerkjent metodikk og skal:

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

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

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

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

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

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

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

Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

Krav til medvirkning

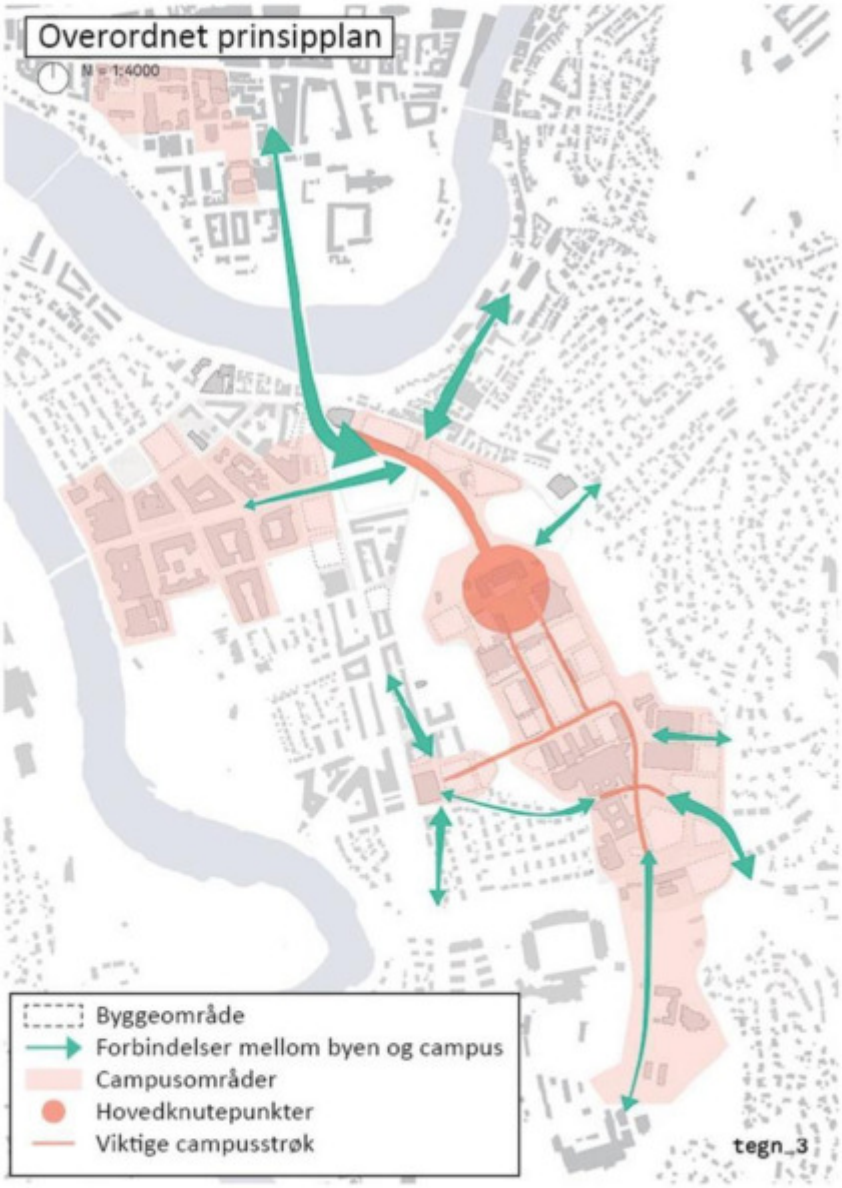
Det skal legges stor vekt på åpenhet i reguleringsplanprosessene og dokumentasjon fra alle faser skal være offentlig tilgjengelig. Det skal være medvirkning og samråd med disse partene:

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

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

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

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



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

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

Øvrige planprinsipper

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

De ni planprinsippene er:

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

<u>Miljøprogram</u>

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

<u>Aktuelt kunnskapsgrunnlag</u>

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

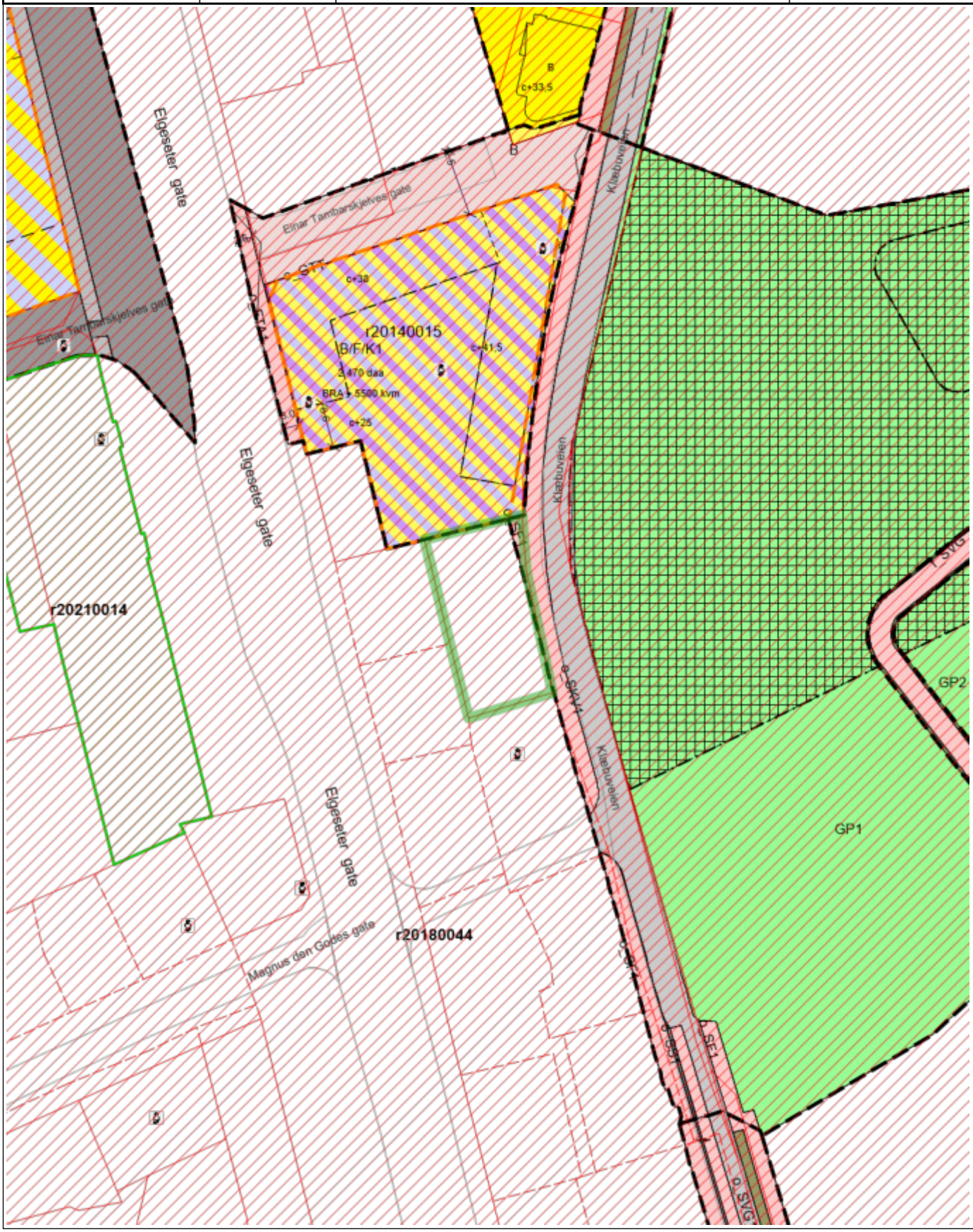
- Kvalitetsbeskrivelse for bygg og utomhus
- Hovedplan for vann og avløp
- Forvaltningsplan for fredede bygg
- Registreringer knyttet til universell utforming

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 405	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 21
Adresse:	Klæbuveien 26 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bolig
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Boligbebyggelse
- Bolig/Forretning/Kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Park
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Felles garasjeanlegg
- Bolig/Forretning/Kontor



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av detaljregulering

Ref:20/58793 r20200034

Gløshaugen og Høgskoledalen

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2008, har Trondheim bystyre i

Møte 02.03.2023 og saksnummer 30/23 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

Sonnenschein-Kjeldsberg
Kommunalsekretær

TEGNFORKLARING

PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
- Idrettsanlegg (1400)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2072)
- Parkering (2080)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)
- Park (3050)

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

FARESONE
- Ras- og skredfare (320)

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Bevaring naturmiljø (360)
- Bevaring kulturmiljø (370)

BÅNDLEGGINGSONE
- Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

BESTEMMELSER (PBL § 12-7)
- Bestemmelsesområde #1 Arkeologiske utgravninger
- Bestemmelsesområde #2 Åpen passasje gjennom bygg

LINJESYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Bru
- Linje for regulert høyde
- Grense for hensynsone
- Grense for bestemmelsesområde
- Rebyggelse forutsettes fjernet
- Avkjørsel
- Plangrense på grunnen
- Plangrense over grunnen

