PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

LADEBEKKEN 17

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Meglers verdivurdering

Energiattest

Vedtekter, Husordensregler

Årsmøter og regnskap

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260070
Addresse	Ladebekken 17		
Postnr.	7066	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Leilighetsinvest AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.05.2026

Signert av *Kjetil Oddvar Løken*

Initialer selger:
K O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Ladebekken 17

7066 TRONDHEIM

5001/415/289/28/0/0

Rapportdato

13.05.2026

TG 0	7
TG 1	0
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

LADEBEKKEN 17 - 5001/415/289/28/0/0

Befaring utført den 07.05.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

LÅDEBEKKEN 17 - 5001/415/289/28/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

LADEBEKKEN 17 - 5001/415/289/28/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

LADEBEKKEN 17 - 5001/415/289/28/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

LADEBEKKEN 17 - 5001/415/289/28/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Ladebekken 17 , 7066, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/415/289/28/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2024

Tomt: 878 m^2

Hjemmelshaver(e): Leilighetsinvest AS

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Bygningen, som er en boligblokk oppført i 2023, er på 8 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med malt murpuss. Flat takkonstruksjon, tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass. Heis i bygget.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

LADEBEKKEN 17 - 5001/415/289/28/0/0

4.etasje			
Primærrom 40 m^2	**Sekundærrom** 4 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 40 m^2	**BTA** 43 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

4.etasje			
BRA-i 40 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 7 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 3 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 40 m^2	**BRA-e** 3 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 7 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 43 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.



Oppsummert

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

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

LÅDEBEKKEN 17 - 5001/415/289/28/0/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
12.05.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 23.09.2023.

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

LADEBEKKEN 17 - 5001/415/289/28/0/0

3 Vinduer / dører

TG 0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer og dører er kontrollert og ingen avvik funnet. Fremstår med liten slitasje.
Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

LADEBEKKEN 17 - 5001/415/289/28/0/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med vannbåren varme, flis på vegger og lakkerte metallplater i himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmesssig stand.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Plastsluk med klemring med synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.
Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.

LADEBEKKEN 17 - 5001/415/289/28/0/0

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

LADEBEKKEN 17 - 5001/415/289/28/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, folierte fronter og laminert benkeplate.

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

LADEBEKKEN 17 - 5001/415/289/28/0/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Ukjent

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme. Det er derfor ikke installert bereder i boligen.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på bad/vaskerom.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

LADEBEKKEN 17 - 5001/415/289/28/0/0

Levetid:

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

LADEBEKKEN 17 - 5001/415/289/28/0/0

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entrè

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert bereder i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Bilde

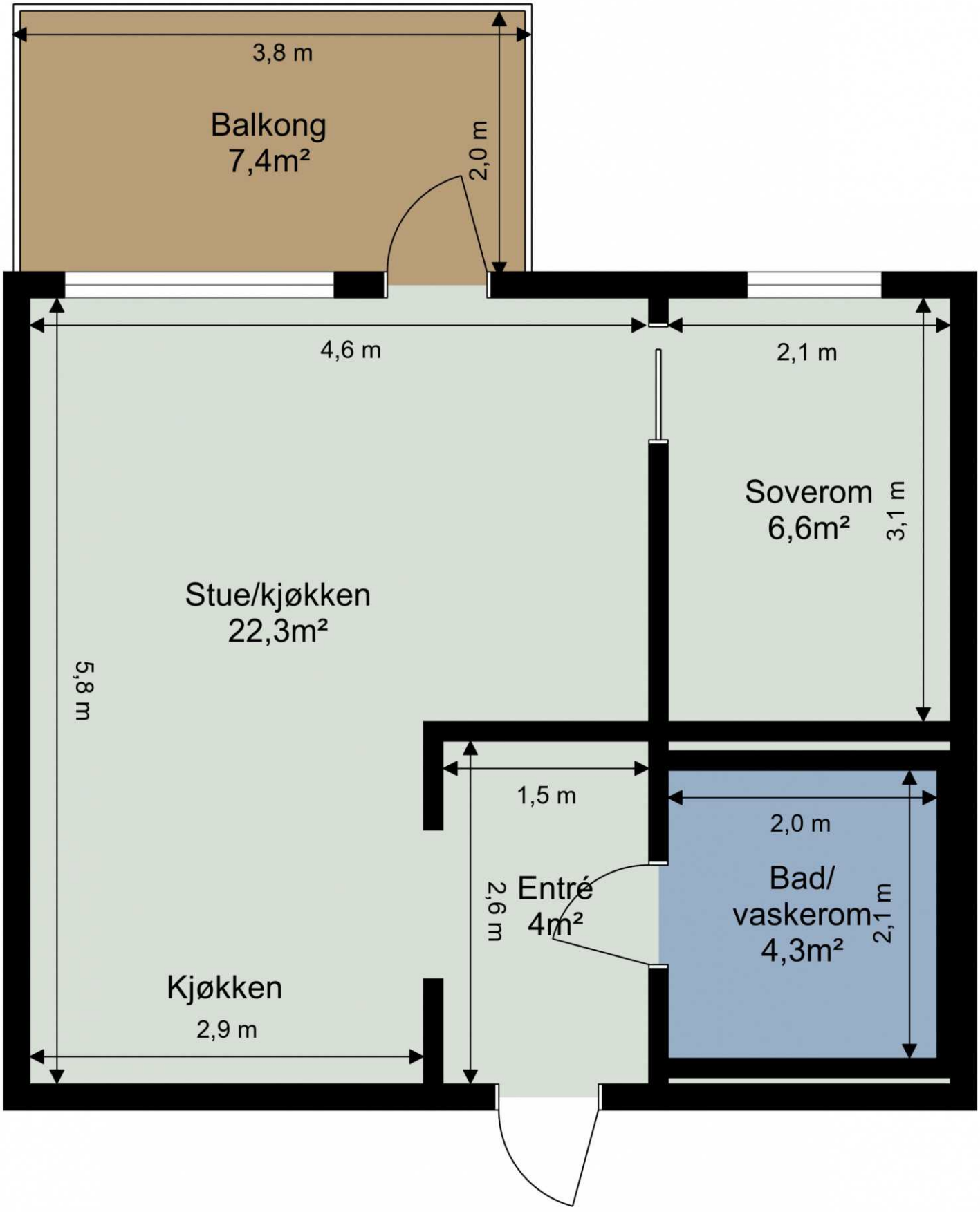


LADEBEKKEN 17 - 5001/415/289/28/0/0

Gjetnes takst

Ladebekken 17

4. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Erlend Stav	BYGG-21/83603 oppgis ved alle henvendelser		23.09.2023

Lilleby B4, Verkstedgården 3, midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokk med parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/289/0/0, 415/178/0/0
Ansvarlig søker:	VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver:	LILLEBY EIENDOM AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Erlend Stav
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LILLEBY EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 31.08.2023. Søknaden er komplettert 04.09.2023.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:
Ferdigstilling av tilknyttede uteområder og oppfyllelse av diverse rekkefølgekrav.

Søker har følgende redegjørelse for sein søknad om ferdigattest:

Ferdigattest

Reguleringsplan og bestemmelser for Lillebyområde B4, planident r20160031, omfatter mange og store delfelt. Flere av de regulerte arealformål og bestemmelser er avhengig av hverandre. Det er flere byggetrinn som ikke er påstartet enda og det vil derfor ta noen år før det siste byggetrinnet ferdigstilles. Ferdigattest for Verkstedgården 3 planlegges omsøkt i løpet av høsten 2028.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.10.2028.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar

begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

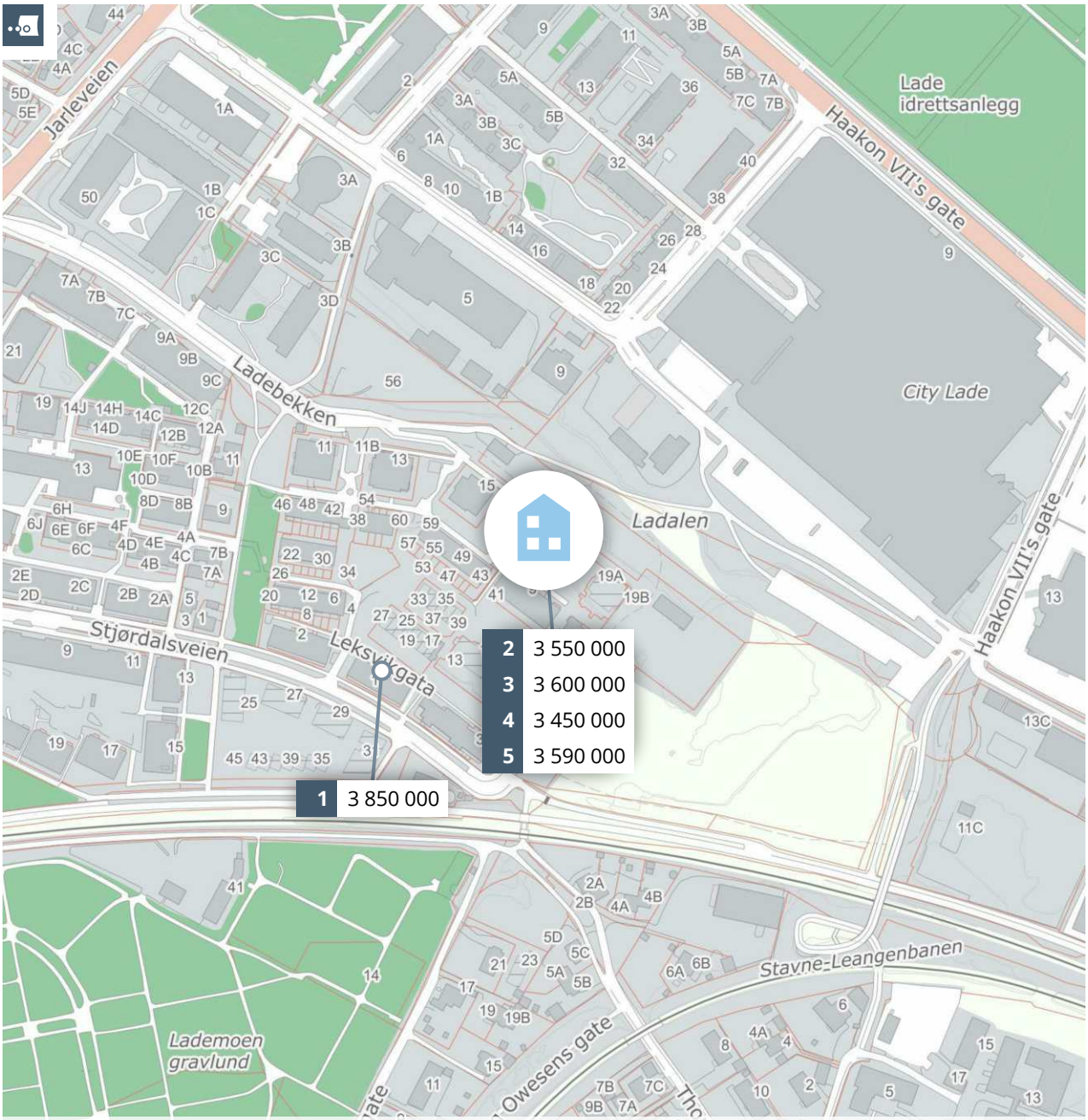
Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

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

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

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

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



Meglers verdivurdering

LADEBEKKEN 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 14.05.2026

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: Magne O. Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ladebekken 17, 7066 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 415 BNR 289 FNR 0 SNR 28 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 17

Verdivurdert til

3 490 000

0	3 490 000	87 250
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	40 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	1 707
Formue	12 862
Soverom	1
Etasje	4

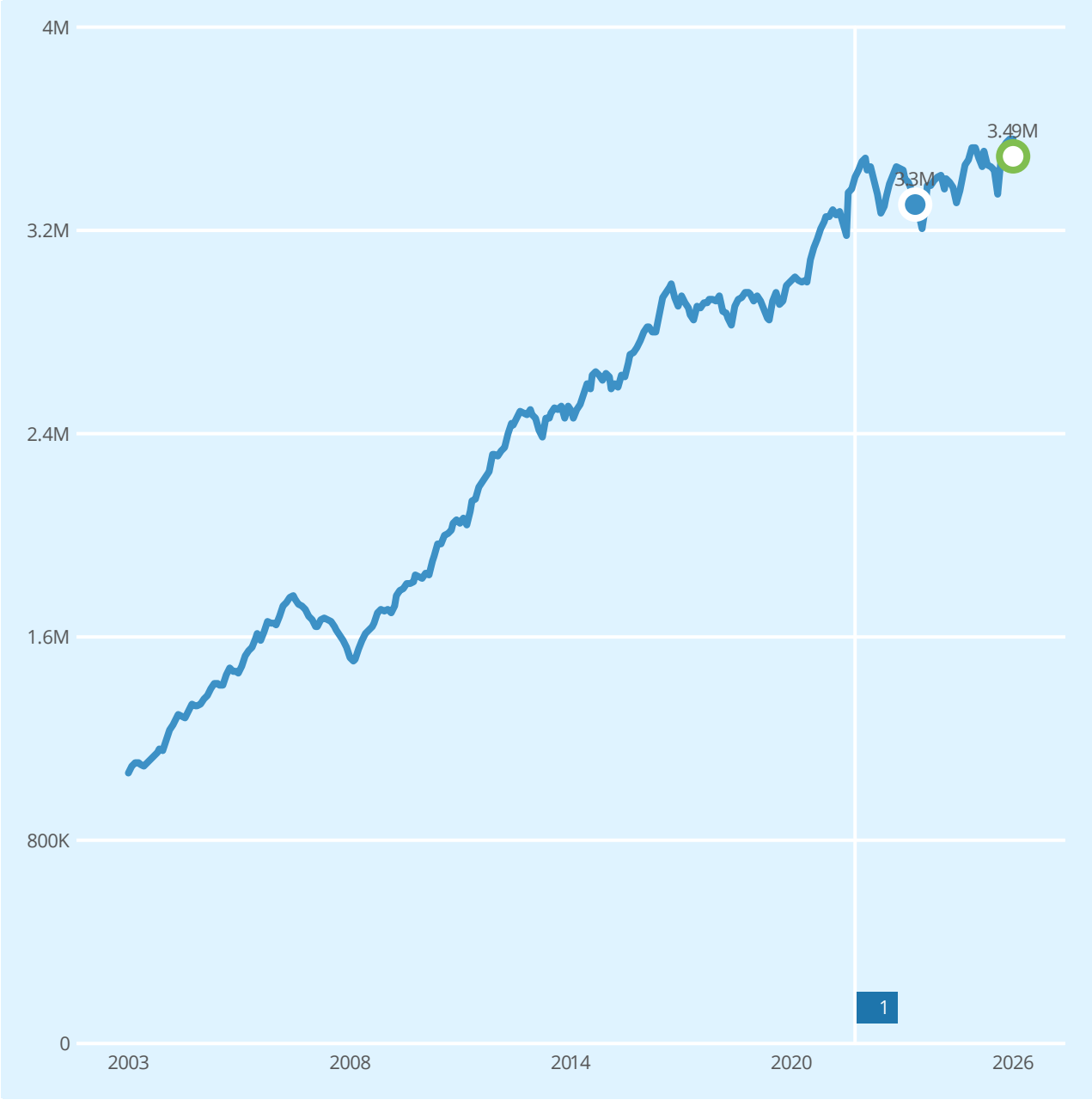
Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Leksvikgata 1				25.03.2026	3 890 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**91 667**
	42 m²	2023	2. etg	2 sov						
2	Ladebekken 17				11.02.2026	3 450 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**88 750**
	40 m²	2023	3. etg	1 sov						
3	Ladebekken 17				12.05.2026	3 650 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**90 000**
	40 m²	2023	7. etg	1 sov						
4	Ladebekken 17				12.02.2026	3 400 000	**3 450 000**	-	3 450 000	**86 250**
	40 m²	2023	2. etg	1 sov						
5	Ladebekken 17				26.02.2026	3 590 000	**3 590 000**	0	3 590 000	**87 561**
	41 m²	2023	5. etg	1 sov						

Verdien er basert på en vurdering av leiligheten og en sammenligning med andre leiligheter som er solgt i området.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.10.2023		20.10.2023	-	3 300 000	-	3 300 000	
05.10.2022		05.10.2022	-	52 611 111	-	52 611 111	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 17 grunnkrets nå

33
leiligheter til salgs

5.2M
4 968 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

Leiligheter solgt i LADEMOEN 17 grunnkrets siste 3 mnd

74
leiligheter solgt

4 209 000 Salgspris i snitt
4 207 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

87 250 Ladebekken 17 Totalpris 3 490 000
78 375 LADEMOEN 17 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
68 279 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Ladebekken 17, 7066 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **01.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277318**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301019683**
Gårdsnummer **415**	Bruksnummer **289**
Seksjonsnummer **27**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **40,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **40,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **60,28 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **61,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **3 244 kWh**



Ladebekken 17, 7066 TRONDHEIM

Detaljering

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

Ladebekken 17, 7066 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 3

Org.nr. 931 762 273

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Verkstedgården 3, heretter kalt **Sameiet**. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12.12.2022.

1-2 Hva Sameiet omfatter
Sameiet består av 61 eierseksjoner i eiendommen gnr. 415 bnr. 289 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger inngår i bruksenheten. Inndelingen i hoveddeler og eventuell(e) tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

1-3 Sameiebrøken
Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i Sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger, terrasser, uteareal, boder og evt. andre tilleggsarealer er ikke med i hoveddelens BRA. Bruksareal (BRA) fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseiere
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.
Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

BESKYTTET

2 FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av Sameiets eiendom. Bruksenhetene er ifølge seksjoneringsbegjæringen boligseksjoner, og kan kun benyttes til boligformål.

3 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, dog med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23 annet ledd.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.
Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

4-1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det formål de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med «Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 5».

4-2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Eventuelle ordensregler kan ikke innskrenke en seksjonseiers rettslig råderett over- eller bruk av egen seksjon.

BESKYTTET

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5 PARKERINGSPLASSER OG FELLES UTOMHUSOMRÅDER

5-1 Organisering av parkeringsplasser

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 5 gnr. 415 bnr. 287, som har egne vedtekter. Parkeringseiendommen er/vil bli fradelt som en anleggseiendom. Seksjonseiere som har rett til bod og parkering i parkeringskjeller, får rettigheten sikret ved tinglyst realandel i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 5. Seksjonseier blir etter dette sameier i garasjesameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

Drift av parkeringskjeller vil foregå via Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 5. Kostnadene ved forvaltning av «Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 5» vil bli belastet via boligsameiets felleskostnader.

5.2 Organisering av felles utomhusarealer

Samtlige seksjoner vil bli eier av en ideell andel i felles utomhusområder, Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2, gnr. 415 bnr. 178 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette er organisert ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Seksjonseier blir etter dette sameier i Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2 og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

Gjennom «Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2» er man pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets rettigheter og plikter. Kostnadene ved forvaltning av «Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2» vil bli belastet via boligsameiets felleskostnader.

6 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

6.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte seksjon.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

BESKYTTET

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Ved falske alarmer som medfører unødig uttrykning, kan styret viderefakturere den enkelte seksjonseier.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikehold og utbedre fellesareal m.v.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

BESKYTTET

7 FELLESKOSTNADER – PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

7-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom seksjonseier etter sameierbrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:

- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

Kostnader til forretningsførsel, kabel-tv og bredbånd og revisjon og andre administrasjonskostnader fordeles likt på hver seksjonseier. Avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann og oppvarming. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

7-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHET (UTKASTELSE)

8-1 Mislighold

BESKYTTET

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

8-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

8-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

9. STYRET OG DETS VEDTAK

9-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og inntil fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9-2 Styremøter
Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

9-3 Styrets oppgaver

BESKYTTET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

10 ÅRSMØTE

10-1 Myndighet og mindretallsvern
Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

10-3 Innkalling til årsmøtet

BESKYTTET

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2, første avsnitt.

10-4 Saker som årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

a) behandle styrets årsrapport om dette avlegges
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer
d) behandle vederlag til styret

Årsregnskap, evt. årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-5 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10-6 Møteleder og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

BESKYTTET

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om;

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
h) endring av vedtektene.

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om;

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

BESKYTTET

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11 FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

11-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

11-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

11-3 Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

12 DIVERSE

12-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

****

BESKYTTET

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 3

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
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.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, 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 bruksenheten 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.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.
Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares i boder i kjeller eller loft. Det kan oppbevares inntil 2 x11kg gassbeholdere i boligen.
Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.
Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

4 FELLESAREALER OG 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.

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

6 DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet 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 sameiets område.

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. 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. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillos ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte 25.06.2023

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 915

Sameiet Verkstedgården 3

Velkommen til årsmøte i Sameiet Verkstedgården 3

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 13:00 og lukker 24. mai kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/915

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sammenslåing av sameiene Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6
7. Endring av vedtektene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Verkstedgården 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Karoline Drangsholt fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Marit Eggan og Fredrik Schjefstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 109 800.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 109 800.

Sak 6

Sammenslåing av sameiene Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrene i Parkeringssameiene Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6 har fattet vedtak om at de ønsker å jobbe for sammenslåing av parkeringssameiene på Lilleby. Ønsket om sammenslåing av parkeringssameiene vil kunne medføre mer effektiv og optimal drift, samt økonomiske besparelser.

I forbindelse med at Lilleby bygges ut trinnvis er kjellere fradelt iht utbyggingstakt. Parkeringskjellere har en god del felles tekniske anlegg som medfører behov for samarbeid og ikke minst kostnadsdeling med viderefakturering. Herunder f eks kjøreport, adkomstkontroll, renhold, internett, avtale om interaktivt vakthold osv.

En sammenslåing vil medføre redusert forretningsfører honorar, felles serviceavtaler for tekniske anlegg og flere styremedlemmer å fordele oppgaver på, i tillegg til at det blir mer enhetlig drift.

Fordeler med sammenslåing realsameier p-kjeller

- Økonomisk besparelse - styrehonorar, forretningsførergebyr

- Drift og serviceavtaler - lettere å koordinere og holde oversikt - kostnadsfordeling av de totale kostnader fordelt på sameieandeler - mulighet for stordriftsfordeler ved færre avtaleparter

- Lik drift og vedlikehold av hele parkeringskjelleranlegget, herunder renhold mv.

- Fleksibilitet ift HC-plasser og bytte av p-plasser for øvrig

- Regulering gjesteparkeringsplasser

- Enklere administrasjon for styret og forretningsfører

Ulemper med sammenslåing realsameier p-kjeller

Ett stort realsameie, utvanning av stemmerett

- Evt endring i tekniske installasjoner til resterende byggetrinn, som vil kreve differensiering av felleskostnader pr p-plass

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar sammenslåing med Parkeringssameiene Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6, samt utvidelse med senere utbygde parkeringskjellere.

Styret gis mandat til å – gjennomføre sammenslåing av parkeingssameiene med nødvendige prosesser, herunder signere på alle nødvendige dokumenter i forbindelse med sammenslåing og utvidelse.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar sammenslåing med Parkeringssameiene Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6, samt utvidelse med senere utbygde parkeringskjellere. Styret gis mandat til å – gjennomføre sammenslåing av parkeingssameiene med nødvendige prosesser, herunder signere på alle nødvendige dokumenter i forbindelse med sammenslåing og utvidelse.

Vedlegg
1. Vedtekter Nye Lilleby Parkeringskjeller 4 5 og 6.pdf

Sak 7
Endring av vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende tekst til vedtektene:

"Ved falske alarmer som medfører unødig uttrykning, kan styret viderefakturere den enkelte seksjonseier."

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner endring av vedtektene i henhold til saksbeskrivelse.

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åse Glomstad Hansen
  Åse Glomstad Hansen sitter i styret i dag, og stiller til gjenvalg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vilde Fuglaas

  Vilde Fuglaas sitter som varamedlem i dag og stiller til gjenvalg.

Vedtekter

for

Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6

org. nr. _____.

Vedtatt på stiftelsesmøte xx.xx 2023

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6.

§ 2 Formål og virkemidler

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

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige bolig- og parkeringssameiene i prosjektet Nye Lilleby, samt Sameiet Lilleby Fellesareal/ Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2 i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6 sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer en eierandel på 1, en MC-plass/transportsykkelplass tilsvarer en eierandel på 1 og en garasjeplass tilsvarer 2 andeler.
Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av eiendommen (utbygging av nye byggetrinn).
Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på sameiermøte.

3.2 Sameiere i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6 er seksjonseiere i følgende boligselskaper:

Sameiet Verkstedgården 1	gnr 415 bnr 271 snr 1 - 46
Sameiet Verkstedgården 2	gnr 415 bnr 282 snr 1 - 56
Sameiet Gartner Lunds Hage 1	gnr 415 bnr 274 snr 1-23
Sameiet Ståltaugen 1	gnr 415 bnr 293 snr 1-36
Sameiet Ståltaugen 2	gnr 415 bnr 294 snr 1-36
Sameiet Tårn 12	gnr 415 bnr 288 snr 1-53
Sameiet Verkstedgården 3	gnr 415 bnr 289 snr 1 - 61
Sameiet Gartner Lunds Hage 2	gnr 415 bnr 290 snr 1 - 4

Lilleby Eiendom AS, org.nr. 992654783, på vegne av fremtidige sameier

Lilleby Eiendom AS org.nr. 992654783, kan foreta oppdatering av opplistede sameiere etter hvert som nye tilknyttede matrikkelenheter ferdigstilles.

3.2 Sameiets eiendom er definert til følgende eiendommer:

Gnr 415 bnr 270, 286 og 292, i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

3.3 Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger. Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, innehar utbygger Lilleby Eiendom AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 13. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

4.2 Som **vedlegg 1** følger bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

4.3 Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

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

4.5 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boder eller andre fellesrom.

4.6 Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte plasser. Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer.

4.7 Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

4.8 Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.). Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering, det er ikke tillatt med hensetting av løse gjenstander.

4.9 Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

4.10 Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Bruk av plasser til bildelingsordninger anses ikke som næring. Utleie av garasjeplass iht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av sameiermøtet iht. §11.

4.11 Kameraovervåkning er tillatt i sameiets seksjon. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

§ 5 Rettslige disposisjoner

5.1 Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Bod og parkeringsplass overføres samtidig med leiligheten.

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

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

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

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

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

6.1 En sameieandel med rett til parkeringsplass, MC og bod i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass, MC og bod i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass og bod med samme nummer iht. vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1.**

6.2 En sameieandel med rett til parkeringsplass kan selges eller overskjøtes til andre matrikkelenheter/eiendommer innenfor reguleringsplan, r. 20090017.
Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn en p-plass, og kun har overført en plass sammen med seksjonen kan styret når som helst senere kreve at denne plassen selges, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd. forut for salget.

6.3 En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere/andelseiere innenfor reguleringsplan 20090017.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til

sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

6.4 Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede. Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 6 behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

6.5 Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 7 Betaling av fellesutgifter

7.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

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

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet, skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av andel

7.2 Som fellesutgifter anses blant annet:
- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt og kommunale avg
- Belysning/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, grunnvannspumpe, kjøreport mm.

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig

for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

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

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

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

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

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

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

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

8.8 Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10 Sameiets styre

10.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 14 styremedlemmer med inntil ett personlig varamedlem hver, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger til garasjeeiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §14

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

10.3 Styret skal blant annet:

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

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

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

10.6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

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

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

§ 11 Ordensregler

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 12 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 6 plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Oppløsning.

Sameiet kan ikke oppløses.

§ 14 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder. Parkeringskjellere bygges ut trinnvis og ferdigstilte deler av kjeller innlemmes i sameiet etter hvert som de ferdigstilles og overtas.

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

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

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

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

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

5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.

6. Bestemmelser i §14 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger, Lilleby Eiendom AS, org.nr. 992 654 783.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.05.24
Selskapsnummer: 915 **Selskapsnavn:** Sameiet Verkstedgården 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Karoline Drangsholt fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marit Eggan og Fredrik Schjefstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 109 800.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Sammenslåing av sameiene Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6

Årsmøtet vedtar sammenslåing med Parkeringssameiene Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6, samt utvidelse med senere utbygde parkeringskjellere. Styret gis mandat til å – gjennomføre sammenslåing av parkeingssameiene med nødvendige prosesser, herunder signere på alle nødvendige dokumenter i forbindelse med sammenslåing og utvidelse.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtektene

Årsmøtet godkjenner endring av vedtektene i henhold til saksbeskrivelse.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Åse Glomstad Hansen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Vilde Fuglaas

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Verkstedgården 3

Organisasjonsnummer: 931762273
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 13:00 til 24. mai kl. 13:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Karoline Drangsholt fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Marit Eggan og Fredrik Schjefstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 109 800.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 109 800.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Sammenslåing av sameiene Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6

Styrene i Parkeringssameiene Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6 har fattet vedtak om at de ønsker å jobbe for sammenslåing av parkeringssameiene på Lilleby. Ønsket om sammenslåing av parkeringssameiene vil kunne medføre mer effektiv og optimal drift, samt økonomiske besparelser.

I forbindelse med at Lilleby bygges ut trinnvis er kjellere fradelt iht utbyggingstakt. Parkeringskjellere har en god del felles tekniske anlegg som medfører behov for samarbeid og ikke minst kostnadsdeling med viderefakturering. Herunder f eks kjøreport, adkomstkontroll, renhold, internett, avtale om interaktivt vakthold osv.

En sammenslåing vil medføre redusert forretningsfører honorar, felles serviceavtaler for tekniske anlegg og flere styremedlemmer å fordele oppgaver på, i tillegg til at det blir mer enhetlig drift.

Fordeler med sammenslåing realsameier p-kjeller

- Økonomisk besparelse - styrehonorar, forretningsførergebyr

- Drift og serviceavtaler - lettere å koordinere og holde oversikt - kostnadsfordeling av de totale kostnader fordelt på sameieandeler - mulighet for stordriftsfordeler ved færre avtaleparter

- Lik drift og vedlikehold av hele parkeringskjelleranlegget, herunder renhold mv.

- Fleksibilitet ift HC-plasser og bytte av p-plasser for øvrig

- Regulering gjesteparkeringsplasser

- Enklere administrasjon for styret og forretningsfører

Ulemper med sammenslåing realsameier p-kjeller

Ett stort realsameie, utvanning av stemmerett

- Evt endring i tekniske installasjoner til resterende byggetrinn, som vil kreve differensiering av felleskostnader pr p-plass

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar sammenslåing med Parkeringssameiene Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6, samt utvidelse med senere utbygde parkeringskjellere.

Styret gis mandat til å – gjennomføre sammenslåing av parkeingssameiene med nødvendige prosesser, herunder signere på alle nødvendige dokumenter i forbindelse med sammenslåing og utvidelse.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar sammenslåing med Parkeringssameiene Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6, samt utvidelse med senere utbygde parkeringskjellere. Styret gis mandat til å – gjennomføre sammenslåing av parkeingssameiene med nødvendige prosesser, herunder signere på alle nødvendige dokumenter i forbindelse med sammenslåing og utvidelse.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Endring av vedtektene

Styret foreslår følgende tekst til vedtektene:

"Ved falske alarmer som medfører unødig uttrykning, kan styret viderefakturere den enkelte seksjonseier."

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner endring av vedtektene i henhold til saksbeskrivelse.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Åse Glomstad Hansen (19 stemmer)

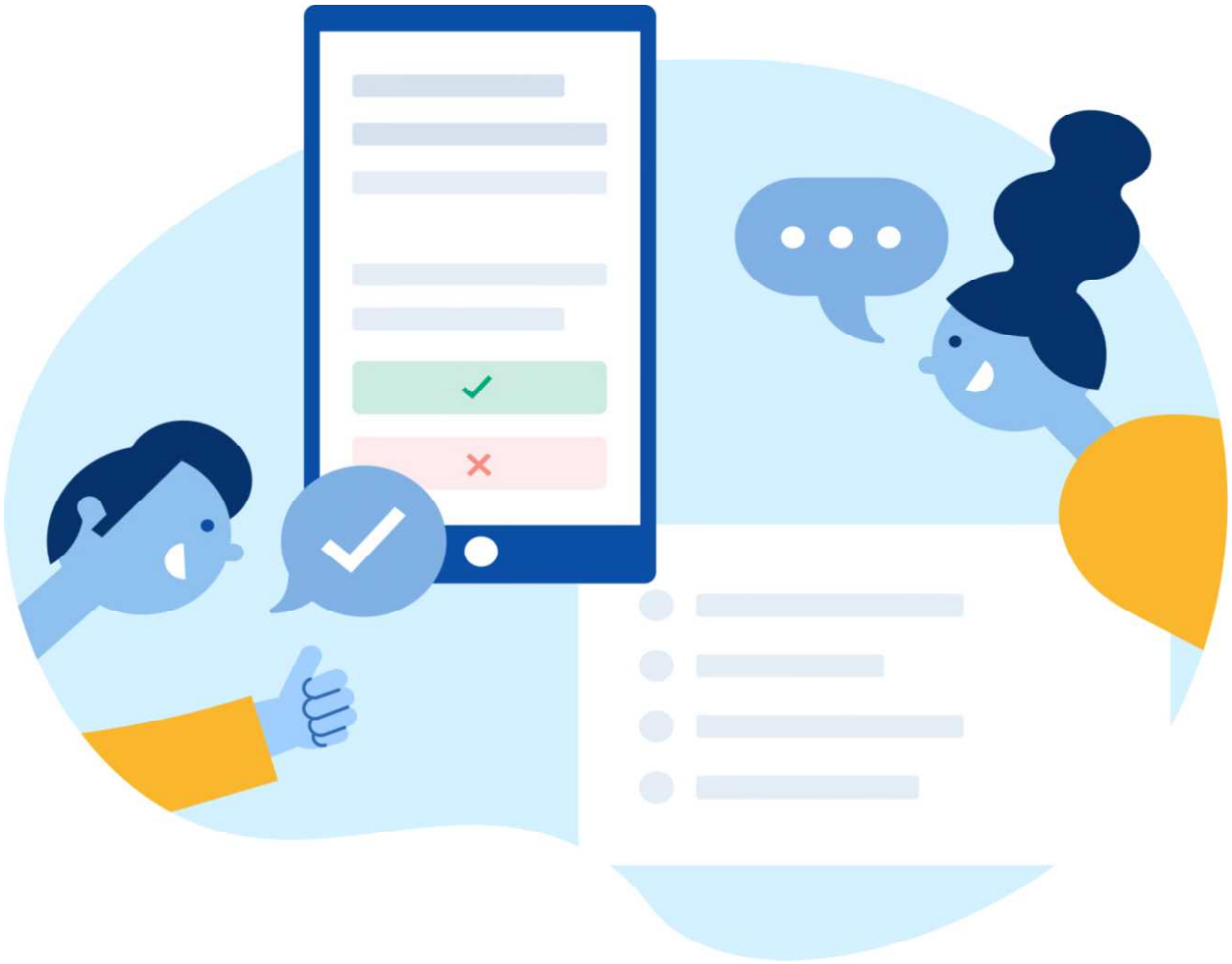
Følgende stilte til valg:
Åse Glomstad Hansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Vilde Fuglaas (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vilde Fuglaas



Ekstraordinært årsmøte 2024

Sameiet Verkstedgården 3

25. januar 2024

Selskapsnummer: 915

OBOS

Velkommen til årsmøte i Sameiet Verkstedgården 3

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

25. januar 2024 kl. 17:00, På Teams via følgende link: https://shorturl.at/fmE68.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Verkstedgården 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges i møtet.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges i møtet.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.01.24
Selskapsnummer: 915 **Selskapsnavn:** Sameiet Verkstedgården 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

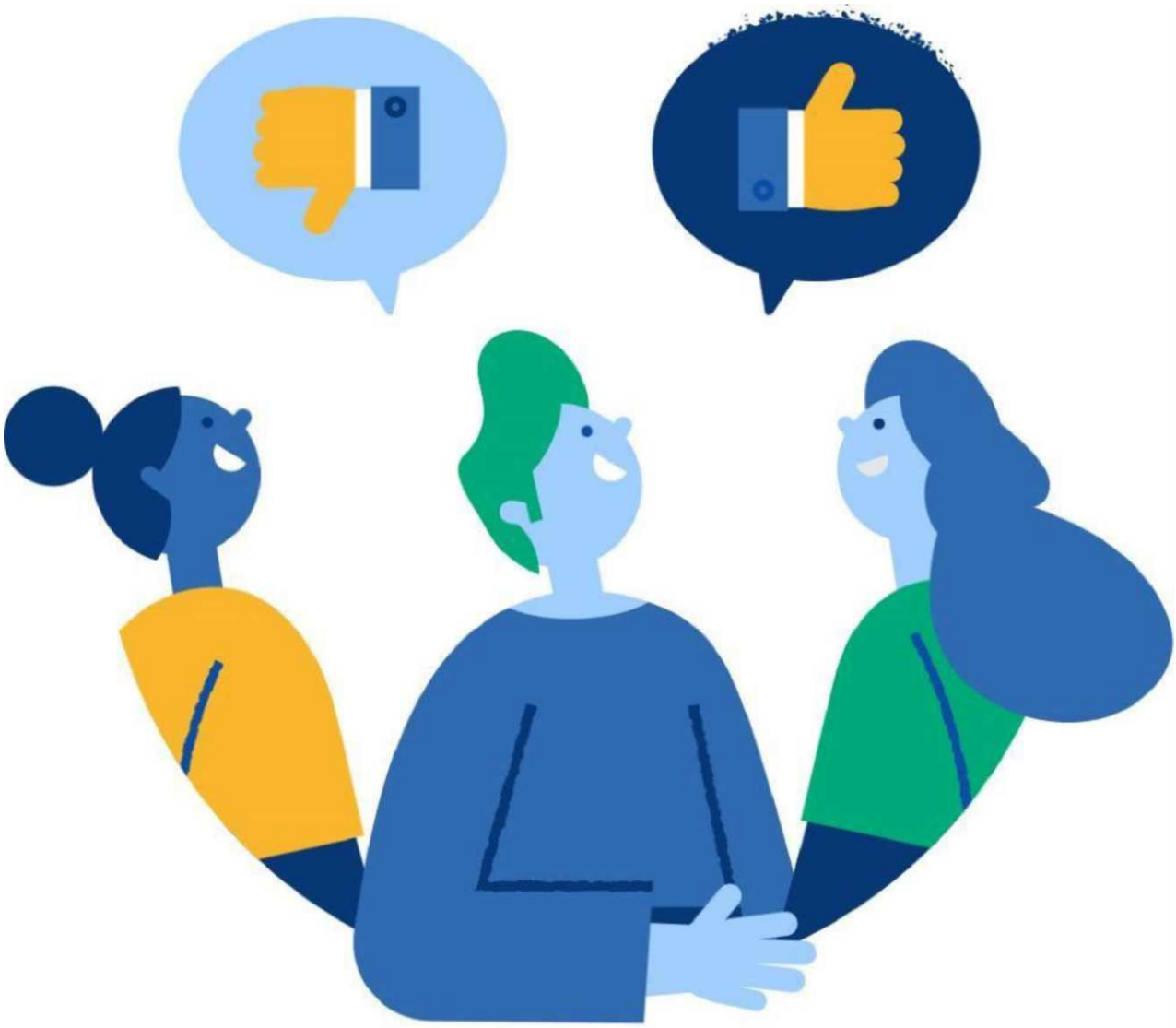
Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



Sameiermøte 2024

2416 SE Nye Lilleby Fellesareal 2

OBOS

Transaksjon 09222115557516530908 Signert LB, GF

Protokoll fra Sameiermøte i SE Nye Lilleby Fellesareal 2

Dato: 24 april 2024 kl. 17:00 i Søndregate 2.

1. KONSTITUERING

A) Line Brauten ble valgt som møteleder

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Sameiet Gartner Lunds Hage 1	23 stemmer ikke tilstede
Sameiet Verkstedgården 1	46 stemmer
Sameiet Verkstedgården 2¨	56 stemmer
Sameiet Verkstedgården 3	61 stemmer
Sameiet Tårn 12	53 stemmer
Sameiet Gartner Lunds Hage 2 R1	10 stemmer
Sameiet Ståltaugen 1	36 stemmer
Sameiet Ståltaugen 2	36 stemmer
Lilleby Eiendom AS	alle uferdige enheter

Tilsammen 298 sameieandeler representert i tillegg til andeler for ikke ferdigstilte boliger.

C) Gunn-Marit Fosshaug ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

D) Møteinnkallingen ble godkjent

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

Årsrapport og regnskap for 2023 ble gjennomgått og godkjent

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet vedtok å utbetale et styrehonorar på kr 40 000, hvor det fordeles med en lik sum pr styremedlem med unntak av Line som er leder.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Sameiets styre er valgt inn av de respektive eierseksjonssameier og består av følgende styremedlemmer:

Styreleder	Line Brauten
Styremedlem	Gunn - Marit Fosshaug
Styremedlem	Sebastian Ayer Nergård
Styremedlem	Kristian Kvam
Styremedlem	Sebastian Karlsen
Styremedlem	Audun Otterstad
Styremedlem	Cim Alexander Pedersen
Styremedlem	Christine Holum Selboe
Styremedlem	Thomas Solstad

Vedtekter

for

Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2

Vedtatt på sameiermøte den 08.06.21

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Nye Lilleby Fellesareal 2.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, forvalte felles uteoppholdsareal, lekeområder, sykkelparkering, adkomstarealer, felles utomhus belysning og andre fellesfunksjoner for hele eiendommen gnr. 415 bnr. 178 i Trondheim kommune.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene og parkeringssameiene i prosjektet Nye Lilleby, i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2 sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom.

Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel per matrikkelenhet. Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av Eiendommen (utbygging av nye byggetrinn). Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på årsmøte. Sameierne er seksjonseierne i følgende eiendommer:

	Gnr./Bnr.	Sameierbrøk
Sameierne i Sameiet Verkstedgården 1	415/271	46/321
Sameierne i Sameiet Gartner Lunds Hage 1	415/274	23/321
Sameierne i Sameiet Verkstedgården 2	415/282	56/321
Sameierne i Sameiet Ståltaugen 1	415/293	36/321
Sameierne i Sameiet Ståltaugen 2	415/294	36/321
Sameierne i Sameiet Gartner Lunds Hage 2	415/287	10/321
Sameierne i Sameiet Tårn 12	415/288	53/321
Sameierne i Sameiet Verkstedgården 3	415/289	61/321

3.2 Sameiets eiendom er gnr. 415 bnr. 178 i Trondheim Kommune. Sameiets område er definert jf vedlagte kart - se eget vedlegg 1. Uteoppholdsarealet omfatter felles areal for lek, ferdsel, opphold vei, adkomst, benker, sitteplasser, lekeapparater, m.m.

Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i fellesarealet, er ferdigstilt, innehar utbygger Lilleby Eiendom AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 13. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å bruke felles uteoppholdsarealet til det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lek, opphold, gang- og adkomst.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. §10.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen.

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

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

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

§ 6 Betaling av felles utgifter

6.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet så skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2 Som kostnader på sameiets område anses blant annet:

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

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for

medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

8.1 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

§ 9 Sameiets styre

9.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-6 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger tilhørende til eiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §13

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

9.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre

instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

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

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

9.6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

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

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

§ 10 Ordensregler

10.1 Styret kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1 Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Sameiet Fellessameie plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 12 Oppløsning.

12.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 13 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

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

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

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas

etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

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

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

5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunaleavg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.

oOOo

Vedtekter

for

Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6

org. nr. _____.

Vedtatt på sameiermøte 08.06 2021, vedtatt endringer sameiermøte 30.05.24

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6.

§ 2 Formål og virkemidler

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

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige bolig- og parkeringssameiene i prosjektet Nye Lilleby, samt Sameiet Lilleby Fellesareal/ Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2 i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6 sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer en eierandel på 1, en MC-plass/transportsykkelplass tilsvarer en eierandel på 1 og en garasjeplass tilsvarer 2 andeler.
Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av eiendommen (utbygging av nye byggetrinn).
Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på sameiermøte.

3.2 Sameiere i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6 er seksjonseiere i følgende boligselskaper:

Sameiet Verkstedgården 1	gnr 415 bnr 271 snr 1 - 46
Sameiet Verkstedgården 2	gnr 415 bnr 282 snr 1 - 56
Sameiet Gartner Lunds Hage 1	gnr 415 bnr 274 snr 1-23
Sameiet Ståltaugen 1	gnr 415 bnr 293 snr 1-36
Sameiet Ståltaugen 2	gnr 415 bnr 294 snr 1-36
Sameiet Tårn 12	gnr 415 bnr 288 snr 1-53
Sameiet Verkstedgården 3	gnr 415 bnr 289 snr 1 - 61
Sameiet Gartner Lunds Hage 2	gnr 415 bnr 290 snr 1 – 4

Sameiet Smelteverket 1 gnr 415 bnr 296 snr 1 - 41

Lilleby Eiendom AS, org.nr. 992654783, på vegne av fremtidige sameier

Lilleby Eiendom AS org.nr. 992654783, kan foreta oppdatering av opplistede sameiere etter hvert som nye tilknyttede matrikkelenheter ferdigstilles.

3.2 Sameiets eiendom er definert til følgende eiendommer:

Gnr 415 bnr 270, 286 og 292, i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

3.3 Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger. Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, innehar utbygger Lilleby Eiendom AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 13. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

4.2 Som **vedlegg 1** følger bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

4.3 Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

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

4.5 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boder eller andre fellesrom.

4.6 Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte plasser. Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer.

4.7 Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

4.8 Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.). Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering, det er ikke tillatt med hensetting av løse gjenstander.

4.9 Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

4.10 Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Bruk av plasser til bildelingsordninger anses ikke som næring. Utleie av garasjeplass iht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av sameiermøtet iht. §11.

4.11 Kameraovervåkning er tillatt i sameiets seksjon. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

§ 5 Rettslige disposisjoner

5.1 Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Bod og parkeringsplass overføres samtidig med leiligheten.

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

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

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

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

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

6.1 En sameieandel med rett til parkeringsplass, MC og bod i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass, MC og bod i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass og bod med samme nummer iht. vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1.**

6.2 En sameieandel med rett til parkeringsplass kan selges eller overskjøtes til andre matrikkelenheter/eiendommer innenfor reguleringsplan, r. 20090017.
Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn en p-plass, og kun har overført en plass sammen med seksjonen kan styret når som helst senere kreve at denne plassen selges, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd. forut for salget.

6.3 En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere/andelseiere innenfor reguleringsplan 20090017.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til

sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

6.4 Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede. Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 6 behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

6.5 Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 7 Betaling av fellesutgifter

7.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

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

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet, skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av andel

7.2 Som fellesutgifter anses blant annet:
- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt og kommunale avg
- Belysning/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, grunnvannspumpe, kjøreport mm.

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig

for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

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

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

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

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

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

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

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

8.8 Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10 Sameiets styre

10.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 14 styremedlemmer med inntil ett personlig varamedlem hver, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger til garasjeeiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §14

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

10.3 Styret skal blant annet:

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

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

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

10.6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

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

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

§ 11 Ordensregler

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 12 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 6 plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Oppløsning.

Sameiet kan ikke oppløses.

§ 14 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder. Parkeringskjellere bygges ut trinnvis og ferdigstilte deler av kjeller innlemmes i sameiet etter hvert som de ferdigstilles og overtas.

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

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

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

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

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

5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.

6. Bestemmelser i §14 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger, Lilleby Eiendom AS, org.nr. 992 654 783.

Til representanter for sameiere i SE Nye Lilleby Parkeringskj. 4

Velkommen til årsmøte, torsdag 30. mai 2024 kl. 17:00 i Søndregate 2.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023.

Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i SE Nye Lilleby Parkeringskj. 4
avholdes torsdag 30 mai 2024 kl. 17:00 i Søndregate 2.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en sameier som protokollvitne
- **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
Styret foreslår overføring av årets resultat føres mot oppspart kapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. OMORGANISERING
Sammenslåing av Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, med Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 5 og 6

6. VEDTEKTER
Nye vedtekter for sammenslått sameie foreslås vedtatt.

7. BUDSJETT
Forslag til nytt budsjett for sammenslått sameie foreslås vedtatt.

08 .04.2024
Styret i SE Nye Lilleby Parkeringskj. 4

Line Brauten

Victorien Prot Tor Erik Taftø Svorkås

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Line Brauten	Saksviklia 46
Styremedlem	Victorien Prot	Leksvikgata 40
Styremedlem	Tor Erik Taftø Svorkås	Ladebekken 11

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har kontor i Trondheim
Styret kan kontaktes på e-post nyeillebypk4@styrerommet.no.. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om SE Nye Lilleby Parkeringskj. 4
SE Nye Lilleby Parkeringskj. 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927 342 669, og ligger i Trondheim kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

SE Nye Lilleby Parkeringskj. 4 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid
Det er avholdt 3 fysiske styremøter. I tillegg har enkeltsaker vært behandlet forløpende pr mail.
Styret har i tillegg til daglig drift og vedlikehold jobbet med

- prosess med sammenslåing av parkeringssameie p kjeller 4, 5 og 6.
- Nytt adkomst system med registrering av registreringsnummer for bil.
- Oppfølging av alle serviceavtaler.
- Planlegging av nye sykkelparkeringsplasser til el sykkel og transportsykler.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er noe lavere enn budsjettert.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak generell prisøkning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 57 666.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Nye Lilleby Parkeringskj. 4.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt at det er budsjettert med en sammenslåing av parkeringssameiene. Månedlig felleskostnad er derfor satt ned til å være sammenfallene for alle 3 parkeringssameiene som planlegges sammenslått.

Budsjettet er basert på reduserte felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET NYE LILLEBY PARKERINGSKJELLER 4
ORG.NR. 927 342 669, KUNDENR. 2415

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	530 856	509 868	568 000	436 800
Innbetalinger		0	5 430	0	0
Andre inntekter	3	119 397	1 050	0	255 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**650 253**	**516 348**	**568 000**	**691 800**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	5	-20 000	-19 999	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-32 200	-30 960	-32 500	-34 200
Konsulenthonorar	6	-3 438	0	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-191 393	-149 866	-157 000	-185 500
Forsikringer		-46 958	-43 077	-45 100	-51 700
Energi/fyring	8	-169 329	-147 547	-123 000	-154 700
TV-anlegg/bredbånd		-19 350	-19 390	-20 000	-20 000
Andre driftskostnader	9	-180 126	-62 352	-163 000	-133 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-665 612**	**-476 011**	**-566 420**	**-604 920**
DRIFTSRESULTAT		**-15 359**	**40 337**	**1 580**	**86 880**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	795	303	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**795**	**303**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-14 564**	**40 640**	**1 580**	**86 880**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	40 640		
Fra opptjent egenkapital		-14 564	0		

SAMEIET NYE LILLEBY PARKERINGSKJELLER 4
ORG.NR. 927 342 669, KUNDENR. 2415

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		88	65
Forskuddsbetalte kostnader		20 637	18 691
Driftskonto OBOS-banken		83 513	98 627
SUM OMLØPSMIDLER		**104 237**	**117 383**
SUM EIENDELER		**104 237**	**117 383**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		57 666	72 230
SUM EGENKAPITAL		**57 666**	**72 230**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		46 571	45 153
SUM KORTSIKTIG GJELD		**46 571**	**45 153**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**104 237**	**117 383**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, __.__.2024
Styret i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4

Line Brauten Victorien Prot Tor Erik Taftø Svorkås

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	323 244
Parkeringsleie	199 728
Leie garasje	7 884
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**530 856**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering, drift og vedlikehold	101 150
Viderefakturering, kjøreport	15 097
Nøkler	3 150
SUM ANDRE INNTEKTER	**119 397**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 438
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 438**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 876
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 942
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 031
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-76 544
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-191 393**

NOTE: 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-166 047
Fjernvarme	-3 281
SUM ENERGI / FYRING	**-169 329**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-57 853
Renhold ved firmaer	-96 357
Andre fremmede tjenester	-23 838
Bank- og kortgebyr	-2 078
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-180 126**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	370
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	425
SUM FINANSINNTEKTER	**795**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7897786. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

TRONDHEIM KOMMUNE

Saksprotokoll

Utvalg:	Bygningsrådet
Møtedato:	08.02.2022
Sak:	29/22
Tittel:	**Saksprotokoll - Verkstedgården 3, politisk behandling av søknad om dispensasjon fra krav om skolekapasitet**
Resultat:	Annet forslag vedtatt
Arkivsak:	22/2225

Vedtak:
Bygningsrådet har fått forelagt seg søknad om dispensasjon fra tilstrekkelig skolekapasitet, reguleringsbestemmelse § 9.10 i r20160031 i sak BYGG-21/83603. Bygningsrådet finner å godkjenne søknaden, da vilkår etter plan- og bygningslovens (pbl) § 19-2 i r20160031 ikke settes vesentlig til side og det foreligger klar nok overvekt av fordeler ved å dispensere.

Bygningsrådet viser til sak 22/21 - Skolestruktur Lilleby - Lade - føringer for videre planlegging. Med bakgrunn i at ladeområdet er en av de områdene som har vokst raskt og vil vokse fremover, har kommunen både kjøpt skoletomt for fremtidig utvidelse av skolekapasiteten og har gamle Ringve videregående skole disponibel. Det er også avsatt oppstartsmidler i budsjett og økonomiplan for to nye skoler i 2025. Og ny ungdomsskole på Lade ligger som nr 3 i vedtatt skolebehovsplan, kommunen vil ha nok skolekapasitet på sikt gjennom de vedtak som er fattet. En utvidelse av skolekapasiteten frem til ny skole på Lade er ferdig kan gjøres gjennom grensejustering mot Rosenborg ungdomsskole som har noe ledig kapasitet.

Området ligger i Lilleby skolekrets som har ledig kapasitet som barneskole, og inntil nylig tilhørte området Rosenborg ungdomsskole som også har kapasitet. Bygningsrådet mener det er viktig at vi utnyttet eksisterende skolekapasitet før man utvider ny. Området bør derfor tilhøre den skolekretsen som har kapasitet inntil ny kapasitet er på plass i nytt område. På sikt skal området tilhøre Lade/Lilleby ungdomsskole, men ikke før det er nødvendig kapasitet der.

Bystyret har vedtatt at skolegrensene skal være dynamiske og elever i ungdomsskolealder er mer fleksible på avstander og raske endringer så justeringer av skolegrenser for å oppnå bedre utnyttelse av kommunal infrastruktur skal være mulig å gjennomføre oftere der.

Bygningsrådet vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene i plan og bygningsloven (pbl) § 19-2 for å innvilge dispensasjon, er dermed tilstede. Bygningsrådet mener at det er klart større fordeler enn ulemper med å innvilge dispensasjon.

22967/22 220000061217

Bygningsrådets vedtak bygger på de vurderinger og konklusjoner som framgår av saksfremstillingen. Saken sendes tilbake til administrasjonen som på delegasjon fatter vedtak hvor tekniske og formelle vilkår, samt utfyllende opplysninger knyttet til tiltaket, blir ivaretatt. Det er anledning til å klage på det nye komplette vedtaket.

Behandling:
Marte Løvik (Sp) alternativt forslag på vegne av Sp, Ap, H, MDG, FrP, V:
Bygningsrådet har fått forelagt seg søknad om dispensasjon fra tilstrekkelig skolekapasitet, reguleringsbestemmelse § 9.10 i r20160031 i sak BYGG-21/83603. Bygningsrådet finner å godkjenne søknaden, da vilkår etter plan- og bygningslovens (pbl) § 19-2 i r20160031 ikke settes vesentlig til side og det foreligger klar nok overvekt av fordeler ved å dispensere.
Bygningsrådet viser til sak 22/21 - Skolestruktur Lilleby - Lade - føringer for videre planlegging. Med bakgrunn i at ladeområdet er en av de områdene som har vokst raskt og vil vokse fremover, har kommunen både kjøpt skoletomt for fremtidig utvidelse av skolekapasiteten og har gamle Ringve videregående skole disponibel. Det er også avsatt oppstartsmidler i budsjett og økonomiplan for to nye skoler i 2025. Og ny ungdomsskole på Lade ligger som nr 3 i vedtatt skolebehovsplan, kommunen vil ha nok skolekapasitet på sikt gjennom de vedtak som er fattet. En utvidelse av skolekapasiteten frem til ny skole på Lade er ferdig kan gjøres gjennom grensejustering mot Rosenborg ungdomsskole som har noe ledig kapasitet.
Området ligger i Lilleby skolekrets som har ledig kapasitet som barneskole, og inntil nylig tilhørte området Rosenborg ungdomsskole som også har kapasitet. Bygningsrådet mener det er viktig at vi utnyttet eksisterende skolekapasitet før man utvider ny. Området bør derfor tilhøre den skolekretsen som har kapasitet inntil ny kapasitet er på plass i nytt område. På sikt skal området tilhøre Lade/Lilleby ungdomsskole, men ikke før det er nødvendig kapasitet der.
Bystyret har vedtatt at skolegrensene skal være dynamiske og elever i ungdomsskolealder er mer fleksible på avstander og raske endringer så justeringer av skolegrenser for å oppnå bedre utnyttelse av kommunal infrastruktur skal være mulig å gjennomføre oftere der.
Bygningsrådet vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.
Vilkårene i plan og bygningsloven (pbl) § 19-2 for å innvilge dispensasjon, er dermed tilstede.
Bygningsrådet mener at det er klart større fordeler enn ulemper med å innvilge dispensasjon.
Bygningsrådets vedtak bygger på de vurderinger og konklusjoner som framgår av saksfremstillingen. Saken sendes tilbake til administrasjonen som på delegasjon fatter vedtak hvor tekniske og formelle vilkår, samt utfyllende opplysninger knyttet til tiltaket, blir ivaretatt. Det er anledning til å klage på det nye komplette vedtaket.

Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillingen og Løviks forslag ble Løviks forslag enstemmig vedtatt.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

TAG Arkitekter as

Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Erlend Stav	BYGG-21/83603 oppgis ved alle henvendelser		18.02.2022

Verkstedgården 3, rammetillatelse for oppføring av boligblokk med parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/178/0/0
Ansvarlig søker:	TAG Arkitekter as
Tiltakshaver:	LILLEBY EIENDOM AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Erlend Stav
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Verkstedgården 3, saksprotokoll 08.02.22

Kopimottaker: LILLEBY EIENDOM AS
Kristian Williamsen
Eric Cristian Figueroa Chamorro
Lisa Marie Whitney

Rohit Sanjay Kakade

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om rammetillatelse 04.10.2021. Søknaden er komplettert 30.11.2021.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av boligblokk på 3892 m^2 med parkeringskjeller.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nytt område for boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes av områdeplan *r20090017*, vedtatt 26.09.2013. Området er vist som boligbebyggelse. Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan *r20160031*, vedtatt 06.09.2018. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.



Figur 1. Venstre: Tiltakets plassering innenfor områdeplan r20090017. *Høyre: Tiltakets plassering innenfor reguleringsplan* r20160031.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnett, o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra Eric Cristian Figueroa Chamorro hjemmelshaver til gjenboereiendommen *Thoning Owesens gate 2A*, gnr/bnr 415/188, Kristian Williamsen hjemmelshaver til gjenboereiendommen gnr/bnr 415/6, Lisa Marie Whitney, hjemmelshaver til gjenboereiendommen *Leksvikgata 4*, gnr/bnr 415/274, Rohit Sanjay Kakade, hjemmelshaver til gjenboereiendommen *Leksvikgata 6*, gnr/bnr 415/274.

Figueroa Chamorro skriver:

> Jeg ville bare markere at dere jobbet netter for to uker siden fredag, lørdag og avsluttet søndag, og vi hadde mange problemer med å sove. Jeg snakket med Martin fordi jeg var veldig bekymret fordi dette prosjektet vil vare noen år til, og hvis de jobber om natten, ville det være et skikkelig mareritt, fordi helgen skal hvile. Jeg tror vi har for mye støy hver dag, bortsett fra at huset beveger seg for mye og jeg har 2 sprekker som jeg allerede har diskutert med Martin også, jeg håper du vil løse disse problemene ... Tusen takk for at du ga oss muligheten til å kommunisere ... Hilsen Eric Figuero fra Thoning Owesens gate 2 A.

Williamsen skriver:

> Dette er for høyt. Godkjenner ikke dette.

Whitney skriver:

> Jeg vil gjerne ha oversikt over annen bygge og anleggsarbeid i perioden.

Kakade skriver:

> I hear continuous machine noise from the Statkraft luft rengjøring unit located across the rekkehus. It is very annoying and quite clear in the night.

Ansvarlig søker har kommentert de innkomne merknadene i et følgebrev til søknaden. Til Figueroa Chamorros merknad skriver søker følgende:

> *Tilsvar: Ikke relevant klage for gitt tiltak. Varsler bor rett i nærheten av Statens vegvesen sitt infrastrukturprosjekt (ny metrosykkelvei for miljøpakken). Støy det refereres til i klagen stammer sannsynligvis fra dette prosjektet.*

Til Williamsens merknad skriver søker at «*bygget er i henhold til krav i reguleringsbestemmelser, områdeplan og KPA*».

Til merknaden fra Whitney skriver søker:

> *Tilsvar: Tiltakshaver har ikke full oversikt over all annen bygge- og anleggsarbeider som foregår i området i perioden. For tiltakshavers egen del er det planlagt suksessiv bygging av boligbebyggelsen på det som betegnes som område B4 i områdeplanen for Lilleby. Det betyr at det kan pågå bygging av 3-6 boligbygg samtidig med tilhørende infrastruktur. Dette vil avhenge av blant annet salgstakt for leilighetene som skal bygges.*

Kakades merknad om støy fra Statskrafts anlegg vurderer ansvarlig søker som «*ikke relevant*» for det omsøkte tiltaket.

Byggesakskontoret finner med det at ansvarlig søker i tilstrekkelig grad har kommentert de innkomne nabomerknadene. Vi finner det likevel betimelig å kommentere deler av merknadene.

Det omsøkte leilighetsbygget er utformet i henhold til de rammene som er satt i gjeldende arealplaner. I følge legalitetsprinsippet i byggesaksbehandlingen så skal kommunen godkjenne byggetiltak som er i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser og gjeldende plangrunnlag. Når det gjelder støy fra tilstøtende anlegg og andre byggearbeid i området er ikke dette relevant for vurderingen av inneværende søknad. Byggesakskontoret forutsetter at tiltaket utføres i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021) og at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen jf. bestemmelse § 10.1 i reguleringsplan *r20160031*.

Byggeprosjektet
Det søkes som nevnt om en boligblokk på åtte etasjer med tilhørende garasjeanlegg under terreng. Tiltaket ligger innenfor delområde B4 i reguleringsplanen.

Det planlegges totalt 61 leiligheter, fordelt på 26 stk. 2-roms, 31 stk. 3-roms og 4 stk. 4- roms.

Parkeringsanlegget er en utvidelse av tidligere omsøkt anlegg for Verkstedsgården 1 og 2 på felt B4, og vil ha kjøreadkomst via denne. Grensesnitt mellom parkeringsanlegget fremgår av kjellerplan vedlagt søknaden.

Ansvarlig søker beskriver tiltaket slik:

Det skal oppføres en 8.etg. boligblokk med felles uteområde (som er en del av et større uteområde på Lilleby felt B4), offentlig infrastruktur (fortau), samt del av felles parkeringskjeller.

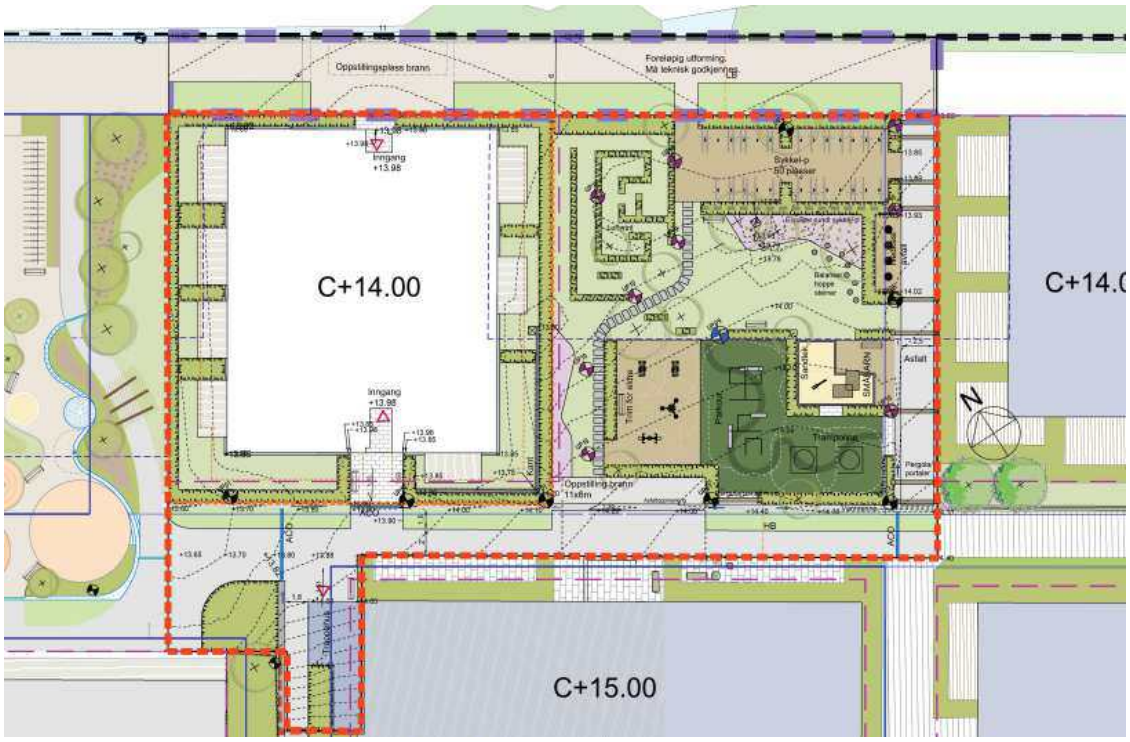
Bygget har et enkelt volum som bruker balkonger, vinduer og klatreplanter for å skape variasjon. I dette prosjektet er det valgt murpuss på fasade og farger på sekundære elementer.

Utearealene ved bygget inngår i et nettverk av uterom for Lilleby felt B4. Det er utarbeidet en masterplan for hele feltet som gir overordnede føringer for det enkelte delfelt. Uterommene gis ulikt innhold og skal sammen gi et godt tilbud for utendørs opphold for folk i alle aldre til alle årstider. Gode og trafikksikre gangveger forbinde uterommene.

Bebyggelsen utformes med høy arkitektonisk kvalitet, god fargebruk og variasjon. Fordi bygget står mellom to høyblokker på henholdsvis 12 og 16 etasjer, er det viktig at det velges en farge som kan reflektere mye lys slik at det ikke blir mørkt i de laveste etasjene i blokkene. Eksisterende bygg i området er fargerike rekkehus, en grønn blokk og to blokker med trefasade mot øst. Det er utarbeidet en fargepalett som tar hensyn til eksisterende farger og historiske bygninger i området. I vedlegg E11 vises flere alternativer som skal vurderes i detaljprosjekteringsfase.

Bygget har et enkelt volum som bruker balkongene og vinduene for å skape variasjon. De vertikale vinduene har en høyde på 2,4m for å ivareta dagslyskravet i den nederste etasjen. Vindusplasseringen bidrar til å forsterke slankheten av bygget. Det blir klatreplanter i fasaden, og disse har to ulike funksjoner. De skal hjelpe å lage en grønn levende fasade som endrer seg i løpet av året, samt bidrar til å forbedre energiforbruk og inneklima. Klatreplantene vil også forsterke en grønn utforming av fasaden. Klatreplantene plantes i plantekasser på balkongene, og klatrer ca. to etasjer oppover. Plantene er tilpasset til klimaet i Trøndelag, som ligger i sone H4.

Byggets plassering og utforming fremgår av innsendte tegninger:



Figur 2. Byggets plassering og opparbeidelse av uteområder vist i utomhusplan.



Figur 3. Fasader nordvest og nordøst m. snitt av garasje.

Kravene til uteoppholdsareal og parkering er ivaretatt for tiltaket. Parkeringskjelleren prosjekteres for ivaretakelse av parkering også for kommende byggetrinn. Byggesakskontoret forutsetter at utbygger holder et overordnet parkeringsregnskap for planområdet og har kontroll på at det ikke etableres flere parkeringsplasser enn tillatt da reguleringsplanens bestemmelse § 4.2 også angir maksimumsgrenser for antall biloppstillingsplasser.

I henhold til reguleringsplanens § 3.3 er det utarbeidet en *miljøoppfølgingsplan* for tiltaket. Byggesakskontoret forutsetter at planen ivaretas ved videre gjennomføring av byggeprosjektet.

Det er foretatt en geoteknisk vurdering av tiltaket til rammesøknaden, utført av *Multiconsult*. Byggesakskontoret er forlagt rapport fra den geotekniske vurderingen som konkluderer med at

«*generelt vurderes planlagt utbygging som gjennomførbar, men det må utføres geoteknisk detaljprosjektering*». Byggesakskontoret forutsetter at føringene i rapporten legges til grunn for videre prosjektering.

Det foreligger teknisk plangodkjenning av avfallssuganlegget tilknyttet tiltaket. Ansvarlig søker opplyser om at godkjenning av øvrige planer for teknisk infrastruktur vil foreligge ved relevant søknad om IG jf. planbestemmelse § 3.4.2.

Dispensasjon
Da skolekapasiteten for Lillebyområdet ikke anses som tilstrekkelig har det blitt søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 9.10 – *tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis*.

Dispensasjonssøknaden ble behandlet i Bygningsrådet 08.02.2022. Kommunen fant da at det var grunnlag for å gi dispensasjon fra bestemmelsen. Bygningsrådets vedtak følger som vedlegg til inneværende rammetillatelse.

Vurdering/konklusjon
Utformingen vurderes å være helhetlig med en vellykket komposisjon som både har rytme og variasjon. Variasjon i komposisjon av vinduer og balkonger gjør at fasaden får et levende uttrykk. Det er utarbeidet en fargepalett som tar hensyn til eksisterende farger og historiske bygninger i området som legges til grunn for fargevalg og detaljprosjekteringen av boligblokkens arkitektoniske uttrykk.

Byggets uttrykk fremstår å fungere godt både i seg selv og i forhold til andre boligbygg innenfor områdeplanen for Lilleby.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

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

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

I dette vedtaket er det benyttet NN2000 som høydesystem.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Krav til dokumentasjon
Vi viser til reguleringsplanens bestemmelser, i særdeleshet rekkefølgekravene, og søkers oversikt over manglende dokumentasjon/avklaringer i følgebrevet til rammesøknaden.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Fjernvarme
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningene tilknyttes fjernvarmeanlegg.

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

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)
Ledningskartet viser at byggeprosjektet kommer i konflikt med eksisterende ledninger i bakken. Byggesakskontoret ber om at dere avklarer med ledningseier (Kommunalteknikk for offentlig ledning) om VA-ledning må legges om før igangsetting. Hensikten er å unngå skade på eiendom og ledning.

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for

dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Bygget kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å

få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Erlend Stav	BYGG-21/83603 oppgis ved alle henvendelser		08.03.2022

Verkstedgården 3, igangsettingstillatelse for graving, VA og betongarbeider i kjeller (IG1)

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/178/0/0
Ansvarlig søker:	TAG Arkitekter as
Tiltakshaver:	LILLEBY EIENDOM AS
Forhåndskonferanse:	18.08.2020

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Erlend Stav
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LILLEBY EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 21.02.2022.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av graving, VA og betongarbeider i kjeller. Det er gitt rammetillatelse 18.02.2022 i delegasjonssak BYGG-21/83603-13.

Byggesakskontoret har blitt forelagt teknisk plangodkjenning av både VA-anlegg og avfallssuganlegg.

Det har blitt utarbeidet en plan for ivaretakelse av omgivelsene i anleggsperioden.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Fjernvarme
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningene tilknyttes fjernvarmeanlegg.

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

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Bygget kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Jasmin Grohmann	BYGG-21/83603 oppgis ved alle henvendelser	Larisa Decheva	11.05.2022

Verkstedgården 3, igangsettingstillatelse 2 for råbygg, fasadearbeider, innredningsarbeider og tekniske fag

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/178/0/0
Ansvarlig søker:	VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver:	LILLEBY EIENDOM AS
Forhåndskonferanse:	18.08.2020

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Jasmin Grohmann
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: NORSK HEISKONTROLL AS
LILLEBY EIENDOM AS

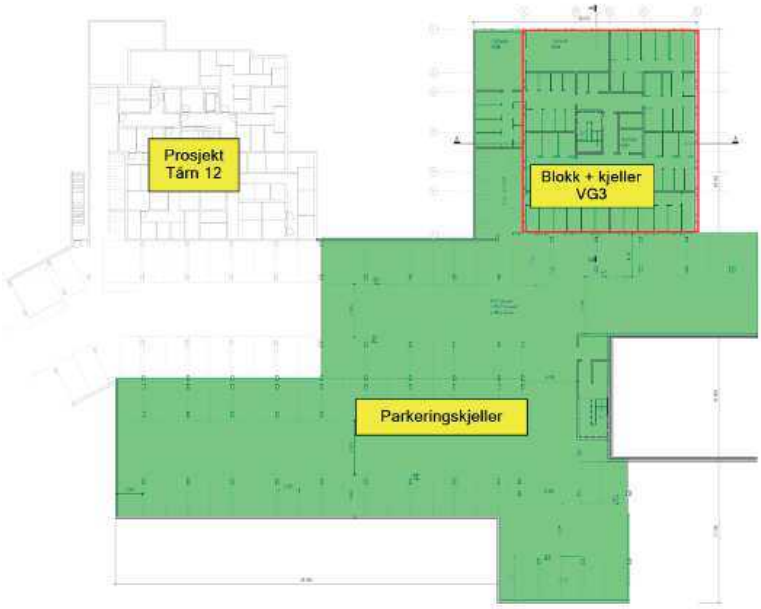
SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 21.04.2022.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av råbygg (betong – og stålarbeider), fasadearbeider, innredningsarbeider, løfteinnretninger, samt tekniske fag. Arbeidene i forbindelse med tekniske fag omfatter boligbygget, inklusive kjeller og tilhørende del av parkeringskjeller.



Tegning som viser hvilke arealer i kjeller som er omfattet av søknaden

Det er gitt rammetillatelse 18.02.2022 i delegasjonssak BYGG-21/83603-13, samt igangsettingstillatelse for graving, vann- og avløpsanlegg og betongarbeider i kjeller 08.03.2022 i delegasjonssak BYGG-21/83603-17.

Det har blitt utarbeidet en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge – og anleggsfasen.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Fjernvarme
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg.

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

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Jasmin Grohmann	BYGG-21/83603 oppgis ved alle henvendelser	Larisa Decheva	19.05.2023

Lilleby B4, Verkstedgården 3, igangsettingstillatelse #3 for opparbeidelse av utomhus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/178/0/0, 415/289/0/0
Bygningsnummer:	301019683
Ansvarlig søker:	VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver:	LILLEBY EIENDOM AS
Forhåndskonferanse:	18.08.2020

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Jasmin Grohmann
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LILLEBY EIENDOM AS

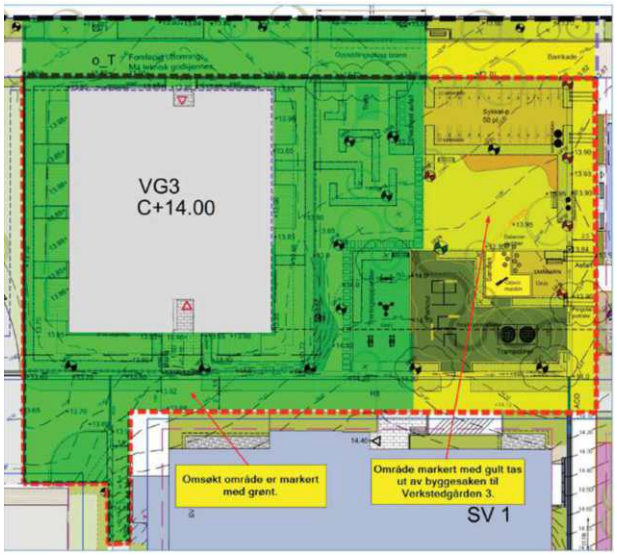
SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

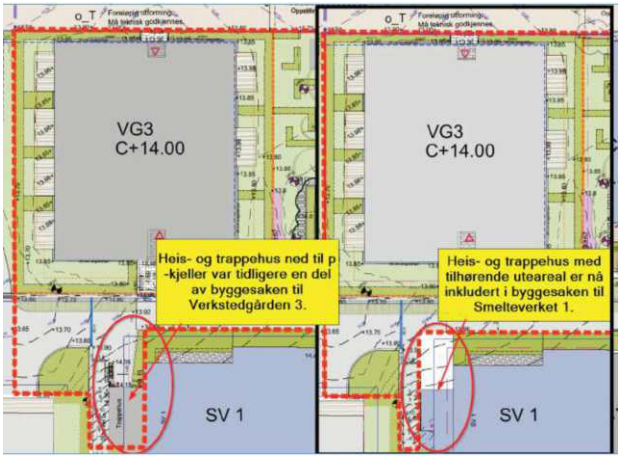
Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 08.05.2023.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av opparbeidelse av utearealer i tilknytting til Verkstedgården 3. Det presiseres at deler av arealet tas ut av byggesaken, da det skal omsøkes på et senere tidspunkt i forbindelse med bygging av Tårn 16 i sak BYGG-23/80530. Videre ekskluderes heis – og trappehus til parkeringskjeller og tilhørende uteområde sør for Verkstedgården 3, da dette ble omsøkt og godkjent i endret form i forbindelse med Smelteverket 1 i sak BYGG-22/82320.



Situasjonsplan – aktuell areal for opparbeidelse



Situasjonsplan – trukket heis – og trappehus

Det foreligger teknisk plangodkjenning for offentlig torg (o_T) på Lilleby B4 datert 20.10.2022.

Det er gitt rammetillatelse 18.02.2022 i BYGG-21/83603-13, igangsettingstillatelse #1 (graving, VA og betongarbeider i kjeller) 08.03.2022 i BYGG-21/83603-17, samt igangsettingstillatelse #2 (råbygg, fasadearbeider, innredningsarbeider og tekniske fag) 11.05.2022 i BYGG-21/83603-23.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Fjernvarme
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg.