Kartplan (o.y): Euref89 – UTM32 — Kartutsnitt pr dato: januar 2023
Høydereferanse: NN2000 — Kilde: Trondheim kommune — Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Gløshaugen og Høgskoledalen
Regulering på og over grunnen

Målestokk 1:1000 (A1)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revisjon	19.12.2022				
Til samhandling	16.01.2023	BM/TR			

SAKSBEHANDLING / REGLER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring oppstart regulering/konsekvens	19.09.2020	
Behandlet i bygnings-/plan/utvalgsvedtak - utsatt	14.06.2022 - utsatt	
Behandlet i bygnings-/plan/utvalgsvedtak	21.06.2022	
Offentlig ettersyn	01.07 – 29.08.2022	
Behandlet i Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	30.01.2023	
Behandlet i Trondheim eldreråd	30.01.2023	
Behandlet i Trondheim studentråd	30.01.2023	
Behandlet i Ungdomsrådet	31.01.2023	
Behandlet i bygnings-/plan/utvalgsvedtak	01.02.2023	
Behandlet i Oppvekstkomiteen	13.02.2023	
Behandlet i Kultur, utvalg - og fritidskomiteen	13.02.2023	
Behandlet i Arbeids- og sosialkomiteen	14.02.2023	
Behandlet i Helse- og omsorgskomiteen	14.02.2023	
Behandlet i Miljø- og næringskomiteen	15.02.2023	
Behandlet i Areal- og samferdselskomiteen	16.02.2023	
Godkjent i bystyret	02.03.2023	
Kunngjøringsdato	18.03.2023	

Forslagsstillere: STATSBYGG, NTNU

Dato: 16.05.2022

Reguleringsplannr.: r20200034

Kommunens saksnr.: 20/58793

Planident: r20200034
Arkivsak: 20/58793

Gløshaugen og Høgskoledalen, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 22.02.2023
Dato for godkjenning av bystyret: 02.03.2023
Dato for oppdatering etter bystyrets vedtak: 03.03.2023

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Statsbygg og NTNU, datert 16.05.2022, sist endret 16.01.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for videreutvikling av Gløshaugen som læringsarena gjennom oppføring av ny bebyggelse og transformasjon av eksisterende bygg for universitetsformål og universitetets samarbeidspartnere, med en utforming som ivaretar fredet og verneverdig bebyggelse. Planen sikrer bevaring av bevaringsverdig og fredet bebyggelse, og gir mulighet for ny bruk gjennom transformasjon og integrasjon. Planen legger til rette for et sammenhengende nettverk av campus-strøk og byrom for opphold, gående og syklende, og sikrer at bebyggelsen får god henvendelse mot tilgrensende byrom. Den nye bebyggelsen sikres funksjonelle og store sammenhengende arealer.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 Utforming

Prinsipper og kvalitetsstandard som er listet opp i dokumentet NTNU Campus Byromsprinsipper, datert 13.01.2023, skal legges til grunn for utforming av utearealer og tilhørende kantsoner, der disse ikke er i strid med fredning etter kulturminneloven innenfor hensynssone H730.

3.2 Miljø

Prinsipper i Miljøprogram for NTNU Campus skal legges til grunn for detaljprosjektering, byggeprosess og driftsfase.

3.3 Overvannshåndtering

Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Minimum 50 prosent av beregnet fordrøyningsvolum (beregnet i henhold til Trondheim kommunes VA-norm) skal håndteres i åpne overvannsløsninger som regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og nedsenkede fordrøyningsarealer, og det skal legges opp til infiltrasjon i grunnen i den utstrekning det er mulig. Flerfunksjonelle løsninger og flerbruk skal etterstrebes. For øvrig skal overvann ledes frem til nærmeste resipient.

Bygninger, terreng og landskap skal utformes slik at naturlige flomveier bevares eller etableres, og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader ivaretas.

3.4 Bymessig og arkitektonisk kvalitet

Arkitektur

Bebyggelse og anlegg med tilhørende uteareal og offentlige byrom skal ha god arkitektonisk kvalitet. Tiltakene skal utformes helhetlig, slik at de gjennom farge- og materialbruk og formgiving samspiller med hverandre og tilliggende verneverdig bebyggelse, både estetisk og bruksmessig. Materialene skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid.

Utadvendte fasader

Ny bebyggelse skal ha aktive og utadvendte fasader på gateplan ut mot hovedgater og torg som angitt i bestemmelsene til de enkelte felt, med fasadeutforming som gjør det attraktivt for fotgjengere å ferdes på gateplan og som bygger opp om gatemiljøet. Langs byggenes kantsoner skal det etableres sitteplasser. Inngangspartier og servicefunksjoner skal orienteres mot byrom og viktige forbindelser som angitt i bestemmelsene til de enkelte felt. Ved innganger i ny bebyggelse skal høydeforskjell mellom ferdig planert uteareal og inngangsetasje løses inne i bygget, dersom høydeforskjellen overstiger 10 cm.

Glassflater i første etasjer

Glassflater i første etasje der det er krav om utadvendte fasader skal være gjennomsiktige og tillates ikke tildekket, foliert eller på annet vis behandlet på en måte som forhindrer innsyn fra utsiden.

Ved søknad om tiltak skal det beskrives hvordan kravene er ivaretatt.

3.5 Blågrønn faktor

Det skal sikres minimum blågrønn faktor (BGF) samlet for angitte felt i henhold til tabellen nedenfor og beregningsmetode i NS 3845:

Reguleringsformål	Felt	BGF
Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting Torg	BOP1 ST1-2	0,42
Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting Gatetun	BOP5 SGT1	0,25
Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting Gatetun	BOP6 SGT2	0,35
Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting Torg Gatetun	BOP9 ST4 SGT9 (vestre halvdel)	0,4
Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting Gatetun	BOP11 SGT5	0,1
Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting Torg Gatetun	BOP13 ST5 SGT6-7 SGT9 (østre halvdel)	0,35

3.6 Dokumentasjonskrav

3.6.1 Krav i forbindelse med søknad om tiltak

3.6.1.1 Overordnet landskapsplan

Ved første søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det følge overordnet og kotesatt landskapsplan for hele planområdet.

3.6.1.2 Overordnet plan for overvannshåndtering og blågrønn faktor

Ved første søknad om tiltak skal løsninger for lokal og åpen overvannshåndtering og trygge flomveier dokumenteres og begrunnes, i tråd med NVEs tretrinnsstrategi. Uttalelse fra Trondheim kommunes ansvarlige enhet for teknisk godkjenning av VA-planer, for tiden Kommunalteknikk, skal følge med søknaden.

Dokumentasjon på blågrønn faktor skal ligge ved søknad om tiltak. Dokumentasjonen skal i tillegg inneholde en oversikt over tiltak som øker blågrønn faktor med 0,15 utover kravet, og en redegjørelse for hvilke av disse tiltakene som innarbeides i prosjektet. Eventuelle tiltak som ikke innarbeides skal begrunnes.

3.6.1.3 Teknisk plan renovasjon, veg, vann og avløp

Ved søknad om tiltak skal det foreligge teknisk plan for renovasjon, veg, vann og avløp. Planen skal redegjøre for tiltakets sammenheng med og virkning på offentlig infrastruktur i tilgrensende reguleringsplaner for NTNU Campussamling.

3.6.1.4 Kvalitetsoppfølgingsplan

Ved søknad om tiltak skal det foreligge en kvalitetsoppfølgingsplan for utearealer og tilhørende kantsoner som redegjør for hvordan prinsipper listet opp i NTNU Campus Byromsprinsipper, jamfør punkt 3.1, er ivaretatt i det omsøkte tiltaket.

3.6.1.5 Miljøoppfølgingsplan

Ved søknad om tiltak skal miljøprogram sendes inn sammen med miljøoppfølgingsplan som redegjør for hvordan prinsipper i miljøprogrammet ivaretas for bebyggelse og byrom.

3.6.1.6 Geoteknisk prosjektering

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

3.6.2 Krav i forbindelse med igangsettingstillatelse

3.6.2.1 Detaljert landskapsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert landskapsplan for det omsøkte tiltaket og tilgrensende byrom. For offentlige parker, gater og byrom skal landskapsplanen være teknisk plangodkjent av Trondheim kommune. Landskapsplanen skal, i den utstrekning det er relevant, vise:

- Omsøkt tiltak og eksisterende bebyggelse og anlegg på feltet
- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning til nabofeltene
- Kantsoner mot bebyggelse, torg, gatetun, gågater, sykkelveger, sykkel- og bilparkering, taxiholdeplass, oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy og annen disponering av ubebygde arealer
- Eksisterende trær som skal bevares, ny vegetasjon og trær som fjernes
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
- Aktivitets- og lekearealer, møblering, belysning, forstøtningsmurer og eventuelt andre konstruksjoner
- Type dekke og materialvalg
- Ivaretakelse av universell utforming, herunder framkommelighet og orienterbarhet, samt HC-parkering
- Ivaretakelse av varelevering og renovasjon
- Plassering av eventuelle støy- og vindreduserende tiltak
- Håndtering av overvann og snø
- Ivaretakelse av blågrønn faktor
- Restaureringsplan for hensynssone H560_1 dersom tiltaket omfatter geotekniske tiltak i felt GP6

3.6.2.2 Teknisk plan renovasjon, veg, vann og avløp

Teknisk plan for renovasjon, veg, vann og avløp, jamfør punkt 3.6.1, skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

3.6.2.3 Forurenset grunn

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal 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 legges fram for forurensningsmyndigheten.

Hvis det under grave- og bygningsarbeider påvises eller fattes mistanke om forurenset grunn eller materialer, skal det gjøres miljøtekniske undersøkelser for kartlegging av omfang og eventuelt gjennomføring av tiltak iht. forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltakene skal godkjennes av forurensningsmyndigheten.

3.6.2.4 Plan for anleggsfasen

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, massedeponering, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, skolevei og universell utforming. Det skal dokumenteres hvordan hovedforbindelser for gående, syklende og kollektivtrafikk opprettholdes eller legges om. Planen skal vise tiltak som ivaretar prinsipper for anleggsfasen i NTNU Campus Byromsprinsipper. Planen skal også redegjøre for eksisterende vegetasjon som skal beskyttes, renhold og støvdemping, støyforhold og tiltak for å hindre spredning av fremmede organismer.

Planen skal redegjøre for at tiltak og inngrep utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader eller endringer av grunnvannstand som kan skade tilliggende kulturminner. Planer for tiltak og inngrep i eller ved kulturminner, herunder avbøtende tiltak, skal forelegges og godkjennes av kulturmiljømyndigheten før tiltak kan igangsettes.

Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for publikum, vareleveranser, utrykningskjøretøy, og vise rømningsveier for de berørte eiendommene.

For tiltak i Høgskoledalen skal planen vise avbøtende tiltak for kultur- og idrettsanlegg som berøres i anleggsperioden, samt for naturmangfold. Der det utføres geotekniske og terrengmessige tiltak innenfor hensynssone H560_1, skal det utarbeides restaureringsplan for istandsetting av naturmiljøet.

Nødvendige beskyttelses- og avbøtende tiltak skal dokumenteres og være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Varsling om støy og luftforurensning

Dersom støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021, tabell 4, ikke kan overholdes, skal kommunen og omgivelsene varsles særskilt og dokumentasjon på avbøtende tiltak skal foreligge før tiltak kan igangsettes. Kravene om særskilt varsling og dokumentasjon på avbøtende tiltak gjelder også for luftforurensning dersom timemiddelkonsentrasjonen av PM10 overstiger 200 µg/m3 der folk bor eller oppholder seg i tilknytning til anleggsområdet, iht. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.

Riggplan

Riggplan og marksikringsplan skal inngå i plan for anleggsfasen. Riggplan skal vise plassering av midlertidige anleggs- og riggområder som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket. Marksikringsplan skal, der dette er relevant, vise arealer i parkformål som ikke skal berøres i anleggsfasen og inngjerding av disse. Riggplan og marksikringsplan skal være godkjent av

Trondheim kommune, og for tiltak innenfor hensynssone H730 skal planene forelegges og godkjennes av Trøndelag fylkeskommune.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BOP1-14)

Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelse på og over terreng skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Byggegrense ligger i formålsgrense på vertikalnivå 3 (over terreng) og der annet ikke er angitt på vertikalnivå 2 (på terreng).

Bebyggelsens høyde

Maksimal tillatt byggehøyde innenfor byggegrense er angitt på plankart med kotehøyde i meter over havet. Der maksimal tillatt byggehøyde ikke er angitt på plankartet, gjelder byggehøyde på eksisterende bebyggelse som maksimal byggehøyde.

Grad av utnytting

Maksimal tillatt utnyttelse er angitt i bruksareal (BRA), og skal for følgende delfelt ikke overstige:

Felt	Maks tillatt BRA (m²)
BOP5	10 600 BRA
BOP6	12 600 BRA
BOP9	42 600 BRA
BOP11	16 900 BRA
BOP13	27 000 BRA

Areal under terreng og tenkte plan skal ikke medregnes i bruksarealet.

Arealbruk

Bebyggelsen skal benyttes til tjenesteyting innenfor universitets-, forsknings-, administrasjons-, innovasjons- og kulturformål. Det tillates annen tjenesteyting rettet mot studentvelferd og nabolag.

Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeliv gjennom oppdeling, relieffvirkning og/eller variasjon i materialbruk. Bebyggelsens fasade i første etasje skal deles opp av vertikale felt med referanser til byggets øvrige materialbruk.

Der det etableres hovedinnganger i ny bebyggelse, herunder i tilbygg, skal disse gis en tydelig og lesbar utforming gjennom materialbruk, dørhøyde og/eller sprang i fasaden, og være skjermet for vind.

Minimum 50 prosent av takareal på ny bebyggelse i felt BOP5, BOP6, BOP9, BOP11 og BOP13 skal dimensjoneres for å kunne ha grønne tak med fordrøyningsevne, eller tak med kombinasjonsløsninger av grønne tak med fordrøyningsevne, oppholdsareal og/eller solcelleanlegg.

Det tillates solcelleanlegg på bebyggelsens tak og fasade. Der solcelleanlegg på tak overstiger høyde på fasadelivets gesims, skal det trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv. Der solcelleanlegg skal etableres på fasade, skal plassering og utforming skje i samråd med antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren).

Fasademateriale på eventuelle takoppbygg og ved varemottak og serviceinnganger skal samsvare med øvrig fasademateriale på bebyggelsen.

Der det etableres oppholdsareal på tak skal rekkverk trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv.

Uttalelse fra kulturmiljømyndighet skal følge søknad om tillatelse for tiltak som har visuell tilknytning til fredet og bevaringsverdig bebyggelse og anlegg.

Sykkelparkering
Parkering for sykkel skal opparbeides etter følgende minimumskrav:

- Offentlig eller privat tjenesteyting: 0,23 plasser per student og 0,46 plasser per ansatt

Minimum 50 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være overbygget, hvorav minimum 50 prosent av disse skal etableres innendørs.

Minimum 8 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- og/eller familiesykler. I tilknytning til ny bebyggelse skal det være garderobe og dusjfasiliteter tilgjengelig, og det skal settes av arealer til vask/reparasjon av sykkel innenfor planområdet.

Bilparkering
Det skal etableres minimum 24 bilparkeringsplasser for forflytningshemmede innenfor planområdet. Det tillates etablert maksimum 28 parkeringsplasser for driftskjøretøy, herunder tjenestebiler for bildeleordning, innenfor planområdet. For øvrig tillates det ikke etablert parkeringsplasser for bil innenfor planområdet.

Renovasjonsanlegg
Håndtering av avfall skal løses innenfor egen grunn. Dersom det etableres løsninger utomhus, skal disse være nedgravde oppsamlingsløsninger.

4.1.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP1)

Bebyggelsens høyde og utstrekning
Bygningen tillates på- og tilbygget innenfor byggegrenser angitt på plankart med kote +59 og +49. På- og tilbygg skal oppføres innenfor plankartets maksimale byggehøyder. I tillegg skal møte mellom takkonstruksjonen og eksisterende fasader tilpasses vindusåpninger i Hovedbygningen mot eksisterende gårdsrom, slik at vinduer ikke tildekkes. Det tillates konstruksjoner for overlys som overstiger maksimal regulert byggehøyde med 0,5 meter, dersom disse er tilbaketrukket fra gesims slik at de ikke er synlig fra campusplenen (felt ST3), og har tilstrekkelig avstand fra eksisterende fasader.

Andre etasje, tredje etasje og takkonstruksjon på eksisterende kontortilbygg på Hovedbygningens midtfløy tillates revet som angitt på plankartet.

Adkomst
Det tillates etablert to nye innganger i eksisterende fasade mot felt ST1 på bygningens sokkelnivå, ved å fjerne brystning i én vindusåpning for hver inngang. Innganger fra felt ST1 skal plasseres symmetrisk om eksisterende hovedinngang. Det skal etableres to innganger i nytt tilbygg fra felt ST2 som gir adkomst til sokkelnivå fra sør. Varelevering skal skje via ny sideinngang fra felt SGT1 der eksisterende vindusåpning utvides ved å fjerne brystning, eller via eksisterende sideinngang fra SGT3.

Utforming
Fasade på til- og påbygg skal være symmetrisk utformet om eksisterende midtfløy, og gis et samlende arkitektonisk uttrykk som er tilpasset fredet bebyggelse innenfor feltet. Langs Hovedbygningens vestre, østre og nordre fløy skal tilbyggets tak og fasader utformes med glassfelt mot eksisterende fasader.

Det skal etableres to innendørs og direkte gangforbindelser i sokkeletasje som knytter felt ST1 og ST2. Gulvnivå i areal som tilbygges tillates senket ned til gulvnivå i tilgrensende eksisterende

sokkeletasje. I sokkeletasje, første etasje og andre etasje tillates etablert nødvendige åpninger i eksisterende vegger for å sikre sirkulasjon i hver etasje, samt tiltak for å ivareta at disse forbindelsene er universelt utformet.