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

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Tilsyn
Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

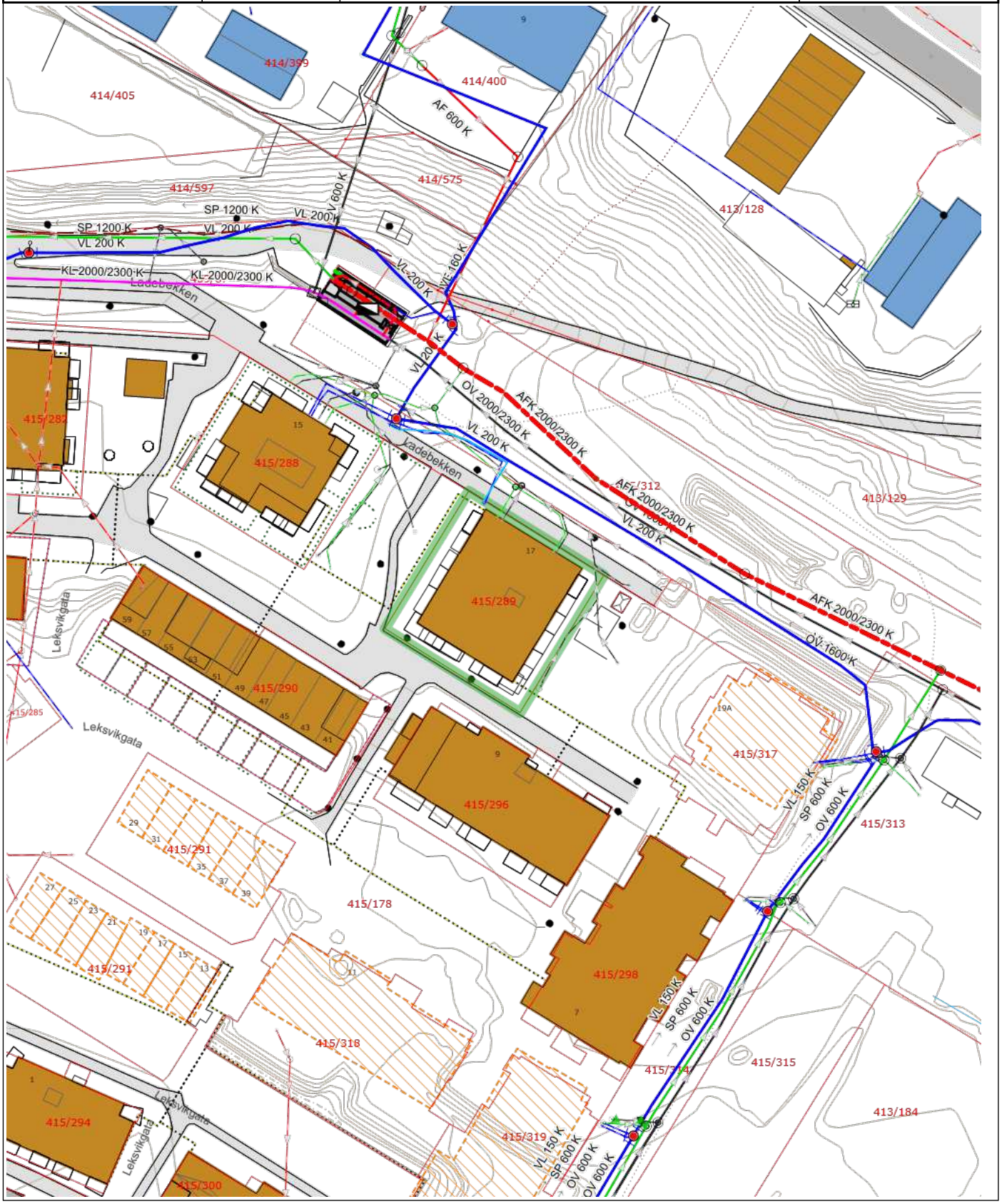
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 289	Fnr: 0	Snr: 27
Adresse:	Ladebekken 17 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrensepunkt
- Masteomriss
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Traktorveg
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Bygning under bakken
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert bruksrett
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Traktorveg
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Anleggseiendom
- Eiendomsinfo

Trondheim

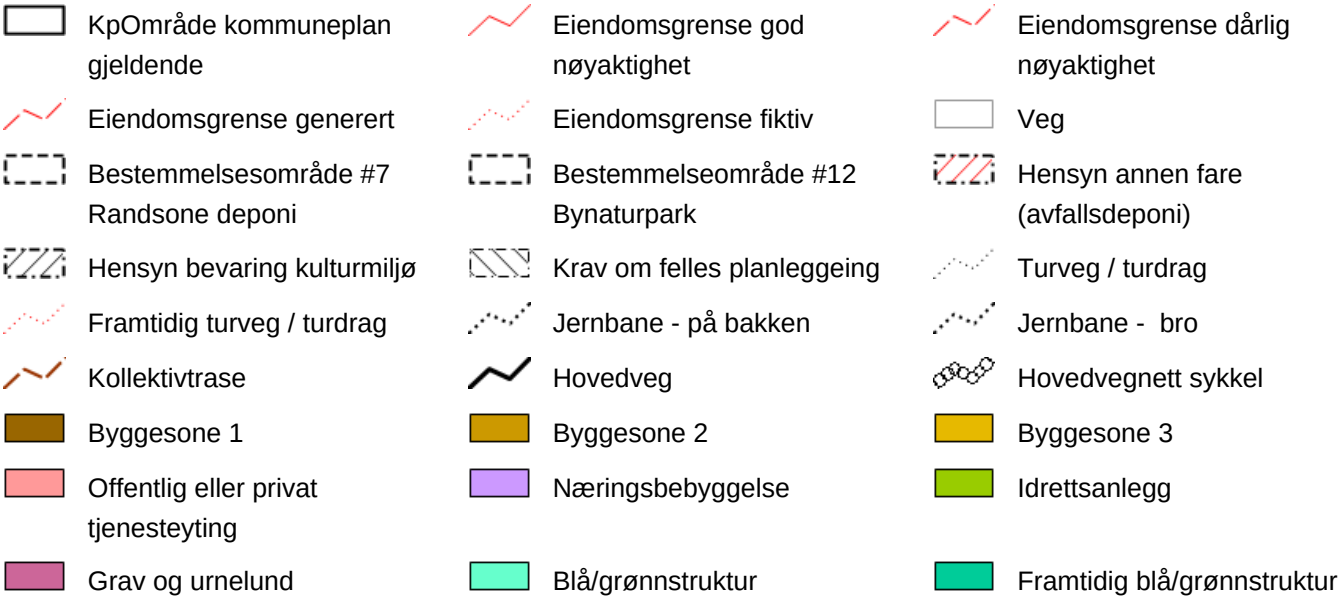
Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 289	Fnr: 0	Snr: 27
Adresse:	Ladebekken 17 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

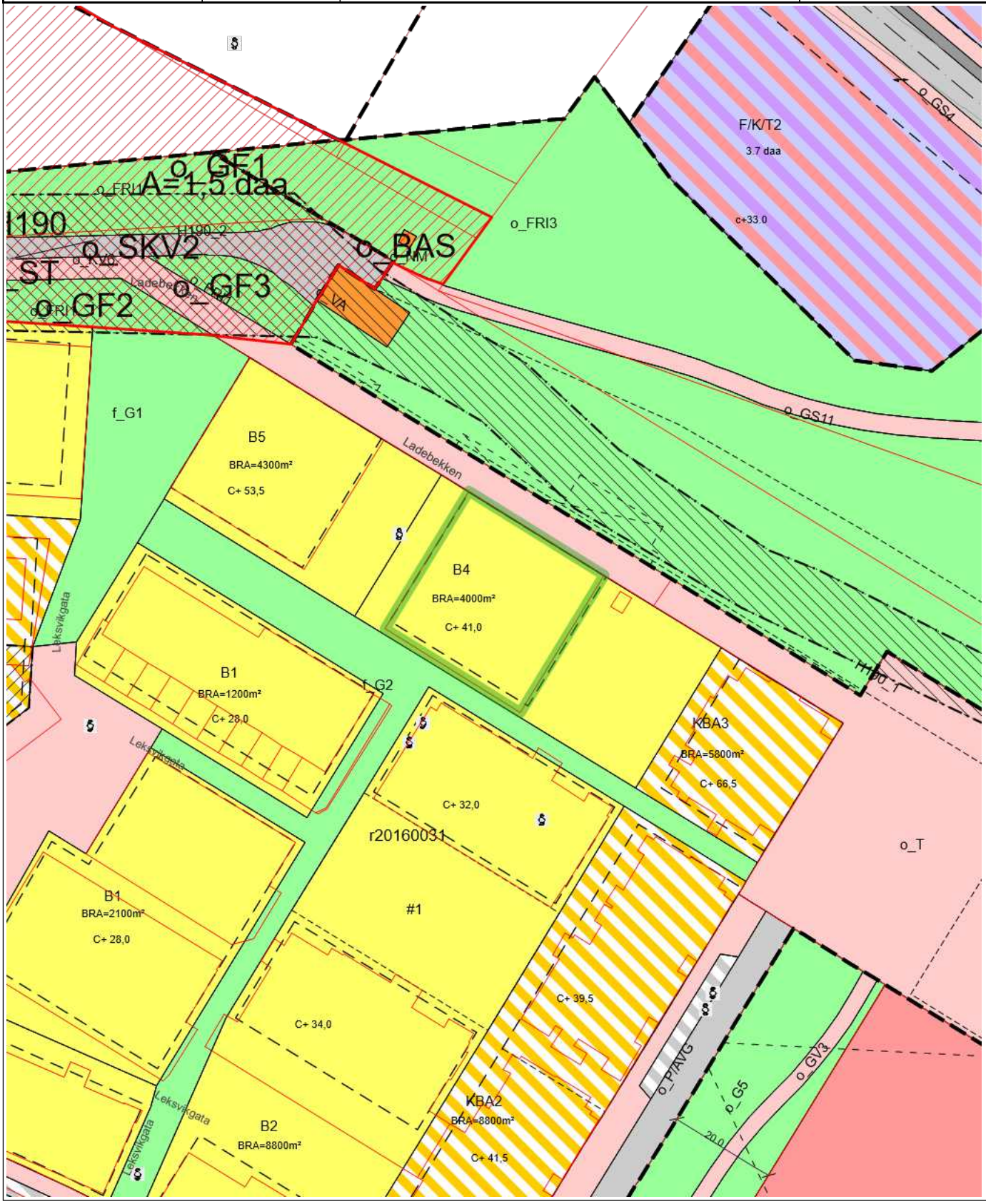


Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 289	Fnr: 0	Snr: 27
Adresse:	Ladebekken 17 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpAngittHensynGrense


RpGrense


RpSikringGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Byggegrense


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Måle- og avstandslinje


RpRegulertHøyde


RpBestemmelseOmråde


Bevaring kulturmiljø


Andre sikringssoner


Boligbebyggelse


Offentlig eller privat tjenesteyting


Vann- og avløpanlegg


Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg


Kombinert bebyggelse og anleggsformål


Forretning/Kontor/Tjenesteyting


Kjøreveg


Fortau


Torg


Gang-/sykkelveg


Gangveg/gangareal/gågate


Annen veggrunn - tekniske anlegg


Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer


Grønnstruktur

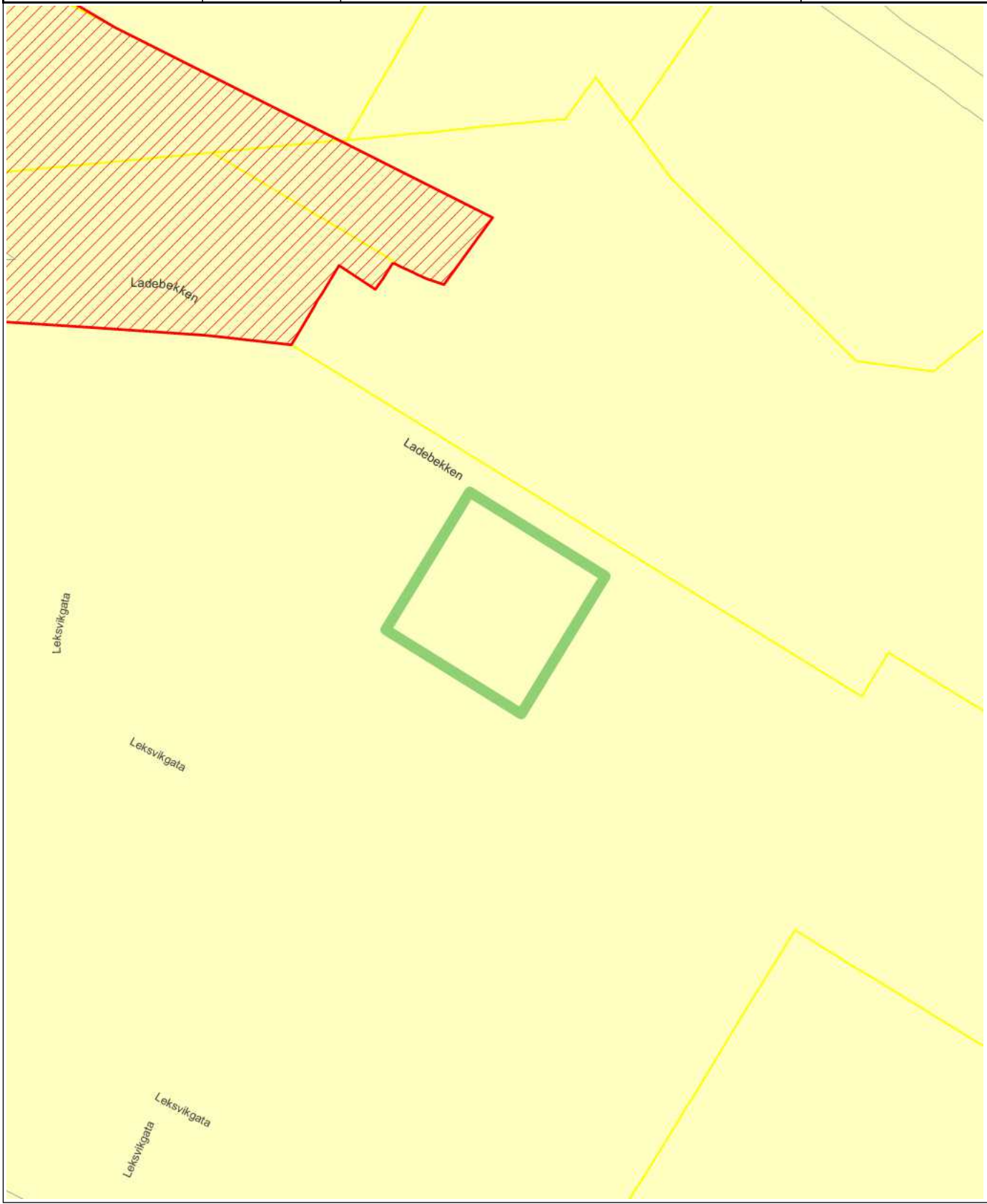

Friområde

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 289	Fnr: 0	Snr: 27
Adresse:	Ladebekken 17 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

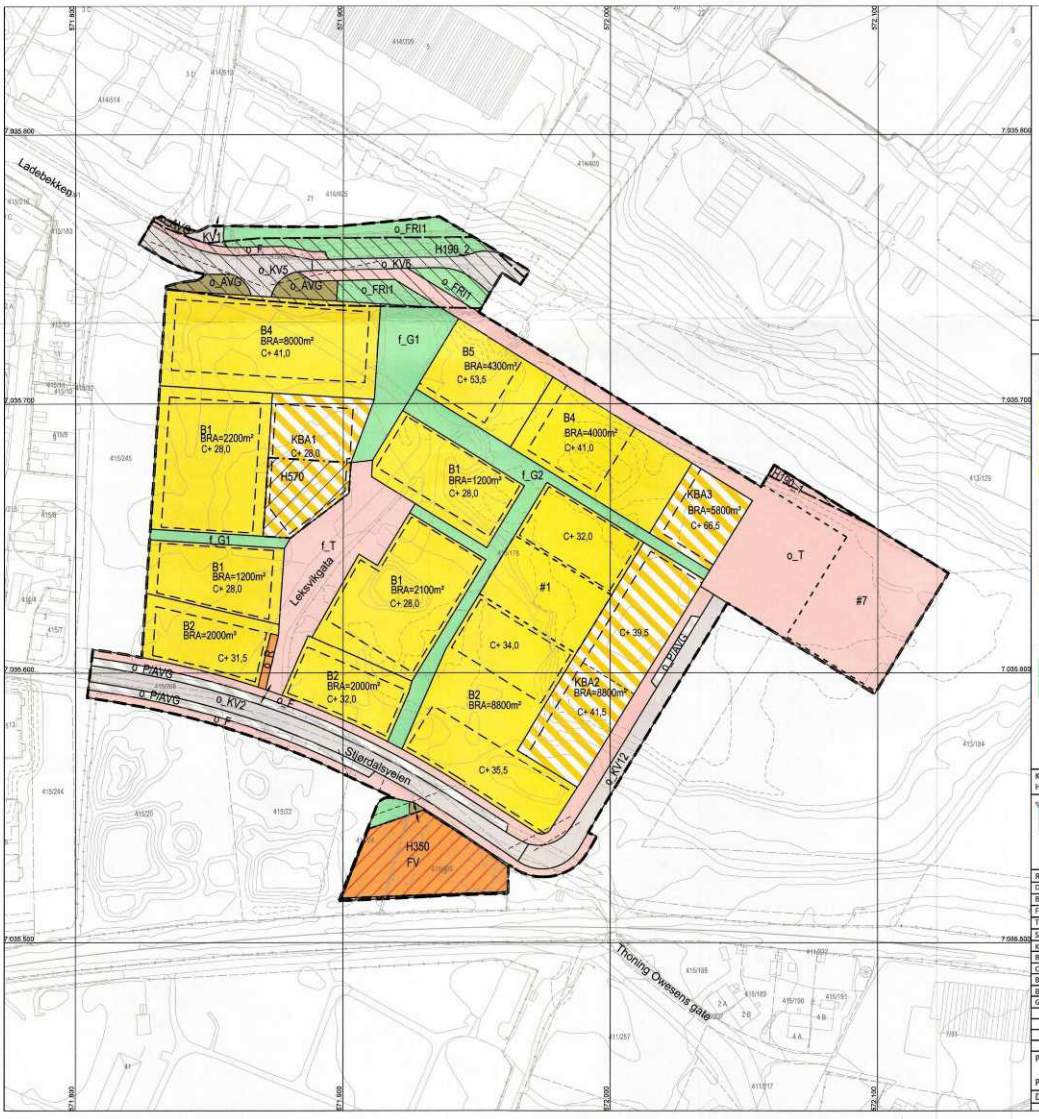

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:16/26980 r20160031

Lillebyområdet B4, gnr/bnr 415/178 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 06.09.2018 og saksnummer 129/18 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse (1110)
- Fjernvarmeanlegg (1520)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) Bolig/forretning/tjenesteyting/bevertning

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800) Parkering/annen veggrunn-grønt

3. GRØNNSTRUKTUR
- Grønnstruktur (3001)
- Friområde (3040)

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Bevaring kulturmiljø (570)

FARESONE
- Brann-/Eksplosjonsfare (350)

SIKRINGSSONE
- Andre sikringssoner (190)

PBL § 12-7 BESTEMMELSER
- Bestemmelsesområde #1 Felles uteoppholdsareal #7 Vannspeil(overvann)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Linje for regulert høyde
- Grense for hensynsoner
- Grense for bestemmelsesområde
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: mai 2018 | Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Lillebyområdet B4
Gnr/bnr 415/178 m.fl.

Målestokk 1:1000 (A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Del av f_G1 endret til f_T	07.06.2017	BH			
BRA felt B5	21.06.2017	BH			
Felt B3 endret til KBA2	15.02.2018	BH			
Til sluttbehandling	15.05.2018	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	06.09.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	27.06.2017	
Offentlig ettersyn	04.07.-26.08.2017	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	26.06.2018	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	23.08.2018	
Godkjent i bystyret	06.09.2018	

Plan utarbeidet av: Pir II AS

Planen er fremmet av: Veidekke Eiendom AS

Dato: 07.04.2017

Reguleringsplannr: r20160031

Kommunens saksnr: 16/26980

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20160031
Arkivsak:16/26980

Lillebyområde B4, gnr/bnr 415/178 m.fl., detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 6.9.2018
Dato for godkjenning av Bystyret : 6.9.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket alternativ 1 utarbeidet av PIR II, datert 7.4.2017, sist endret 15.5.2018

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2.1 Reguleringsplanformål

Området reguleres til følgende formål (sosikode i parentes):

Regulering på grunnen:

Byggeområder (pbl § 12-5 nr. 1):

- Boligbebyggelse (1110)
- Fjernvarmeanlegg (1520)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) (1800)

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

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Annen veggrunn, grøntareal (2019)
- Parkering / Annen veggrunn – Grøntareal (P\AVG) (2800)

Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3):

- Grønnstruktur (3001)
- Friområde (3040)

Hensynssoner
Sikrings- støy- og faresoner (pbl § 11-8a, jf § 12-6)

- Sikringssone, frisikt (140)
- Restriksjoner for anlegg i grunnen (kommunalteknisk anlegg) (H190)
- Brann- og eksplosjonsfare (H350)

Sone med angitte særlige hensyn (pbl § 11-8c, jf § 12-6)

- Bevaring kulturmiljø (H570)

Bestemmelsesområde:

- # 1 Felles uteoppholdsareal

- # 7 Vannspeil (overvann)

2.2 Offentlige formål
Areal merket «o_» skal være offentlig formål. Alle offentlig regulerte arealer skal godkjennes av Kommunalteknikk før tillatelse til tiltak gis.

§3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Arkitektonisk kvalitet
Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet, god fargebruk og variasjon i området.

3.2 Designmal for Lillebyområdet
Designmal Lilleby med overordnet landskapsplan for Lilleby, godkjent av Trondheim kommune, vedlagt, skal være førende ved detaljering av alle offentlige og private anlegg.

3.3 Miljøoppfølgingsprogram
Ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge en Miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres i tiltak samt nødvendige avbøtende tiltak. Redegjørelsen skal omfatte angivelse av målsettinger, ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse. «Miljøprogram for Lillebyområdet», Sweco 2011 (vedlagt) og «Miljøoppfølgingsprogram for detaljregulering for felt B4», Pir II 2017 (vedlagt) skal ligge til grunn for påfølgende miljøoppfølgingsplaner tilknyttet bygge- og anleggsfasen.

3.4 Utomhusplan og tekniske planer
3.4.1 Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge godkjent utomhusplan for offentlig areal.
Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planene skal vise planlagt bebyggelse og terreng, overvannsløsninger/ fordrøyningsanlegg, nedgang til garasjeanlegg, nettstasjoner, bil- og sykkelparkering, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, varelevering, avfallshåndtering, leke- og oppholdsareal for ulike aldersgrupper, og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt. Planen skal også vise hvordan uteareal på tak planlegges, med funksjoner, skjerming, møblering og vegetasjon.

3.4.2 Tekniske planer
Sammen med søknad om tiltak, skal det foreligge godkjent plan for nyetablering, omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket som inngår i den enkelte søknaden. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak.

3.5 Overvannsløsninger
Ved opparbeidelse av utomhusarealer skal åpen lokal overvannsdisponering (LOD) integreres i grønnstrukturen og i uteoppholdsarealer. Dersom overvann ikke skal fordrøyes må det gjennomføres en vurdering som viser at det er tilstrekkelig kapasitet i Ladebekken kulvert til å motta den aktuelle vannmengden.

3.6 Energianlegg
Før tillatelse til tiltak kan gis for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal plassering av nye nettstasjoner være avklart. Nettstasjon(er) må sikres adkomst for vedlikehold, og plassering skal godkjennes av nettleverandør.

3.7 Forretningsformål
Forretninger skal ikke overskride 650 m² BRA per bruksenhet og ikke over 2000 m² BRA totalt innenfor planområdet. Forretning kan plasseres innenfor felt KBA1, og i første etasje langs o_KV2, o_KV12 og o_T innenfor felt KBA2, KBA3, B2 og B5. Forretningene skal ha hovedinngang direkte fra fortau eller torg.

3.8 Støy
Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming mot støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

3.9 Geoteknikk
Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold / grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

3.10 Håndtering av forurensing i grunn
Før det kan gis tillatelse til tiltak, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse og kombinert bebyggelse og anlegg
4.1.1 Arealbruk
I felt B1, B2, B4 og B5 skal det etableres boliger.
I felt B2 tillates det etablert forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning i første etasje med hovedinngang og varelevering fra o_KV2 og o_KV12.
I felt KBA1 og KBA3 skal det etableres utadrettet virksomhet (forretning, tjenesteyting eller bevertning) i første etasje med hovedinngang og varelevering fra henholdsvis f_T og o_T.
Det tillates ikke bolig i første etasje innenfor felt KBA3.
I felt KBA1, KBA2 og KBA3 kan det etableres bolig, forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning.

4.1.2 Utnyttelsesgrad
Maksimalt tillatt BRA i hvert felt er vist på plankartet. Areal helt eller terreng skal ikke regnes med i maks tillatt BRA.

Området skal bygges ut med minimum 10 boenheter per dekar.

Bruksareal i første etasje skal regnes uten tillegg for tenkte plan (f.eks. mesanin).

4.1.3 Bebyggelsens plassering
For boligbebyggelse med sørfasade ut mot o_KV2 skal 50 % av fasaden trekkes tilbake i første etasje slik at det danner forhager med dybde på minimum 2 meter fra formålsgrense. Det tillates at forhagene ligger på en opphøyet sokkel, med makshøyde på 1 meter. Det tillates rekkverk.

Det tillates utkraging av balkonger inntil 2 meter utenfor byggegrensa, med unntak av i første etasje mot felles eller offentlig gangveg/fortau. Det skal være minimum 4 meter fri høyde fra offentlig fortau til underkant balkong.

Utenfor angitte byggegrenser kan det oppføres overdekket sykkelparkering med et maks bruksareal på 60 m² per overdekning og maksimalt 500 m² totalt, samt overdekkede og innebygde trappe- og heisadkomster til parkeringsanlegget.

4.1.4 Bebyggelsens høyder
Maks høyder er angitt på plankartet.

Det tillates oppført nødvendige tekniske installasjoner/overdekning, heis og rekkverk for takterrasser inntil maksimalt 2,4 meters høyde over angitte kotehøyder innenfor felt B2, B4 og B5, KBA2 og KBA3. Tekniske installasjoner kan utgjøre maks 15 % av takarealet på bebyggelse innenfor felt B2, B4 og KBA2 og maks 20 % av takarealet på bebyggelse innenfor felt B5 og KBA3. Pergolaer/overdekninger kan oppføres på inntil 15 % av takarealet på det enkelte bygg innefor felt B2, B4, B5, KBA2 og KBA3.

Der det skal være forretningsarealer i første etasje skal etasjehøyden være minimum 4,0 meter.

4.1.5 Takterrasser
Takflater som skal benyttes til uterom på tak skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på 60-80 cm.

4.1.6 Boligtyper og leilighetssammensetting
Det tillates inntil 5 % ettroms leiligheter i planområdet. Ettroms leiligheter skal ikke være ensidig vendt mot nord eller øst.

10-30 % av leilighetene i planområdet skal være toroms.

Minimum 20 % av leilighetene i planområdet skal være fireroms eller større.

Innenfor feltene B1 skal det oppføres rekkehus. Boligbebyggelse innenfor KBA1 kan oppføres som rekkehus.

4.1.7 Boligkvalitet
Det tillates ikke ensidig belyste østvendte leiligheter, med unntak av 16 leiligheter innenfor B4. Boliger som har orientering med ensidig lysinnslipp fra øst skal ha kompenserende tiltak som eksempelvis større vindusflater, romslig takhøyde og fasadeutforming som sikrer utsyn og gode lysforhold.

Det tillates ikke ensidig belyste nordvendte leiligheter.

4.2 Parkering
For boliger skal det være minimum 0,5 og maksimum 1,0 parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA eller per boenhet. Det tillates ikke etablert bakkeparkering innenfor planen, med unntak av gateparkering langs o_KV2 og o_KV12.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede.

Det skal etableres minimum 2 plasser for sykkelparkering per 70 m² BRA/per boenhet. Minimum 50 % av sykkelparkering skal anlegges i kjeller. Innenfor KBA1 skal det opparbeides minimum 2 plasser for sykkelparkering per 100 m² BRA.

4.2.1 Parkeringskjeller
Det tillates etablert parkeringskjeller under terreng under feltene B1-B5, KBA1, KBA2 og f_G1 og f_G2. Parkeringskjeller skal være felles for hele planområdet. Parkeringskjelleren tillates opparbeidet i to plan under bakken, og skal så langt det er mulig ligge helt under terreng. Det tillates også oppført sykkelparkering, boder og tekniske rom i parkeringskjelleren.

Parkeringskjellere og andre underjordiske anlegg under uteoppholdsareal eller grøntareal der det skal plantes trær, skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekking på 80 cm.

Minst 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal ha lader for ladbar motorvogn. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt kan utvides til minimum 10 %. Plassering av ladepunkt skal avklares ved søknad om tiltak og godkjennes av Trondheim kommune ved Brann- og redningstjenesten.

4.3 Fjernvarmeanlegg (1520)
Området skal benyttes til energianlegg/fjernvarmesentral.

4.4 Renovasjon
Ny boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg. Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningenes utgangsdør. Teknisk plan for avfallssug skal godkjennes av Trondheim kommune.

Bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal i avfallssuget skal etableres innenfor felt o_R. For andre bruksformål enn bolig skal avfallshåndtering løses innenfor bygningsmassen. Det tillates ikke plassert permanente avfallscontainere og lignende utendørs.

4.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål KBA (1800)
4.5.1 KBA1
Det tillates etablert inntil 1000 m² BRA, hvorav 650 m² til forretning, tjenesteyting, kontor og/ eller bevertning.

4.6 Uterom
Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller boenhet, hvorav minimum 25 m² skal være felles.

Felles uteoppholdsareal som ikke oppfylles på terreng kan legges på takterrasser. Takterrassene som regnes med i felles uteoppholdsareal kan ikke etableres på høyeste tak av bebyggelsen, de skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, gangveier, plasser eller gater.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Alle områder regulert til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til designmal Lilleby, samt etter tekniske planer for delanlegg, godkjent av Trondheim kommune.

5.2 Kjøreveg
o_KV5, skal opparbeides med sykkelfelt på 1,25 m på hver side innenfor regulert kjøreveg. Vendehammer i kjøreveg o_KV5 skal benyttes som avkjørsel til parkeringskjeller til alle boliger innenfor planområdet.

5.2.1 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)
Innenfor o_AVG skal grøntanlegg opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

5.2.2 Parkering / Annen veggrunn – grøntareal (o_P/AVG)
Området o_P/AVG skal opparbeides med parkeringslommer i minimum 2 meters bredde, og skal ha grøntanlegg med høystammede trær. Resterende areal skal opparbeides som grøntanlegg etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune. Det skal være rotvennlig bærelag i hele sonen.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Fellesbestemmelser for grønnstrukturen
Inntil 1000 m² av nærmiljøanlegg innenfor område o_FRI1 i <Planid: r20090017> kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor planområdet.

Inntil 500 m² av nærmiljøanlegget innenfor o_FRI2 i <Planid: r20090017> kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteoppholdsareal for boligene innenfor planområdet.

6.1.1 Felles grønnstruktur (f_G1-2)
Felles grønnstruktur innenfor planområdet er felles for alle felt innenfor planområdet.
Felles grønnstruktur skal beplantes, utformes og tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider for alle aldersgrupper.

Torg (f_T) innenfor planområdet skal opparbeides i henhold til plankart og kan benyttes til kjøreadkomst for varelevering til KBA1, nødvendig tilbringertjeneste og utrykningskjøretøy.

Felles torg skal beplantes, utformes og tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider for alle aldersgrupper.

6.1.2 Torg (o_T)
o_T skal opparbeides som torg, tilrettelagt for opphold, gående og syklende. Området kan benyttes til varelevering, av- og påstigning og som snuplass for kjørende i o_KV12.

Innenfor o_T kan det etableres kjøreatkomst til barnehage dersom dette etableres innenfor o_TY i <Planid: r20090017>.

§7 Hensynssoner (pbl § 12-6, jf § 11-8)

7.1 Sikringssone (pbl § 11-8a)

7.1.1 Frisiktlinje vegkryss
I området mellom frisiktlinjer skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter.

7.1.2 Sikringssone – restriksjoner for anlegg i grunnen (kulvert), H190_1
Bebyggelse innenfor sonen skal dokumenteres gjennom geoteknisk prosjektering, og kan kun oppføres dersom det bygges kjeller. Såle på nybygg må da ligge på samme eller lavere nivå enn kulverten. VA-ledninger kan anlegges min. 3 meter fra kulvert dersom grunnen tillater det. Stabiliteten i grunnen må sjekkes gjennom geoteknisk undersøkelse, der det planlegges nærføring av bebyggelse eller anlegg.

7.1.3 Brann- og eksplosjonsfare (H350)
Innenfor sone H350 skal det oppføres gjerde for å hindre uvedkommende ved manøvrering av tankbil. Det tillates oppført tiltak som begrenser gass-spredning, iht. fagkyndig vurdering. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for boliger i felt B1, B2 og KBA2 skal det følge dokumentasjon som viser avbøtende tiltak.

7.1.4 Soner med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (H570)
Eksisterende fasade til det gamle røkeriet innenfor H570 skal bevares eller rekonstrueres/gjenoppbygges dersom bevaring uten demontering ikke er teknisk mulig.
For bebyggelse innenfor hensynssone H570 skal ny bebyggelse utformes for å fremheve den gamle fasaden til Røkeriet. Det tillates å sammenbygge eksisterende bebyggelse med ny bebyggelse. Nybygg i tilknytning til den eksisterende fasaden på Røkeriet skal ha et bevisst forhold til det bevaringsverdige miljøet. Den gamle fasaden skal oppleves selvstendig, og ikke «påklistret» en ny bebyggelse.

Ved restaurering skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Alle søknadspliktige arbeider som har betydning for verneinteressene innenfor hensynssonen, skal forelegges Trondheim kommunes antikvarisk fagkyndige rådgiver til uttalelse før godkjennelse.

§8 Bestemmelsesområde

8.1 Bestemmelsesområde #1 Felles uteoppholdsareal
Innenfor bestemmelsesområdet skal arealene være felles uteoppholdsareal for alle boliger innenfor planområdet. Området skal utformes og tilrettelegges for aktiviteter for alle aldersgrupper til ulike årstider, og skal beplantes.

8.2 Bestemmelsesområde #7 Vannspeil (overvann)
Det tillates opparbeidet vannspeil innenfor # 7.

§9 Rekkefølgekrav

9.1 Veger
Kjøreveg
Fortau, annen veggrunn – grøntareal, parkering/ annen veggrunn grøntareal og sykkelfelt skal opparbeides senest samtidig med tilliggende kjøreveger.

o_KV1 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor planområdet.

o_KV2 skal være opparbeidet som vist på plankartet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor planområdet.

o_KV5 i <Planid: r20090017> og som vist på plankart inklusiv støyreduserende tiltak for eksisterende boligbebyggelse, skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet. o_GS10 og arealer innenfor #9 i <Planid: r20090017> skal opparbeides senest samtidig med o_KV5.

o_KV6 (kjøreadkomst til o_VA i <Planid: r20090017>) skal utbedres senest samtidig med opparbeidelse av o_FRI1.

o_KV10 i <Planid: r20090017> fra Jarleveien til Strandveien med tilkopling til Nyhavna skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_KV11 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_KV12 i <Planid: r20090017>) skal være opparbeidet som vist på plankartet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor planområdet.

o_KV13 i <Planid: r20090017> med tilkopling til Nyhavna skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet.

9.2 Torg
o_T skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

f_T skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt B1 eller B4.

9.3 Gang-/ sykkelveg
o_GS7 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_GS11 i <Planid: r20090017> skal utbedres senest samtidig med opparbeidelse av o_FRI1.

9.4 Gangveg og sykkelveg
Sykkelveg o_SV1, o_SV2, gangveg o_GV1, o_GV2, o_GS12, o_GS13 i <Planid: r20090017>, og tilliggende annen veggrunn skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_GV3 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor planområdet.

9.5 Grønnstruktur og turvei
o_G1 og o_G2 i <Planid: r20090017>) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_G5 i <Planid: r20090017>) skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet gis ferdigattest.

f _G1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

f_G2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt B2, B5 eller KBA2.

9.6 Friområde
o_FRI1 og o_FRI3 i <Planid: r20090017> med nærmiljøanlegg skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet. Samtidig med opparbeidelse av o_FRI1 skal o_GS11 i <Planid: r20090017> utbedres.

o_FRI2 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

9.7 Fjerning av høyspentledning
Eksisterende høyspentledning skal være flyttet og anlagt midlertidig innenfor hensynssone H370_1 i <Planid: r20090017> før o_GV3 og tilhørende anlegg er etablert.

9.8 Sikringstiltak innenfor område for fjernvarmeanlegg (FV)
Sikringstiltak innenfor område for fjernvarmeanlegg, som skal dokumenteres i rammesøknad for felt B1, B2 og KBA2 skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet felt B1, B2 og KBA2.

9.9 Etablering av tekniske anlegg
Nødvendige tekniske anlegg, herunder V/A, avfallssug, el og fjernvarme skal være etablert i samsvar med tekniske planer godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis innenfor planområdet.

9.10 Skole- og barnehagekapasitet
Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

9.11 Trygg skoleveg og atkomst til friområder
Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikkerhetstiltak for trygg skoleveg som inngår i områdeplan for Lilleby <Planid: r20090017>. Nye boliger kan ikke gis brukstillatelse før det er etablert trafikksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene som er opparbeidet.

9.12 Uterom
Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før tilhørende uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

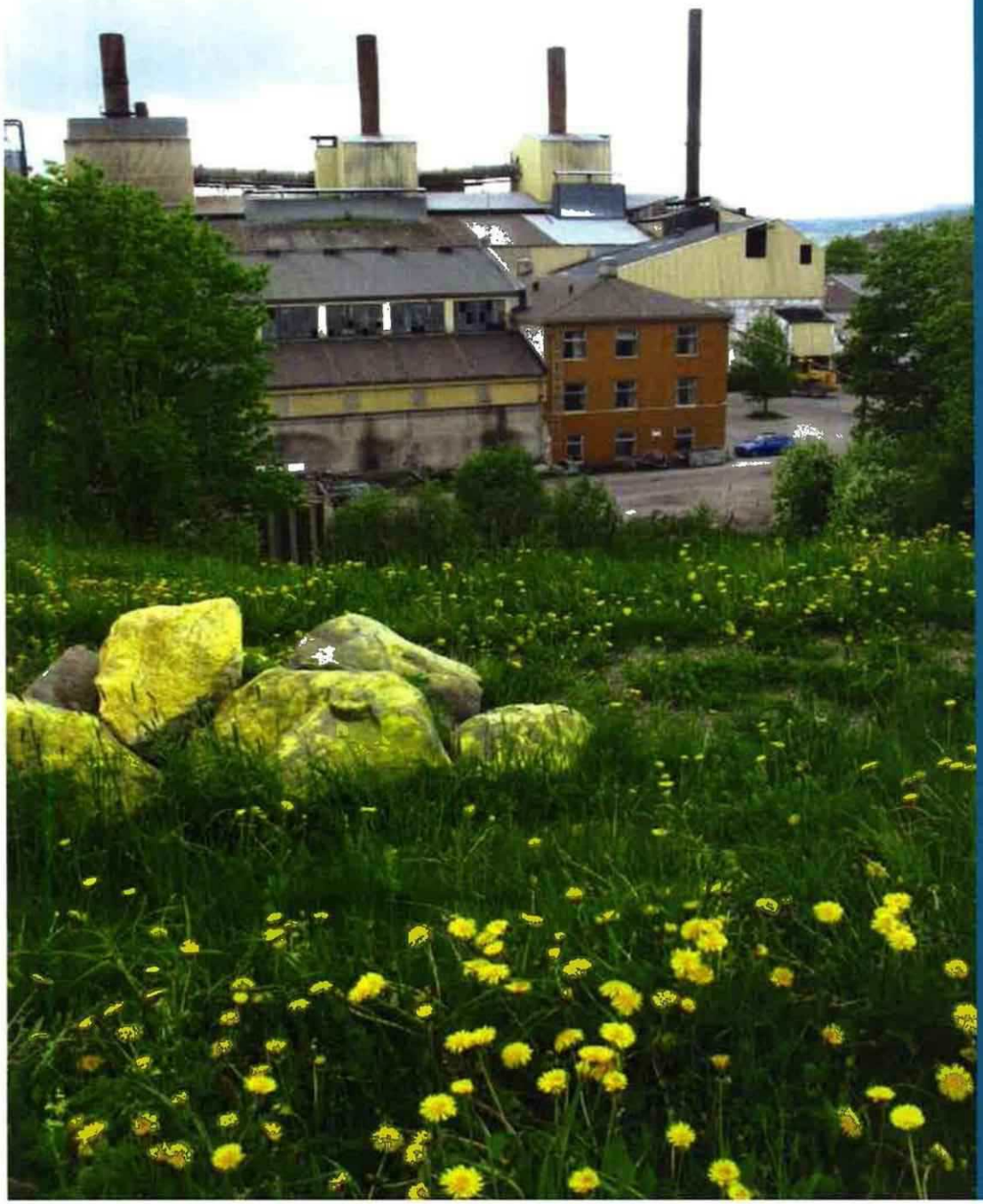
§10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, inkl. trafikksikker skoleveg og trafikksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støy- og støvforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets-, støy- og støvgrenser som angitt i T-1442/2016 Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, og T-1520 (planretningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging), legges til grunn.

Dato og signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).*

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

- Miljøprogram for detaljreguleringsplan for felt B4 på Lillebyområdet, Pir II, 2017
- Designmal Lilleby, Asplan Viak 02.07.14
- Hensynssoner for Lilleby varmesentral – Final rapport, datert 6.4.2017



Designmal Lilleby

02.07.2014_ Rev 2

Designmal Lilleby

Innhold

Gjelder for 1
Intensjoner.....2
Universell utforming.....3
Beliggenhet.....4
Hovedstruktur 5
Overordnet landskapsplan.....6
Levende gatemiljø.....7
Levende gatemiljø – eksempler.....8
Stjørdalsveien.....9
Ladeveien.....10
Ladebekken.....11
Offentlige gang- og sykkelveger, turveger.....13
Fotgjengeroverganger.....14
Gangveger – eksempler.....15
Overgang offentlig/felles areal - private.....16
Overgang offentlig/felles areal – private.....17
«Det grønne».....18
«Det grønne» - eksempler..... .. 19
«Det grønne» - aktuelle arter..... . 20
«Det grønne» - snitt..... ... 22
«Smeltverkstorget»..... ...23
«Smeltverkstorget» - inspirasjon..... ..24
Helse – bevegelse – aktivitet.....25
Helse – bevegelse – aktivitet, eksempler.....27
Helse – bevegelse – aktivitet, ferdselsårer..... .28
Belysning - møblering.....29
Murer – utstyr 30

Vedlegg:
Overordnet landskapsplan, 1:1000
Overordnet høydeplan, 1:1000

asplan viak

Designmal Lilleby

Gjelder for

Designmal for Lilleby gjelder innenfor områdeplan for Lilleby r 20090017. Den gjelder primært for «grønn og grå» offentlig infrastruktur innenfor området, men er også veiledende for boligarealene.

Lilleby vil bygges ut over flere år. En designmal er med på å sikre helhetlige løsninger for den nye bydelen.

Designmalen er utarbeidet av Asplan Viak i samarbeid med Trondheim kommune og Veidekke Eiendom.



Premisser

Områdeplanen for Lilleby (r 20090017) med bestemmelser har vært premissgivende for arbeidet med designmalen. «Designprogram for Midtbyen» er lagt til grunn for arbeidet, men designmalen for Lilleby avviker på enkelte punkter. Visjonsdokument for Lilleby datert 11.10.12 er også grunnlag for arbeidet med designmalen.

Designmal Lilleby

Intensjoner

Lilleby har en attraktiv beliggenhet med nærhet til supersykkelveg, jernbane og kollektivtransport, til Lade og Lilleby skole, idrettsbaner, handel og kjøpesentre, Ringve museum, Ladeparken, Lade gård, Ladestien, store rekreasjonsareal langs Trondheimsfjorden og i framtida - ny bydel på Nyhavna.

Bydelen omdannes fra et industrimiljø og historiske spor gir inspirasjon, kontrast og dybde til den nye bebyggelsen.

Lade og Lilleby har de beste klimatiske forutsetningene i Trondheim for å bygge en hageby og en grønn bydel.

Lilleby skal inneholde et spekter boliger tilpasset unge, voksne, eldre og familier. Bydelen skal ha varierte uterom og sosiale møteplasser og et mangfold av ferdselsårer for myke trafikanter. Parkering under terreng sikrer store, trafikkfrie arealer. Vann inngår som et miljøskapende element i uteområdene. I utforming av den nye bydelen vektlegges opplevelsesrikdom i arkitektur og landskap, menneskelig dimensjon i skala og uttrykk samt god integrasjon mellom bygning og uteareal.

Designmalen og den overordnede landskapsplanen skal gi rammer for å skape:

- ✓ En blågrønn og frodig bydel
- ✓ Gode sosiale møtesteder
- ✓ Et levende gatemiljø
- ✓ Gode sammenhenger med områdene rundt
- ✓ Gode interne forbindelser
- ✓ Gode overganger mellom private og offentlige soner
- ✓ Helse – bevegelse – aktivitet

Lilleby skal være

- ✓ Attraktiv å bo i
- ✓ Attraktiv å besøke
- ✓ Attraktiv å arbeide i

asplan viak

Universell utforming

Den nye bydelen på Lilleby skal utformes universelt slik det ligger nedfelt i Plan- og bygningsloven med tekniske forskrifter (TEK10). Hovedløsninger som velges skal imøtekomme alle brukerbehov. Det skal tas hensyn til mennesket som barn, ung, voksen og eldre. I dette inngår mennesker med redusert funksjonsevne med hensyn til bevegelse, orientering og overfølsomhet i forhold til materialer og luftforurensning. Håndbok 278 utarbeidet av Vegdirektoratet gir veiledning for universelt utformede vegsystem.