Tilbygget skal fortrinnsvis være selvbærende. Det tillates ikke ført bærekonstruksjoner gjennom rom med fredet interiør.

I første og andre etasje skal det være en avstand på minimum 2,9 meter mellom dekke-/trappekonstruksjoner og eksisterende fasader på Hovedbygningens nordre, vestre og østre fløy. Mot midtfløyens sidevegger skal det være tilstrekkelig avstand til dekke-/trappekonstruksjoner. Det tillates enkel gangbru inn mot vestre fløy, østre fløy og midtfløy i hver etasje for å sikre sirkulasjon.

Det tillates å fjerne brystning i eksisterende vindusåpninger på fasade mot sør og nord i sokkeletasje på biblioteksfløy. Lysgrav langs biblioteksfløyens fasade mot sør og i gårdsrom tillates fjernet.

Universell tilgjengelighet i bygget tillates sikret mellom inngangsvestibyle i første etasje mot felt ST1 og bibliotek mot felt ST2, samt mot korridorer på hver side i nordfløyen, med heisplattform integrert i trapper og med enkle rekkverk. Øvrig universell tilgjengelighet tillates løst med heis.

Det skal legges vekt på utforming og høy kvalitet ved tiltak.

Ventilasjon
Nødvendige ventilasjonstiltak for å håndtere økt personbelastning på Hovedbygningen skal fortrinnsvis løses i til-/påbygg eller utenfor fredet bebyggelse.

Bruk
I sokkeletasje mot felt ST2 skal det etableres publikumsrettet funksjon.

4.1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP5)

Bebyggelsens høyde
All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale byggehøyder som er angitt på plankartet. Det tillates solcelleanlegg som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 1 meter, og takoppbygg for heis, trapper og luftinntak/utkast som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 3 meter. Dersom takoppbygg etableres, skal disse være tilbaketrukket fra formålsgrense mot nord og øst med minimum 15 meter, og fra øvrig fasadeliv med minimum 3 meter, og tillates å dekke inntil 10 prosent av takflaten.

Adkomst
Det skal etableres inngang til bebyggelsen fra felt SGT1. Ved ombygging eller nybygg i første etasje mot felt SGT2 skal det etableres inngang fra SGT2. Varelevering skal være fra felt SGT1.

Utforming
Fasader skal gis et neddempet arkitektonisk uttrykk, som er tilpasset omkringliggende fredet bebyggelse og tar hensyn til byggets fjernvirkningseffekt. Første etasje i ny bebyggelse mot felt SGT1 og SGT2 skal utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater. Fasadeutforming og materialvalg skal avklares i samråd med regional kulturmiljømyndighet og byantikvar før søknad om tiltak.

4.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP6)

Bebyggelsens høyde
All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale byggehøyder som er angitt på plankartet. Det tillates solcelleanlegg som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 1 meter, og takoppbygg for heis, trapper og luftinntak/utkast som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 3 meter. Dersom takoppbygg etableres, skal disse være tilbaketrukket fra formålsgrense mot felt SGT1 og

ST2 med minimum 15 meter, og fra øvrig fasadeliv med minimum 3 meter, og tillates å dekke inntil 10 prosent av takflaten.

Adkomst
Det skal etableres inngang til ny bebyggelse fra ST2, SGT1 og SGT2. Varelevering og inngang til innendørs sykkelparkering skal være fra SGT1.

Utforming
Fasader som vender mot nord og øst skal gis et neddempet arkitektonisk uttrykk, tilpasset omkringliggende fredet bebyggelse. Første etasje i ny bebyggelse skal utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater. Fasadeutforming og materialvalg skal forelegges regional kulturmiljømyndighet og byantikvar før søknad om tiltak.

På vertikalnivå 3 (over terreng) tillates et bygningsvolum som forbinder bebyggelse i felt BOP6 med BOP5, med minimum fri høyde mellom terreng og bygningsvolumet på 5,0 meter. Bygningsvolumet skal ha maksimal høyde på 12,5 meter, og skal utformes med en kombinasjon av glassflater og fasadematerialer som samsvarer med tilgrensende bebyggelse.

Bruk
I første etasje mot felt ST2 og/eller SGT1 skal det etableres publikumsrettet funksjon.

4.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP7)

Adkomst
Bebyggelse som ikke er fredet skal ha inngang fra felt ST4. Ved ombygging eller nybygg mot felt SGT2 skal det etableres inngang fra feltet.

Utforming
Dersom eksisterende bebyggelse mot felt ST4 og/eller SGT2 erstattes skal første etasje mot feltet utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater.

4.1.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP8)

Adkomst
Bebyggelse som ikke er fredet skal ha inngang fra felt ST4. Ved ombygging eller nybygg mot felt SGT8 skal det etableres inngang fra feltet.

Utforming
Dersom eksisterende bebyggelse mot felt SGT8 erstattes skal første etasje mot feltet utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater.

4.1.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP9)

Bebyggelsens høyde
All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale byggehøyder som er angitt på plankartet. Det tillates solcelleanlegg som overstiger maksimal regulert byggehøyde med inntil 1,5 meter på høyblokkene, og midtre og søndre lavblokk. Det tillates også konstruksjoner for overlys som overstiger maksimal regulert byggehøyde med inntil 2,0 meter på nordre, midtre og søndre lavblokk. Der det etableres konstruksjoner for overlys, skal disse være tilbaketrukket fra formålsgrense med minimum 8 meter og mot fredet bebyggelse med minimum 18 meter, og de tillates å dekke inntil 20 prosent av takflaten.

Mellom lavblokkenes takflate og fasade på høyblokkene tillates etablert rømningsveier som enkle bruer. Disse skal være trukket inn fra formålsgrense med minimum 8 meter og tillates ikke overbygget.

Adkomst
Det skal etableres innganger til bebyggelsen fra felt ST4 og SGT6. Samlet skal det etableres minimum 8 innganger til bebyggelsen i feltet. Varelevering skal være fra felt SGT6.

Utforming
Høyblokkene og de to nederste etasjene i lavblokkene skal bevares, men det tillates tiltak som forbedrer konstruksjon og bæring, bygningsfysikk og energieffektivisering, funksjonalitet, universell utforming, samt grad av åpne og utadvendte fasader.

Tilbygg mot felt ST4 og SGT6 skal utformes med utadvendte fasader i første etasje, hvorav minimum 60 prosent glassflater.

Det skal etableres minimum to innendørs gangforbindelser som ligger i direkte linje mellom felt ST4 og felt SGT6.

Bruk
I tilknytning til minimum to av inngangspartiene og mot felt SGT9 skal det etableres publikumsrettet funksjon.

4.1.8 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP10)

Adkomst
Bebyggelsen skal ha inngang fra felt ST2, ST3, SGT4 og SGT5.

4.1.9 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP11)

Bebyggelsens høyde
All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale byggehøyder som er angitt på plankartet. Innenfor byggegrenser angitt på plankartet med kote +77,7 meter og +67,6 meter tillates solcelleanlegg som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 2 meter, og takoppbygg for heis, trapper og luftinntak/utkast som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 3 meter. Dersom takoppbygg etableres, skal disse være tilbaketrukket fra fasadeliv med minimum 3 meter og tillates å dekke inntil 10 prosent av takflaten.

Adkomst
Det skal etableres inngang til bebyggelsen fra felt SF5, SGT5, SGT6 og SGT7. Varelevering skal være fra felt SGT5 eller SGT7. Adkomst til sykkelparkering i bygg skal ligge mot felt SGT5 eller SGT7.

Utforming
Første etasje i ny bebyggelse mot felt SGT5, SGT6 og SGT7 skal utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater. Der det etableres inngang til bebyggelsen fra felt SF5 og SGT6 skal det etableres forplass ved at inngangspartiet trekkes inn fra formålsgrense i første etasje.

På fasadene langs Høgskoleringen tillates det etablert beplantning og grønne fasader, slik at virkningene av nytt bygg kan reduseres for naboene, i tillegg til at det kan styrke det biologiske mangfoldet.

4.1.10 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP13)

Bebyggelsens høyde
All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale byggehøyder som er angitt på plankartet. Det tillates solcelleanlegg som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 2 meter, og takoppbygg for heis, trapper og luftinntak/utkast som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 3 meter. Dersom takoppbygg etableres, skal disse være tilbaketrukket fra fasadeliv med minimum 3 meter og tillates å dekke inntil 10 prosent av takflaten.

Adkomst
Det skal etableres inngang til bebyggelsen fra felt SF5, ST5 og SGT9. Varelevering skal være fra felt SGT6 og/eller SGT7. Adkomst til sykkelparkering i bygg skal ligge mot felt SGT7 eller Høgskoleringen felt SF5. Det skal i tillegg etableres gangatkomst til sykkelparkering fra felt ST5.

Utforming
Første etasje i ny bebyggelse mot felt SF5, ST5, SGT6 og SGT9 skal utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater. Der det etableres inngang og/eller atkomst til sykkelparkering mot felt SF5 skal det etableres forplass ved at inngangspartiet trekkes inn fra formålsgrense i første etasje.

Fasader mot utendørs passasje, jf. punkt 6.2 «Bestemmelsesområde #2», skal utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater. Der det etableres utendørs passasje skal åpning i fasade mot felt ST5 og SGT9 markeres gjennom skifte i materialbruk og/eller inntrukket felt.

Maksimal fasadebredde mot øst og vest på hvert bygningsvolum som overstiger kote +75,0 skal være 25 meter.

På fasadene langs Høgskoleringen tillates det etablert beplantning og grønne fasader, slik at virkningene av nytt bygg kan reduseres for naboene, i tillegg til at det kan styrke det biologiske mangfoldet.

Bruk
I første etasje mot felt SGT9 og felt SF5 skal det etableres publikumsrettet funksjon.

4.1.11 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP14)

Adkomst
Bebyggelsen skal ha inngang fra felt SGT10 og Høgskoleringen (felt SKH4 eller SF9).

Utforming
Dersom eksisterende bebyggelse erstattes skal det sikres at første etasje mot felt SGT10 og Høgskoleringen (felt SKH4 og SF9) utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater.

4.1.12 Idrettsanlegg (felt BIA1)
Innenfor felt BIA1 tillates tiltak for idrett, aktivitet, lek og rekreasjon. Permanente bygningsmessige tiltak tillates ikke. Belysning av idretts- og parkarealer skal rettes mot arealene som skal opplyses, slik at lys på tilliggende naturmiljø og omgivelser begrenses. Det tillates etablert geoteknisk støttefylling for å sikre stabilitet for utbygging av felt BOP11 og BOP13 med tilhørende terrengbearbeiding. Der det gjennomføres geotekniske tiltak skal tur- og adkomstveier, kultur- og idrettsarealer være gjenetablert eller istandsatt før ferdigstillelse av utbyggingsfeltet som utløser tiltaket. Gjenetablering eller istandsetting av arealene skal sikre at eksisterende kvaliteter og funksjonalitet blir opprettholdt eller forbedret, og skal planlegges i samråd med brukerne av idretts- og kulturarealene. Dersom anleggsarbeidet avsluttes i vinterhalvåret, kan kravet om istandsetting og gjenetablering utsettes til første påfølgende vår.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SKV1-2, SKV4-5, SF1-9, ST1-5, SGT1-13, SS1-4, SVT, SKH1-4 og SPA)
Samferdselsanlegg angitt som offentlig på plankartet skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av vegeier.

Samferdselsanlegg skal være tilgjengelig for allmennheten.

Innenfor felt ST2 og SGT3 tillates oppført frittstående og/eller integrerte luftinntak og -utkast for ventilasjon av Hovedbygningen. Det skal gjennom vurdering av ulike ventilasjonskonsepter søkes å finne løsninger som har begrenset størrelse, er visuelt neddempet og fortrinnsvis integrert i byrommene. Konstruksjonene skal gis en utforming og plassering som er tilpasset det fredete kulturmiljøet.

4.2.2 Kjøreveg (felt SKV2)

Felt SKV2 skal utformes slik at det fremstår som del av tilgrensende torg (felt ST1) og gatetun (felt SGT3).

4.2.3 Fortau (felt SF1-9)

Felt SF2 skal utformes slik at det fremstår som del av tilliggende torg (felt ST1) og gatetun (felt SGT3).

4.2.4 Torg (felt ST1-5)

Torg skal utformes som plass for opphold, fotgjengere, åpne overvannsløsninger og vegetasjon. Det tillates bygningsdeler under terreng og sykkelparkering innenfor felt ST2-5.

Det tillates kjøring til eiendommene, samt kjøring og oppstilling for beredskaps- og utrykningskjøretøy og kjøretøy for drift av tilliggende bygninger. Innenfor felt ST2 og ST3 tillates kjøring for varelevering og renovasjon langs felt BOP10. Innenfor felt ST5 tillates vendehammer for kjøretøy mot felt SGT7.

Trær

Dersom det innenfor regulert torgareal felles trær, skal disse erstattes innenfor arealer regulert til torg og/eller gatetun i planområdet. Trær med stammeomkrets mer enn 80 cm målt 1 meter over terreng skal søkes bevart. Etter anleggsperioden skal felling av trær med stammeomkrets mer enn 80 cm målt 1 meter over terreng bare skje dersom det er nødvendig på grunn av skade, sykdom eller død.

Felt ST1

Felt ST1 tillates bearbeidet med utgangspunkt i opprinnelig formspråk, terrengbearbeiding og symmetri, med oppholdssoner, beplantning og et enkelt vannspeil. Eksisterende lyssøyler og granittrapper skal bevares. Det tillates ny møblering der dette er løst som enkle, lette og oppdelte elementer. Det tillates terrengbearbeiding med to enkle trapp- og rampetiltak som gir trinnfri adkomst til nye innganger til sokkeletasjen i Hovedbygningen, felt BOP1. Det tillates tiltak som sikrer universell tilgjengelighet til hovedinngangen i Hovedbygningen.

Felt ST2

Innenfor felt ST2 tillates terrengbearbeiding med trappe- og rampetiltak og oppholdssone som gir adkomst til sokkeletasje i Hovedbygningen (felt BOP1). Minimum fire (4) trær skal bevares innenfor feltet.

Felt ST3

Innenfor felt ST3 tillates oppgradering av dekke med masseutskifting som ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner under terreng. Terrenget tillates hevet i nødvendig utstrekning for å hindre oppstuving av overvann på plassen plassen.

Felt ST4

Innenfor felt ST4 tillates terrengbearbeiding med trappe- og rampeanlegg som gir trinnfri adkomst til første etasje i felt BOP9. Det skal sikres en sammenhengende gangforbindelse mellom felt ST3 og SGT9 med fri bredde på minimum 4,5 meter. Minimum 17 trær skal bevares innenfor feltet.

Felt ST5

Innenfor felt ST5 skal det etableres vegetasjonsdekke med minimum samlet areal på 550 m². Det skal etableres flersjiktet vegetasjon langs felt BOP12. Det skal sikres sammenhengende gangforbindelser fra utendørs passasje gjennom bygg, jamfør bestemmelsesområde #2, til SGT6 og SGT7. Minimum ti (10) trær skal bevares innenfor feltet. Der det er nødvendig å etablere vendehammer for kjøretøy, skal denne gjennom oppmerking og utforming sikres trafikksikre løsninger for gående og syklende.

4.2.5 Gatetun (felt SGT1-13)

Gatetun skal utformes med prioritering av myke trafikanter og tilrettelegges for begrenset kjøring. Det tillates kjøring til eiendommene, samt kjøring og oppstilling for beredskaps- og utrykningskjøretøy, varelevering, renovasjon og drifts-/tjenestekjøretøy. Det tillates oppmerking av kjøreareal gjennom bruk av kantstein med lav eller uten vis, med utforming som bidrar til at kjøretøy holder ganghastighet. Der det er nødvendig å etablere vendehammer for kjøretøy, skal denne gjennom oppmerking og utforming sikres trafikksikre løsninger for gående og syklende. Sykkelparkering og parkering for bevegelseshemmede tillates etablert innenfor feltene, og det tillates etablert bygningsdeler under terreng.

Trær

Dersom det innenfor regulert gatetun felles trær, skal disse erstattes innenfor arealer regulert til torg og/eller gatetun i planområdet. Trær med stammeomkrets mer enn 80 cm målt 1 meter over terreng skal søkes bevart. Etter anleggsperioden skal felling av trær med stammeomkrets mer enn 80 cm målt 1 meter over terreng bare skje dersom det er nødvendig på grunn av skade, sykdom eller død.

sykkelparkering

Innenfor felt SGT1, SGT10, SGT11 og SGT12 tillates større anlegg for sykkelparkering, og det tillates enkel overbygning. Innenfor felt SGT3, SGT6, SGT9 og SGT13 tillates større anlegg for sykkelparkering uten overbygning.

Felt SGT1 og SGT3

Felt SGT1 og SGT3 skal utformes slik at de fremstår som en del av tilgrensende torgareal (felt ST1 og ST2).

Felt SGT2

Felt SGT2 skal utformes med oppholdsareal, sittemuligheter og vegetasjon.

Felt SGT6

Felt SGT6 skal utformes med et sammenhengende areal for gående, syklende og kjøretøy med minimum bredde på 5,0 meter mellom felt ST3, SGT5, SGT7 og SGT9. Minimum sju (7) trær skal bevares innenfor feltet.

Felt SGT7

Felt SGT7 skal utformes med oppholdssone mot Høgskoleringen (felt SF5). Minimum tre (3) trær skal bevares innenfor feltet.

Felt SGT9

Felt SGT9 skal utformes med vegetasjonsflater med flersjiktet vegetasjon og bevaring av minimum åtte (8) trær, samt soner for opphold og løsninger for fordrøyning av overvann. Det skal sikres gangarealer med samlet bredde minimum 4,5 meter.

Felt SGT10

Felt SGT10 skal utformes med oppholdssoner mot nord (felt GP6) og flersjiktet vegetasjon.