Følgende punkter bør særlig vektlegges:

- ✓ Overordnet lesbarhet – tydelige strukturer og lesbare målpunkt
- ✓ Gjennomgående og gjenkjennbare prinsipper for gatesnitt og materialbruk
- ✓ Bruk av orienterende element (blikkfang, spesielle element)
- ✓ Tilstrekkelige visuelle og taktile kontraster i utegolvet
- ✓ Dekker egnet for ulike brukere
- ✓ Bruk av naturlige ledelinjer som hovedprinsipp med supplering av kunstige ledelinjer ved fotgjengeroverganger
- ✓ God skilting
- ✓ Lekemiljø brukbare for mange
- ✓ Tilstrekkelig belysning
- ✓ Komfortable og tilstrekkelig antall møbler

Designmal Lilleby

Beliggenhet

Lilleby – attraktiv beliggenhet mellom sentrum og Ladehalvøya





Hovedstrukturer på Lilleby – et mangfold av uterom og sosiale møteplasser forbindes av et nettverk av ferdselsårer. Store trafikkfrie areal, historiske spor, småhandel og offentlige service-funksjoner kan gjøre bydelen levende og interessant.

asplan viak



Overordnet landskapsplan. Planen viser den offentlige infrastrukturen med gater, gangveger, sykkelveger, friområder, torg og nærmiljøanlegg på Lilleby. I tillegg vises viktige grønne forbindelser internt i boligfeltene.

asplan viak

Levende gatemiljø

Bydelens gater er bydelens «nervesystem». Gatene må fremstå som bygater; attraktive med et grønt preg og med liv og aktivitet. Stjørdalsveien og Ladebekken har ikke gjennomgangstrafikk og vil kun betjene bydelen. Hastigheten er lav - 30 km/t - og skal ha fartshumper og opphøyde fotgjengerfelt. For å skape et levende gatemiljø, bør inngangspartier plasseres ut mot gatene i størst mulig grad. Frodighet sikres ved gateplantinger, vegetasjon av bunndekkeplanter og forhager som vender ut mot gatene. Innslag av næringsvirksomhet og småhandel vil kunne bidra positivt til livet i gatene. Gatene skal delvis ha gjesteparkeringsplasser.

Levende gatemiljø styrkes ved

- ✓ Innganger ut mot gata
- ✓ Forhager i overgangen til boliger
- ✓ Næringsvirksomhet og småhandel
- ✓ Trerekker og tregrupper, grønt inntrykk, grønne flater
- ✓ Lav hastighet som inkluderer fartshumper og opphøyde fotgjengerfelt

Levende gatemiljø - eksempler

Trivelige gatemiljø avhenger blant annet av hvordan overganger til bygningsmasse håndteres. Bygninger bør henvende seg og ha innganger ut mot gata. Grønne soner mellom fortau og bygninger bidrar svært positivt til opplevelsen av et gang- og fortausstrøk og gir også en avstand fra boligen til «byens liv».

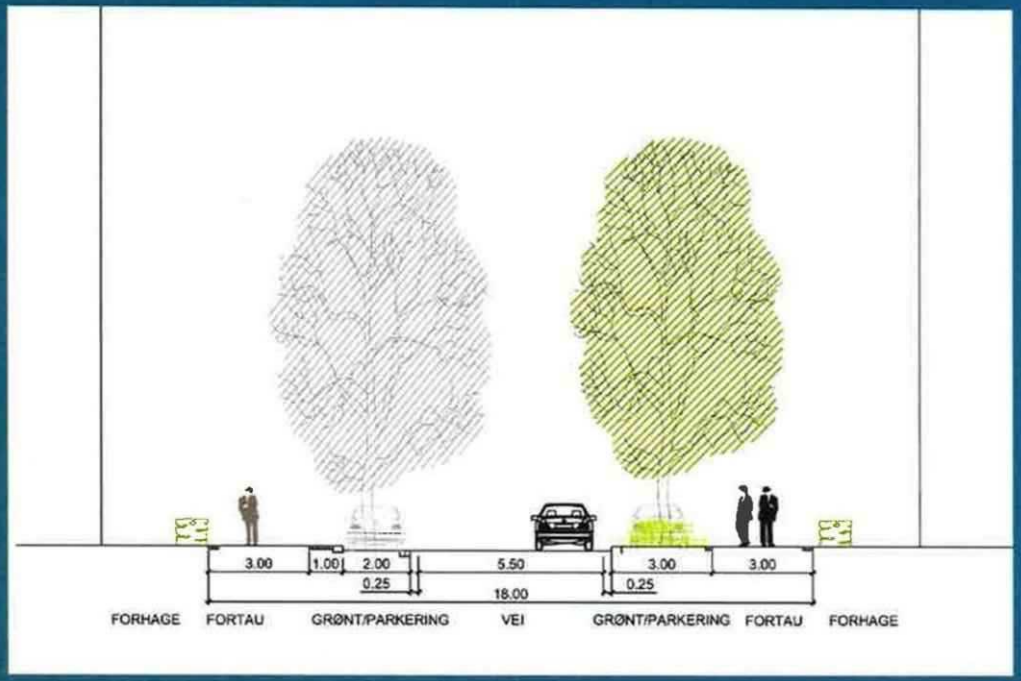


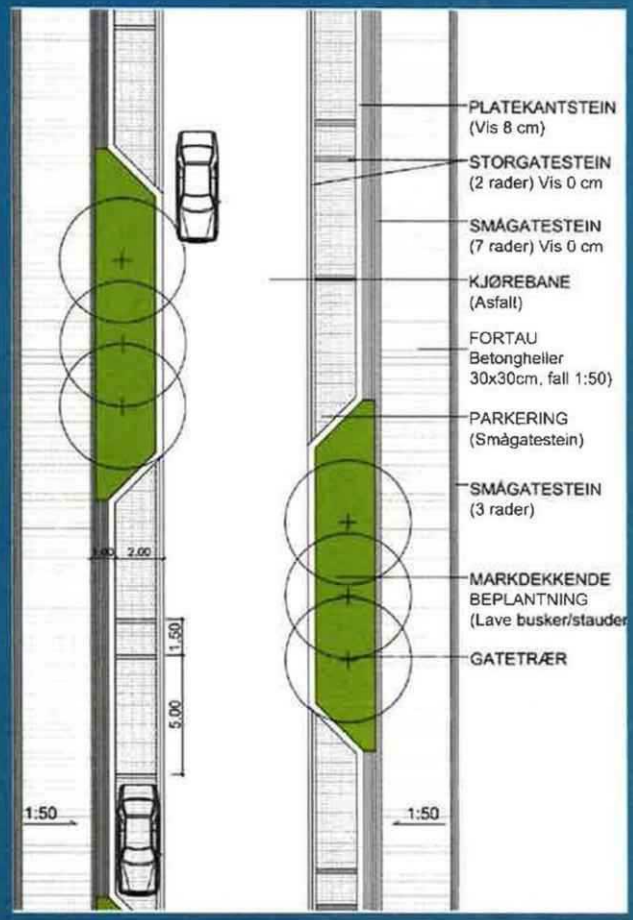




Designmal Lilleby

Stjørdalsveien (0_KV1 og 0_KV2)





MATERIALBRUK

Kjøreareal: Asfalt, takfall

Kantstein: Platekantstein, b=30 cm, vis 8cm

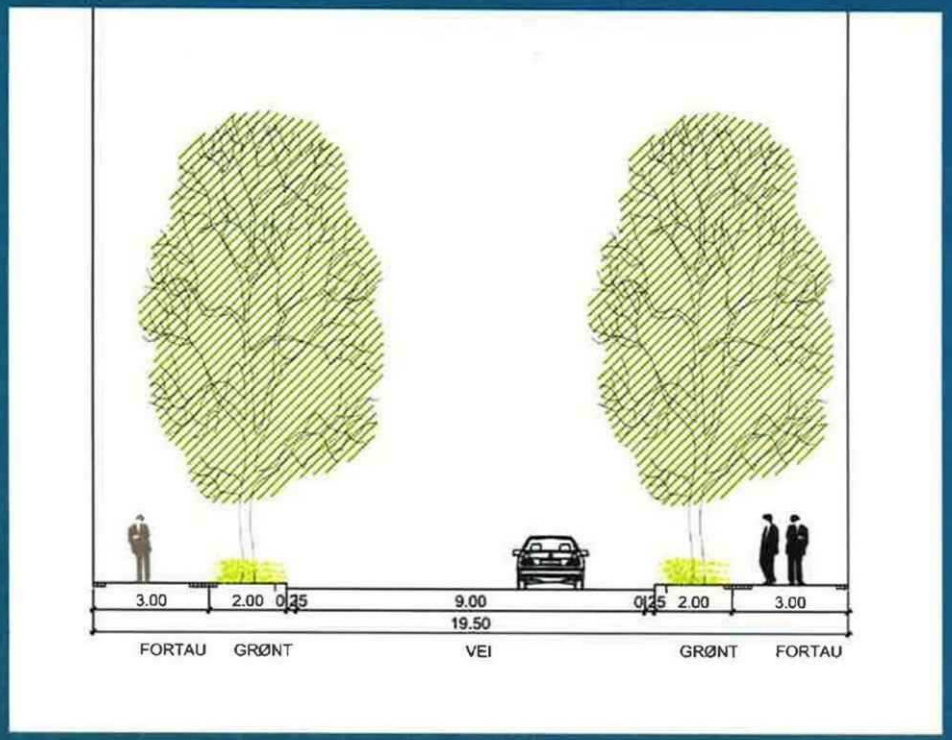
Tilpasningssoner: Smågatestein, granitt 10 x10cm

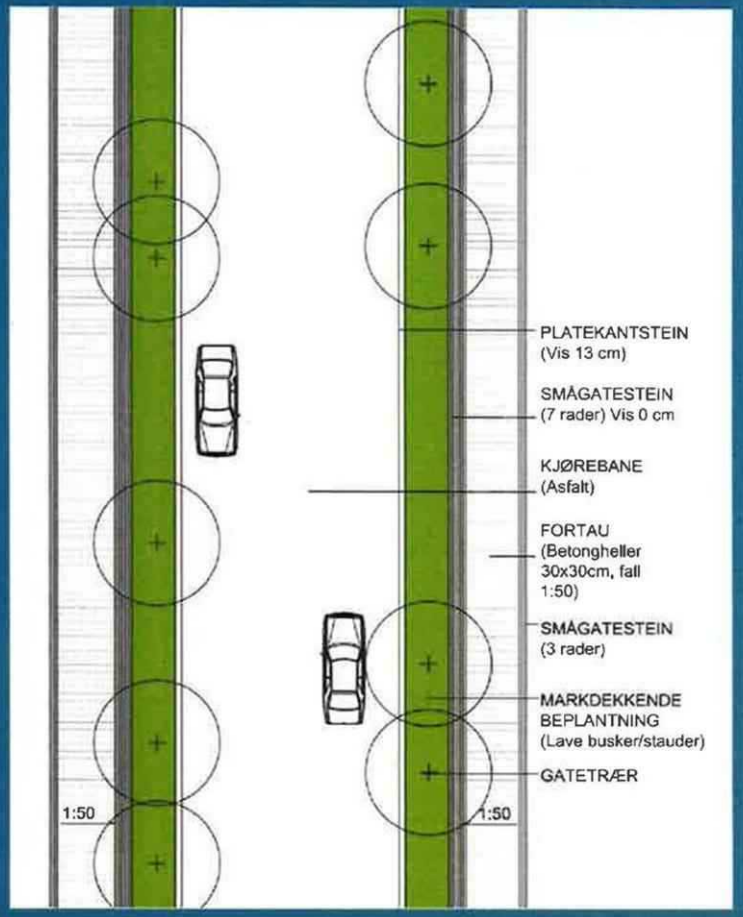
Parkeringssoner: Smågatestein, rekker av storgatestein markerer de enkelte plassene

Fortausareal: Betongheller 30 x 30cm som avgrenses av smågatestein, rotvennlig bærelag

Designmal Lilleby

Stjørdalsveien (0_KV7)





MATERIALBRUK

Kjøreareal: Asfalt, takfall

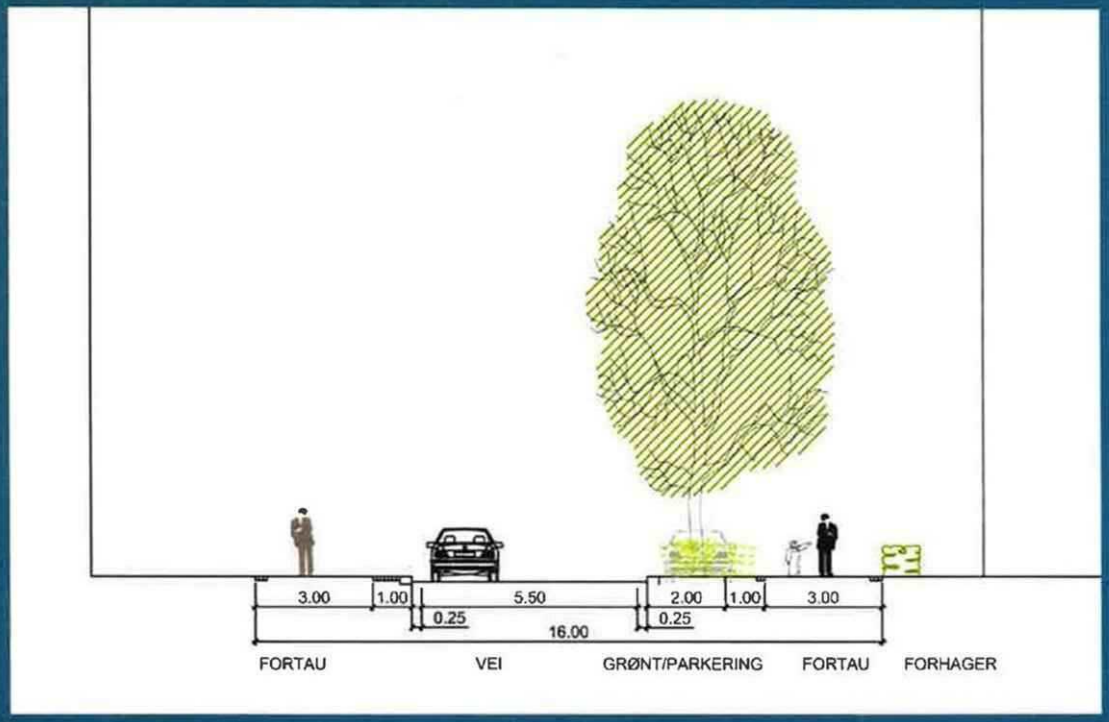
Kantstein: Platekantstein, b=30 cm, vis 13cm

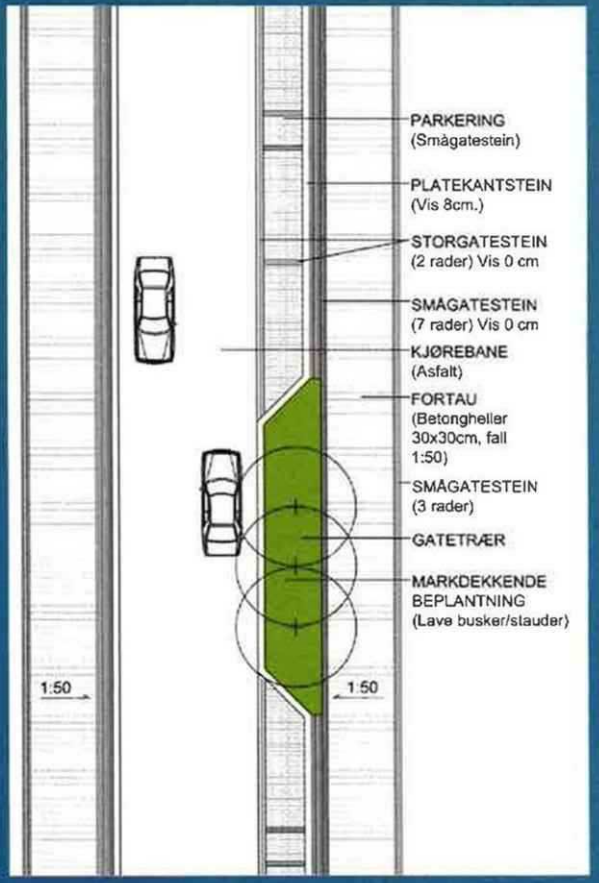
Tilpasningssoner: Smågatestein, granitt 10 x10cm

Fortausareal: Betongheller 30 x 30 cm som avgrenses av smågatestein, rotvennlig bærelag

Designmal Lilleby

Ladeveien (O_KV 4)





MATERIALBRUK

Kjøreareal: Asfalt, takfall

Kantstein: Platekantstein b=30 cm, vis 8cm

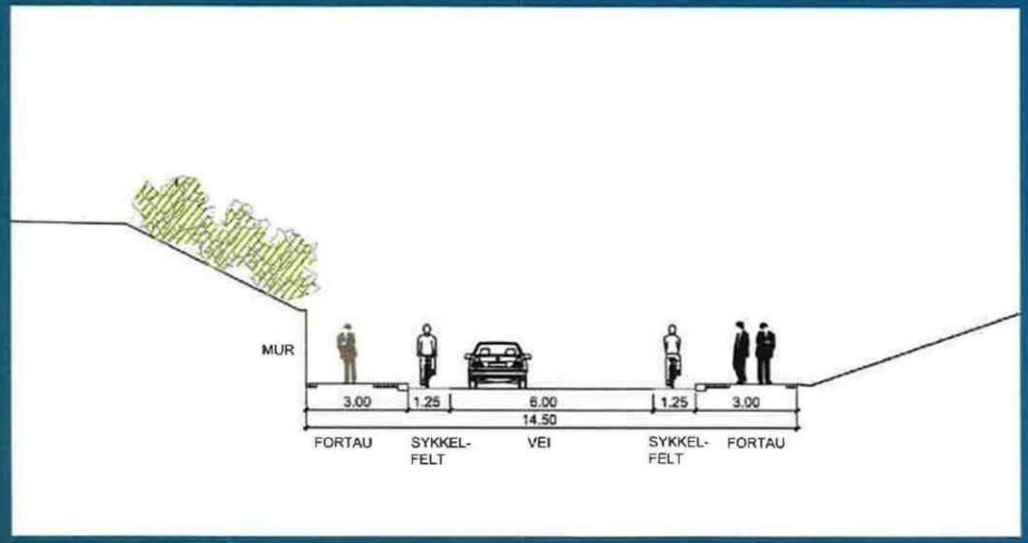
Tilpasningssoner: Smågatestein, granitt 10 x10cm

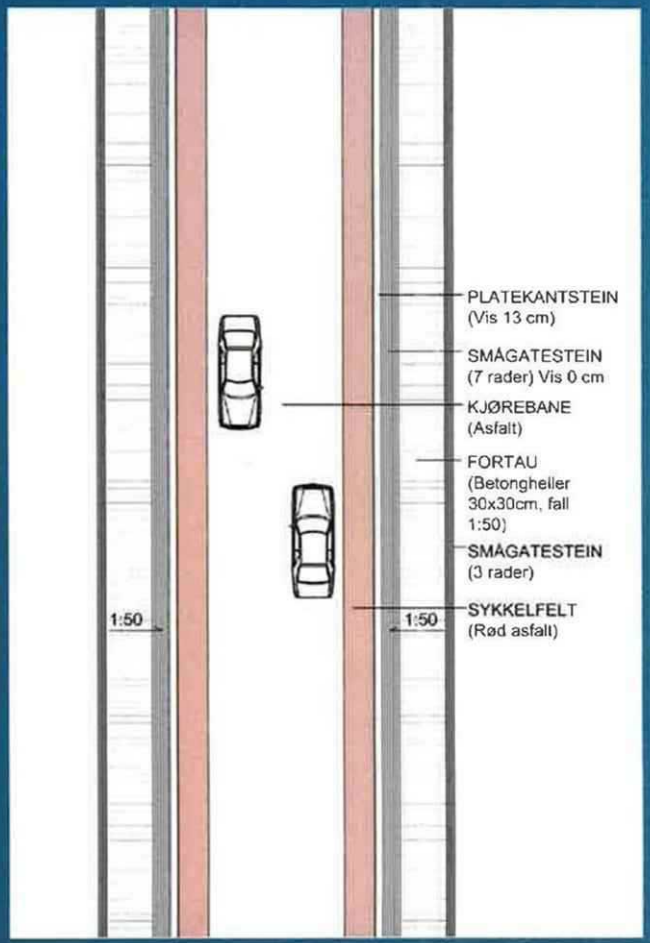
Parkeringssoner: Smågatestein

Fortausareal: Betongheller 30 x 30 cm som avgrenses av smågatestein, rotvennlig bærelag på fortau ved trær

Designmal Lilleby

Ladebekken (O_KV5)

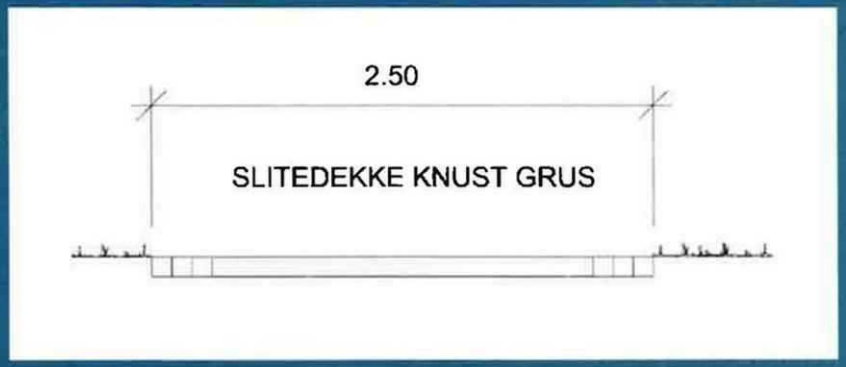




MATERIALBRUK
Kjøreareal: Asfalt, takfall
Kantstein: Platekantstein b=30 cm, vis13cm
Tilpasningssoner: Smågatestein, granitt 10 x10cm
Fortausareal: Asfalt som avgrenses av smågatestein

Offentlig gang- og sykkelveger, turveger

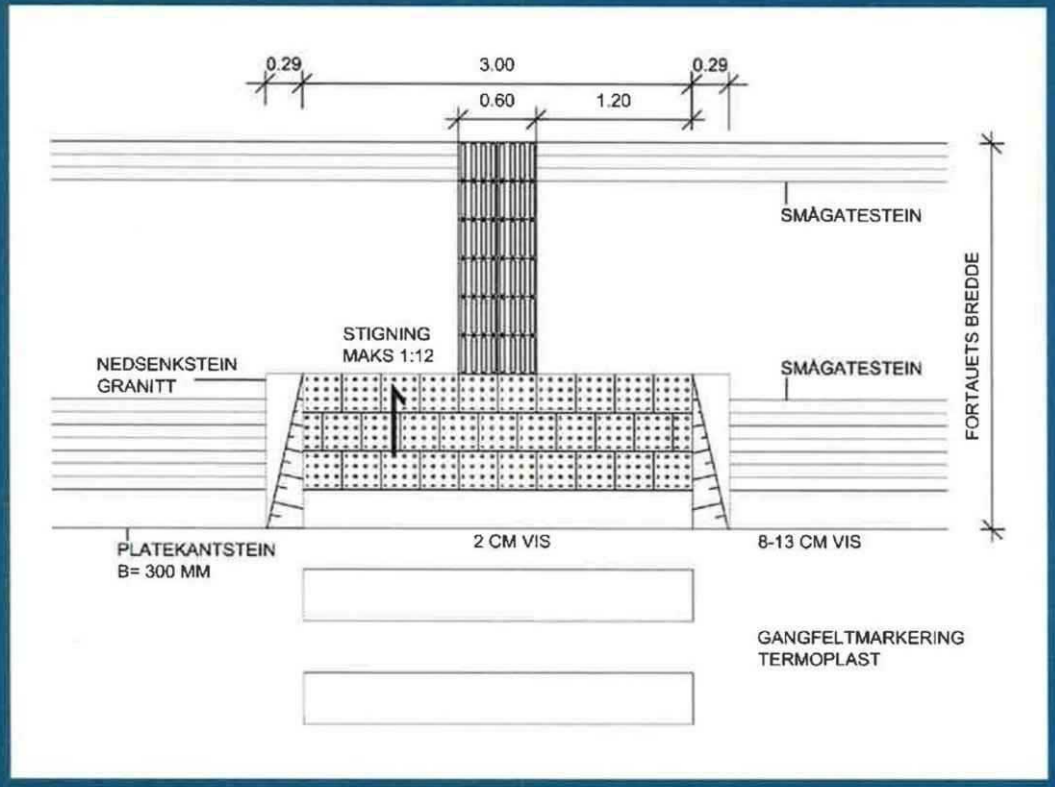




MATERIALBRUK , Offentlige gang- og sykkelveger:
Dekke: Barrikade, Lys natur, steintykkelse 1-2mm
Kanter: 3 rader smågatestein , granitt 10 x10 cm, granittkanstein ensidig, vis 8 cm
Tverrfall: 1:50

MATERIALBRUK , Turveger :
Dekke: Grus
Kanter: 3 rader smågatestein, granitt 10 x10 cm

Fotgjengeroverganger



MATERIALBRUK

Sebrastiper: Termoplast i asfalt

Varselsfelt: 30x30 cm støpejernsheller

Oppmerksomhetsfelt: 30x30 støpejernsheller

Gangveger - eksempler

Bildene viser gang – og kjøreveger i eldre og nyere boligmiljø. Et dekke av grus gir et «vennlig» uttrykk og er vanngjennomtrengelig. Et dekke av barrikade kan velges på de offentlige gang- og sykkelvegene. Dette gir et stabilt dekke og med et uttrykk lignende grus. Grus kan gjerne benyttes internt i boligfeltene og på turvegene.







Overgang offentlige/felles areal – private areal

Omtanke for overgangen mellom de felles arealene og de private arealene er avgjørende for bruken og opplevelsen av arealene. Overgangssonen kan utformes på ulike måter, både med vegetasjon, terrengsprang og evt. andre fysiske avgrensninger. En viss grad av samspill og utveksling er like viktig som en viss grad av avskjerming mellom arealene.

Gode overganger mellom privat – halvprivate – felles - offentlige soner kan utføres med:

- ✓ Tilstrekkelig avstand (ofte ikke mulig i tette bystrøk)
- ✓ Vegetasjon
- ✓ Terrengsprang
- ✓ Fysiske avgrensninger som gjerder/lévegger
- ✓ Kombinasjoner av disse

Overgang offentlige/felles areal – private areal, eksempler

Bildene viser ulike måter å håndtere overgangen mellom private og felles soner. Det er avgjørende for trivsel på begge sider at det finnes et «filter» mellom. Noe skjerming kombinert med noe utveksling og åpenhet gir gjerne best resultat.









«Det grønne»

Lilleby skal bli en frodig og grønn bydel. Lade og Lilleby har meget gode klimatiske forhold som gir gode forutsetninger for dette. Hvordan uteområdene håndteres er i sterk grad med å avgjøre hvor attraktivt et boligområde er. I nyere boligområder i tette bystrøk er utearealenes kvaliteter ofte gitt liten oppmerksomhet. «Det grønne» som byggemateriale har som del av dette mange funksjoner det skal fylle.

- ✓ Romdannende element
- ✓ Frodighet, sanselige opplevelser året rundt
- ✓ Levemiljø for dyr og insekter
- ✓ Arkitektonisk effekt
- ✓ Skjerming
- ✓ Forbedre lokalklimaet
- ✓ Holde tilbake og fordrøye overflatevann

For å bygge en frodig bydel bør vegetasjonen være sammensatt:

- ✓ Flersjiktet – med både bunndekke-sjikt, busker, små og stor trær
- ✓ Mangfoldig med bruk av mange arter
- ✓ Spiselig; frukt og bær

Deler av Lilleby bygges som hageby og det planlegges også for takhager, dette gir private areal med mulighet for hage og dyrking.

En viktig forutsetning for å bygge en grønn bydel er at det avsettes tilstrekkelig jordvolum over parkeringskjellerne – også nok til planting av trær.



asplan viak

«Det grønne» - eksempler

Vegetasjon er svært viktig for å bygge gode utendørs rom. Alle sjikt m å være tilstede – bunndekkende planter, stauder, busker, små og store trær. «Det grønne» bygges både på terreng, langs vegger og på tak.

Planter som velges må være godt egnet og tilstrekkelig robust og herdig for formålet.







«Det grønne» - aktuelle arter

<u>Gatetrær Stjørdalsveien/Ladeveien:</u>

Grupper av trær med bunndekke, hver gruppe har sin tresort. Det varieres mellom grupper av Lind, Kirsebær, Lønn

<u>Bunndekke under gatetrær:</u>

Busker: Lav Potentilla (hvit), Potentilla ´Nuuk´ Lav snøbær

Stauder: Vinterglans, Vårkjærminne, Waldsteinia, Bergenia, Hosta, Hasselurt, Storkenebb

<u>Tregrupper som effekt langs Stjørdalsveien innenfor fellesareal og boligfelt:</u>

Det veksles mellom ensartete grupper av Ask og Ornesbjørk





Designmal Lilleby

«Det grønne» - aktuelle arter

Buffervegetasjon i overgang City Lade:

Trær: Lind, Bøk, Poppel

Busker: Søtmispel, Syrinhortensia, Skjermleddved, Blåleddved, Syrin, Sargentapal, Skjærsmin

Vegetasjon opp mot jernbanen:

Namdalspil (Salix smithiana). Hunnplanter. Pileskogen suppleres med Lind, Bøk og Poppel rundt aktivitetssonene.

«Sørhellinga»:

Trær: Kirsebær, Prydeple, Frukttrær, innslag av solitærtrær som Hestekastanje, Pil, Blodbøk

Busker: Solbær, Rips, Stikkelsbær

«Hemmeligskogen», villnisset

Trær: Ornesbjørk, Osp, Rogn, Or

Busker: Kornell, Hyll, Rosebær, Leddved, Svartsurbær

Eksisterende vegetasjon vurderes bevart

Nærmiljøanlegget

«Lille Dakota»

Trær: Rogn, Kirsebær, Lind

Busker: Alperips, Bøk (klipt)

m. fl.

Bunndekke/stauder:

Varierte arter

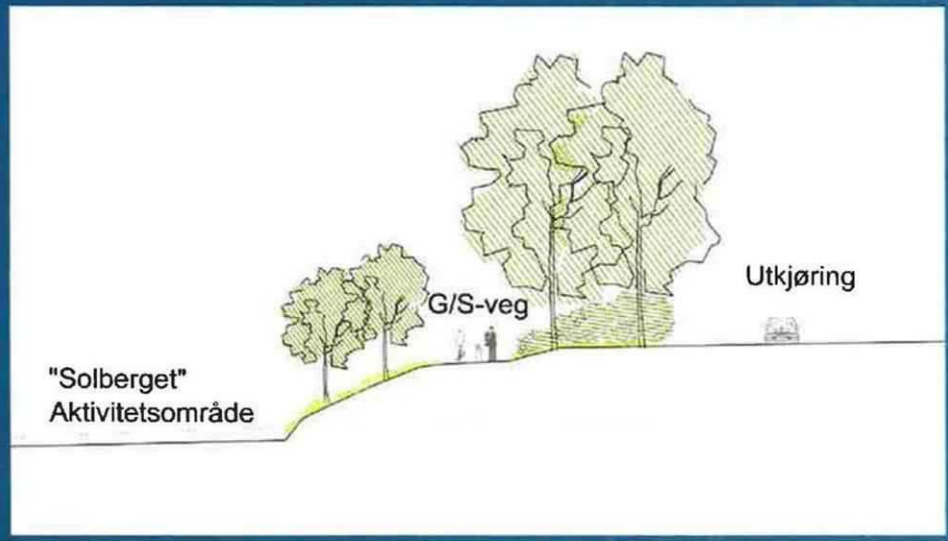




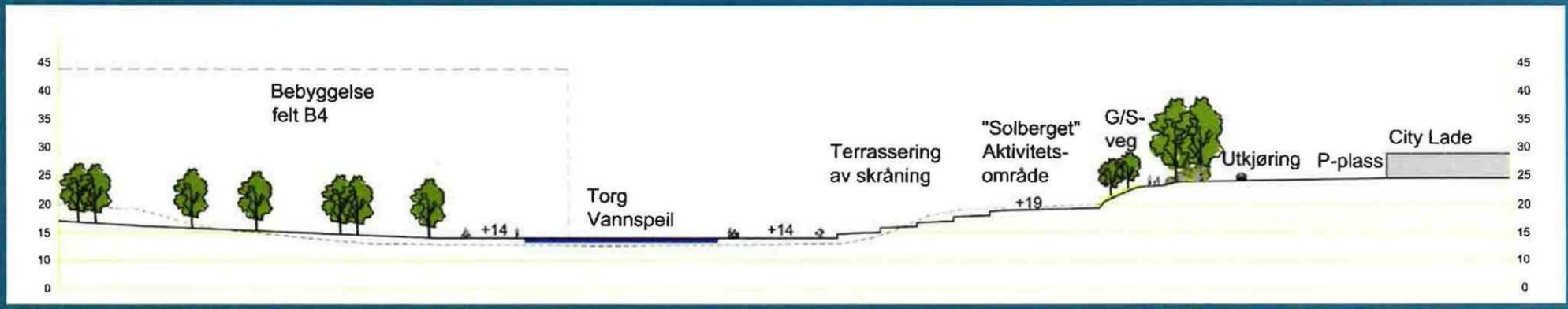


«Det grønne» - snitt

Illustrasjon til høyre: Buffersone med høye trær og buskbeplanting mot handel ved City Lade, mindre trær i skråning ned mot Torget.



Illustrasjon under: Lengdesnitt gjennom «Sørhellinga», med terrassert terreng ned mot Torget.



Designmal Lilleby

«Smeltverkstorget»

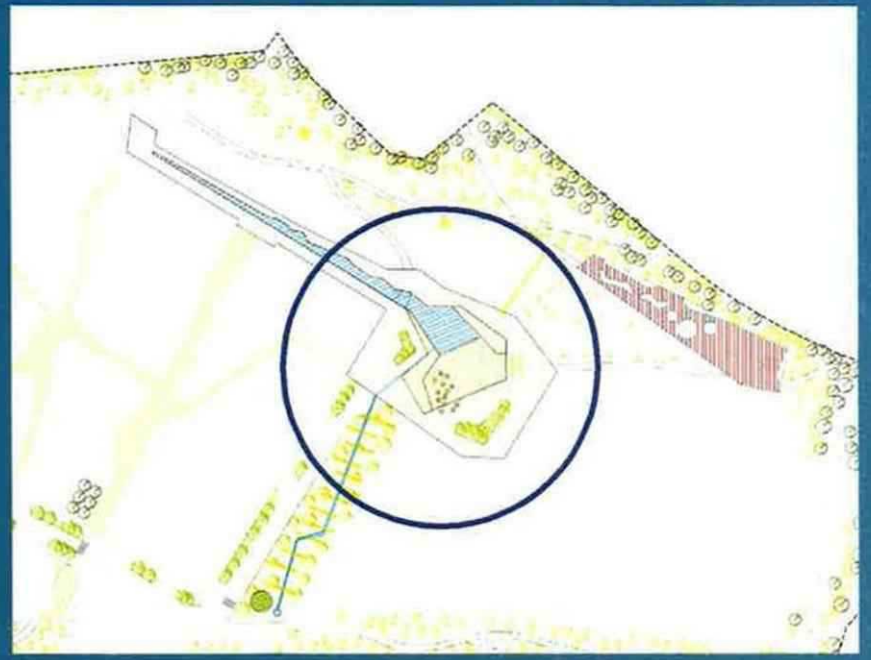
Torget blir det sentrale samlingsstedet på Lilleby. «Smeltverkstorget» blir hjertet i den nye bydelen. Det ligger med gode solforhold og god tilknytning til «Sørhellinga» og «Solberget».

Torget blir samlingssted for organiserte og uorganiserte møter. Det skal oppleves inviterende og inkluderende, ha en viss fleksibilitet samtidig som det skal fungere for hverdagene når det vil være færre folk der. Det å finne en riktig skala for et slikt torg innenfor et boligmiljø, blir en viktig utformingsoppgave i senere fase.

Torget skal opparbeides som en plassdannelse med høy kvalitet. Det vil være stort innslag av faste dekker som eks. tre, tegl, barrikade og betong. Innslag av grønne element er viktig for underdelinger og frodighet. Robuste sitte-elementer inviterer til uformelle møter. Plassen utformes i et moderne design, men historiefortellende element fra Lilleby-området kan gi dybde og identitet til plassen.

På torget kan det foregå ulike arrangement; markeder, utstillinger, byttedager, lokale festivaler med mer.

Vann er en magnet på mennesker i alle aldre. Vannrenner, bekker og vanndammer gir ulike effekter og opplevelser.



Overflatevann og takvann samles opp, fordrøyer vannet og lager opplevelser for store og små. Anleggene som bygges må være enkle å drifte og gi gode opplevelser også når de blir stående tørre ved små nedbørsmengder. Det kan også tilrettelegges for åpne vannveier med oppsamling av overflatevann i renner og regnbed innenfor øvrige felles- og friområder samt innenfor boligfeltene. Integrering av kunstnerisk utsmykning vil kunne berike torget og forsterke torget som Lillebys hjerte.

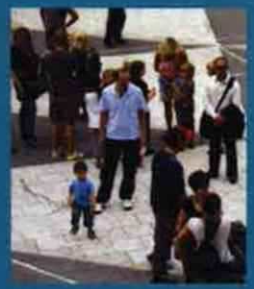
asplan viak

Designmal Lilleby

«Smeltverkstorget» - Inspirasjon

















asplan viak

Designmal Lilleby

Helse – bevegelse - aktivitet

Bomiljøet på Lilleby skal stimulere til aktivitet og bevegelse for folk i alle aldre og livsfaser.

I folkehelseperspektivet er nærmiljøanleggene særlig viktige for å få folk i bevegelse og for å skape sosiale møteplasser. De ligger i umiddelbar nærhet og er enkle å komme til uten transport.

Rundløyper, gangveier og stier blir et sammenhengende nettverk som forbinder møteplassene og aktivitetsområdene. Et spekter av mindre og større stoppepunkt underveis gir opplevelser og aktivitet langs ferdselsårene.

De tre viktigste aktivitetsområdene vies spesiell oppmerksomhet og gjøres innholdsrike og utfordrende.

1. «Sørhellinga»
2. «Lille Dakota»
3. «Hemmeligskogen»



I tillegg kan gangvegen gjennom «Pileskogen» bli en trimløype med stoppesteder som inkluderer trimapparat og hvileplasser også for voksne.

Oppsummert:

- ✓ I folkehelseperspektivet er nærmiljøanlegg særlig viktige
- ✓ For alle aldre – spekter av tilbud
- ✓ Hierarki av ferdselsårer inkl. rundløyper
- ✓ Varierte fysiske utfordringer
- ✓ Opplevelser og sosiale møteplasser langs ferdselsårene





asplan viak

Designmal Lilleby

Helse – bevegelse – aktivitet

«Lille Dakota»
Målgruppe: Favne bredt

Gode romdannelser
Intimitet, avskjerming
Moderne design, høy kvalitet
Presise kanter, eks. stålkanter
Vegetasjon som arkitektonisk formingselement
Leke-elementer



«Sørhellinga»
Målgruppe: Favne bredt

Grønt preg, rullende bakker – blomstrende trær
Akebakke
Frukthage
Picnic
Utsiktsplasser
Stinett
Rullebakke

«Solberget»
Målgruppe: Ungdom

Ungdommelig preg
Sprek design og frisk bruk av farger
Fysiske utfordringer
«Se og bli sett»
Robust materialbruk, eks betong, støpte gummi-dekker, barrikade

«Hemmeligskogen»
Målgruppe: Skolebarn

Naturen som forbilde
Kreativt lekemiljø
Villniss
Naturelementer



«Pileskogen»
Målgruppe: Trimmere

Trimløype med innlagte stoppesteder både for trimapparat og hvile

asplan viak

Designmal Lilleby

Helse – bevegelse – aktivitet, eksempler aktiviteter



«Lille Dakota»
Sandvolleyball
Traséer for trehjulsykkel/ sparkesykkel/rullator
Sittegrupper, oppholdsplasser
Plenflater













«Hemmeligskogen»
Evt. ballbinge/ballvegg
Villniss – fantasilek
Byggelekeplass
Huske – eks. fugleredehuske
Klatre – eks. klatrepyramide
Evt. Flemmen - anlegg
Lavvo, Bålplass





«Solberget»
Baskestativ
Elementer som utfordrer større barn
Varierte sittemuligheter
Scateformer, Parkour
Balanselinje
Byens lengste rutsjebane, «Lillebyrenna»

Designmal Lilleby

Helse – bevegelse – aktivitet, ferdselsårer

I den nye bydelen på Lilleby skal det bygges et rikt system av gangveier og stier.

Effektive transportårer for syklister og longboard skal ivaretas såvel som stier for trehjulsykkelen, rusleturen for opplevelse og for bruk av rullator.

Det skal være tilstrekkelig med hvileplasser langs nettet med varierte sittemuligheter.

Gangsystemet forbinder de ulike møteplassene og aktivitetssonene.



Gul markering viser primære ferdselsårer for gående og syklende

Oransje markering viser sekundære ferdselsårer for gående og syklende

asplan viak

Belysning - møblering

Belysning

Type: «Københavnerarmatur» Philips
(Jfr. kommunens designprogram)
Høyde: 5m mast på gang – og sykkelveger ,
8m mast i gatene.
RAL: 9007





Møblering

Benker: Varierte sittemuligheter /ulike
sitteredskap for ulike brukergrupper

Standard benk: Vestre, Urban med armlene
(Jfr. kommunens designprogram)
Varmgalvanisert og pulverlakkert stål, RAL 7032



Murer - utstyr

Murer

Det velges bruk av natursteinsmurer for den nye bydelen. Natursteinsmurer gir et variert og levende uttrykk og taper ikke kvalitet gjennom årenes løp.

Murene skal ha horisontale, jevne skift, jevn topp og minst mulig bruk av skårer.

Utstyr

Sykkelstativ: Arc fra ZenZo Grop Aps, varmforsinket og pulverlakkert, RAL 7032.

Pullerter: Granitt, flyttbare, tilstrekkelig tyngde.