Felt SGT11

Innenfor felt SGT11 tillates trapper og ramper som sikrer universell tilgjengelighet til første etasje i eksisterende bebyggelse. Det skal etableres vegetasjon innenfor feltet.

Felt SGT12

Felt SGT12 tillates underbygget med synlig sokkel mot nord. Ferdig planert terreng skal maksimalt heves til kote +53,6, og forbindes med felt SGT9 med universelt utformet rampe. Det skal tilrettelegges for sittemuligheter i forbindelse med terrengsprang mellom felt SGT9 og SGT12. Det

tillates konstruksjoner for overlys innenfor feltet som overstiger maksimal kotehøyde på ferdig planert terreng.

4.2.6 Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt SVT)

Feltet skal utformes med belegning av naturstein.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Park (felt GP1-6)

Innenfor felt GP1-5 kan det tillates tiltak som fremmer friluftslivet, turveier, områder for lek og rekreasjon, åpne overvannsløsninger og biologisk mangfold, dersom økologiske funksjoner blir opprettholdt.

Nødvendig drift og vedlikehold av felt BOP2-5 tillates midlertidig innenfor feltene GP1-2 og GP4. Arealet skal istandsettes til opprinnelig utforming så snart drift- og vedlikeholdsarbeid er avsluttet.

Felt GP1

Innenfor felt GP1 skal gangforbindelse mellom Magnus den Godes gate (felt SKV1) og felt SGT1 rustes opp med gatevarme og et hvilepunkt. Innenfor felt GP3 skal gangforbindelse mellom Christian Frederiks gate (felt SF5) og Øvre allé (felt SF2) rustes opp med belysning.

Felt GP6

Innenfor felt GP6 tillates tiltak som fremmer idrett, aktivitet, lek og rekreasjon, opphold, turveier, åpne overvannsløsninger og biologisk mangfold. Belysning av idretts- og parkarealer skal rettes mot arealene som skal opplyses, slik at lys på tilliggende naturmiljø og omgivelser begrenses. Det tillates etablert geoteknisk støttefylling for å sikre stabilitet for utbygging av felt BOP11 og BOP13 med tilhørende terrengbearbeiding. Der det gjennomføres geotekniske tiltak skal tur- og adkomstveier, park-, natur-, kultur- og idrettsarealer være gjenetablert eller istandsatt før ferdigstillelse av utbyggingsfeltet som utløser tiltaket. Gjenetablering eller istandsetting av arealene skal sikre at eksisterende kvaliteter og funksjonalitet blir opprettholdt eller forbedret, og skal planlegges i samråd med brukerne av idretts- og kulturarealene. Det skal legges teknisk infrastruktur i form av strøm, vann og avløp frem til idrettsanleggene. Innenfor feltet skal det også tilrettelegges for oppholdssoner samt minimum én snarvei opp skråningen til Høgskoleringen. Vegetasjon som fjernes som følge av støttefyllingen skal erstattes innenfor feltet, og det skal tilrettelegges med tilstrekkelig jordsmonn slik at vegetasjonen kan utvikle seg til en størrelse som minimum tilsvarer dagens situasjon. Utlegging av masser skal planlegges og utføres slik at revegetering blir mulig. Dersom anleggsarbeidet avsluttes i vinterhalvåret, kan kravet om istandsetting og gjenetablering utsettes til første påfølgende vår.

§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Faresone (§ 11-8 a) (sone H310)

For tiltak som vil kunne berøre grunnen i hensynssonen, herunder mindre tiltak som ikke er vist på plankartet, skal det alltid foreligge geoteknisk vurdering.

5.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

5.2.1 Bevaring naturmiljø H560_1

Innenfor hensynssonen for bevaring av naturmiljø skal trær og annen verdifull vegetasjon bevares. Fjerning av fremmede arter i henhold til fremmedartslista tillates. Fjerning av trær og annen verdifull vegetasjon kan bare skje der dette er nødvendig for å etablere geoteknisk støttefylling med tilhørende terrengbearbeiding innenfor felt GP6 eller etter faglig vurdering og i samråd med kommunen. Ved istandsetting etter etablering av geoteknisk støttefylling, skal vegetasjon reetableres og suppleres med flersjiktet skogstruktur med arter tilpasset de stedlige forholdene,

samt blomstereng i sørvendte områder. Trær som felles skal legges tilbake som levested for organismer som er knyttet til død ved.

5.2.2 Bevaring naturmiljø H560_2–3

Hensynssone H560_2 omfatter et eldre eiketre (utvalgt naturtype med B-verdi). Hensynssone H560_3 omfatter to eldre almetrær, parklind og bjørk (naturtype med C-verdi). Trær med rotsone og krone skal bevares. Eventuell beskjæring skal foretas i samråd med fagkyndig. I anleggsperioden skal trærne gjerdes inn, og gjerdet må settes utenfor rotsonen. Hvis det skal foregå arbeid nærmere enn 5 meter, skal stammen og trekronen beskyttes.

5.2.3 Bevaring kulturmiljø H570_1-2

Byggene tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret innenfor H570_1 og eksteriøret og auditoriet innenfor H570_2 beholdes uendret eller gis en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for eksteriøret innenfor H570_1, skal forelegges regional kulturmiljømyndighet (fylkeskommunen) til uttalelse før godkjennelse. Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for eksteriøret og auditoriet innenfor H570_2, skal forelegges Byantikvaren (kulturminnefaglig rådgiver) til uttalelse før godkjennelse.

5.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (§ 11-8 d) (sone H730_1)

5.3.1 Båndlegging fredning H730_1

Båndleggingssonen omfatter områder som er fredet etter kulturminnelovens §§ 15, 19 og 22a, der følgende registrerte bygninger og utomhusarealer inngår: Områdefredning (ID 87590), Hovedbygningen bygningsnr. 182243639 (Askeladden-ID 87590-1), Østre Gløshaugen bygningsnr. 182243728 (Askeladden-ID 87590-8), Vestre Gløshaugen bygningsnr. 182243698 (Askeladden-ID 87590-7), Infohuset bygningsnr. 182243701 (Askeladden-ID 87590-10), Gamle Elektro bygningsnr. 182243663 (Askeladden-ID 87590-6), Gamle Kjemi bygningsnr. 182243906 (Askeladden-ID 87590-4), Gamle fysikk bygningsnr. 182243965 (Askeladden-ID 87590-3) og Vannkraftlaboratoriet bygningsnr. 196112189 (Askeladden-ID 87590-5).

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke tiltak eller bruksendring som motvirker formålet med fredningen. Tiltak skal ikke igangsettes uten godkjennelse fra kulturmiljømyndighetene, jf. kulturminneloven.

5.3.2 Båndlegging automatisk fredete kulturminner H730_2

Kulturminnene H730_2 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Båndleggingen omfatter registrerte bosetnings- og aktivitetsområder (ID 283925, 283932 og 283941) og et veganlegg (ID 283933). I båndleggingen inngår en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730_2 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før eventuelle arbeider er planlagt igangsatt.

§ 6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområde #1 Arkeologisk gransking

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen innenfor bestemmelsesområdet skal det foretas arkeologisk gransking av det berørte automatisk fredete kulturminnet markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.

6.2 Bestemmelsesområde #2 Åpen passasje gjennom bygg

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en åpen utendørs passasje som er minimum 6 meter bred og 3,5 meter høy mellom felt ST5 og Sem Sælands vei (felt SGT9).

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Før igangsettingstillatelse (felt BOP11 og BOP13)

- Før igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor felt BOP11 og BOP13 kan gis, skal nødvendig geoteknisk støttefylling og istandsetting innenfor felt GP6 og felt BIA1 for utbygging av både felt BOP11 og BOP13 være gjennomført.

7.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BOP1, BOP5, BOP6, BOP9, BOP11 og BOP13)

- Før bebyggelsen på BOP1 tas i bruk, skal felt ST2 være opparbeidet, og gangforbindelse mellom Christian Frederiks gate (felt SF5) og Høgskoleveien (felt SF2) være rustet opp, jamfør punkt 4.3.1.
- Før nybygg eller påbygg på felt BOP1 eller BOP5 tas i bruk, skal gangforbindelse mellom Magnus den Godes gate (felt SKV1) og felt SGT1 være rustet opp, jamfør punkt 4.3.1.
- Før bebyggelse på felt BOP6 tas i bruk, skal felt SGT2 være opparbeidet.
- Før bebyggelse på felt BOP9 tas i bruk, skal felt ST4 være opparbeidet.
- Før bebyggelse på felt BOP9, BOP11 eller BOP13 tas i bruk skal felt SGT6 være opparbeidet.
- Før bebyggelse på felt BOP13 tas i bruk, skal felt ST5 være opparbeidet.
- Før bebyggelse på felt BOP13 tas i bruk skal felt SGT9 være opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse til nybygg utover 15 000 m² BRA innenfor felt BOP9 og BOP13, skal tiltak for å øke indre bredde til 5,0 meter i kulvert, bedre belysning og bedring av siktforhold i kryss ved kulvert under Strindvegen ved Lars Onsagers veg være ferdigstilt iht. reguleringsplan r20200031.
- Før det gis brukstillatelse til nybygg utover 15 000 m² BRA innenfor felt BOP9 og BOP13, skal sykkelveg med fortau mellom Høgskoleringen ved Lerkendal stasjon og S.P. Andersens veg ved Strindvegen være opparbeidet i tråd med reguleringsplan r20200031.
- Før det gis brukstillatelse til nybygg utover 15 000 m² BRA innenfor felt BOP9 og BOP13, skal fortau langs nordøstre del av rundkjøring i Strindvegen være opparbeidet iht. reguleringsplan r20200031.
- Før det gis brukstillatelse til nybygg utover 15 000 m² BRA innenfor felt BOP9 og BOP13, skal sykkelveg med fortau langs Torbjørn Bratts veg være opparbeidet fra rundkjøring i Strindvegen til planavgrensning i reguleringsplan r20200031.
- Før bebyggelse på felt BOP9 eller BOP13 tas i bruk, skal gangveg mellom Tidemands gate og Richard Birkelands veg ved Strindvegen være oppgradert med fast dekke.