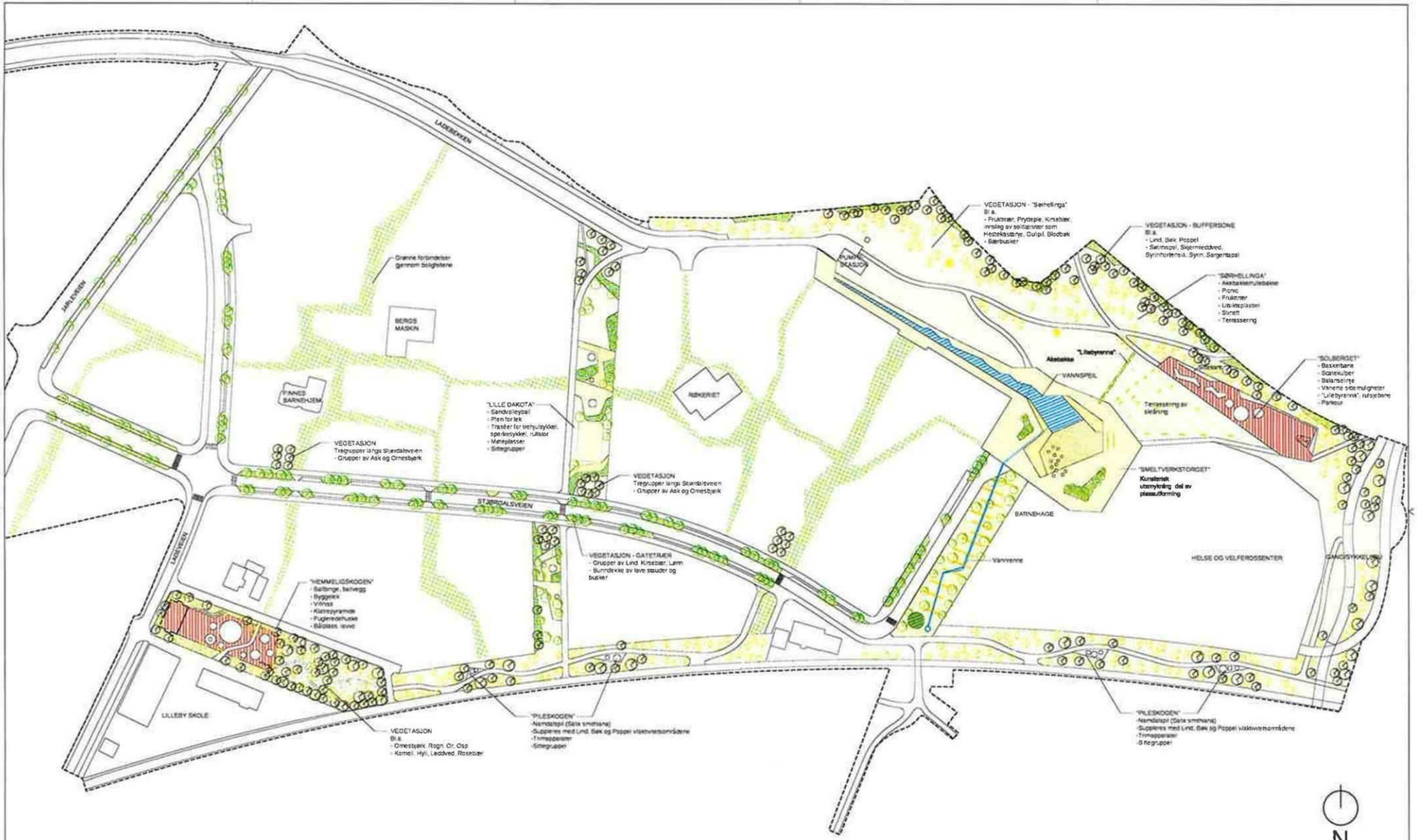
Avfallskasser: Urban, varmforsinket og pulverlakkert RAL 7032.

Trebeskyttere: Bøyler jfr. kommunens designprogram og som benyttet i Haakon VII gate, varmforsinket og pulverlakkert RAL 7032.





asplan viak



TEGNFORKLARING

Rev	Rev dato	Rev tekst
01	02.07.2014	Planskogen supplert inntil vei

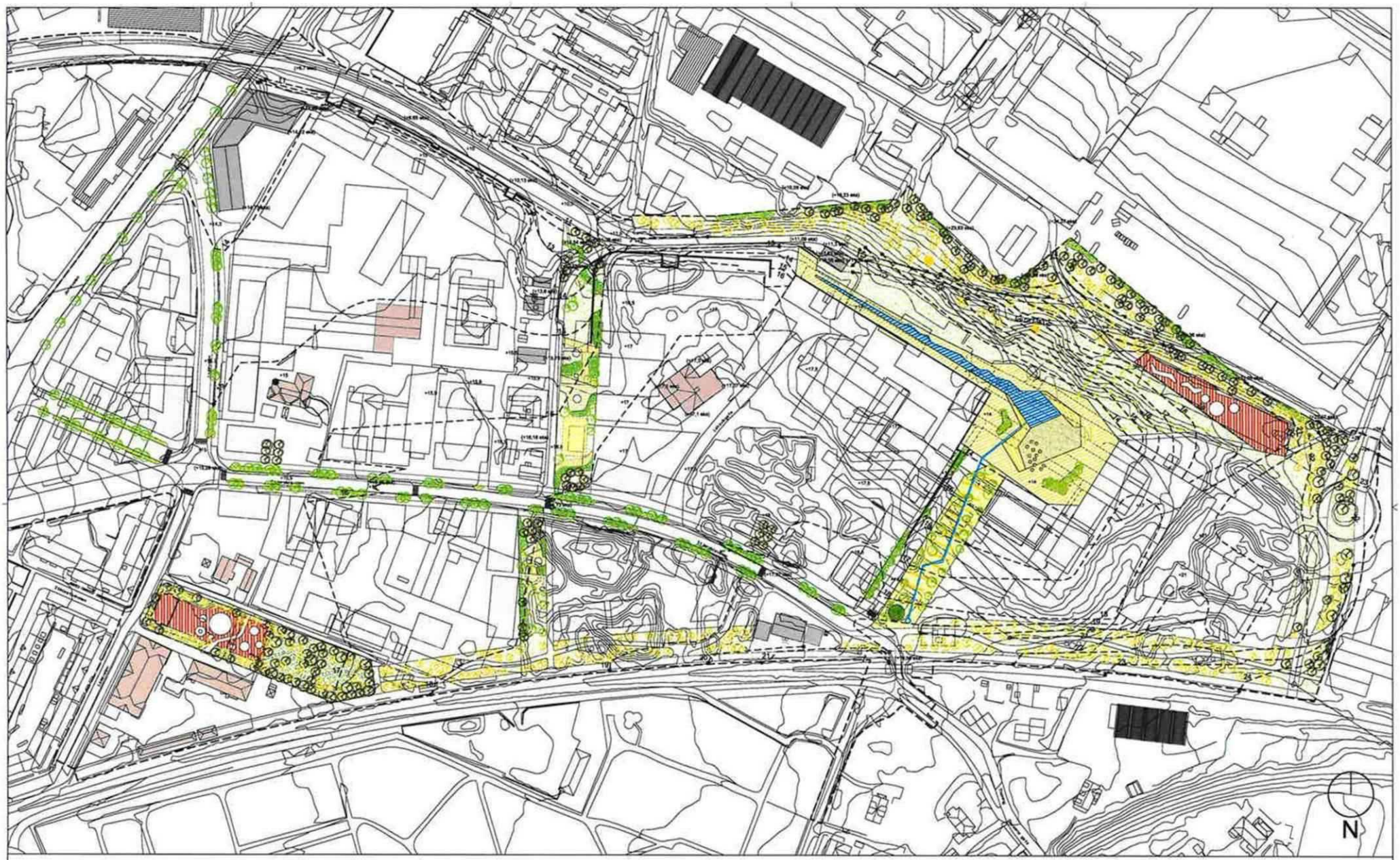
LILLEBY

OVERORDNET LANDSKAPSPLAN

Målestokk: 1:1000/A1
Dato: 25.10.2013
Rev: 01, Dato 02.07.2014

VEIDEKKE

asplan viak



TEGNFORKLARING

LILLEBY

OVERORDNET HØYDEPLAN

VEIDEKKE

asplan viak

Miljøoppfølgingsprogram Lilleby B4 r20160031

MILJØOPPFØLGINGSPROGRAM TIL 1. GANGS BEHANDLING

Pir II | Innherredsvegen 7 | 7014 Trondheim | Tlf 73 98 40 80 | **www.pir2.no**

MILJØOPPFØLGINGSPROGRAM - MOP, VEDLEGG TIL DETALJREGULERING

PROSJEKT	**r20160031 Lilleby B4**
OPPDRAGSGIVER	**Lilleby Eiendom AS**
KONTAKTPERSON	Kari Sollie
DATO	7.4.2017

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Bakgrunn for planarbeidet 4
1.1 Krav om miljøoppfølgingsprogram MOP 4
1.2 Mål og hensikt med miljøoppfølgingsprogram MOP 4
1.3 Grensesnitt mot andre plandokument 5
2 Beskrivelse av planforslaget 5
2.1 Hovedtrekk i planforslaget 5
2.2 Bebyggelsens plassering og utforming 5
2.3 Trafikkløsninger 6
2.4 Uteoppholdsareal, lekeplasser, friområder og parker 6
3 Miljøoppfølgingsprogram MOP 7
3.1 Mål og tiltak 7
3.2 Effekt og nytteverdi 10

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Krav om miljøoppfølgingsprogram MOP

Lilleby-området er regulert i r20090017 Områdeplan for Lillebyområdet, vedtatt 26.9.2013. Formålet med områdeplanen for Lillebyområdet er å skape en framtidsrettet bydel med fokus på miljø, livskvalitet og bærekraft. Bestemmeslene til områdeplanen § 3.3 Miljøoppfølgingsprogram (MOP) stiller krav om at det skal utarbeides et slikt program.

3.3 Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner og senere rammesøknader skal det foreligge et Miljøoppfølgingsprogram (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres i tiltak og nødvendige avbøtende tiltak. Redegjørelsen skal omfatte angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse. «Miljøprogram for Lillebyområdet», Sweco 2011 (vedlagt) bør ligge til grunn for Miljøoppfølgingsprogrammet og påfølgende miljøoppfølgingsplaner.

1.2 Mål og hensikt med miljøoppfølgingsprogram MOP

I planarbeidet på Lilleby har det gjennom hele prosessen vært et sterkt miljøfokus. Utviklere av området har definert hovedmål, satsningsområder og delmål for miljø som skal følges opp gjennom hele plan- og utbyggingsprosessen.

Hovedmål

Lillebyområdet skal utvikles med miljøvennlige og framtidsrettede løsninger som skal gi livskvalitet og attraktivitet

1. Landskap, grøntområder og rekreasjon

Ved Fesiltorget skal det etableres et vannspeil og et større grøntområde som skal gi området identitet. Det skal etableres grønnstrukturer i sørnordretning både i områdets primærstruktur og gjennom den strukturen som bygges i hvert delområde. Uteområdene skal gi mangfoldige opplevelser knyttet til blå-grønne strukturer.

2. Klima

Energiforsyning til bygningsmassen skal planlegges slik at den medfører minst mulig klimagassutslipp.

3. Energi- og ressursforbruk

Bygningsmassen skal ha framtidsrettet energibruk og materialvalg, med tanke på lavt energiforbruk og bærekraftige løsninger for avfallshåndtering.

4. Transport – tilgjengelighet og ferdsel

Området skal utvikles med lav parkeringstetthet, god kommunikasjon med kollektivtransport og et godt utviklet gang- og sykkelveinett.

Andre miljømål

Støv og støy skal være innenfor kravene i nasjonale mål, retningslinjer og forskrifter.

I utvikling av Lillebyområdet skal områdets kulturhistorie være et viktig element i identitetsbyggingen

Hensikten med dette miljøoppfølgingsprogrammet er å vise hvordan miljøfokus videreføres fra områdeplanen inn i detaljreguleringsplanen. Miljøambisjoner og tiltak for videre prosjekterings-, bygge- og driftsfasen konkretiseres, og skal følges opp videre i ramme- og igansettingssøknader for de ulike byggetrinn innenfor planområdet.

1.3 Grensesnitt mot andre plandokument

Miljøoppfølgingsprogrammet er ett av mange dokument som inngår i komplett reguleringsplanmateriale. MOP'en fokuserer direkte på måloppnåelse av målene definert i «Miljøprogram for Lillebyområdet» fra 2011, nevnt over. Selve tiltaket og ulike forhold ved området beskrives i andre dokument, som for eksempel Planbeskrivelse, Bestemmelser og ROS-analyse.

2 Beskrivelse av planforslaget

2.1 Hovedtrekk i planforslaget

Målsetningen for detaljreguleringsplanen er en struktur som gir:

1. Høy tetthet i tråd med områdeplanen, som gir en klimavennlig by og lave infrastrukturkostnader for samfunnet.
2. Attraktive byrom og variert og spennende bymiljø.
3. En demokratisk bydel med et botilbud til alle aldergrupper og inntektsnivåer.

Forslag til utbygging på felt B4 viser en bebyggelse med variert bygningshøyde og variasjon i boligtyper. Planforslaget viser både rekkehus og leilighetshus med boliger i ulike størrelser. Dette sikrer en variert befolkning og varierte aldersgrupper.

Det planlegges ca. 600 nye boliger med tilsammen ca. xx parkeringsplasser, hvorav xx % er under bakken. Det gir et område med lite biltrafikk og dermed trygge gater og uterom.

Gjennomføring:

Det planlegges boliger fra 2-16 etasjer. Utbyging vil skje med bruk av den nyeste teknologi innenfor næringen, med redusert energibruk og mest mulig miljøvennlig materialbruk. Flere av bygningene planleges gjennomført med bruk av massivtre.

2.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Situasjonsplanen under viser forslag til bebyggelse. Overordnet landskapsplan fra områdeplanen er innfelt øverst til høyre. Planområdet ligger i en overgangssone mellom byområder med svært variert bystruktur, med variasjon i orientering, tetthet og skala. Bebyggelsen har tatt opp i seg strukturer, orientering, tetthet og skala fra tilliggende områder. Stort mangfold av boligtyper og boligstørrelser gir rom for varierte husholdninger og en utjevning av levekår i bydelen.



Illustrasjonsplan som viser bebyggelse og uteareal innenfor planområdet. Illsutrasjon fra områdeplan er vist øverst til høyre.

2.3 Trafikkløsninger

Planforslaget viser samme trafikksystem som i områdeplanen. Det er beregnet en turproduksjon fra områdeplanen totalt på ca. 2700-3300 i Stjørdalsveien og 2002-3500 i Ladebekken. Det laveste turtallet kan oppnås med restriktive tiltak f.eks. lav parkeringsdekning eller plassering av parkeringstilbud langt fra bolig. Gangarealene gjennom området gir en alternativ gjennomgangsmulighet for beboere og besøkende, som også kan benyttes som skoleveg.

2.4 Uteoppholdsareal, lekeplasser, friområder og parker

Til sammen er det regulert ca. 35 dekar offentlige friområder, parker og grønnstruktur i områdeplanen. De offentlige friområdene får variert opparbeidelse som gir mulighet for ulik utfoldelse for beboere i alle aldersgrupper. I tillegg kommer felles uteareal innenfor hvert delfelt, som også vil være tilgjengelig for allmenheten. Felt B4 med boligbebyggelse er et bilfritt boligområde, der all parkering skjer i parkeringskjeller under bakkenivå.

Feltet er omkranset av offentlige friområder i vest, nord og øst. Ved nordøstre hjørne av B4 ligger det nye torget, som utformes som et offentlig åpent torg for bydelen. Fra torget og vestover planlegges det mulighet for åpne overvannsløsninger eller andre muligheter for vannelement, i samarbeid med Trondheim kommune som eier av friområdene.



Illustrasjonen viser hvordan fellesareal ved Røkeriet kan bli.

3 Miljøoppfølgingsprogram MOP

3.1 Mål og tiltak

Områdeplanens bestemmelse 3.3 forteller hva en MOP skal inneholde. I tabellen under er alle hovedmål fra «Miljøprogram for Lillebyområdet» vist og punkt i bestemmelsen besvart.

Sett inn tabell, med relevante tema, oppfølging, ev. at det er beskrevet i planbeskrivelsen, vist på ill. plan og fulgt opp i bestemmesler ...

Mål	Tiltak	Metode/Milepæl	Ansvar	Kommentar
Hovedmål Lillebyområdet skal utvikles med miljøvennlige og framtidsrettede løsninger som skal gi livskvalitet og attraktivitet	Planlegging og utbygging i tråd med gjeldende planer og regelverk, og i tråd med delmål og Veidekkes egne intensjoner og miljøkrav. Bestemmelse 3.3 fra områdeplanen videreføres, og tiltak nevnt i kapittel 5 i Miljøprogrammet skal følges opp til prosjektering og SØK.	Bestemmelser i detaljregulering. SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring	Reguleringsarkitekt Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør	Felt innenfor områdeplanen som er ferdig eller er under utbygging er attraktive i markedet, har en god variasjon og en rekke kvaliteter som er nevnt i hovedmålsettingen. Planforslag for felt B4 har stor varisajon i skala på bebyggelsen og et mangfold av uterom og gangforbindelser som kan gi

				opplevelse av «landsbyliv». Måloppnåelsen ligger an til å bli god.
1. Landskap, grøntområder og rekreasjon Ved Fesiltorget skal det etableres et vannspeil og et større grøntområde som skal gi området identitet. Det skal etableres grønnstrukturer i sør-nord-retning både i områdets primærstruktur og gjennom den strukturen som bygges i hvert delområde. Uteområdene skal gi mangfoldige opplevelser knyttet til blå-grønne strukturer.	Intensjoner i områdeplanens illustrasjonsplan videreføres i detaljreguleringsplan Bestemmelser sikrer at det kan etableres et vannspeil på torget, at det skal være god tilgjenge-lighet rundt og gjennom bolig-området og at det skal lages planer for uteområdene til SØK som viser hvilke kvaliteter som skal bygges. Overvannshånd-tering er også sikret i bestemmelsene. Ny identitet vil bli etablert gjennom gode uterom ved Røkeriet og på torget.	Bestemmelser i detaljregulering. SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring Bruk	Reguleringsarkitekt Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør Beboere og andre	Områdeplanen stiller rekkefølgebestemmelser for at omkringliggende uterom som torg og friområder skal opparbeides samtidig med utbygging av boliger. Det sikrer at nye beboere får gode og varierte uterom allerede ved innflytting. Planforslaget har bestemmelser om hvordan overvann håndteres, inkl. hvordan dette er integrert i grønnstrukturen og at det ikke gir negative virkninger for nedenforliggende vassdrag.
2. Klima Energiforsyning til bygningsmassen skal planlegges slik at den medfører minst mulig klimagassutslipp.	-Det er vurdert hvordan energi-effektiviseringstiltak utover lovpålagte krav kan gjennom-føres med tanke på bebyggelse med lavenergi/ passivhus-standard. -Oppvarming av bygningsmassen og tappevann vil bli tilknyttet fjernvarmenettet eller andre miljø-vennlige løsninger.	SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring Bruk	Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør Beboere	
3. Energi- og ressursforbruk Bygningsmassen skal ha framtidsrettet energibruk og materialvalg, med tanke på lavt energiforbruk og bærekraftige løsninger for avfallshåndtering.	-Energiforbruket til fremstilling av materialer skal vurderes. -Energiforbruket til transport av materialer skal vurderes -Livssyklusanalyser skal gjennomføres for å kunne vurdere materialvalg i et livsløpsperspektiv. - Det vurderes å benytte massivtre som konstruksjonsmaterialer, i stedet for betong. Avfall: Avfallssug med sortering av flere fraksjoner gir god mulighet for gjennvinning.	Bestemmelser i detaljregulering. SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring Bruk	Reguleringsarkitekt Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør Beboere og andre	Ved utbygging vil det bli vurdert å benytte seg av tilbud fra Statkraft, som kan levere varme/tørke til byggeprosesen, noe som vil redusere CO2-utslipp. Utbygger kan bidra til reduksjon av anleggsbidrag ved å få avklart flest mulig forhold før byggestart, som plassering av

				tekniske rom, føringsveg for fjernvarmerør, fordeling av gravearbeider og bruk av fjernvarmerør til all oppvarming, inkl. baderom.
4. Transport – tilgjengelighet og ferdsel Området skal utvikles med lav parkeringstetthet, god kommunikasjon med kollektiv-transport og et godt utviklet gang- og sykkelveinett.	Intensjoner i områdeplanens illustrasjonsplan videreføres i detaljreguleringsplan Bestemmelser sikrer lav parkerings-dekning med maks antall parkerings-plasser. Gang- og sykkel-vegnettet plasseres og utformes slik at det blir attraktivt å benytte. Det vil gi god tilgjengelighet til omkringliggende servicefunksoner, arbeidsplasser og kollektivårer. Det planlegges tiltak for blant annet sykkelparkering som skal gjøre det enklere å velge «grønn transport» til erstatning for bil, i tråd med prinsipper om grønn mobilitet.	Bestemmelser i detaljregulering. SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring Bruk	Reguleringsarkitekt Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør Beboere og andre	
Andre miljømål Støv og støy skal være innenfor kravene i nasjonale mål, retningslinjer og forskrifter.	Bestemmelser i planen sikrer at målet og funn i utredninger blir fulgt opp.	Bestemmelser i detaljregulering. SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring	Reguleringsarkitekt Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør	Støysonekart viser at ny bebyggelse innenfor felt B4 ikke er støyutsatt med untak av et par punkter. Støyproblematikk kan enkelt løses med fasadetiltak. Basert på det vi vet om framtidig aktivitet og virksomhet, og retningslinjer for luftkvalitet, er det vurdert at luftkvaliteten er god nok og at det ikke er nødvendig med utredning av luftkvalitet.
Andre miljømål I utvikling av Lillebyområdet skal områdets kulturhistorie være et viktig element i identitetsbygginge n	Plankart, bestemmelser og godt samarbeid med Byantikvaren sikrer at Røkeriet blir et identitetsskapende element i det nye boligområdet. Høyhusbebyggelse markerer og gir ny identitet til Lilleby og det nye torget og viderefører områdekarakteren med	Bestemmelser i detaljregulering. SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring	Reguleringsarkitekt Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør	Sentralt i felt B4 ligger Røkeriet med antikvarisk verdi med sin karakteristiske nygotiske fasade mot sørøst. Etter brann høsten 2016 er det kun fasaden som står igjen. Fasaden gir dette feltet en forankring

	vertikalitet i bygningselementen.			i historien og en egen identitet. I feltene B1-B3 har Bergs Maskin og Finnes barnehjem samme funksjon. Det største felles utearealet har gode solforhold og ligger i tilknytning til Røkeriet.

3.2 Effekt og nytteverdi

I denne fasen av prosjektet, detaljregulering, skal MOP videreføre målsetting fra Miljøprogrammet og bestemmeslene til områdeplanen, og der det er mulig, konkretisere miljøambisjonene på et mer detaljert nivå enn i områdeplanen.

Miljøfokus i de ulike fasene sørger for at miljømålene for Lillebyområdet følges opp i tråd med ambisjoner og forpliktelser.

MOP er diskutert med landskapsarkitekt, RIVA (VA-ingeniør) og utbygger, og er på den måten forankret i prosjektorganisasjonen for felt B4.

Det er viktig at alle som har byggeplaner i området deltar i videre plan- og prosjekteringsarbeid arbeidet sammen med Trondheim kommune. I utførelsesfasen blir oppfølging spesielt viktig siden det er her resultatene kommer og kan dokumenteres.

COMPUT

RAPPORT

TITTEL:	**Hensynssoner for Lilleby varmesentral – Final rapport**	RAPPORT NR:	R1702
		PROSJEKT NR:	100482
		GRADERING:	Fortrolig
FORFATTER(E):	Ingar Fossan	ELEK. ARKIVKODE:	Z:\Dist\Prosjekt\100482\Rapport\R1702\R1702 Lilleby Draft.docx
	Bjørn Erling Vembe		
ANSVARLIG	Trond Evanger	KVALITETSSIKRING	Trond Evanger
OPPDRAGSGIVER	Veidekke Eiendom AS	ANTALL SIDER	37
OPPDRAGSGIVERS REF.:	Finn Hvoslef / Kari Sollie	DATO	06.04.2017

SAMMENDRAG

ComputIT har, på vegne av Veidekke Eiendom AS, beregnet risikobaserte hensynssoner omkring Lilleby Varmesentral. Kravet til hensynssoner er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven. Formålet er å sørge for at arealplanlegging rundt virksomheter som håndterer farlig stoff tar hensyn til de potensielle konsekvensene ved ulykker på anlegget. Kriteriene for hensynssoner er beskrevet av DSB i dokumentet «Sikkerheten rundt anlegg som håndterer brannfarlige, reaksjonsfarlige, trykksatte og eksplosjonsfarlige stoffer. Kriterier for akseptabel risiko». Kriteriet sier at området utenfor anleggets eiendomsgrenser ikke skal utsettes for en uakseptabel konsekvens hyppigere enn 1 gang per million år, og fanger opp at risiko er et begrep som beskriver hyppigheten for en uønsket konsekvens. Dette er et svært lavt nivå som ivaretar at den risiko man utsettes fra anlegget er lavere eller på nivå med andre aktiviteter en typisk norsk borger utsettes for i løpet av et livsløp. Nivået satt av kriteriet er imidlertid svært mye lavere sammenlignet direkte med den risiko man er eksponert for til daglig, for eksempel en dagligdags aktivitet som bilkjøring.

Analysen har omfattet å beregne hensynssoner resulterende fra ulykkesutslipp av LNG som genererer en brennbar blanding av omgivende luft og gass, og foreslå mulige risikoreduserende tiltak for å bringe risiko til et så lavt nivå som mulig. Studien har imidlertid også sett på potensielle konsekvenser ved antennelse av en av de største mulige lekkasjene på anlegget. Konsekvenser ved eksplosjoner i kjelhus og tankbrudd (BLEVE) er ikke analysert. En eksplosjon inne i kjelhuset vil kunne skje gjennom en lekkasje inne i huset som antennes en viss tid etter at lekkasjen startet. Det vil da kunne forplantes en trykkbølge som brer seg utover i nærliggende omgivelser. BLEVE kan dannes ved et tankbrudd som skyldes eskalering forårsaket av en initiell brann som eksponerer LNG-tanken.

Metodikk for beregning av hensynsoner er basert på verdensledende teknologi gjennom bruk av dataverktøyet Kameleon FireEx KFX®. Verktøyet tar hensyn til LNG sin oppførsel under de rådende geometriske forhold gitt av anleggets design og omkringliggende omgivelser.

Beregningene i analysene fokuserer på en fremtidig situasjon hvor området omkring anlegget er fullt utbygd. Dette for å kartlegge nødvendigheten av tiltak som har robusthet for den endelige

ADRESSE
Postboks 1260 Sluppen
7462 Trondheim

TELEFON
73 89 59 00

FAKS
73 89 59 01

E-POST
computit@computit.no

FORETAKSREGISTERET
NO 981 248 252 MVA

situasjonsplanen. Resultatene viser at det er behov for å innføre tiltak for å kontrollere risiko innenfor angitt kriterium. Det er risiko knyttet til lekkasjer som skyldes brudd på rørføringer, koplinger eller ventiler som bør reduseres. Det er flere mulige tiltak som vil redusere risiko knyttet til disse hendelsen. I studien er det sett på en ytre gasstett vegg som fungerer som et basseng for gassen som spres utover. Den vil håndtere små og mellomstore lekkasjer. I tillegg har studien demonstrert en stor effekt av å forbedre evnen til å detektere lekkasjer for å deretter raskt kunne stenge ned anlegget.

I videre studier vil det ses på en rekke tiltak, hver for seg og i kombinasjon, som vil redusere risiko betydelig. I tillegg til videre forbedring av design av løsninger for kontroll av gasspredning og oppgradering av systemer for deteksjon og nedstengning, vil det sees på tiltak som reduserer muligheten for store lekkasjer fra systemet samt tiltak som reduserer muligheten for antennelse av lekkasjer. Alle disse tiltakene vil også han en risikoreduserende effekt på brannrisiko. Utført beregning av konsekvens ved brann fra stor lekkasje i anlegget viser at videre studier må se på tiltak for å bringe brannrisiko til et lavere nivå. På listen over mulige tiltak er også et system for påføring av vann. Det vil kunne ha en positiv effekt på gasspredning idet den vil tilføre gasskyen oppdrift, men vil også kunne ha en kombinert effekt som et brannvannssystem, og dermed redusere konsekvenser ved branner i anlegget.

Brannrisiko vil være den gjenstående risiko for omgivelsene om anlegget konverteres til drift med biodiesel istedenfor LNG. Risiko vurderes å være kontrollerbar innenfor kriteriene med god margin, men dette må verifiseres gjennom en egen studie. Sikkerhetsteknisk sett vil følgelig biodiesel som fyringsmiddel være en attraktiv løsning.

Innhold

1 INNLEDNING 4

2 HENSIKT 4

3 METODEBESKRIVELSE 5

3.1 RISIKOANALYSEMETODIKK 5
3.2 KAMELEON FIREEX KFX® 7

4 MODELL AV ANLEGGET 8

4.1 GENERELT 8
4.2 PROSESS OG SIKKERHETSSYSTEM 8
4.3 BILDER FRA RESULTERENDE MODELL 11

5 LEKKASJEBILDE 14

5.1 INNLEDNING 14
5.2 MODELL FOR LEKKASJEFREKVENS 14
5.3 TOTAL LEKKASJEFREKVENS 15
5.4 RISIKODRIVENDE LEKKASJEPUNKT 20

6 BESKRIVELSE GASSPREDNINGSBEREGNINGER 25

7 RISIKOBILDE 28

7.1 GASSEKSPONERING 28
7.2 EKSPONERING AV STRÅLING 33

8 KONKLUSJON 35

9 REFERANSER 37

1 Innledning

Denne rapporten er utført av ComputIT på vegne av Veidekke Eiendom AS for å bestemme risikobaserte hensynssoner omkring Lilleby Varmesentral.

Arbeidsomfang inkluderer kun beregning av hensynssoner for eksponering av brennbar konsentrasjon av LNG i henhold retningslinjer definert av DSB (Ref. /7/). Andre typer ulykkeslaster, slik som eksplosjonstrykk eller varmestråling som kan generes ved antennelse, er ikke analysert i detalj. Det er gjennomført én beregning av en antent stor lekkasje for å kartlegge eksponering av omgivelsene utenfor anlegget for stråling. Forplantning av trykkbølge i omgivelsene som følge av eksplosjoner i kjelhus er ikke vurdert.

Metodikk for beregning av hensynsoner er basert på simulering med vårt ledende CFD verktøy Kameleon FireEx KFX®. Verktøyet tar hensyn til LNG sin oppførsel under de rådende geometriske forhold gitt av anleggets design og omkringliggende omgivelser.

2 Hensikt

Hensikten med studien er å beregne hensynsoner omkring Lilleby Varmesentral som følge av eksponering av brennbar gass, og foreslå mulige risikoreduserende tiltak for å bringe 3. part risiko knyttet til anlegget til et så lavt nivå som mulig.

3 Metodebeskrivelse

3.1 Risikoanalysemetodikk

Metodikk for analyse av risiko er sentrert rundt simulering av konsekvenser i faktiske geometriske omgivelser ved bruk av vårt ledende CFD verktøy Kameleon FireEx KFX® (beskrevet i etterfølgende avsnitt). Egenskapene til anlegget og dets omgivelser modelleres i 3D, som gjør at vi kan ta hensyn til objektenes interaksjon med de fysiske fenomenene som utspiller seg ved et utslipp, inkludert en eventuell antennelse. Med egenskaper menes ikke bare den fysiske obstruksjonen som de ulike objektene utgjør, men også objektenes egenskaper som bidragsytere til sannsynligheten for at de potensielle initielle hendelsene skal oppstå, samt objekts eventuelle påvirkning på utfallet av de ulike potensielle hendelsene. For Lilleby varmesentral er den typiske initielle hendelsen et utslipp av brennbar gass eller flytende LNG. Det etableres følgelig en fullintegrert modell av anlegget som danner et helhetlig utgangspunkt for å estimere risikobildet knytte til anlegget. Tradisjonell risikoanalysemetodikk er typisk basert på en risikomodell hvor risikoberegningene utføres utenfor verktøyet som benyttes for å estimere konsekvensene, eller alternativt i verktøy hvor beregningen av konsekvensene er forenklet (betydning av geometriske objekter for strømningsforhold er i begrenset grad reflektert).

Modulen i Kameleon FireEx KFX® som benyttes for å bygge modellen og gjennomføre risikoberegningene heter KFX™-RBM (KFX™ - Risk & Barrier Management). KFX™-RBM generer et unikt grunnlag for å forstå samspill mellom initierende hendelse og barrierer som påvirker utviklingen av scenarioet. Modellen representerer ledende teknologi for risikoberegning, men kanskje vel så viktig er evnen verktøyet har til å kommunisere komplekse fysiske prosesser og risiko på en effektiv måte gjennom visualisering av risiko i den faktiske geometrien for anlegget/systemet. Det gir beslutningstaker nødvendig kunnskapsstyrke til å forstå hvordan risiko kan reduseres gjennom tiltak på mest mulig effektiv måte.

De overordnede trinnene i analysemetodikken for Lilleby varmesentral er beskrevet i Figur 1.



Figur 1: Overordnede trinn i analysemetodikk

3.2 Kameleon FireEx KFX®

KFX™ er en 3-dimensjonal transient CFD (**C**omputational **F**luid **D**ynamics) programkode. Den er spesielt tilpasset beregning av strømning og varmetransport i fluider med kjemiske reaksjoner. Dette inkluderer også full termodynamikk og forbrenning. KFX™ er utviklet ved NTNU/SINTEF/ComputIT (Computational Industry Technologies AS) og har i stor utstrekning blitt benyttet i brann- og gasspredningsanalyser for offshoreinstallasjoner, skip og rigger i nesten 30 år. I dag benyttes KFX™ i et stort antall industrielle analyser over hele verden. I de senere årene har KFX™ i økende grad blitt brukt i brann- og ventilasjonsanalyser av tunnelsystemer for vei og bane.

For analyser av gasseksplosjoner i 3-dimensjonale, komplekse geometrier benyttes den internasjonalt anerkjente eksplosjonssimulatoren EXSIM, som er en integrert del av KFX™-beregningsteknologien. EXSIM er utviklet ved Høgskolen i Telemark/Tel-Tek/Aalborg Universitet/Universitetet i Stavanger i tett samarbeid med Shell og er benyttet i industrielle eksplosjonsanalyser siden 1989.

KFX™-Exsim er i dag verdens ledende simuleringsverktøy for brann og eksplosjoner, samt spredning av gasser, eksos, partikler og lignende i forhold til arbeidsmiljø i olje- og gassindustrien, spesielt innenfor offshore sektor.

I tillegg til simulering av spredning av olje, LNG, gass, samt simulering av brann og eksplosjoner, omfatter teknologien også simultan simulering av innvirkningen på brannforløp fra vannsystemer som deluge, sprinkler, vanntåke osv, for å analysere og dimensjonere brannslukkesystemer basert på vann. Videre er det direkte koplet mot strukturresponskoden Usfos for beregning av respons i bærende strukturer fra brann- og eksplosjonslaster.

Verktøyet har bidratt til en markant heving av sikkerhetsnivået gjennom forbedret design og konstruksjon både med hensyn på personellsikkerhet, for eksempel rømning og arbeidsforhold, sikring av verdier, og ikke minst forbedrede risikoanalyser. I tillegg er det dokumentert store kostnadsreduksjoner ved bruk av denne teknologien, samtidig som altså sikkerhetsnivået økes og miljøet forbedres.

Teknologien i seg selv er helt generisk og ikke knyttet til offshoreinstallasjoner i seg selv. Verktøyene er også i stor grad blitt benyttet innen for samferdselssektoren, spesielt tunneler for vei og bane, inkludert undergrunnsanlegg som tog- og metrostasjoner.

Geometrimodelleringen i KFX™-Exsim er basert på import av CAD-modeller, der geometrier i CAD-modellen konverteres automatisk til faste konstruksjoner eller flate-/volum-porøsiteter i KFX™. Porøsiteter blir automatisk beregnet for objekter som er mindre enn maskevidden på beregningsnettverket. Porøsitet er svært nyttig for beregning av strømning i områder med høy grad av detaljering i konstruksjonen, uten at detaljene trenger å bli fullt ut reflektert i kontrollvolumene. Dette bidrar til å gjøre koden så anvendbar for praktiske problemstillinger.

KFX™-Exsim har også muligheten til å importere elektroniske kart over terreng, bygninger, moduler og prosessanlegg fra flere ulike CAD -systemer.
For komplekse tunnel løsninger kan KFX™ også kombinere tre-dimensjonale beregninger med en-dimensjonale beregninger. For lange tunneler et dette svært gunstig og effektiviserende. Å regne tredimensjonalt på tunneler som er mer enn 10 km anses som meget krevende. Dette kan forenkles ved at man beregner tre-dimensjonalt der strømningsfeltet har tre-dimensjonale effekter og går over til en-dimensjonale beregninger der strømningsfeltet blir ensrettet.

KFX™-Exsim er omfattende validert på mange ulike nivå, både mot laboratorieeksperimenter og mot realistiske fullskalaforsøk.

En egen modul for beregning av risiko, f.eks. hensynssoner og risikokonturer i henhold til DSB sitt regelverk, er implementert i KFX™, navngitt som Kameleon FireEx Risk & Barrier Management. KFX™-RBM generer et unikt grunnlag for å forstå samspill mellom initierende hendelse og barrierer som påvirker utviklingen av scenarioet. Modellen representerer ledende teknologi for risikoberegning, men kanskje vel så viktig er evnen verktøyet har til å kommunisere komplekse fysiske prosesser og risiko på en effektiv måte gjennom visualisering av risiko i den faktiske geometrien for anlegget/systemet. Det gir beslutningstaker nødvendig kunnskapsstyrke til å forstå hvordan risiko kan reduseres gjennom tiltak på mest mulig effektiv måte.

KFX™ er utviklet i samarbeid med bl.a. Statoil, Total, ENI, ConocoPhillips, Gassco, Engie, Norges Forskningsråd, og Sandia National Laboratories, USA.

4 Modell av anlegget

4.1 Generelt

Det er etablert en fullintegrert 3D modell i KFX™-RBM som inkluderer:

- Alle relevante geometriske objekter. Med relevant menes objekter som basert på erfaring har signifikant betydning for strømningsforhold
- Topografi
- Prosessystem med ventiler, flenser, instrumenter, tanker og rørføringer
- Detektorer
- Potensielle tennkilder
- Statistiske data over vindforhold for Vold værstasjon i Trondheim

4.2 Prosess og sikkerhetssystem

Modell av prosessystemet er basert på P&ID vist i Figur 2.

Følgende beskriver sentrale egenskaper knyttet til modellen av anlegget:

1) Væskeseparator (VT1) er ikke bruk. Ventil V68 er antatt å være i stengt posisjon

2) Stengventilene FCV1 og FCV2 står i normalt åpent posisjon og lukker ved
   a. brudd på tilførselssystem for ventilens aktuator (f.eks. avbrenning på grunn av brann)
   b. aktivering av nødstopp knapp for anlegget. Aktivering av nødstopp betinger deteksjon, enten manuelt eller fra alarm gitt av de 3 temperaturdetektorer beliggende i fangdam under LNG lagertank. I analysen er det benyttet en modell som beskriver varierende sannsynlighet for suksessfull lukking av stengeventilene som funksjon av tid fra start av lekkasjen

3) Ventilene oppstrøms tilbakeslagsventilene CV1 og CV2 (for eksempel V1B) er kun trykksatt under lasting

4) Antall lasteoperasjoner er satt til i gjennomsnitt å være 152 per år. Dette er basert på erfaring over de siste 19 årene (Ref. /1/)

5) Fremtidig tilkoplingspunkt er antatt plassert på vestsiden (se Figur 5)

6) Utstyr beliggende i fangdam er sertifisert for bruk i klassifisert sone i henhold til ATEX-direktiv. Utstyr over karmen til fangdam, for eksempel lysarmatur/lyskastere på veggen til kjelhus er ikke Ex-sikkert.

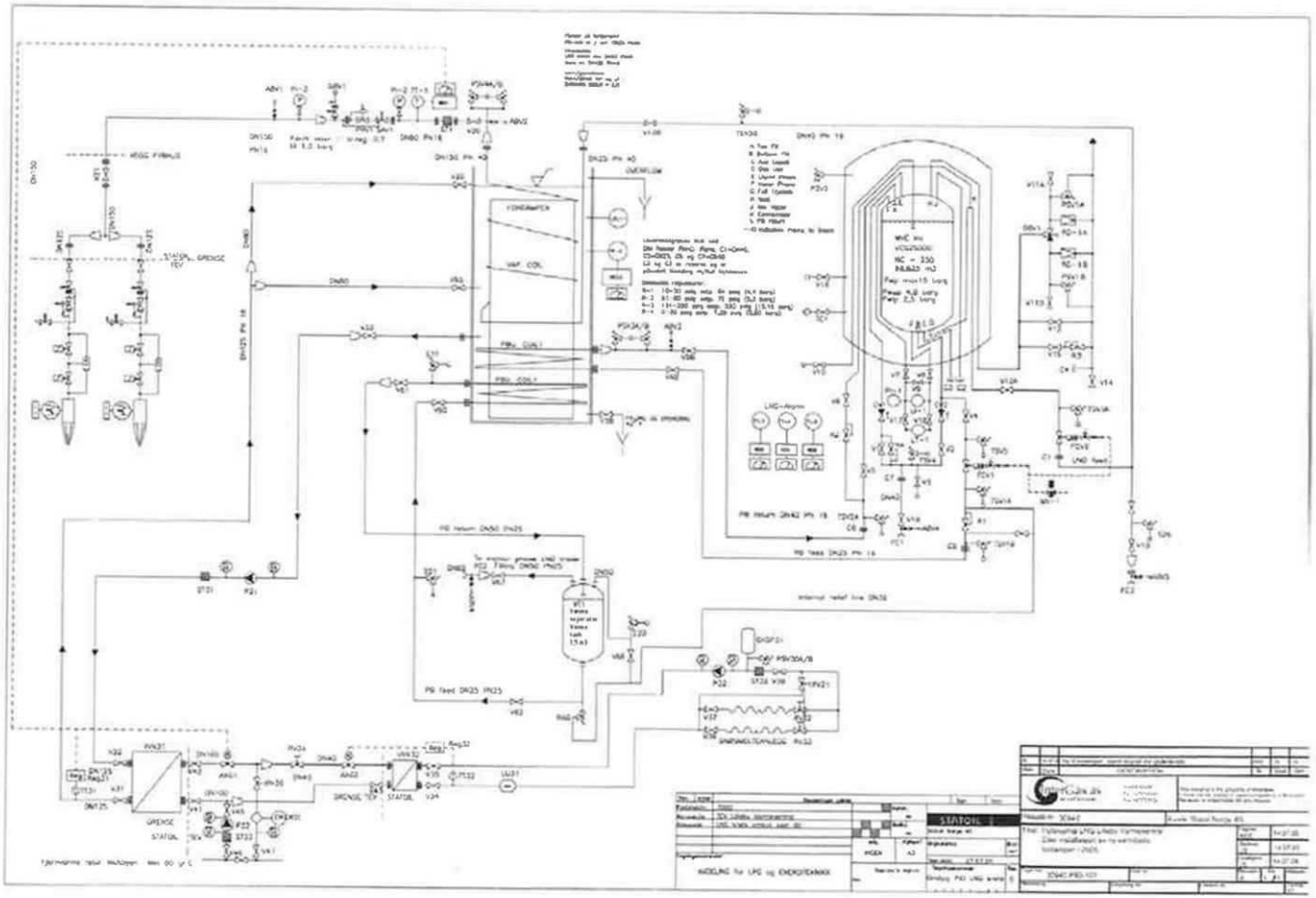
7) Driftstrykk for tanken er satt til 4 bara.

8) Sammensetning til LNG er antatt å være 91 vol% metan, 9 vol% etan og 1 vol% propan

9) Tetthet og temperatur i tanken er estimert til henholdsvis 448 kg/m^3 og -130^{O}C for gitt trykk og sammensetning

10) Det er lagt inn potensielle tennkilder i modellen i henhold til MISOF (Ref. /4/). Tennkilder er lagt inn på en slik måte at tennsannsynligheten vil bli høy ved eksponering av brennbar gass utenfor anleggets område, hvor det er ikke er kontroll på tennkilder. Potensielle tennkilder på utsiden er typisk kjøretøy (tennsannsynlighet gitt eksponering av gass er 90%) og elektrisk utstyr (for eksempel veibelysning og elektrisk utstyr på utsiden av boligenheter). Det kan ikke sees bort fra at gass migrerer inn i boligenhetene gjennom åpne vinduer eller dører. På innsiden av anlegget er det lagt inn generisk data for Ex-sikkert utstyr i fangdam. Det er lysarmatur på utsiden av kjelhuset som ikke er Ex-sikkert.

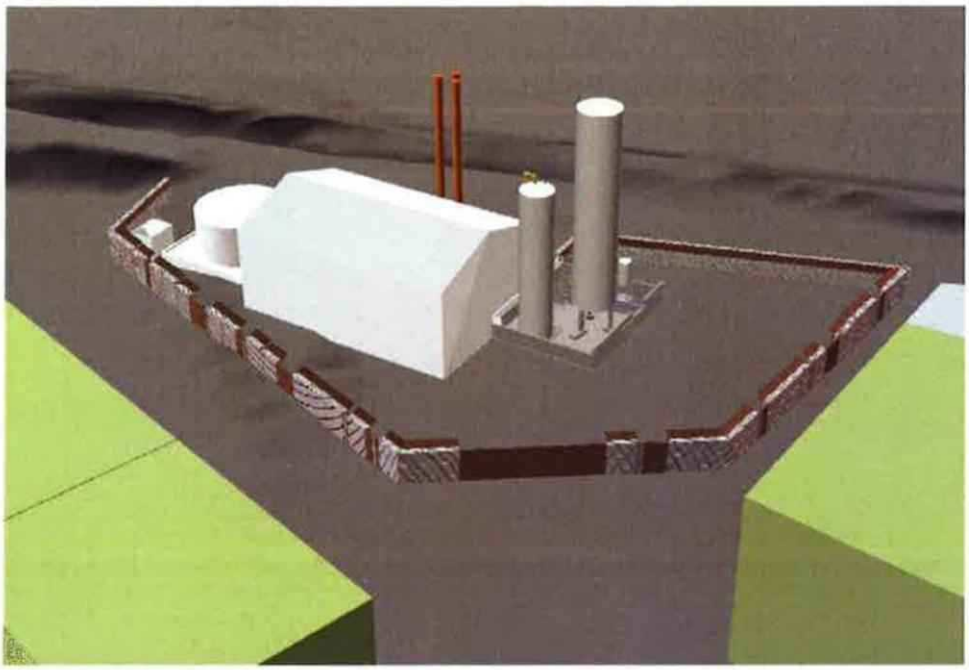
11) Det er foreslått en tett vegg med en høyde på 2 m som omrammer anlegget. Funksjon til denne veggen er å kontrollere spredningen av gassen ved store lekkasjer. Det er foreslått en skrå innoverlent plate på toppen av veggen for å holde gassen på innsiden. Design av veggen er utviklet av Asplan Viak, Trondheim (Ref. /6/).



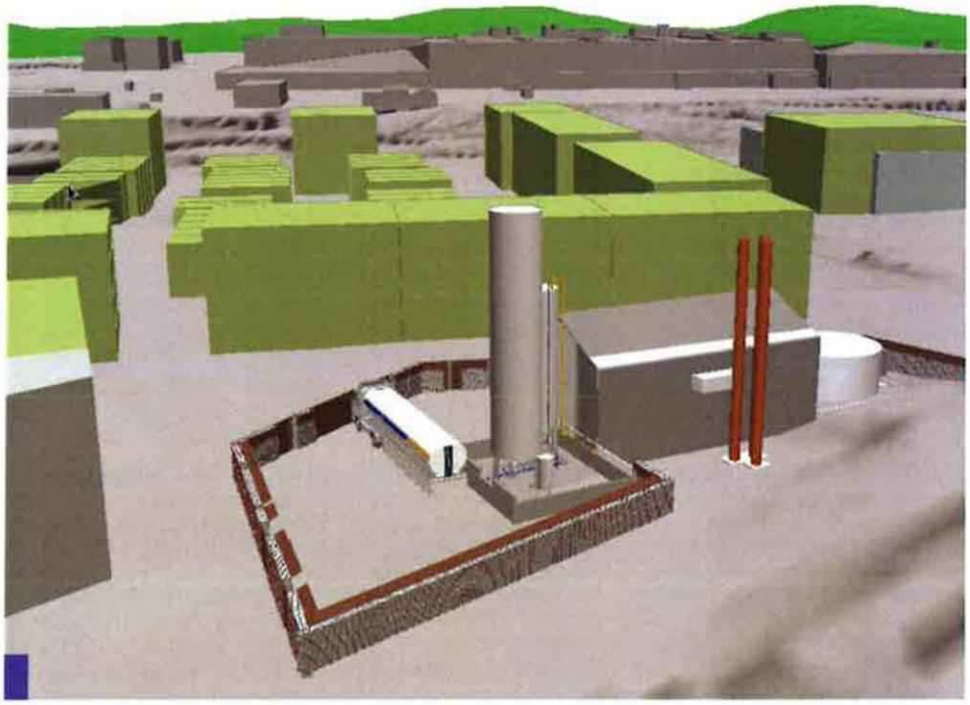
Figur 2: P&ID Lilleby varmesentral

4.3 Bilder fra resulterende modell

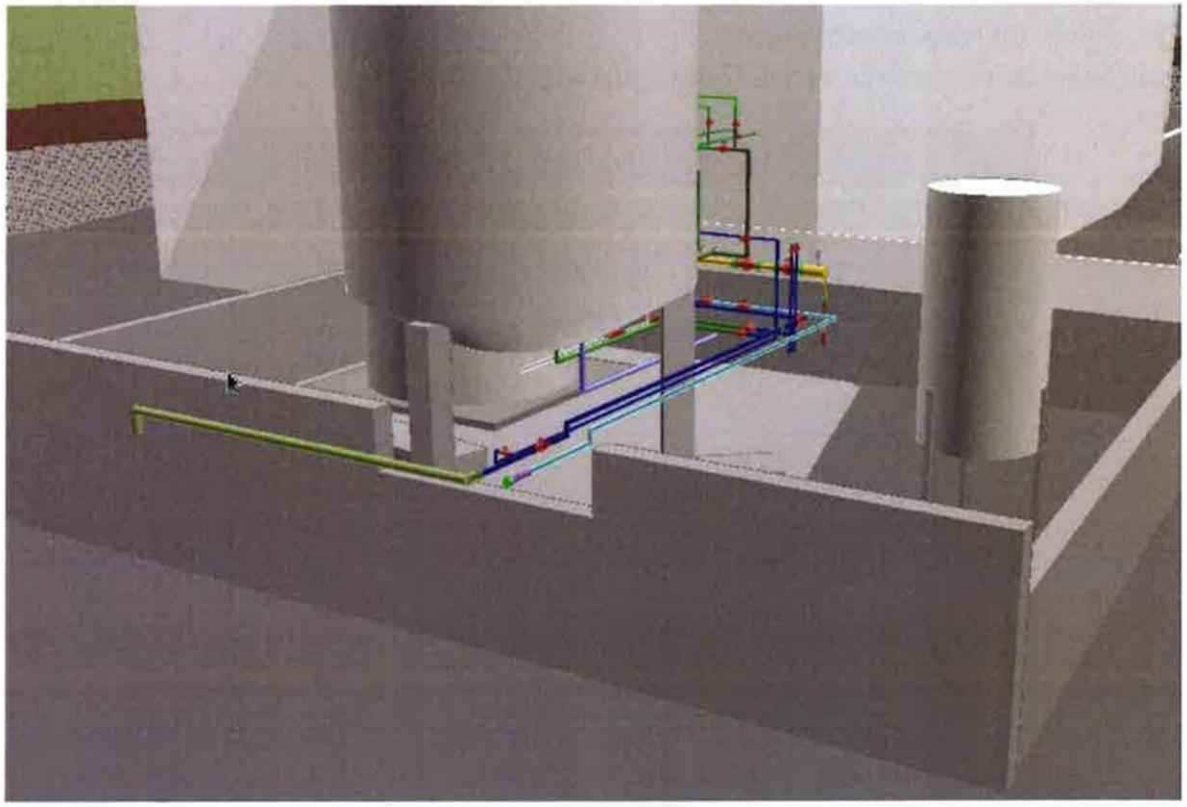
Noen bilder fra resulterende modell er vist i etterfølgende figurer.



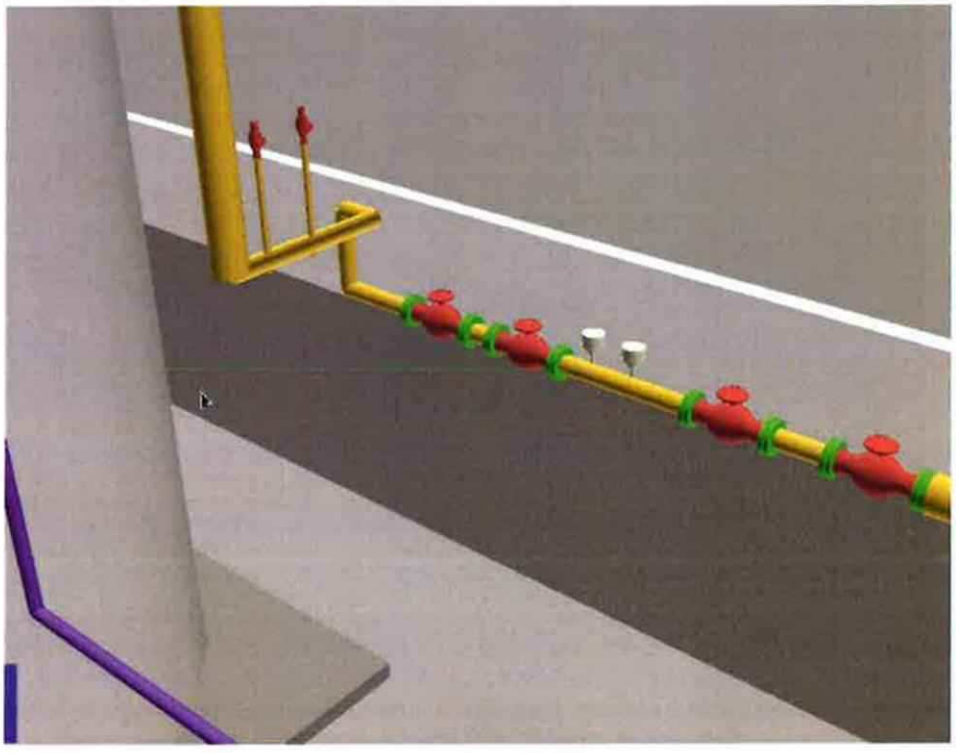
Figur 3: Anlegg sett fra nordvest med fremtidige bygninger i forkant



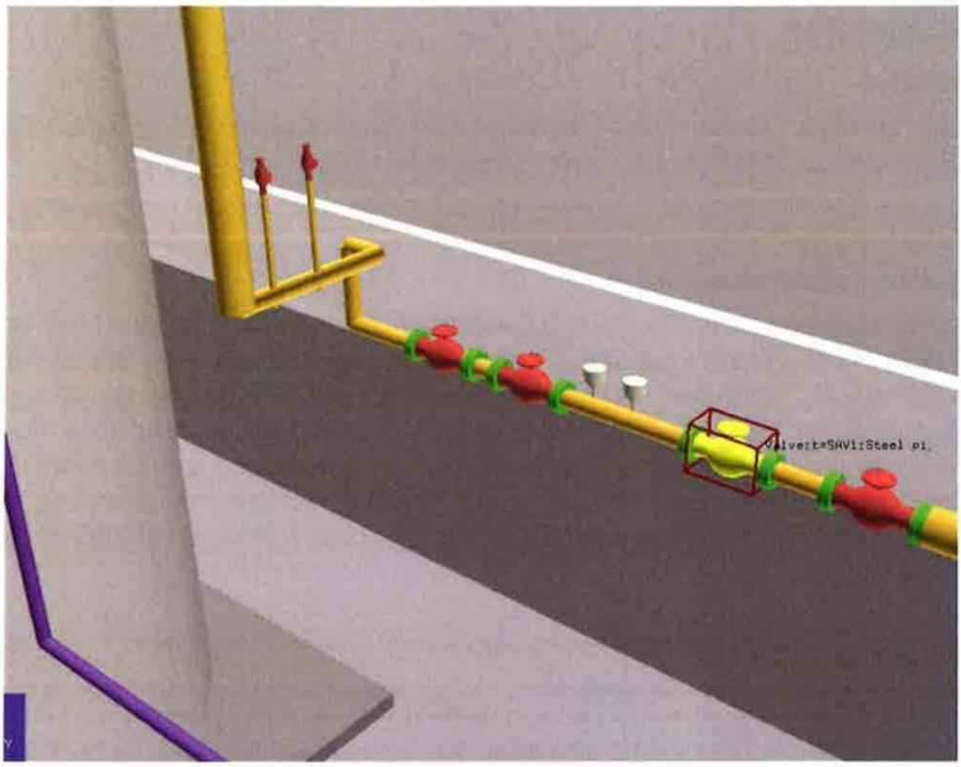
Figur 4: Anlegg sett fra sør med fremtidige bygninger i forkant (bygning i bakkant er City Lade). Bildet viser plassering av tankbil (antageligvis overdrevet størrelse)



Figur 5: Nærbilde av fangdam under LNG lagertank (VCS25000), fordamper og væskeseparator (VT1). Antatt fremtidig tilkoplingspunkt (FC1 og FC3) er plassert i forkant



Figur 6: Nærbilde av modell av føde til kjelhus. Grønne objekter er flenser. Røde objekter er ventiler og lyse grå enheter er instrumenter



Figur 7: Nærbilde av modell av gassføde til kjelhus (DN80). Ventilen «SAV1» er markert

5 Lekkasjebilde

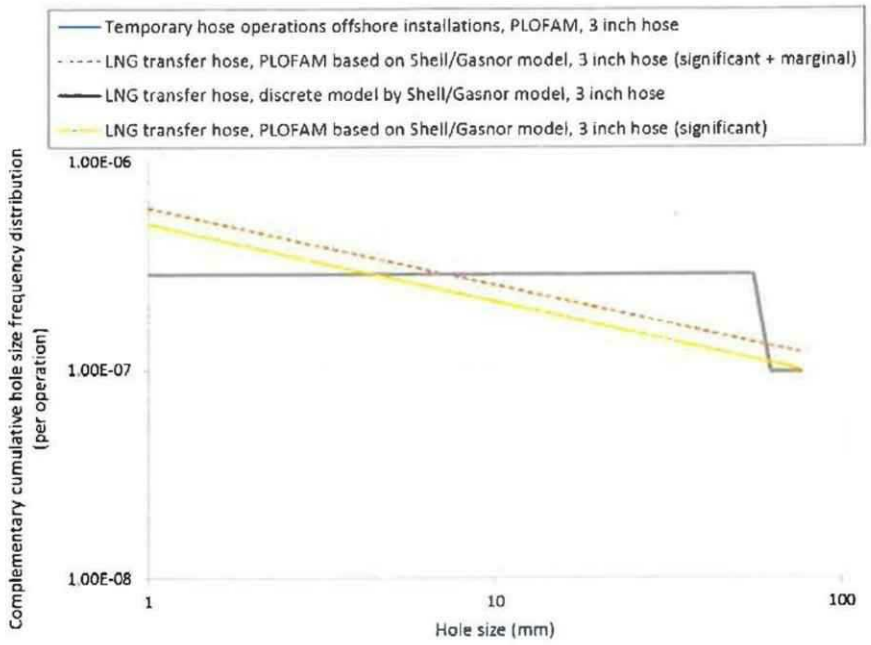
5.1 Innledning

Dette kapitlet beskriver resulterende beregning av lekkasjescenarioer. Beregningen utføres integrert i KFX™-RBM basert på modellen beskrevet i foregående avsnitt.

5.2 Modell for lekkasjefrekvens

Frekvensen for alle komponenter bortsett lekkasjer ved lastoperasjoner beregnes ved bruk av PLOFAM (Ref./2/). PLOFAM er utviklet av olje- og gassindustrien i Norge basert på data for offshoreinstallasjoner i Nordsjøen. Det kan hevdes at det finnes tekniske og operasjonelle forhold ved LNG anlegget som avviker fra en gjennomsnittlig offshoreinstallasjon i Nordsjøen. På den annen side er det rimelig å hevde at mange forhold er tilsvarende. Vi er ikke kjent med andre modeller som vil være mer relevant å benytte enn PLOFAM. Sammenligning med data for landanlegg for norske landanlegg rapportert i RNNP-rapporten (www.ptil.no) indikerer at PLOFAM er representativ også for anlegg på land.

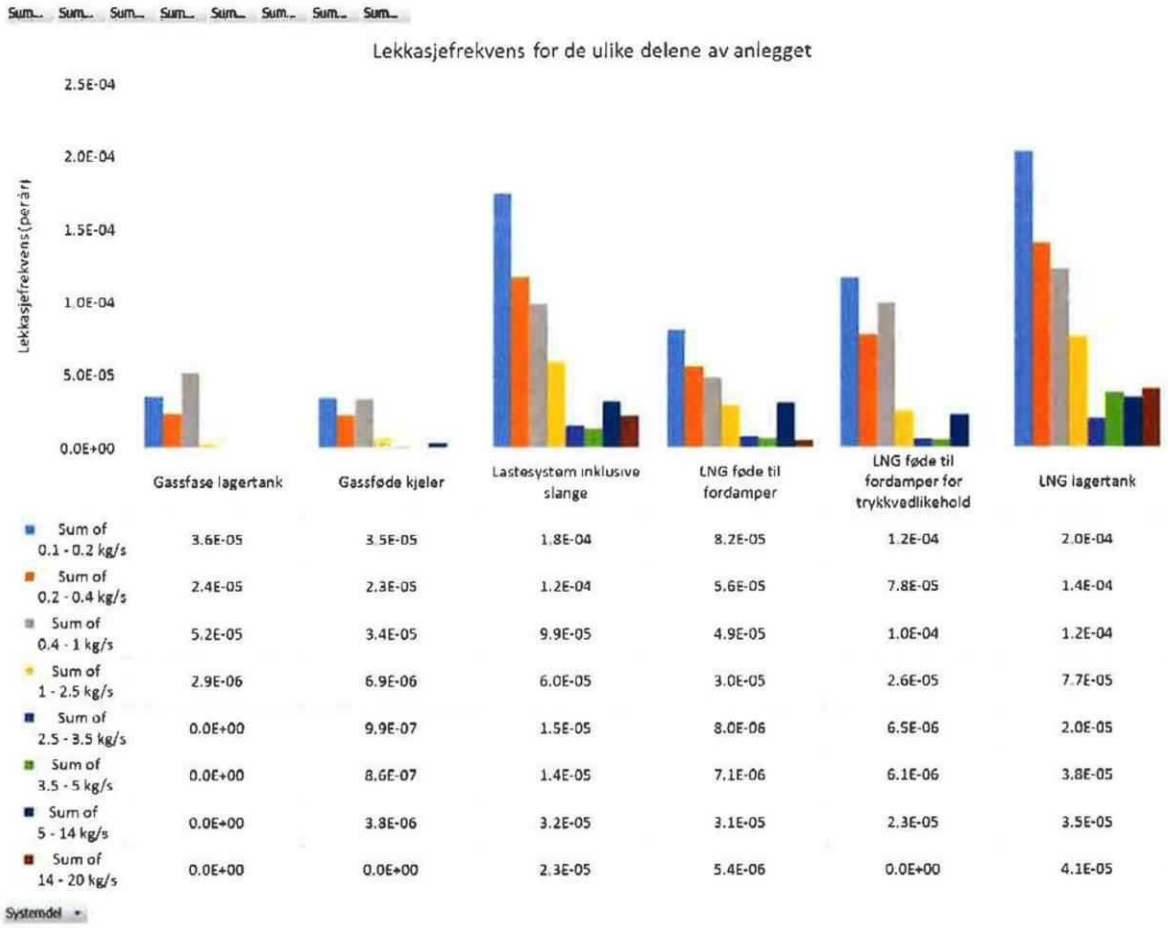
For lekkasjer av LNG under lasting er det etablert en egen modell basert på det matematiske rammeverket i PLOFAM. Basert på Ref. /3/, som kun angir frekvensen knyttet til to definerte hullstørrelser, er det tilpasset en kontinuerlig modell med hensyn på hullstørrelse. Den resulterende modellen er vist i Figur 8. Denne modellen gir et bedre grunnlag for estimering av frekvens for lekkasjer under fylleoperasjoner enn modellen typisk benyttet industrien tidligere (Ref. /5/). Modellen samsvarer bedre med at det antageligvis ikke har vært betydelige lekkasjer med LNG under losse- eller lasteoperasjoner i industrien i Norge. Dette er ikke verifisert gjennom systematisk samling data.



Figur 8: Tilpasset modell for LNG lasteoperasjon basert på matematisk rammeverk i PLOFAM (Ref. /2/) og diskret modell foreslått av Shell/Gasnor i Ref. /3/ (illustrert med fet grå kurve i plott)

5.3 Total lekkasjefrekvens

Estimert total lekkasjefrekvens for lekkasjer med initiell rate høyere enn 0.1 kg/s for anlegget er vist i Figur 9, Tabell 2 og Tabell 3. De ulike delene av anlegget er beskrevet i Tabell 1. Total lekkasjefrekvens for alle scenarioene er $2.1 \cdot 10^{-3}$ per år. Det impliserer en returperiode for lekkasjer med en initell rate på 0.1 kg/s på ca. 500 år. I gjennomsnitt forventes altså én lekkasje hvert 500. år. Det betyr at lekkasjer forventes å være svært sjelden hendelse på Lilleby varmesentral, og henger sammen med at det er få potensielle lekkasjepunkt på anlegget.



Figur 9: Estimert lekkasjefrekvens for Lilleby varmesentral

Tabell 1: Beskrivelse av systemdeler for separat beregning av lekkasjefrekvens

Systemdel	Beskrivelse
Gassfase lagertank	Lekkasjepunkt som kommuniserer med gassfase i LNG lagertank (for eksempel V5, V15 og CV1)
Gassføde kjeler	Lekkasjepunkt nedstrøms fordamper beliggende på utsiden av kjelhus (for eksempel V20, PI-3 og SAV1)
Lastesystem inklusive slange	Lekkasjepunkt oppstrøms CV1 og CV2 (for eksempel V1, TSV4 og LNG lasteslange koplet til FC1)
LNG føde til fordamper	Lekkasjepunkt nedstrøms stengeventil FCV2 og fordamper (for eksempel C1, TSV3B og V12B)
LNG føde til fordamper for trykkvedlikehold	Lekkasjepunkt nedstrøms stengeventil FCV1 og fordamper (for eksempel R1, TSV1A og V68)
LNG lagertank	Lekkasjepunkt som kommuniserer med væskeside på LNG lagertank uten stengeventil mellom seg selv og tanken (se Figur 10)

Tabell 2: Lekkasjefrekvens for lekkasjepunkt utendørs presentert per type lekkasjepunkt

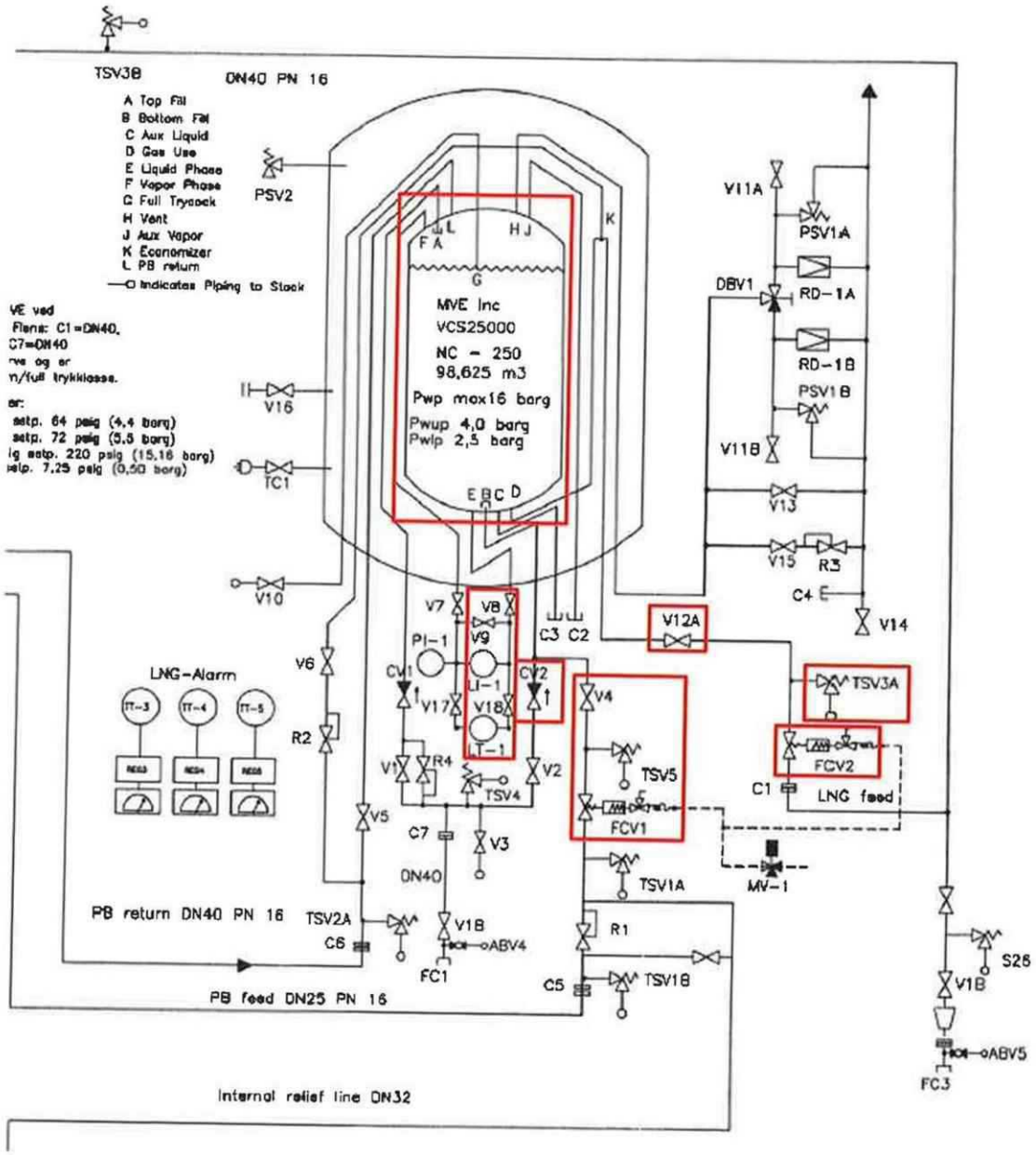
Fase / utstyrstype	0.1 - 0.2 kg/s	0.2 - 0.4 kg/s	0.4 - 1 kg/s	1 - 2.5 kg/s	2.5 - 3.5 kg/s	3.5 - 5 kg/s	5 - 14 kg/s	14 - 20 kg/s
LNG	**5.4E-04**	**3.7E-04**	**3.2E-04**	**1.9E-04**	**5.0E-05**	**6.4E-05**	**1.2E-04**	**6.9E-05**
Instrument	1.6E-05	1.1E-05	8.9E-06	5.2E-06	1.3E-06	1.1E-06	3.2E-06	1.7E-06
Process vessel	2.6E-05	1.9E-05	1.8E-05	1.2E-05	3.5E-06	2.3E-05	0.0E+00	0.0E+00
Standard flange	5.8E-06	5.1E-06	5.8E-06	4.9E-06	1.6E-06	1.6E-06	4.0E-06	1.2E-06
Valve	3.3E-05	2.5E-05	2.4E-05	1.7E-05	4.9E-06	4.5E-06	9.9E-06	2.0E-05
Heat exchanger	1.0E-05	7.2E-06	6.3E-06	3.9E-06	1.0E-06	9.1E-07	2.6E-06	1.2E-06
LNG transer hose	7.4E-05	5.4E-05	5.0E-05	3.3E-05	9.0E-06	8.2E-06	3.1E-05	1.6E-05
Steel pipe	3.7E-04	2.5E-04	2.0E-04	1.2E-04	2.9E-05	2.5E-05	7.2E-05	2.9E-05
Gas	**1.1E-04**	**7.3E-05**	**1.4E-04**	**1.0E-05**	**1.1E-06**	**1.5E-06**	**3.8E-06**	**0.0E+00**
Instrument	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00
Standard flange	5.4E-06	3.9E-06	6.0E-06	1.3E-06	3.5E-07	8.0E-07	1.1E-06	0.0E+00
Valve	2.2E-05	1.6E-05	4.6E-05	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00
Steel pipe	8.0E-05	5.3E-05	9.0E-05	9.0E-06	7.7E-07	6.6E-07	2.7E-06	0.0E+00
Grand Total	6.5E-04	4.4E-04	4.6E-04	2.0E-04	5.1E-05	6.6E-05	1.3E-04	6.9E-05

Tabell 3: Lekkasjefrekvens for lekkasjepunkt utendørs presentert per systemdel

Systemdel (se Tabell 1)	0.1 - 0.2 kg/s	0.2 - 0.4 kg/s	0.4 - 1 kg/s	1 - 2.5 kg/s	2.5 - 3.5 kg/s	3.5 - 5 kg/s	5 - 14 kg/s	14 - 20 kg/s
Gassfase lagertank	3.6E-05	2.4E-05	5.2E-05	2.9E-06	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00
Gassføde kjeler	3.3E-05	2.2E-05	3.1E-05	6.9E-06	9.9E-07	8.6E-07	3.8E-06	0.0E+00
Lastesystem inklusive slange	1.8E-04	1.2E-04	9.9E-05	6.0E-05	1.5E-05	1.4E-05	3.2E-05	2.3E-05
LNG føde til fordamper	8.2E-05	5.6E-05	4.9E-05	3.0E-05	8.0E-06	7.1E-06	3.1E-05	5.4E-06
LNG føde til fordamper for trykkvedlikehold	1.2E-04	7.8E-05	1.0E-04	2.6E-05	6.5E-06	6.1E-06	2.3E-05	0.0E+00
LNG lagertank	2.0E-04	1.4E-04	1.2E-04	7.7E-05	2.0E-05	3.8E-05	3.5E-05	4.1E-05
Grand Total	6.5E-04	4.4E-04	4.5E-04	2.0E-04	5.1E-05	6.6E-05	1.3E-04	6.9E-05

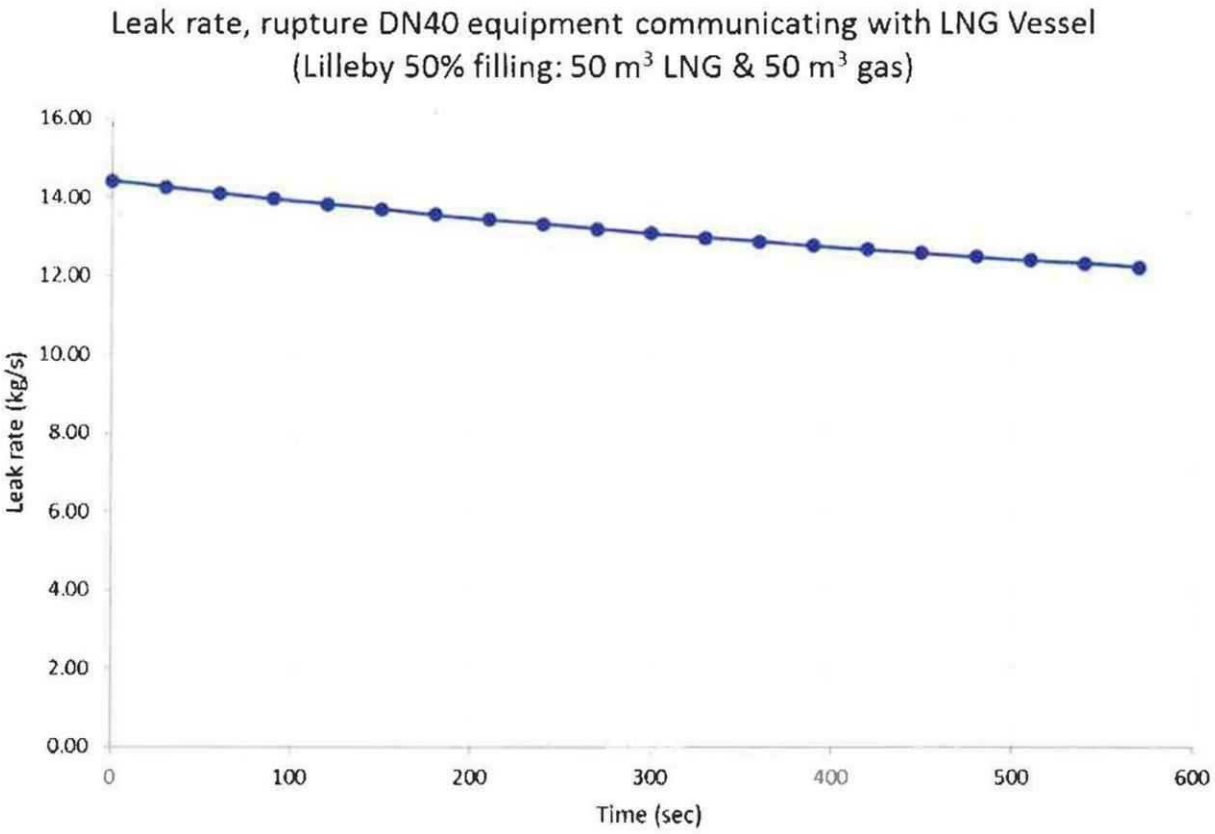
5.4 Risikodrivende lekkasjepunkt

Avgjørende bidragsytere til risiko er lekkasjepunkt som kommuniserer med væskeside i LNG lagertank. Disse lekkasjepunktene er markert med omsluttende røde bokser i Figur 10.

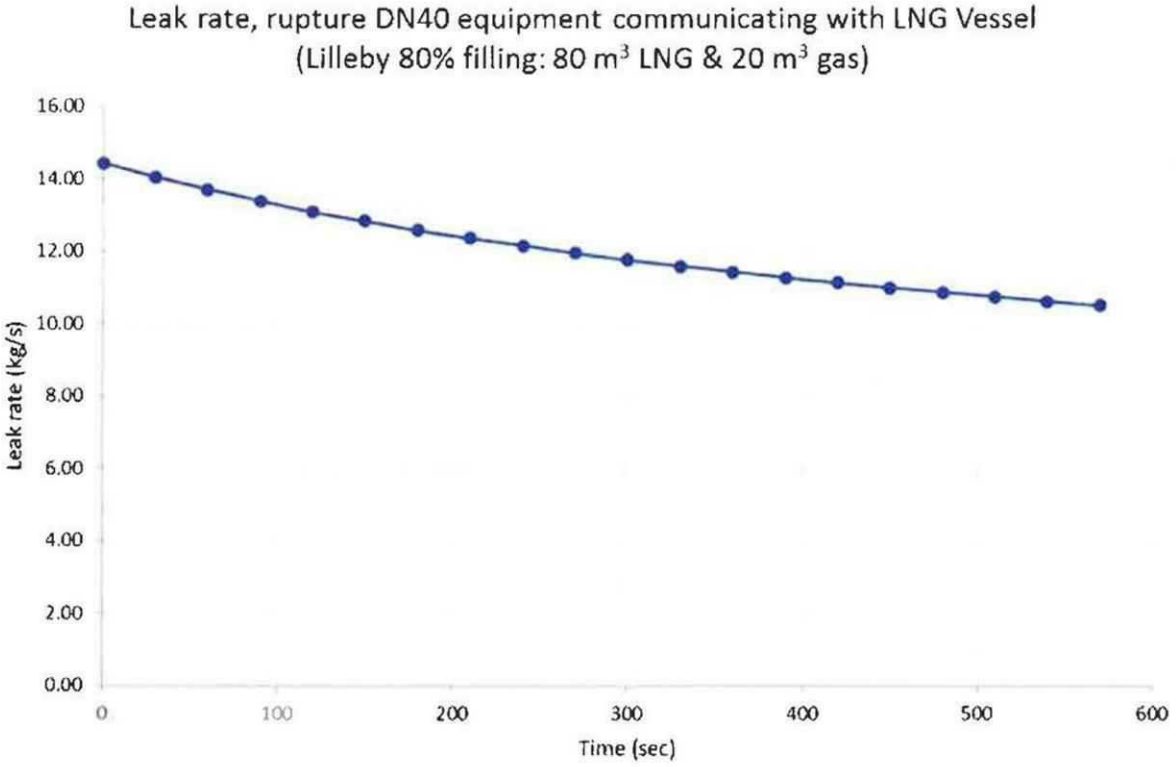


Figur 10: P&ID Lilleby varmesentral: potensielle lekkasjepunkt som kommuniserer med væskeside i LNG lagertank uten stengeventil mellom seg selv og tankvolum

Ved lekkasje i et av disse punktene vil hele tankvolumet lekke ut. Den transiente lekkasjeraten for fullt brudd på utstyr med indre diameter på 40 mm (DN40) ved bruk av Clapeyrons forhold for metan (det vil si vi antar adiabatisk prosess – ingen varmeoverføring til systemet) og 50% fylling er vist i Figur 11. Figuren viser at raten vil holde seg høy over svært lang tid. Raten vil falle litt raskere ved høyere fyllingsgrad, men raten vil fortsatt holde seg høy innenfor de første 10 minuttene (se Figur 12).