Signatur *(Ordfører)*. Rita Ottervik

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

NTNU Campus Byromsprinsipper 13.01.2023

Vedtak:
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Gløshaugen og Høgskoledalen med følgende tillegg i reguleringsbestemmelsene:
§ 4.2.5 tredje avsnitt:
- Innenfor felt SGT1, SGT10, SGT11 og SGT12 tillates større anlegg for sykkelparkering, og det tillates enkel overbygning. Innenfor felt SGT3, SGT6, SGT9 og SGT13 tillates større anlegg for sykkelparkering uten overbygning.
§ 7.2 punkt sju:
- Før bebyggelse på felt BOP13 tas i bruk skal felt SGT9 være opparbeidet.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1100, merket Statsbygg og NTNU, sist endret 16.01.2023 med bestemmelser datert 22.02.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, datert 16.01.2023.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Tillegg til 4.1.9 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP11), under "Utforming":
På fasadene langs Høgskoleringen tillates det etablert beplantning og grønne fasader, slik at virkningene av nytt bygg kan reduseres for naboene, i tillegg til at det kan styrke det biologiske mangfoldet.

Tillegg til 4.1.10 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP13), under "Utforming":
På fasadene langs Høgskoleringen tillates det etablert beplantning og grønne fasader, slik at virkningene av nytt bygg kan reduseres for naboene, i tillegg til at det kan styrke det biologiske mangfoldet.

Miljøprogrammet endres slik at hovedmålene for klimagassutslipp og energi blir:
• NTNU Campus etableres slik at det på sikt blir et nullutslippsområde med netto reduksjon mot null klimagassutslipp i et livsløpsperspektiv. Dette inkluderer alle direkte og indirekte utslipp.
• NTNU Campus etableres slik at det på sikt produserer mer energi enn eget behov og bidrar til at Trondheim kommune når sine klimamål.

Flertallsmerknad 1 - Ap, H, Sp, MDG, V, SV, R, Uavh Vorkinnslien:
Det må legges til rette for at NTNU gjennom sin campusutvikling får etablert framtidsrettede og bærekraftige løsninger. Planene må gi rom for at NTNU kan videreutvikle energiløsninger og miljøtiltak, og på sikt få en campus som produserer mer energi enn eget behov (pluss). Det vil bidra til at Trondheim kommune når sine klimamål.
NTNU må ha mulighet til å etablere ytterligere tiltak senere, i tråd med nye krav og nye teknologiske muligheter.
Planene må gi rom for at NTNU gjennom bærekraftig drift og eiendomsforvaltning kan bruke campus som et levende laboratorium gjennom forskning og eksperimentell virksomhet.
Trondheim kommune som samfunnsutvikler vil bidra i å støtte opp om NTNUs arbeid med å optimalisere utnyttelse av energiløsninger som solceller, sesonglager eller andre energiløsninger.
Bystyret ber om at byggeprosessen planlegges og prosjekteres på en slik måte at forsterkede miljøambisjoner lar seg innpasse fortløpende på en hensiktsmessig måte. Eksempelvis at solceller kan påmonteres tak senere i prosessen.

Flertallsmerknad 2 - MDG, H, SV, Sp, V, R, Uavh Vorkinnslien:
Bystyret har vedtatt at campus skal utvikles som et nullutslippsområde. Stortinget har også vedtatt høye miljøambisjoner for prosjektet. Bystyret mener derfor at tiltakene i miljøprogrammet bør

styrkes i tråd med målsettingene. Dette knyttes til samfunnsmålene om at kunnskaps- og teknologihovedstaden Trondheim skal være et kraftsentrum for en bedre verden samt at Trondheim skal ta ansvar for et grønnere og mer sirkulært samfunn.

Flertallsmerknad 3 - MDG, Ap, H, SV, Sp, V, R, PP, Uavh Vorkinnslien, Uavh Andresen:
Bystyret oppfordrer regjeringen til å raskt starte arbeidet med å kartlegge muligheter for annen bruk av bygningene på Dragvoll etter at campussamlingen er gjennomført.

TRONDHEIM KOMMUNE
By- og arealplankontoret

KOPI

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Ingrid Risan	03/5954/ oppgis ved alle henv.		18.01.2006

Elgeseter gate 21, ferdigattest for oppføring av boligbygg

Byggested: **Elgeseter gate 21** Gnr.: **405** Bnr.: **70**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Fische ASA**
Tiltaksart: **Nybygg**
Bygningstype: **Boligblokk på 5 etasjer eller mer**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 16.01.2006.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 2919/03 (rammetillatelse), FBR IP 0181/04, FBR IP 0395/04, FBR IP 0827/04 (igangsettingstillatelser) og FBR IP 0221/05 (endring av tillatelse).

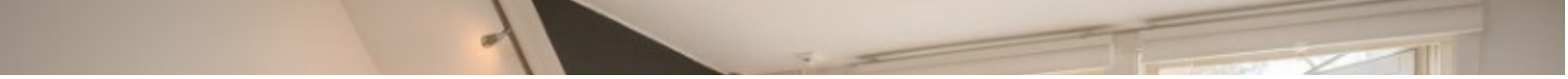
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

p.v. Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Ingrid Risan
saksbehandler

Kopi:
Fische ASA, 7486 TRONDHEIM

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, By- og arealplankontoret, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546143
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse:



etakst®

08.02.2025 Ref **hb2xn**

OPPDRAGSGIVER
Sofie Skeisvoll
sskeisvoll@gmail.com
953 37 535

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 21.01.2025

KLÆBUVEIEN 26, 7030 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 405 BNR 227 FNR 0 SNR 21 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ELGESETER

Meglers verdivurdering

3 990 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**3 990 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	-	-	-	-	-

Tomt - ifølge offentlige registre 584 m²

Byggeår - ifølge offentlige registre	2004
Soverom	2
Etasje(r)	4
Fellesutgifter/mnd	1942

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Vangslunds Gate 22, 7030 Trondheim	23.08.2023	5 000 000	0	5 000 000	2013	61,0 m²
2	Vangslunds Gate 22, 7030 Trondheim	30.08.2023	4 950 000	0	4 950 000	2013	61,0 m²
3	Klæbuveien 26, 7030 Trondheim	06.06.2023	4 250 000	0	4 250 000	2005	47,0 m²