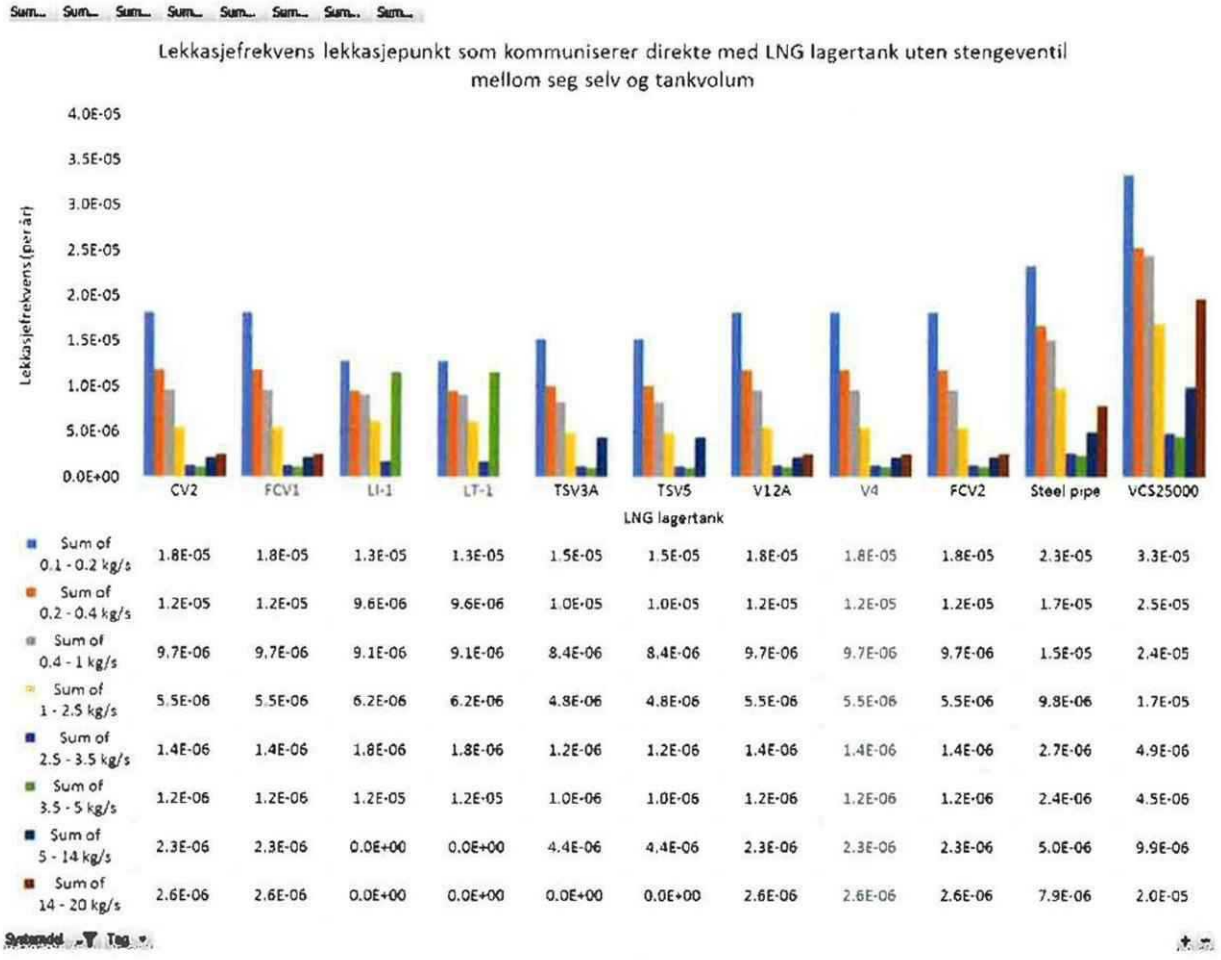


Figur 11: Tidsavhengig lekkasje fra fult brudd i rørføring eller utstyr med en indre diameter på 40 mm som kommuniserer med LNG lagertank uten stengeventil mellom seg selv og væskesiden i tanken. Det er antatt at tanken er halvfull med LNG. Driftstrykk er 4 bara. Hydrostatisk trykk er neglisjert (ca. 0.5 bar). Resultat frem til 10 minutter etter start lekkasje er vist



Figur 12: Tidsavhengig lekkasje fra fult brudd i rørføring eller utstyr med en indre diameter på 40 mm som kommuniserer med LNG lagertank uten stengeventil mellom seg selv og væskesiden i tanken. Det er antatt at tanken er 80% full med LNG. Driftstrykk er 4 bara. Hydrostatisk trykk er neglisjert (ca. 0.5 bar). Resultat frem til 10 minutter etter start lekkasje er vist

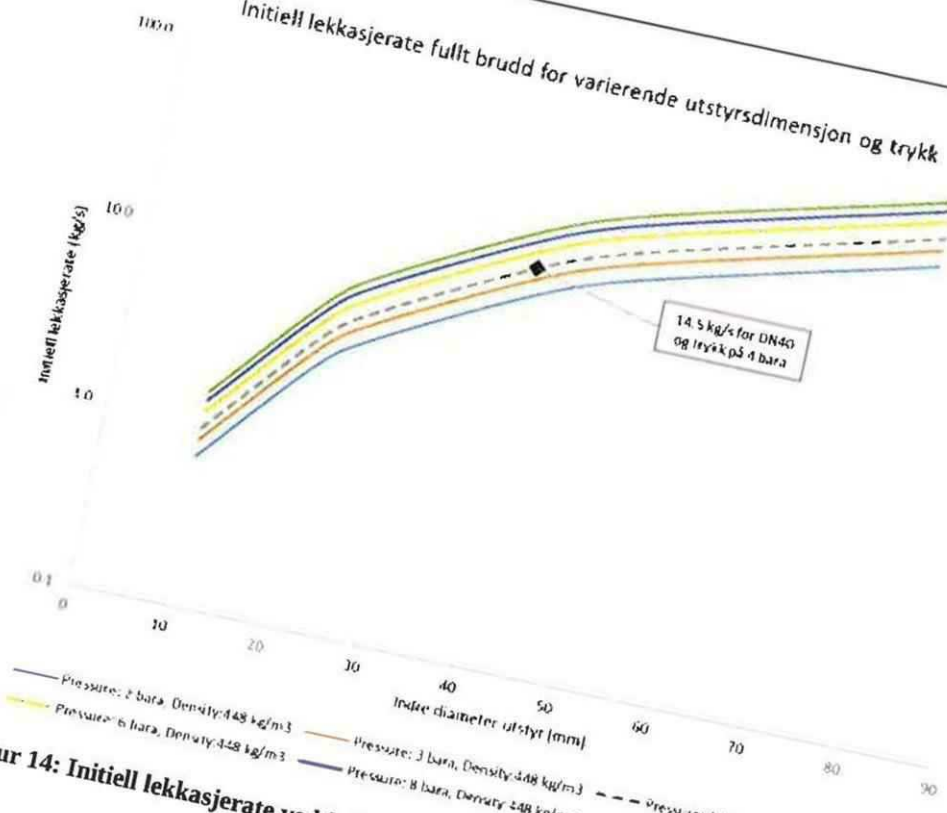
Resulterende lekkasjefrekvens relatert til disse lekkasjepunktene er presentert i Figur 13.



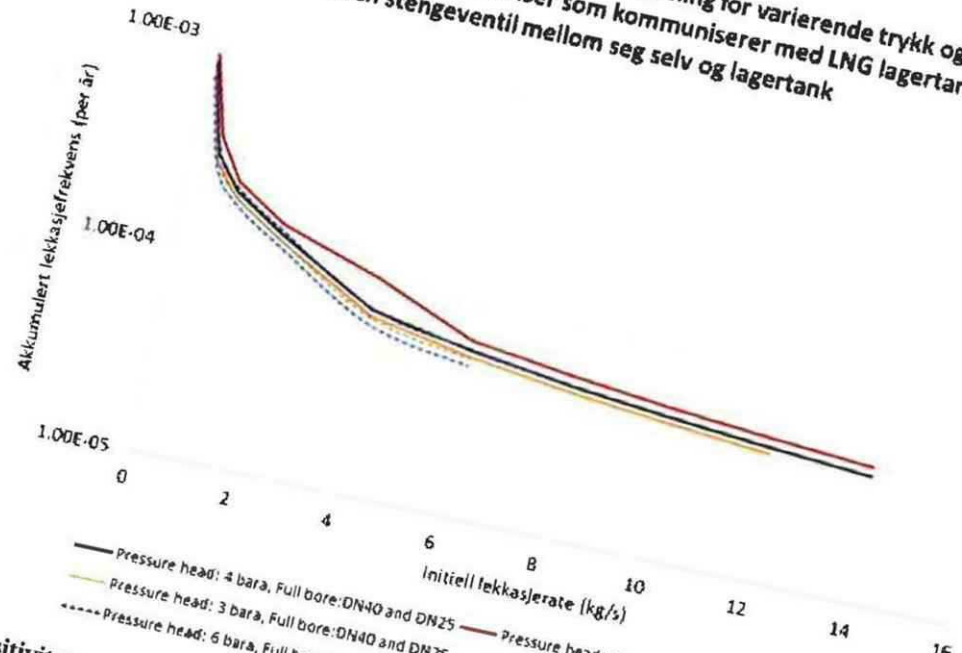
Figur 13: Lekkasjefrekvens knyttet til lekkasjepunkt som kommuniserer med væskeside i LNG lagertank uten stengeventil mellom seg selv og tankvolum

Det er lekkasjer som gir en rate høyere enn 3-5 kg/s initielt som er sentrale i forhold til eksponering av areal utenfor anlegget (se kap. 6). Den totale frekvensen for lekkasjer i intervallet 5 – 14 kg/s er $3.5 \cdot 10^{-5}$ per år. Frekvensen for 14 kg/s (som er raten ved brudd på utstyr med indre diameter på 40 mm (DN40)) er $4.1 \cdot 10^{-5}$ per år. Total frekvens er $7.6 \cdot 10^{-5}$ per år, noe som tilsvarer en returperiode på 13 000 år. Det betyr at det i praksis er svært lite sannsynlig at en slik lekkasje skal skje i løpet av anleggets levetid. Slike lekkasjer forekommer med en svært lav frekvens. Samlet sett for alle olje- og gassinstallasjoner på norsk og britisk sektor i Nordsjøen har det vært noen få titalls slike lekkasjer siden starten på 90-tallet (Ref. /2/). Typiske feilmoder er overstryking eller latente feil forårsaket av feil under installasjon eller vedlikehold. Generelt er 2/3 av årsaker til lekkasjer relatert til menneskelige feilhandlinger/feiloperasjoner.

Sammenheng mellom frekvens og rate vil være avhengig av utstyrsdimensjon og trykkforhold. Figur 15 viser effekt på kumulativ lekkasjefrekvensfordeling for disse lekkasjepunktene for varierende utstyrsdimensjon og varierende trykk. Driftstrykket vil variere avhengig av forbruk og fyllingsgrad, men beregningen viser at det ikke er av stor betydning for frekvensbildet hvilket driftstrykk som legges til grunn. Utstyrsdimensjon har større effekt. Figur 14 viser effekt på initiell lekkasjerate ved brudd for varierende utstyrsdimensjon og varierende driftstrykk. Den fete lysegrå kurven representerer betingelser lagt til grunn i studien for Lilleby varmesentral.



Figur 14: Initiell lekkasjerate ved fullt brudd for varierende utstyrsdimensjon og trykk



Figur 15: Sensitivitet varierende indre diameter utstyr og varierende trykk i lagertank. Lekkasjefrekvens for lekkasjepunkt som kommuniserer med LNG lagertank uten stengeventil mellom seg selv og tankvolum. Resultat er visualisert ved å akkumulere frekvens med hensyn på rate, fra høy til lav rate. Total lekkasjefrekvens for lekkasjer over 0.1 kg/s er ca. $7 \cdot 10^{-4}$ per år

6 Beskrivelse gasspredningsberegninger

Basert på modellen av anlegget og værdata for Voll værstasjon i Trondheim er det valgt ut 130 lekkasjescenarioer gjennom en separat rutine.

De ulike lekkasjescenarioene dekker varierende:

- Lekkasjepunkt
- Lekkasjeretning
- Medium (LNG og gass)
- Lekkasjerate (*i.e.* beregnet ut fra trykk, tetthet og lekkasjehull)
- Værforhold, dvs. vindretning og vindhastighet (10 meter over bakken). Turbulens i vindfelt er definert ut fra nøytrale atmosfæriske forhold (typisk for værsituasjon i Trondheim).

Alle lekkasjescenarioer er kjørt med konstant rate inntil «steady state» tilstand for gasskyen innenfor brennbarhetsområdet (som er 5 – 15 vol%) har blitt etablert.

Rutinen for utvalg av scenarioer styres slik at det er fokusert på scenarioer som driver risikobildet i forhold til grenser for hensynssoner definert av DSB (Ref. /7/), som er lekkasjer med initell rate større enn 3-5 kg/s og med lang varighet.

Det er generelt kjørt 5 værforhold:

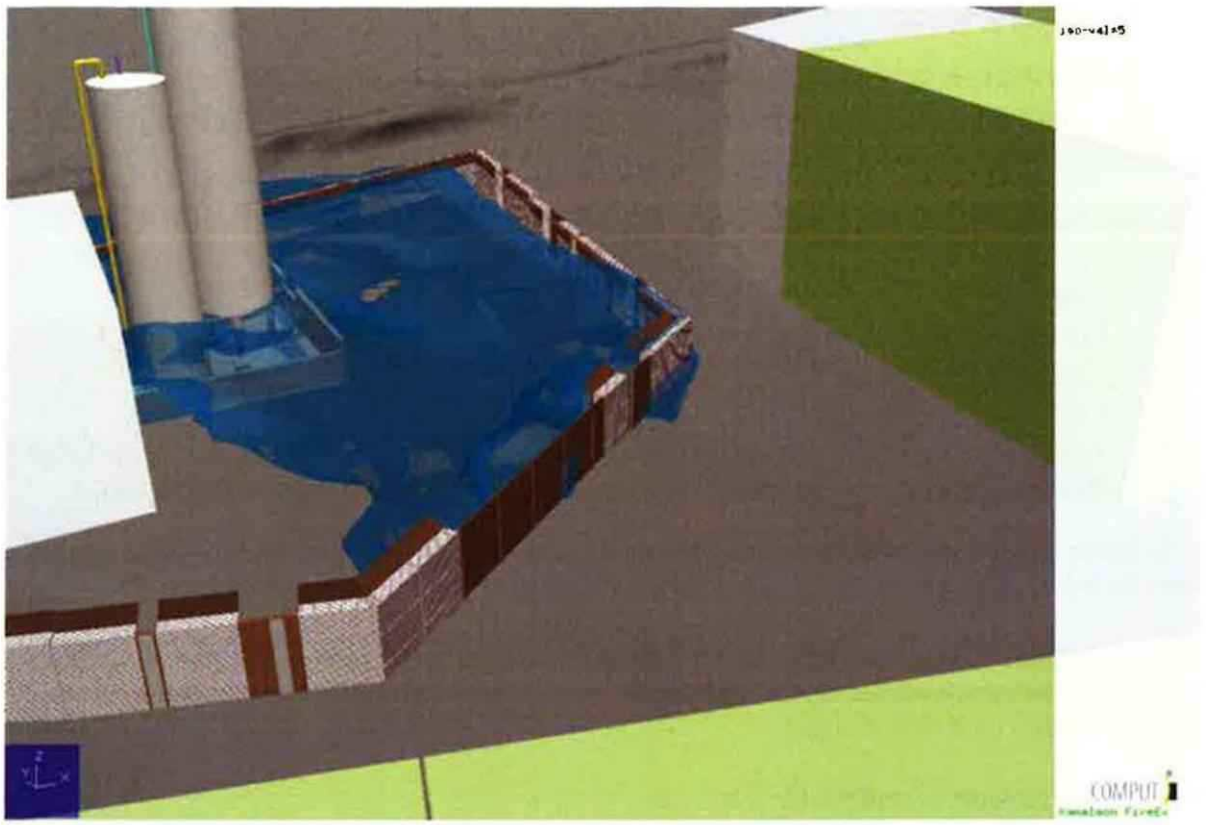
- 1,75 m/s 10 meter over bakken fra nord-nordøst
- 1,75 m/s 10 meter over bakken fra øst-nordøst
- 0,75 m/s 10 meter over bakken fra sør-sørvest
- 2,75 m/s 10 meter over bakken fra sør-sørvest
- 4,75 m/s 10 meter over bakken fra sør-sørvest

Dominerende vindretning er sør-sørvest. De tre siste vindforholdene dekker 50% av værsituasjonene. Totalt dekker de kjørte beregningene 2/3 av værholdene.

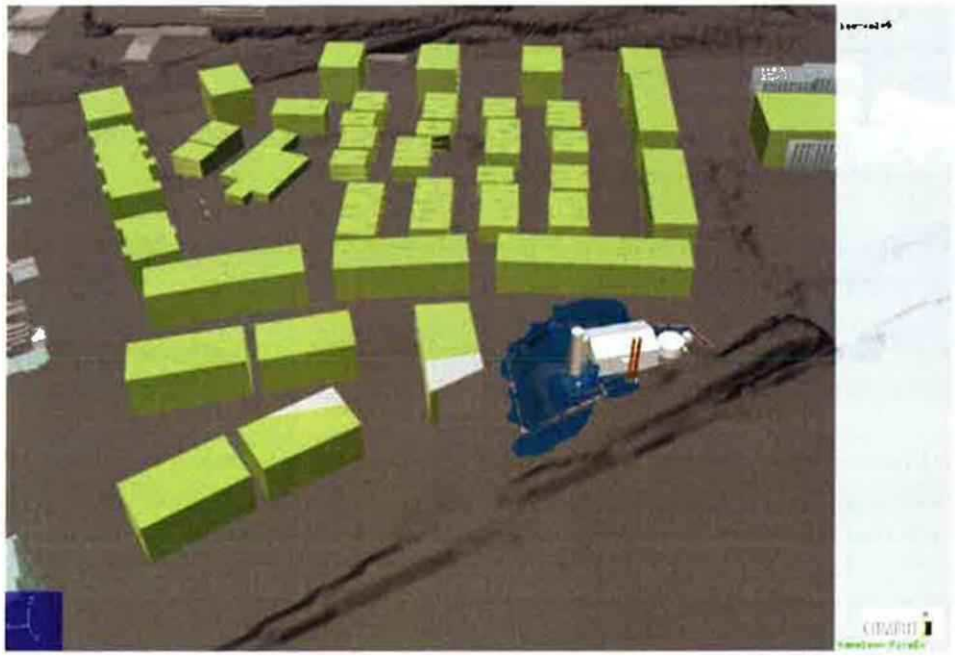
Omgivelsestemperatur er satt til 10^{O}C i alle beregningene. Den vil typisk variere mellom -10 ^{O}C og 10^{O}C for normal driftsperiode.

Figur 16 viser brannbar gassky 5 minutter etter start av lekkasjen for en konstant lekkasjerate på 3 kg/s LNG. Beregningen viser at den brennbare gassen vil kontrolleres av barrierene omkring anlegget.

Figur 17 og Figur 18 viser brennbar gassky henholdsvis 1 og 5 minutter etter start av lekkasjen for en konstant lekkasjerate på 14 kg/s. Beregningen viser at den brennbare gassen vil kontrolleres av barrierene omkring anlegget i det første minuttet etter at lekkasjen starter, men deretter vil mengden som genereres overstige kapasiteten til bassenget definert av barrierene. Den brennbare gassen vil spre seg over 100 meter utenfor anlegget. Legg merke til at gassen sprer seg mot vindretningen, noe som er drevet av tetthetsforskjellen mellom gassblandingen og omgivende luft. Gassblandingen har vesentlig lavere temperatur enn den omgivende luften. Dette er vist i Figur 19. Legg merke til temperaturoverføring i grensesjikt mot bakken.



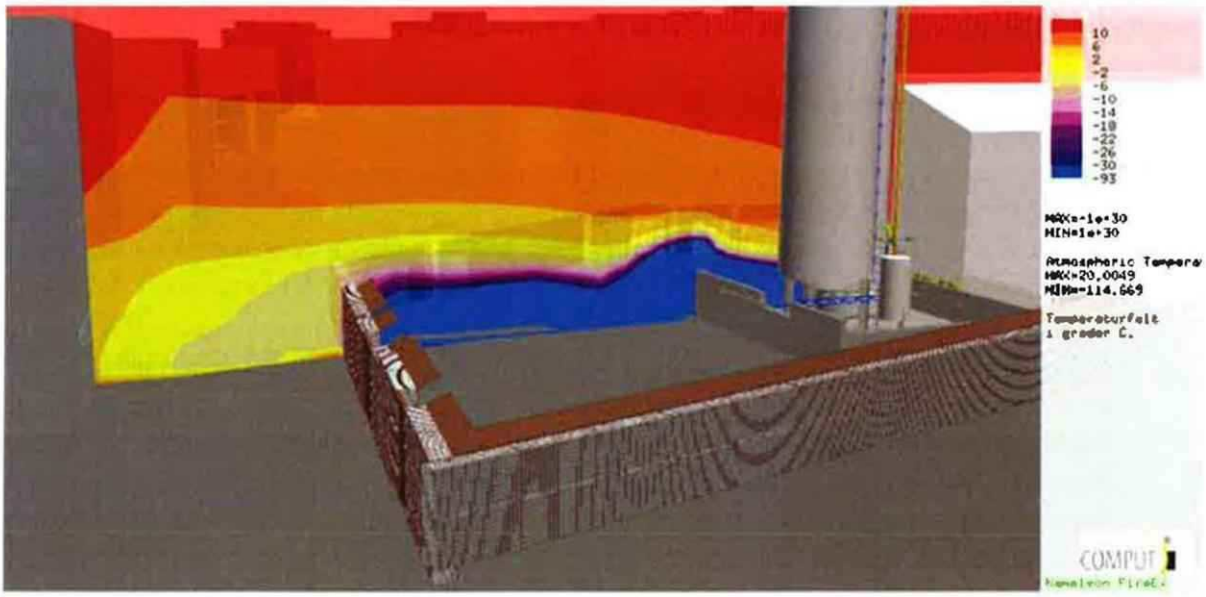
Figur 16: Brennbar gassky 5 minutter etter start av lekkasje med rate på 3 kg/s LNG og 0.75 m/s vind fra sør-sørvest (vindretning imot perspektiv i plott)



Figur 17: Brennbar gassky 1 minutt etter start av lekkasje med rate på 14 kg/s LNG og 0.75 m/s vind fra sør-sørvest (vindretning parallell med perspektiv i plott)



Figur 18: Brennbar gassky 5 minutter etter start av lekkasje med rate på 14 kg/s LNG og 0.75 m/s vind fra sør-sørvest (vindretning parallell med perspektiv i plott)



Figur 19: Temperaturfelt i gassky 5 minutter etter start av lekkasje med rate på 14 kg/s LNG og 0.75 m/s vind fra sør-sørvest (vindretning parallell med perspektiv i plott); altså samme tidspunkt og scenario som vist i Figur 18. Legg merke til temperaturoverføring i grensesjikt langs bakken

7 Risikobilde

7.1 Gasseksponering

Figur 20 til Figur 27 viser resulterende frekvens for eksponering for brennbar gass for ethvert punkt i og omkring anlegget. For et gitt punkt representerer estimatet frekvensen for eksponering for brennbar gass i det bestemte punktet. For to tilgrensende punkt kan det være ulike scenarier som bidrar til eksponering. Det betyr at for et objekt med en vesentlig utstrekning, slik som en bygning, vil den akkumulerte frekvensen for eksponering av et eller annet punkt på bygningen kunne være høyere enn indikert av isorisk-konturene.

Kriteriene gitt i Ref. /7/ av DSB definerer 10^{-6} per år som øvre grense for eksponering av brennbar gass.

Resultatene viser at konturen definert av frekvensen for eksponering for brennbar gass for 10^{-6} per år eller høyere strekker seg betydelig lengre ut enn selve varmesentralen. Bidraget er dominert av lekkasjer knyttet til lekkasjepunkt som kommuniserer med væskesiden i LNG lagertank uten stengeventil mellom seg selv og tankvolum. Bidraget fra disse scenarioene er illustrert i Figur 21. Det typiske forløpet er illustrert i foregående avsnitt i Figur 17, Figur 18 og Figur 19.

Figur 22og Figur 23 viser effekten av fangdam og omkringliggende vegger på frekvens for eksponering av omgivelsene. Den omkringliggende veggen reduserer frekvensen for eksponering med en faktor på 5 – altså tiltaket er vesentlig. Figur 27 demonstrerer den tilsvarende effekten av fangdammen på mindre lekkasjer.

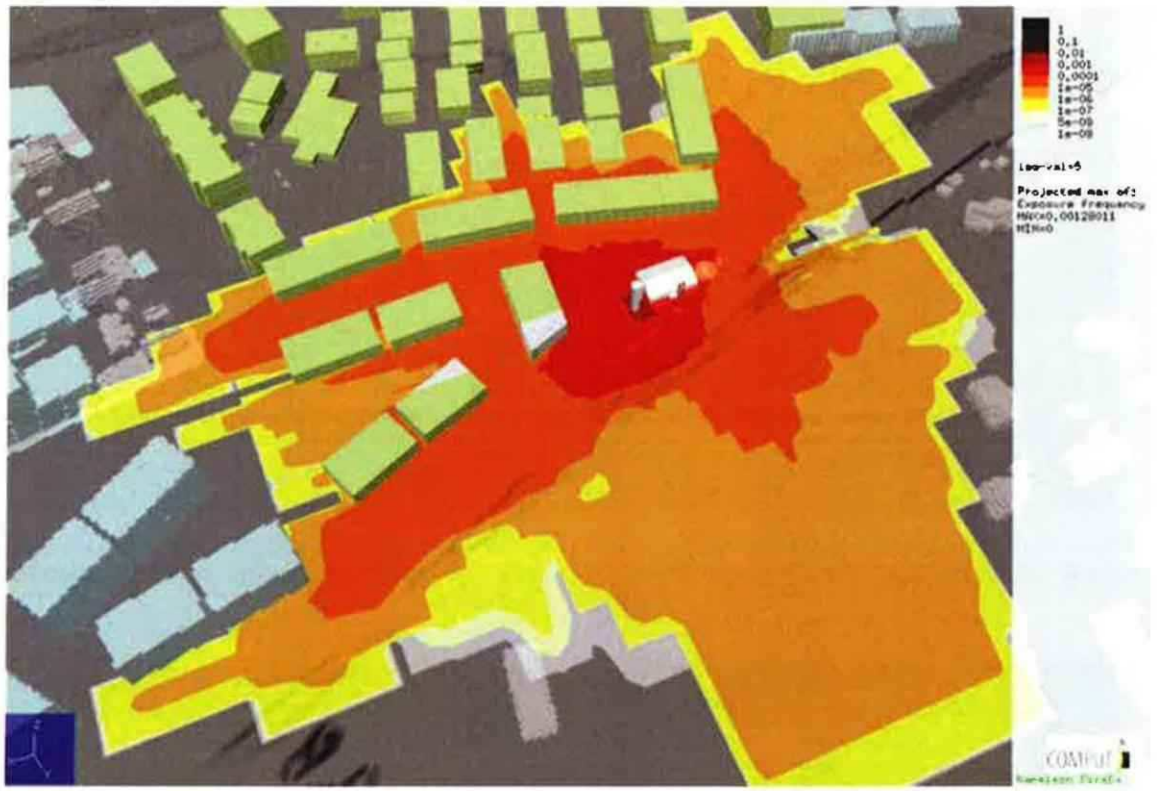
Dette betyr at videre tiltak bør vurderes for å bringe risiko til et lavere nivå. Tiltak som bør vurderes er:

- Forhøye høyde på vegg omkring anlegget. Beregningene viser at de foreslåtte veggene som omgir anlegget vil kunne kontrollere gasspredning resulterende fra en lekkasjerate i området 3-5 kg/s. Gassmengden generert ved brudd på utstyr med en indre diameter på 40 mm vil ikke kunne holdes igjen på innsiden av anlegget. For å håndtere disse lekkasjene må imidlertid høyden på veggene være vesentlig høyere, anslagsvis en faktor 3 høyere (det vil si en høyde større enn 6 meter). Dette må verifiseres med beregninger. Det er også en mulighet for at dette ikke er tilstrekkelig.
- Forhøye høyde på vegger til fangdam. Dette for å forsinke overløp av kald gass til det større bassenget definert av de foreslåtte omkringliggende veggene. Varmeovergang til gassen er en langsom prosess og forsinkelse av spredning vil øke tiden tilgjengelig for varmeoverføring.
- Se på om antall lekkasjepunkt kan reduseres, og da spesielt de som kommuniserer med væskeside i LNG tankvolum og ikke kan isoleres med stengeventil.
- Se på om utstyrsdimensjon kan reduseres for å begrense maksimal strømningsrate ved brudd på utstyret. Med DN40 er maksimal rate ca. 14 kg/s. Ved reduksjon til f.eks. DN32 vil den største lekkasjeraten reduseres til under 10 kg/s.
- Vurdere reduksjon av operasjonstrykk for å redusere potensiell lekkasjerate, og da spesielt relatert til brudd på utstyr.
- Besørge at eksterne årsaker til lekkasjer (inntrengning av uvedkommende) elimineres.
- Gå gjennom barrieren for tennkildekontroll på anlegget for å besørge at objekter som potensielt kan resultere i antenning er redusert til et absolutt minimum.
- Vurdere effekten av et system som sprayer vann ned i fangdam og eventuelt innenfor areal definert av foreslåtte omkringliggende vegger. Her kan man eventuelt bruke vann fra fjernvarmesystemet, men krever et skreddersydd system lokalt koplet til dette. Effekt av

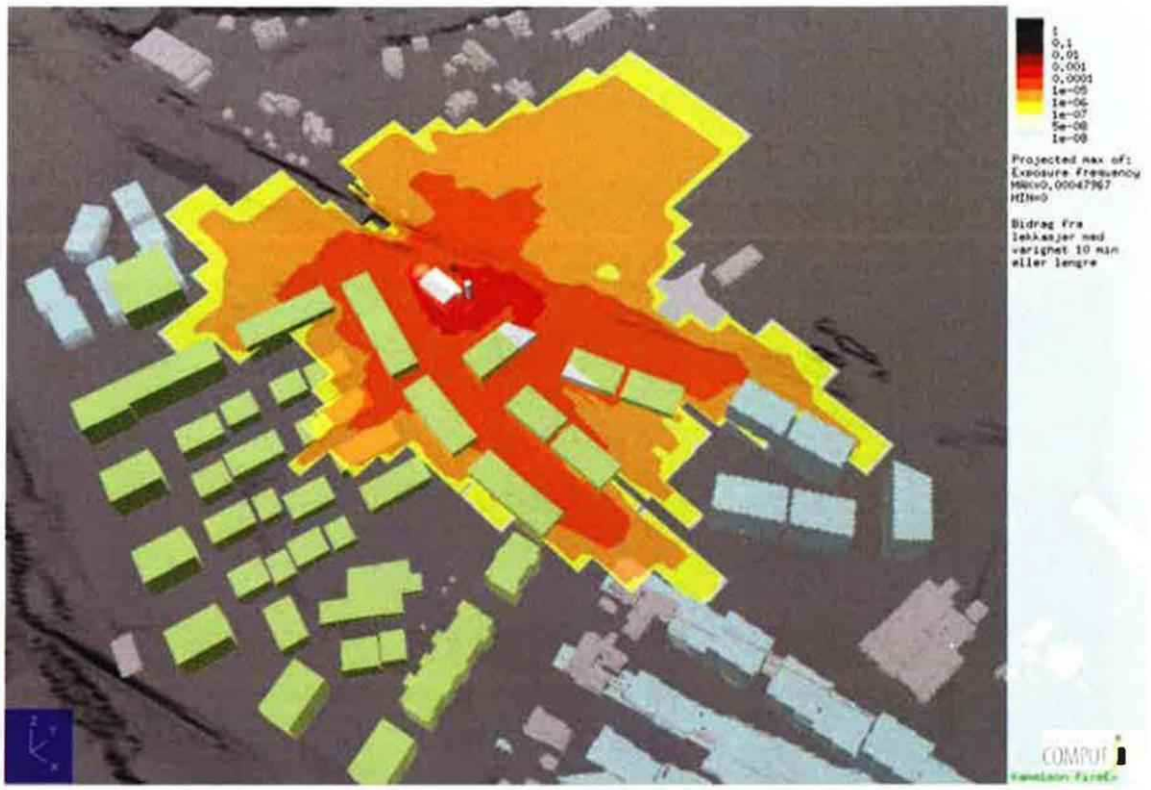
påføring av vann kan kvantifiseres gjennom beregninger med Kameleon FireEx KFX®, men en slik modell må verifiseres før resultatene kan brukes for detaljert design.

- Øke avstand mellom anlegg og nærmeste bebyggelse.

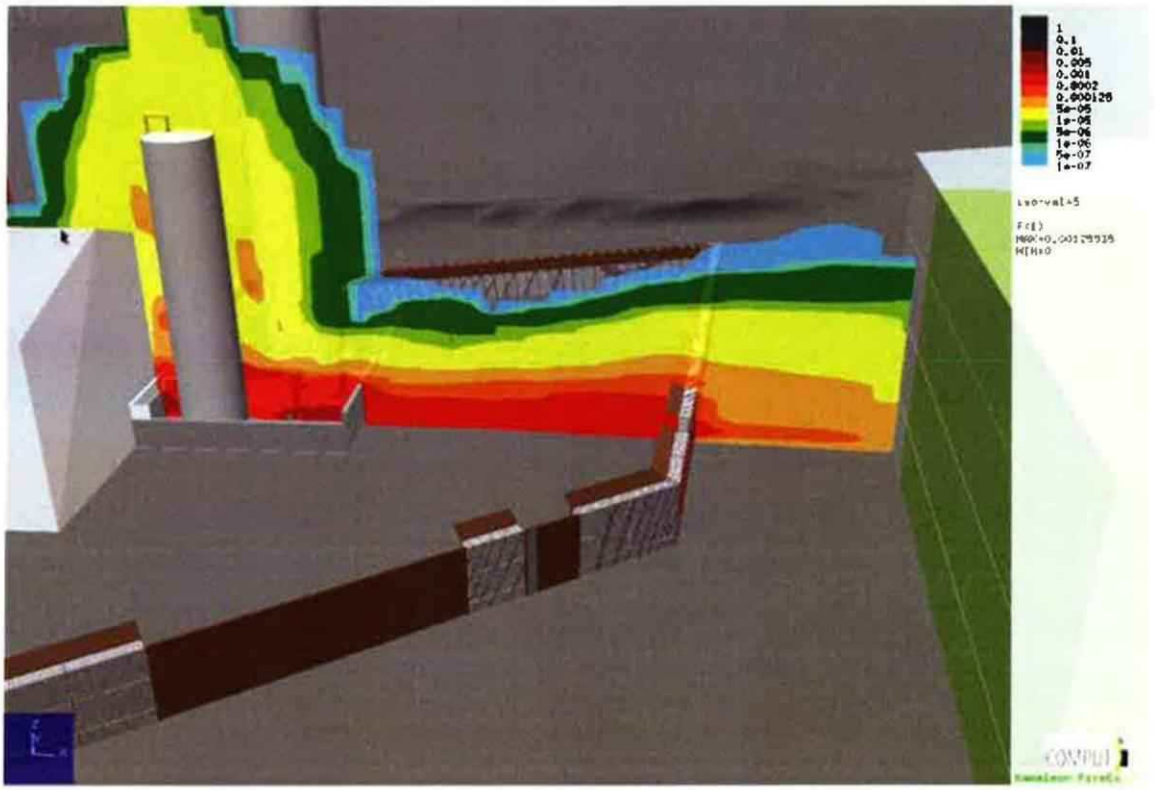
Den optimale løsningen finnes trolig gjennom en kombinasjon av ovenstående tiltak.



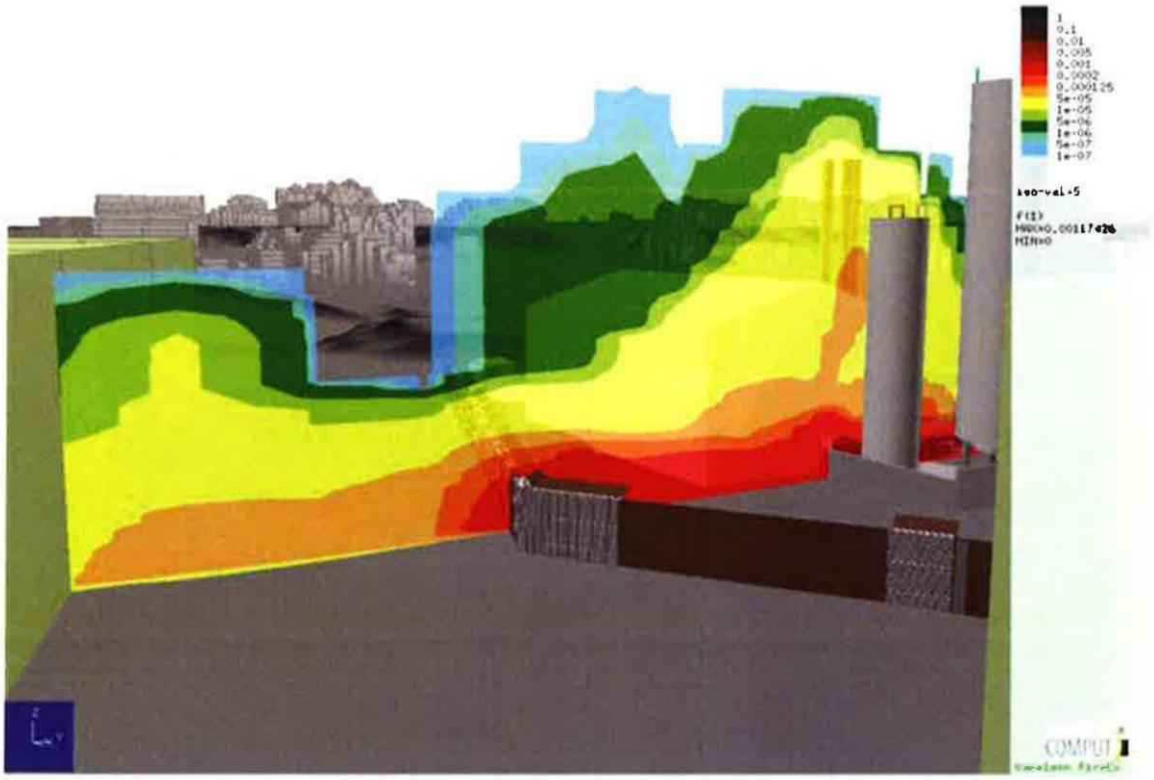
Figur 20: Isorisk konturer for eksponering av brennbar gass. Kravet gitt av DSB er 10^{-6} per år. Lys orange farge indikerer punkter med frekvens høyere enn 10^{-6} per år



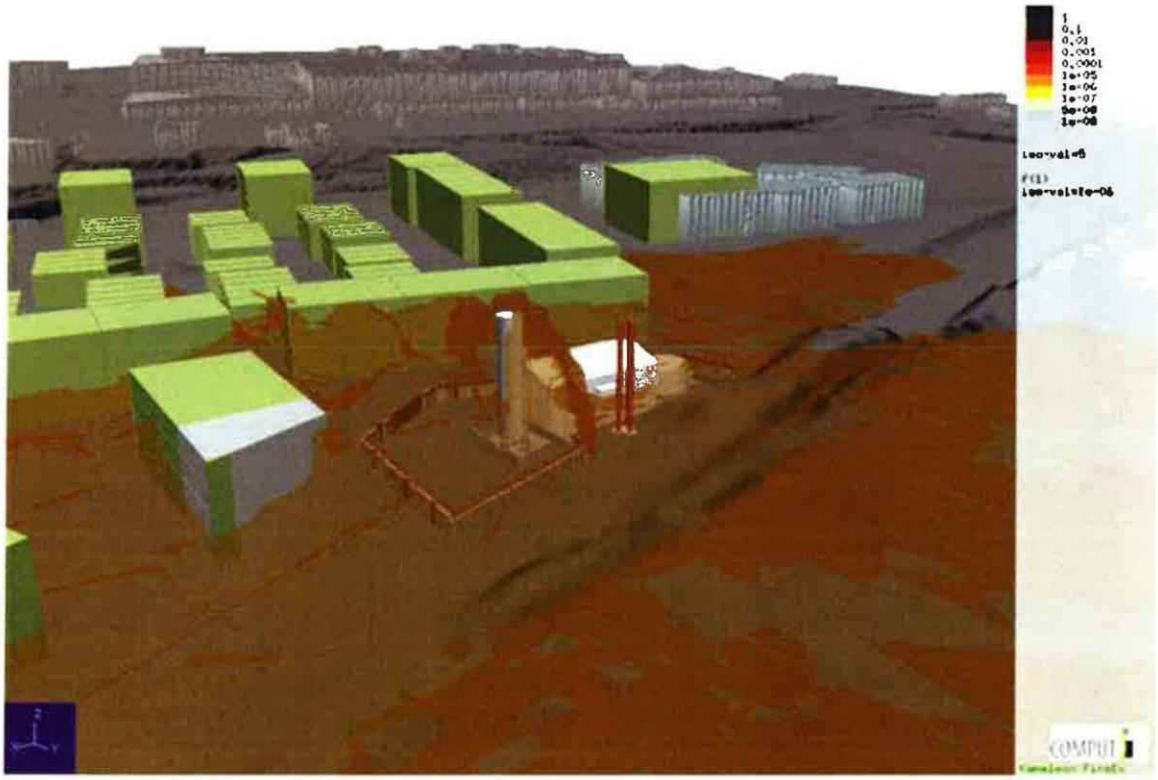
Figur 21: Isorisk konturer for eksponering av brennbar gass som følge av bidrag fra lekkasjer som varer 10 minutter eller lengre (se). Kravet gitt av DSB er 10^{-6} per år. Lys orange farge indikerer punkter med frekvens høyere enn 10^{-6} per år



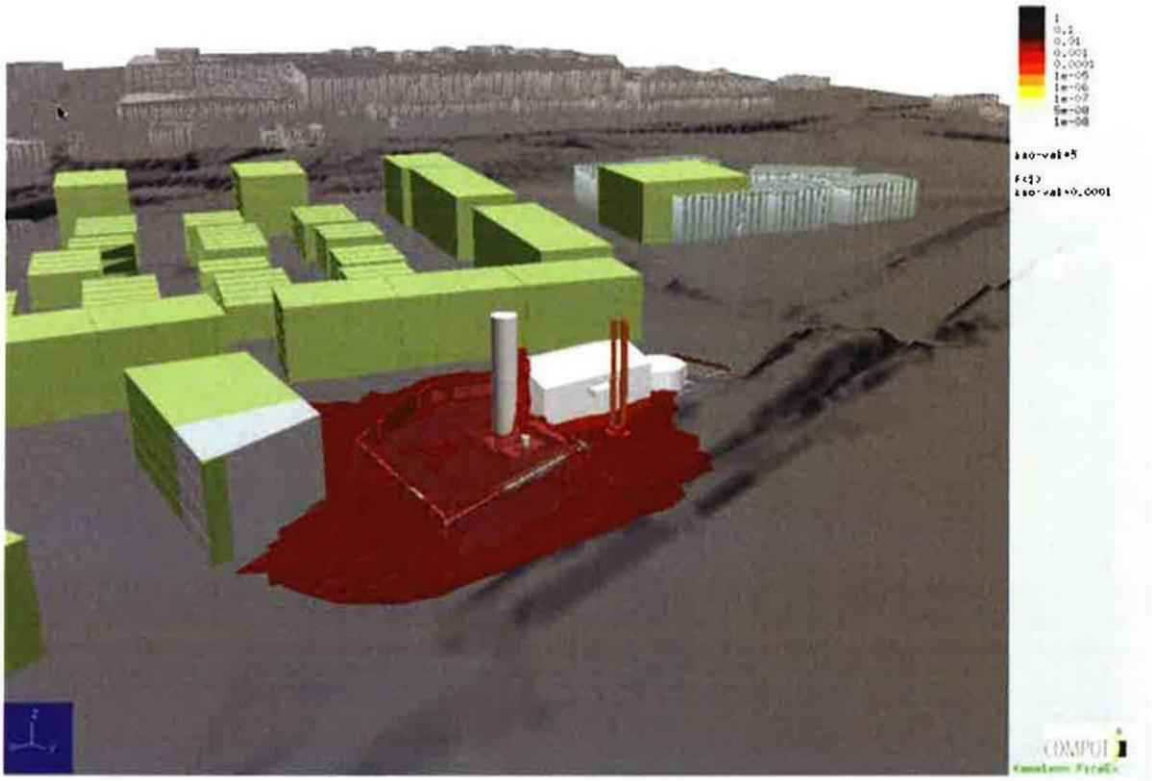
Figur 22: Vertikale isorisk konturer for eksponering av brennbar gass. Kravet gitt av DSB er 10^{-6} per år (lys grønn farge indikerer punkter med frekvens høyere enn 10^{-6} per år)