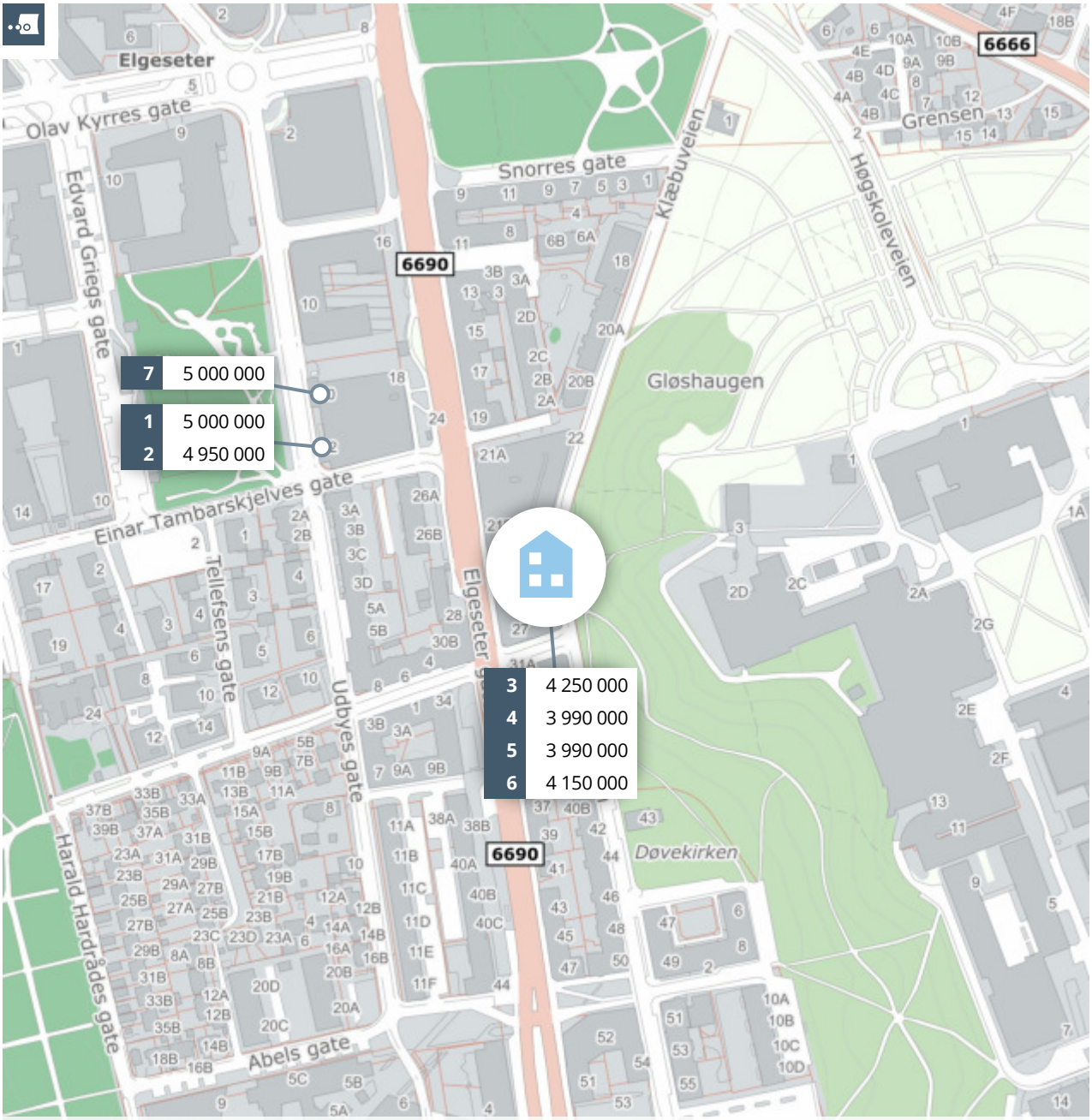
Utmerket 3-roms selveierleilighet i 4.etasje. Leiligheten har en etterspurt beliggenhet like ved Høyskoleparken - midt i smørøyet av byens store studie- og arbeidssteder. Gløshaugen, Handelshøyskolen, St. Olavs og Samfundet ligger i umiddelbar nærhet. Leiligheten ligger usjenert til i 4.etg og fremstår som lys og moderne.

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

KLÆBUVEIEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 08.02.2025

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

Klæbuveien 26, 7030 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 405 BNR 227 FNR 0 SNR 21 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ELGESETER

Verdivurdert til

3 990 000

-	3 990 000	79 800
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	1 942
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis

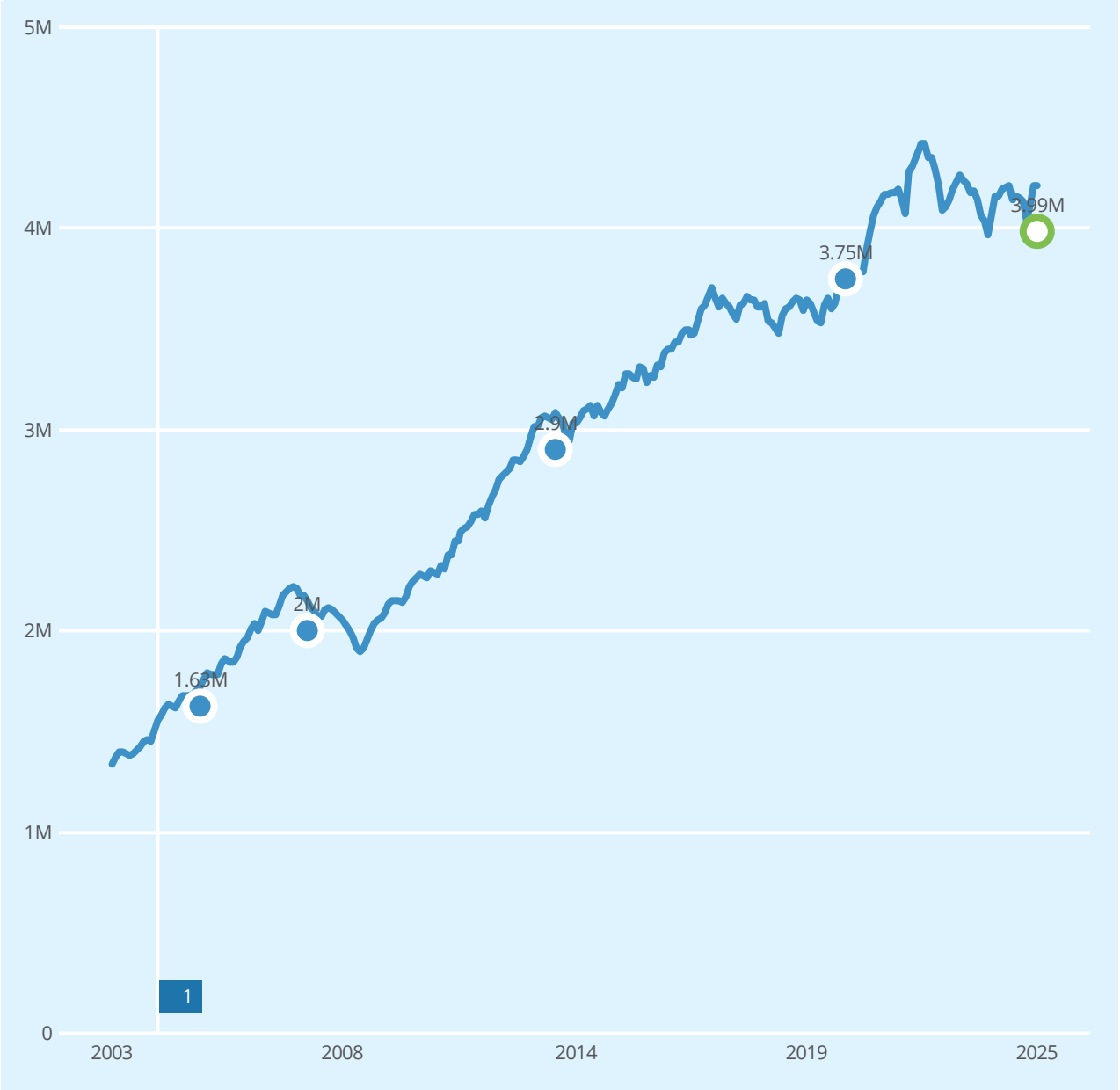
Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vangslunds gate 22 61 m² 2013 3. etg 2 sov	23.08.2023	4 990 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**81 967**
2 Vangslunds gate 22 61 m² 2013 3. etg 2 sov	30.08.2023	4 890 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**81 148**
3 Klæbuveien 26 47 m² 2005 4. etg 2 sov	06.06.2023	3 990 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**90 426**
4 Klæbuveien 26 50 m² 2004 4. etg 2 sov	07.05.2024	3 990 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**79 800**
5 Klæbuveien 26 52 m² 2005 2. etg 2 sov	08.04.2024	3 990 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**76 731**
6 Klæbuveien 26 52 m² 2005 2. etg 2 sov	05.09.2024	3 990 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**79 808**
7 Vangslunds gate 20 63 m² 2013 5. etg 3 sov	11.03.2024	5 090 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**79 365**

Utmerket 3-roms selveierleilighet i 4.etasje. Leiligheten har en etterspurt beliggenhet like ved Høyskoleparken - midt i smørøyet av byens store studie- og arbeidssteder. Gløshaugen, Handelshøyskolen, St. Olavs og Samfundet ligger i umiddelbar nærhet. Leiligheten ligger usjenert til i 4.etg og fremstår som lys og moderne.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.07.2020	31.07.2020	18.08.2020	3 475 000	3 750 000	0	3 750 000
07.08.2013	27.08.2013	23.09.2013	2 900 000	2 900 000	0	2 900 000
07.09.2007	25.09.2007	29.10.2007	1 950 000	2 000 000	-	2 000 000
09.02.2005		09.02.2005	-	1 630 000	-	1 630 000

Leiligheter til salgs i ELGESETER grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

122
dager

Leiligheter solgt i ELGESETER grunnkrets siste 9 mnd

15
leiligheter solgt

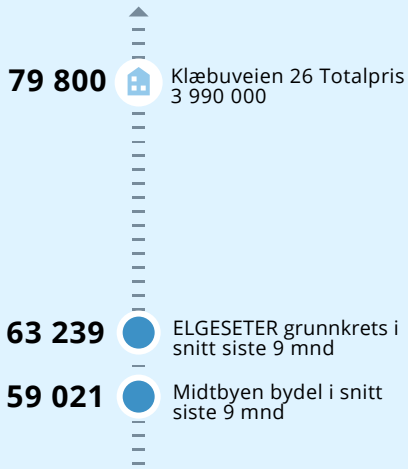


Solgt i snitt i løpet av

80
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Notater

Notater

Notater