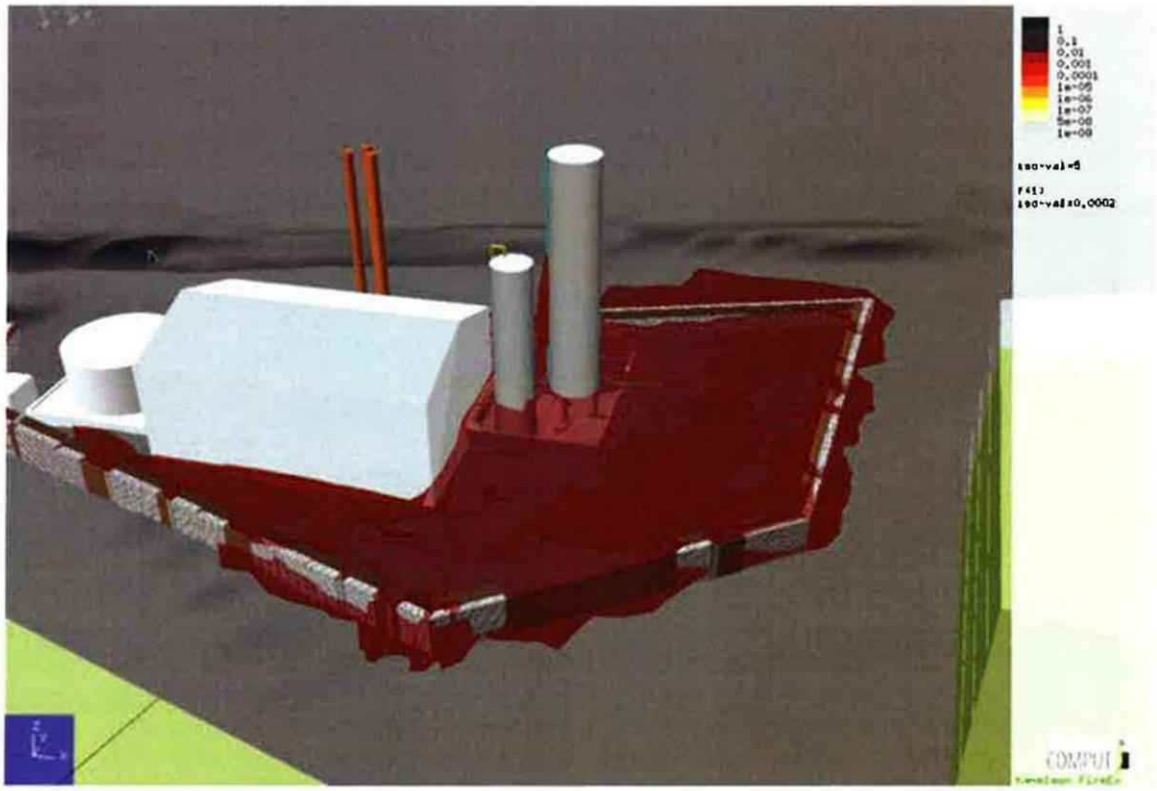
Figur 23: Vertikale isorisk konturer for eksponering av brennbar gass. Kravet gitt av DSB er 10^{-6} per år (lys grønn farge indikerer punkter med frekvens høyere enn 10^{-6} per år)



Figur 24: 3D isorisk flate for en frekvens på 10^{-6} per år eller høyere for eksponering for brennbar gass



Figur 25: 3D isorisk flate for en frekvens på 10^{-4} per år eller høyere for eksponering for brennbar gass



Figur 26: 3D isorisk flate for en frekvens på $2 \cdot 10^{-4}$ per år eller høyere for eksponering for brennbar gass



Figur 27: 3D isorisk flate for en frekvens på 10^{-3} per år eller høyere for eksponering for brennbar gass

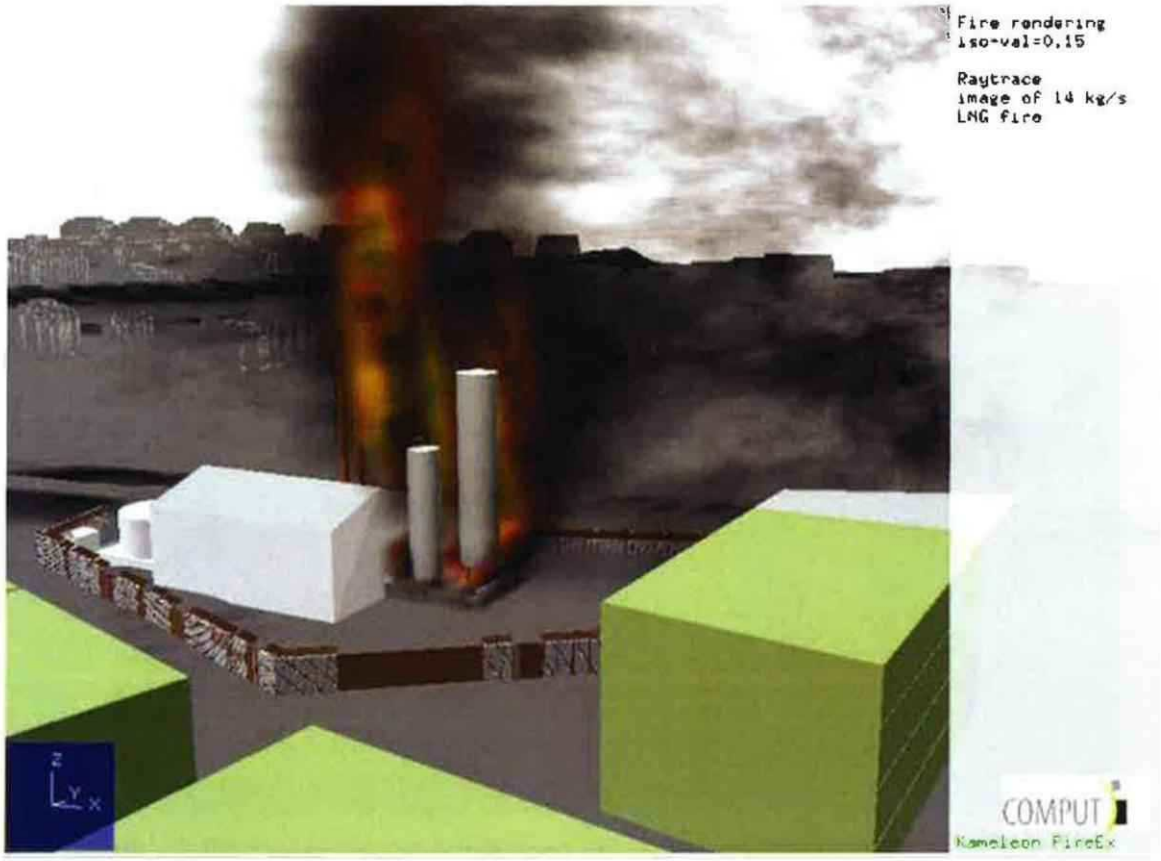
7.2 Eksponering av stråling

Figur 29 viser kontur som avgrenser en strålingsfluks 10 kW/m^2 fra antent 14 kg/s LNG spray (samme scenario som vist i Figur 17). Brannen er illustrert grafisk i Figur 28. Resultat viser at de nærmeste blokkene eksponeres for strålingsflukser som mennesker kan klare å oppholde seg i kun i en kort tidsperiode. Det er også fare for antennelse av brennbart materiale.

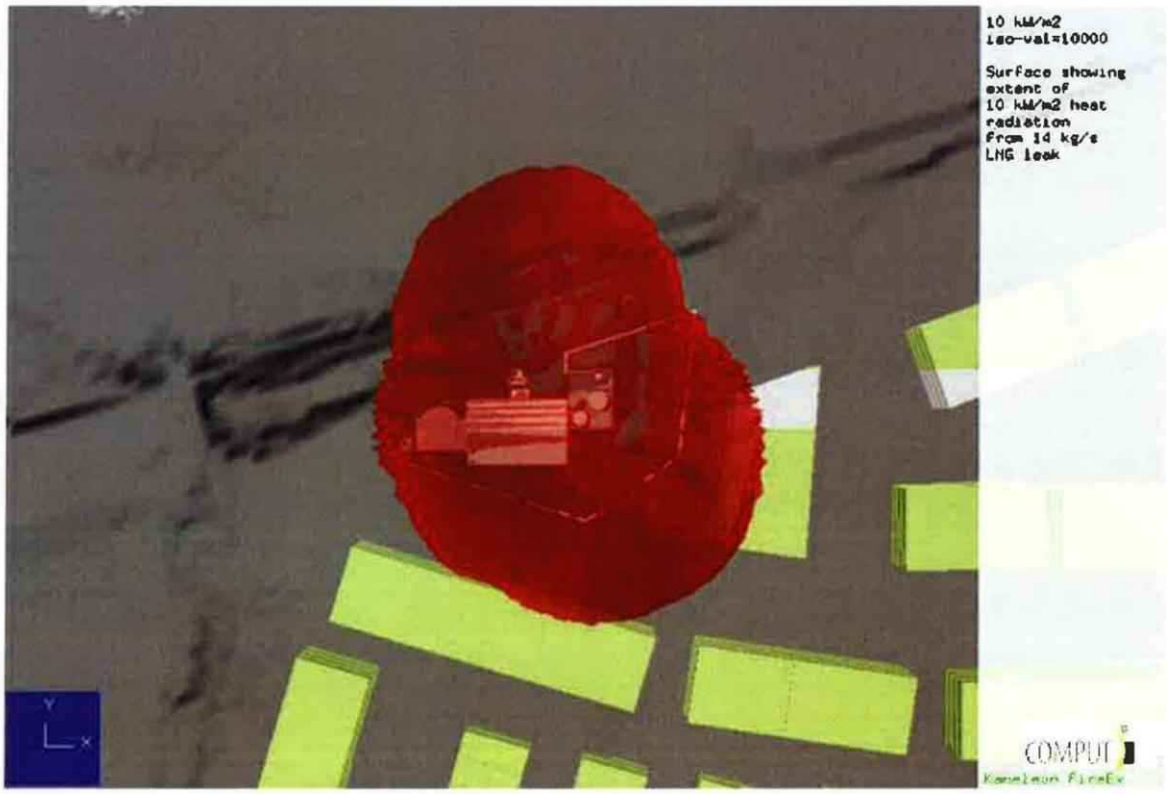
Frekvensen for antennelse er ikke beregnet, men det vurderes at frekvensen for eksponering av de nærmeste blokkene vil ligge i området definert av DSB sine kriterier (Ref. /7/).

Reduksjon av antall lekkasjepunkt og/eller reduksjon av utstyrsdimensjon, foreslått for å redusere risiko knyttet til gasspredning, vil også ha en risikoreduserende effekt på brannrisiko.

Det bemerkes at risiko knyttet til eventuell BLEVE scenario ikke er vurdert. Frekvensen for et slikt scenario vil være lav, men bør verifiseres som grunnlag for en endelig løsning.



Figur 28: Antent 14 kg/s LNG spray (samme scenario som vist i Figur 17)



Figur 29: Strålingsfluks fra antent 14 kg/s LNG spray (samme scenario som vist i Figur 17)

8 Konklusjon

Resultatene viser at konturen definert av frekvensen for eksponering for brennbar gass for 10^{-6} per år eller høyere, strekker seg betydelig lengre ut enn selve varmesentralen. Bidraget er dominert av lekkasjer knyttet til lekkasjepunkt som kommuniserer med væskesiden i LNG lagertank uten stengeventil mellom seg selv og tankvolum.

Effekten av fangdam og omkringliggende vegger på frekvens for eksponering av omgivelsene er betydelig. Den omkringliggende veggen reduserer frekvensen for eksponering med omkring en faktor på 5.

Overskridelsen av toleransekriteriet betyr at videre tiltak bør vurderes for å bringe risiko knyttet til gasseksponering til et lavere nivå. Tiltak som bør vurderes er:

- Forhøye høyde på vegg omkring anlegget. Beregningene viser at de foreslåtte veggene som omgir anlegget vil kunne kontrollere gasspredning resulterende fra en lekkasjerate i området 3-5 kg/s. Gassmengden generert ved brudd på utstyr med en indre diameter på 40 mm vil ikke kunne holdes igjen på innsiden av anlegget. For å håndtere disse lekkasjene må imidlertid høyden på veggene være vesentlig høyere, anslagsvis en faktor 3 høyere (det vil si en høyde større enn 6 meter). Dette må verifiseres med beregninger. Det er også en mulighet for dette ikke er tilstrekkelig.
- Forhøye høyde på vegger til fangdam. Dette for å forsinke overløp av kald gass til det større bassenget definert av de foreslåtte omkringliggende veggene. Varmeovergang til gassen er en langsom prosess og forsinkelse av spredning vil øke tiden tilgjengelig for varmeoverføring.
- Se på om antall lekkasjepunkt kan reduseres, og da spesielt de som kommuniserer med væskeside i LNG tankvolum og ikke kan isoleres med stengeventil.
- Se på om utstyrsdimensjon kan reduseres for å begrense maksimal strømningsrate ved brudd på utstyret. Med DN40 er maksimal rate ca. 14 kg/s. Ved reduksjon til f.eks. DN32 vil den største lekkasjeraten reduseres til under 10 kg/s.
- Vurdere reduksjon av operasjonstrykk for å redusere potensiell lekkasjerate, og da spesielt relatert til brudd på utstyr.
- Besørge at eksterne årsaker til lekkasjer (inntrengning av uvedkommende) elimineres.
- Gå gjennom barrieren for tennkildekontroll på anlegget for å besørge at objekter som potensielt kan resultere i antenning er redusert til et absolutt minimum.
- Vurdere effekten av et system som sprayer vann ned i fangdam og eventuelt innenfor areal definert av foreslåtte omkringliggende vegger. Her kan man eventuelt bruke vann fra fjernvarmesystemet, men krever et skreddersydd system lokalt koplet til dette. Effekt av påføring av vann kan kvantifiseres gjennom beregninger med Kameleon FireEx KFX®, men en slik modell må verifiseres før resultatene kan brukes for detaljert design.
- Øke avstand mellom anlegg og nærmeste bebyggelse.

Den optimale løsningen finnes trolig gjennom en kombinasjon av ovenstående tiltak.

Simulering av et verste branntilfelle (antennelse av fullt brudd på utstyr som kommuniserer med LNG tankvolum) viser at de nærmeste blokkene eksponeres for strålingsflukser som mennesker kan klare å oppholde seg i kun i en kort tidsperiode. Det er også fare for antennelse av brennbart materiale. Frekvensen for antennelse er ikke beregnet, men det vurderes at frekvensen for eksponering av de

nærmeste blokkene vil ligge i området definert av DSB sine kriterier (Ref. /7/). Tiltak bør vurderes basert på mer detaljerte analyser.

Det bemerkes at risiko knyttet til et eventuelt BLEVE brannscenario eller eksplosjoner inne i kjelhus ikke er vurdert. Frekvensen for et slike ulykkesscenarioer forventes å være lav, men dette bør verifiseres som grunnlag for en endelig løsning.

9 Referanser

/1/ Epost fra Bård Andreassen, Statkraft, til Ingar Fossan, ComputIT, datert 9. januar 2017.

/2/ Lloyd's Register Consulting:"Process leak for offshore installations frequency assessment model – PLOFAM", report no: 105586/R1, Rev: Final B, Date: 18.03.2016

/3/ Shell Global Solutions (US) Inc.: "LNG Hose Failure Probability", B.A. Otis (PTS/TPTS), SR.14.11417

/4/ Lloyd's Register: "Modelling of ignition sources on offshore oil and gas facilities - MISOF ", report no: 106364/R1, Rev: Final, Date: 25.11.2016.

/5/ National Institute of Public Health and the Environment (RIVM): "Reference Manual Bevi Risk Assessments", version 3.2.

/6/ Epost fra Sigrid Vasseljen, Asplan Viak, til Ingar Fossan, ComputIT, datert 2. februar 2017.

/7/ DSB: «Sikkerheten rundt anlegg som håndterer brannfarlige, reaksjonsfarlige, trykksatte og eksplosjonsfarlige stoffer. Kriterier for akseptabel risiko», Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) 2012, ISBN 978-82-7768-310-2.



Designmal Lilleby

02.07.2014_ Rev 2

asplan viak

Designmal Lilleby

Innhold

Gjelder for 1
Intensjoner.....2
Universell utforming.....3
Beliggenhet.....4
Hovedstruktur 5
Overordnet landskapsplan.....6
Levende gatemiljø.....7
Levende gatemiljø – eksempler.....8
Stjørdalsveien.....9
Ladeveien.....10
Ladebekken.....11
Offentlige gang- og sykkelveger, turveger.....13
Fotgjengeroverganger.....14
Gangveger – eksempler.....15
Overgang offentlig/felles areal - private.....16
Overgang offentlig/felles areal – private.....17
«Det grønne».....18
«Det grønne» - eksempler..... .. 19
«Det grønne» - aktuelle arter..... . 20
«Det grønne» - snitt..... ... 22
«Smeltverkstorget»..... ...23
«Smeltverkstorget» - inspirasjon..... ..24
Helse – bevegelse – aktivitet.....25
Helse – bevegelse – aktivitet, eksempler.....27
Helse – bevegelse – aktivitet, ferdselsårer..... .28
Belysning - møblering.....29
Murer – utstyr 30

Vedlegg:
Overordnet landskapsplan, 1:1000
Overordnet høydeplan, 1:1000

asplan viak

Designmal Lilleby

Gjelder for

Designmal for Lilleby gjelder innenfor områdeplan for Lilleby r 20090017. Den gjelder primært for «grønn og grå» offentlig infrastruktur innenfor området, men er også veiledende for boligarealene.

Lilleby vil bygges ut over flere år. En designmal er med på å sikre helhetlige løsninger for den nye bydelen.

Designmalen er utarbeidet av Asplan Viak i samarbeid med Trondheim kommune og Veidekke Eiendom.



Premisser

Områdeplanen for Lilleby (r 20090017) med bestemmelser har vært premissgivende for arbeidet med designmalen. «Designprogram for Midtbyen» er lagt til grunn for arbeidet, men designmalen for Lilleby avviker på enkelte punkter. Visjonsdokument for Lilleby datert 11.10.12 er også grunnlag for arbeidet med designmalen.

Designmal Lilleby

Intensjoner

Lilleby har en attraktiv beliggenhet med nærhet til supersykkelveg, jernbane og kollektivtransport, til Lade og Lilleby skole, idrettsbaner, handel og kjøpesentre, Ringve museum, Ladeparken, Lade gård, Ladestien, store rekreasjonsareal langs Trondheimsfjorden og i framtida - ny bydel på Nyhavna.

Bydelen omdannes fra et industrimiljø og historiske spor gir inspirasjon, kontrast og dybde til den nye bebyggelsen.

Lade og Lilleby har de beste klimatiske forutsetningene i Trondheim for å bygge en hageby og en grønn bydel.

Lilleby skal inneholde et spekter boliger tilpasset unge, voksne, eldre og familier. Bydelen skal ha varierte uterom og sosiale møteplasser og et mangfold av ferdselsårer for myke trafikanter. Parkering under terreng sikrer store, trafikkfrie arealer. Vann inngår som et miljøskapende element i uteområdene. I utforming av den nye bydelen vektlegges opplevelsesrikdom i arkitektur og landskap, menneskelig dimensjon i skala og uttrykk samt god integrasjon mellom bygning og uteareal.

Designmalen og den overordnede landskapsplanen skal gi rammer for å skape:

- ✓ En blågrønn og frodig bydel
- ✓ Gode sosiale møtesteder
- ✓ Et levende gatemiljø
- ✓ Gode sammenhenger med områdene rundt
- ✓ Gode interne forbindelser
- ✓ Gode overganger mellom private og offentlige soner
- ✓ Helse – bevegelse – aktivitet

Lilleby skal være

- ✓ Attraktiv å bo i
- ✓ Attraktiv å besøke
- ✓ Attraktiv å arbeide i

asplan viak

Universell utforming

Den nye bydelen på Lilleby skal utformes universelt slik det ligger nedfelt i Plan- og bygningsloven med tekniske forskrifter (TEK10). Hovedløsninger som velges skal imøtekomme alle brukerbehov. Det skal tas hensyn til mennesket som barn, ung, voksen og eldre. I dette inngår mennesker med redusert funksjonsevne med hensyn til bevegelse, orientering og overfølsomhet i forhold til materialer og luftforurensning. Håndbok 278 utarbeidet av Vegdirektoratet gir veiledning for universelt utformede vegsystem.

Følgende punkter bør særlig vektlegges:

- ✓ Overordnet lesbarhet – tydelige strukturer og lesbare målpunkt
- ✓ Gjennomgående og gjenkjennbare prinsipper for gatesnitt og materialbruk
- ✓ Bruk av orienterende element (blikkfang, spesielle element)
- ✓ Tilstrekkelige visuelle og taktile kontraster i utegolvet
- ✓ Dekker egnet for ulike brukere
- ✓ Bruk av naturlige ledelinjer som hovedprinsipp med supplering av kunstige ledelinjer ved fotgjengeroverganger
- ✓ God skilting
- ✓ Lekemiljø brukbare for mange
- ✓ Tilstrekkelig belysning
- ✓ Komfortable og tilstrekkelig antall møbler

Designmal Lilleby

Beliggenhet

Lilleby – attraktiv beliggenhet mellom sentrum og Ladehalvøya





Hovedstrukturer på Lilleby – et mangfold av uterom og sosiale møteplasser forbindes av et nettverk av ferdselsårer. Store trafikkfrie areal, historiske spor, småhandel og offentlige service-funksjoner kan gjøre bydelen levende og interessant.

asplan viak



Overordnet landskapsplan. Planen viser den offentlige infrastrukturen med gater, gangveger, sykkelveger, friområder, torg og nærmiljøanlegg på Lilleby. I tillegg vises viktige grønne forbindelser internt i boligfeltene.

asplan viak

Levende gatemiljø

Bydelens gater er bydelens «nervesystem». Gatene må fremstå som bygater; attraktive med et grønt preg og med liv og aktivitet. Stjørdalsveien og Ladebekken har ikke gjennomgangstrafikk og vil kun betjene bydelen. Hastigheten er lav - 30 km/t - og skal ha fartshumper og opphøyde fotgjengerfelt. For å skape et levende gatemiljø, bør inngangspartier plasseres ut mot gatene i størst mulig grad. Frodighet sikres ved gateplantinger, vegetasjon av bunndekkeplanter og forhager som vender ut mot gatene. Innslag av næringsvirksomhet og småhandel vil kunne bidra positivt til livet i gatene. Gatene skal delvis ha gjesteparkeringsplasser.

Levende gatemiljø styrkes ved

- ✓ Innganger ut mot gata
- ✓ Forhager i overgangen til boliger
- ✓ Næringsvirksomhet og småhandel
- ✓ Trerekker og tregrupper, grønt inntrykk, grønne flater
- ✓ Lav hastighet som inkluderer fartshumper og opphøyde fotgjengerfelt

Levende gatemiljø - eksempler

Trivelige gatemiljø avhenger blant annet av hvordan overganger til bygningsmasse håndteres. Bygninger bør henvende seg og ha innganger ut mot gata. Grønne soner mellom fortau og bygninger bidrar svært positivt til opplevelsen av et gang- og fortausstrøk og gir også en avstand fra boligen til «byens liv».

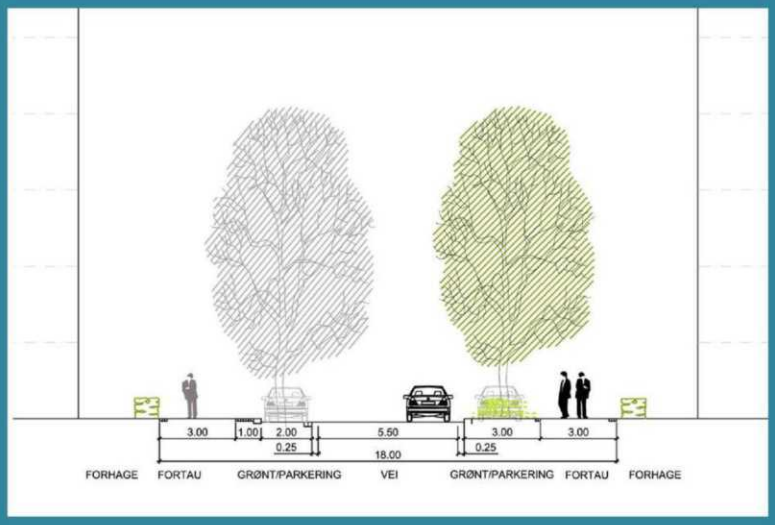


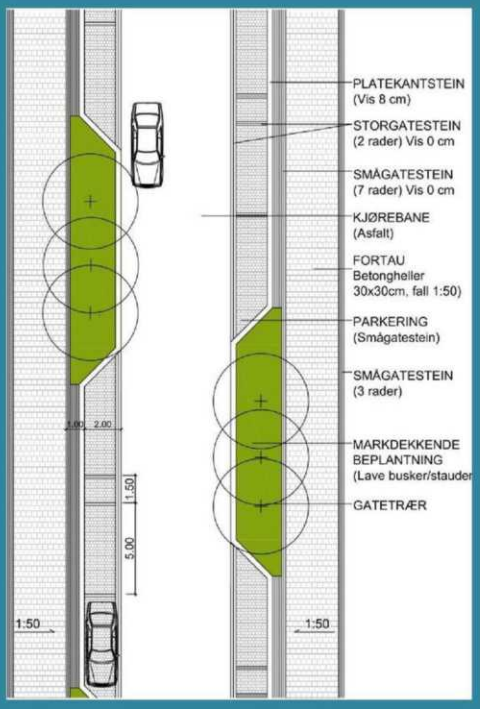




Designmal Lilleby

Stjørdalsveien (0_KV1 og 0_KV2)





MATERIALBRUK

Kjøreareal: Asfalt, takfall

Kantstein: Platekantstein, b=30 cm, vis 8cm

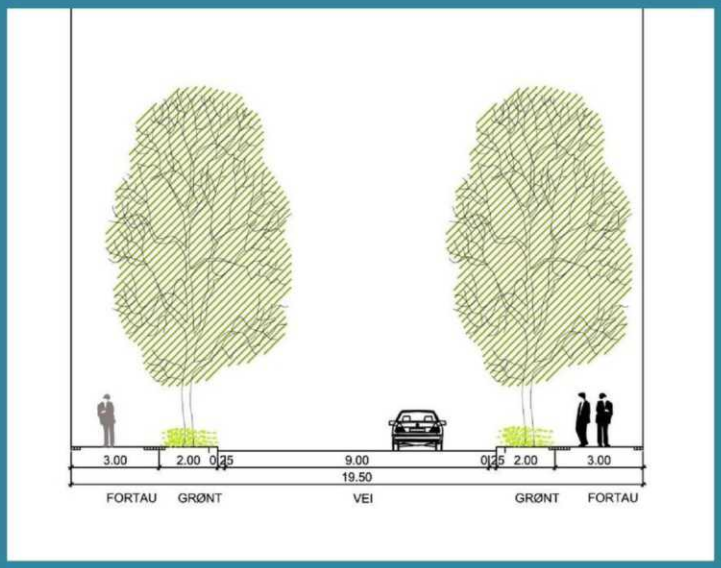
Tilpasningssoner: Smågatestein, granitt 10 x10cm

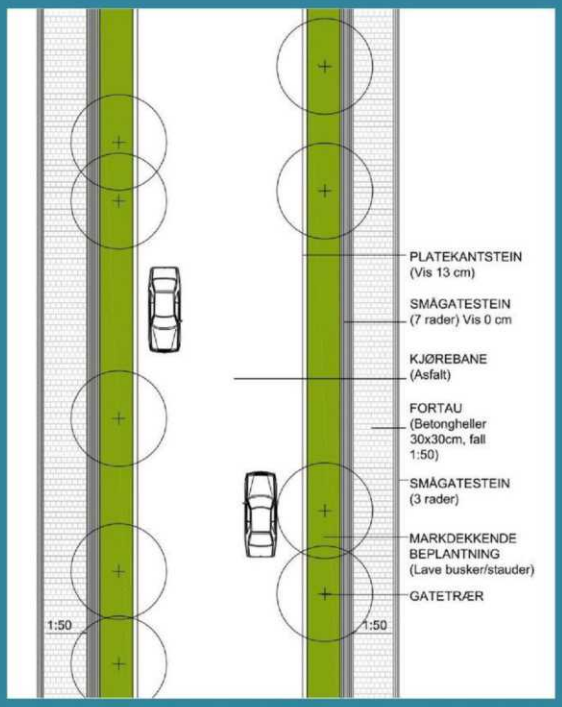
Parkeringssoner: Smågatestein, rekker av storgatestein markerer de enkelte plassene

Fortausareal: Betongheller 30 x 30cm som avgrenses av smågatestein, rotvennlig bærelag

Designmal Lilleby

Stjørdalsveien (0_KV7)





MATERIALBRUK

Kjøreareal: Asfalt, takfall

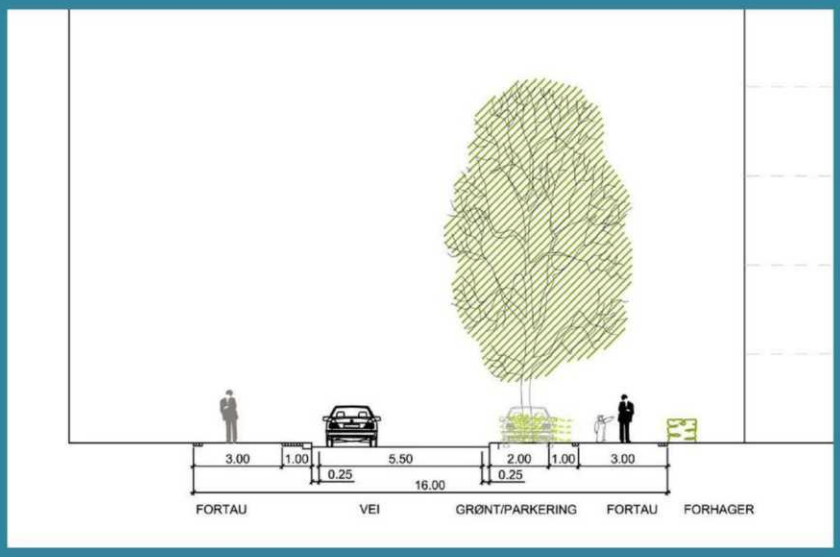
Kantstein: Platekantstein, b=30 cm, vis 13cm

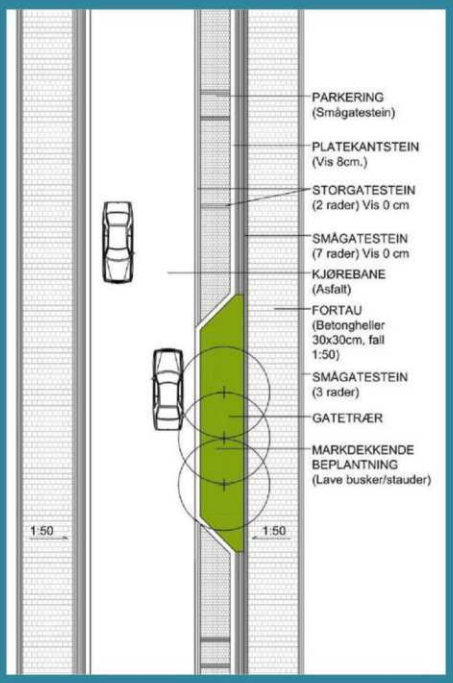
Tilpasningssoner: Smågatestein, granitt 10 x10cm

Fortausareal: Betongheller 30 x 30 cm som avgrenses av smågatestein, rotvennlig bærelag

Designmal Lilleby

Ladeveien (O_KV 4)





MATERIALBRUK

Kjøreareal: Asfalt, takfall

Kantstein: Platekantstein b=30 cm, vis 8cm

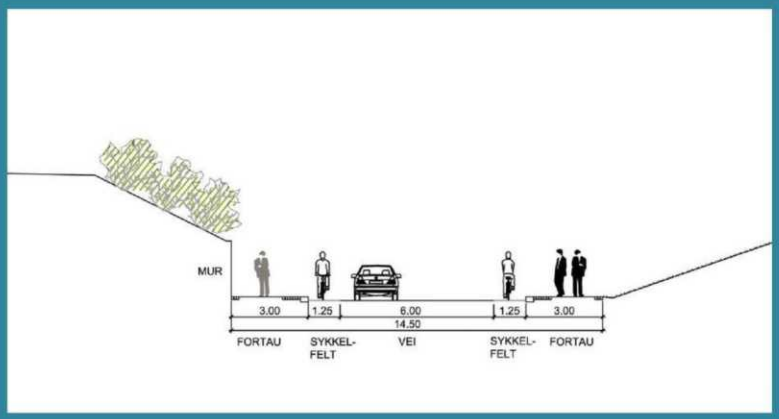
Tilpasningssoner: Smågatestein, granitt 10 x10cm

Parkeringssoner: Smågatestein

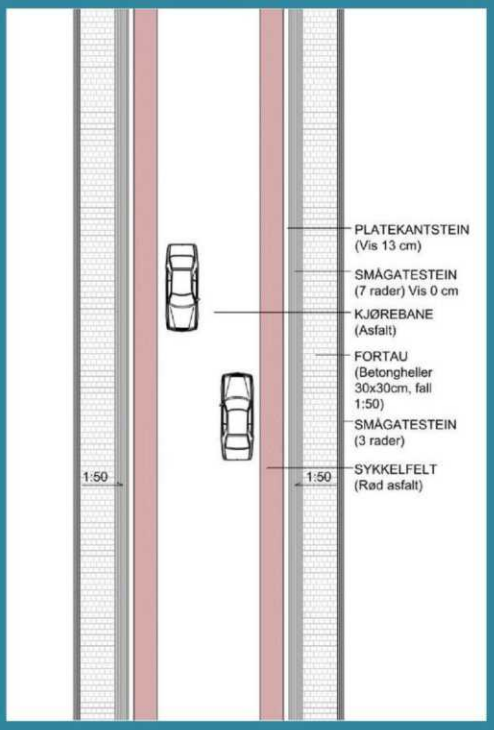
Fortausareal: Betongheller 30 x 30 cm som avgrenses av smågatestein, rotvennlig bærelag på fortau ved trær

Designmal Lilleby

Ladebekken (O_KV5)



MATERIALBRUK
Kjøreareal: Asfalt, takfall
Kantstein: Platekantstein b=30 cm, vis13cm
Tilpasningssoner: Smågatestein, granitt 10 x10cm
Fortausareal: Asfalt som avgrenses av smågatestein



Designmal Lilleby

Offentlig gang- og sykkelveger, turveger

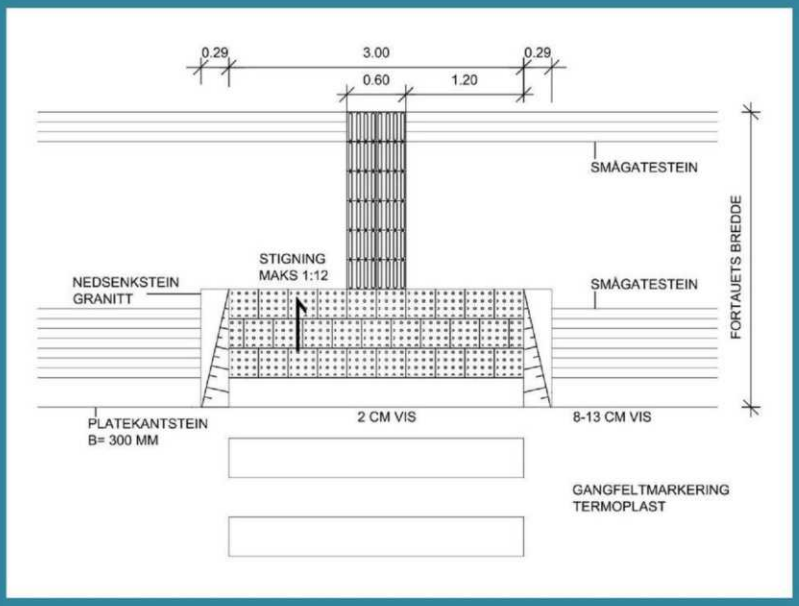




MATERIALBRUK , Offentlige gang- og sykkelveger:
Dekke: Barrikade, Lys natur, steintykkelse 1-2mm
Kanter: 3 rader smågatestein , granitt 10 x10 cm, granittkanstein ensidig, vis 8 cm
Tverrfall: 1:50

MATERIALBRUK , Turveger :
Dekke: Grus
Kanter: 3 rader smågatestein, granitt 10 x10 cm

Fotgjengeroverganger



MATERIALBRUK
Sebrastiper: Termoplast i asfalt
Varselsfelt: 30x30 cm støpejernsheller
Oppmerksomhetsfelt: 30x30 støpejernsheller

Gangveger - eksempler

Bildene viser gang – og kjøreveger i eldre og nyere boligmiljø. Et dekke av grus gir et «vennlig» uttrykk og er vanngjennomtrengelig. Et dekke av barrikade kan velges på de offentlige gang- og sykkelvegene. Dette gir et stabilt dekke og med et uttrykk lignende grus. Grus kan gjerne benyttes internt i boligfeltene og på turvegene.







Overgang offentlige/felles areal – private areal

Omtanke for overgangen mellom de felles arealene og de private arealene er avgjørende for bruken og opplevelsen av arealene. Overgangssonen kan utformes på ulike måter, både med vegetasjon, terrengsprang og evt. andre fysiske avgrensninger. En viss grad av samspill og utveksling er like viktig som en viss grad av avskjerming mellom arealene.

Gode overganger mellom privat – halvprivate – felles - offentlige soner kan utføres med:

- ✓ Tilstrekkelig avstand (ofte ikke mulig i tette bystrøk)
- ✓ Vegetasjon
- ✓ Terrengsprang
- ✓ Fysiske avgrensninger som gjerder/lévegger
- ✓ Kombinasjoner av disse

Overgang offentlige/felles areal – private areal, eksempler

Bildene viser ulike måter å håndtere overgangen mellom private og felles soner. Det er avgjørende for trivsel på begge sider at det finnes et «filter» mellom. Noe skjerming kombinert med noe utveksling og åpenhet gir gjerne best resultat.









Designmal Lilleby

«Det grønne»

Lilleby skal bli en frodig og grønn bydel. Lade og Lilleby har meget gode klimatiske forhold som gir gode forutsetninger for dette. Hvordan uteområdene håndteres er i sterk grad med å avgjøre hvor attraktivt et boligområde er. I nyere boligområder i tette bystrøk er utearealenes kvaliteter ofte gitt liten oppmerksomhet. «Det grønne» som byggemateriale har som del av dette mange funksjoner det skal fylle.

- ✓ Romdannende element
- ✓ Frodighet, sanselige opplevelser året rundt
- ✓ Levemiljø for dyr og insekter
- ✓ Arkitektonisk effekt
- ✓ Skjerming
- ✓ Forbedre lokalklimaet
- ✓ Holde tilbake og fordrøye overflatevann

For å bygge en frodig bydel bør vegetasjonen være sammensatt:

- ✓ Flersjiktet – med både bunndekke-sjikt, busker, små og stor trær
- ✓ Mangfoldig med bruk av mange arter
- ✓ Spiselig; frukt og bær

Deler av Lilleby bygges som hageby og det planlegges også for takhager, dette gir private areal med mulighet for hage og dyrking.

En viktig forutsetning for å bygge en grønn bydel er at det avsettes tilstrekkelig jordvolum over parkeringskjellerne – også nok til planting av trær.



asplan viak

«Det grønne» - eksempler

Vegetasjon er svært viktig for å bygge gode utendørs rom. Alle sjikt m å være tilstede – bunndekkende planter, stauder, busker, små og store trær. «Det grønne» bygges både på terreng, langs vegger og på tak.

Planter som velges må være godt egnet og tilstrekkelig robust og herdig for formålet.







«Det grønne» - aktuelle arter

Gatetrær Stjørdalsveien/Ladeveien:

Grupper av trær med bunndekke, hver gruppe har sin tresort. Det varieres mellom grupper av Lind, Kirsebær, Lønn

Bunndekke under gatetrær:

Busker: Lav Potentilla (hvit), Potentilla ´Nuuk´ Lav snøbær

Stauder: Vinterglans, Vårkjærminne, Waldsteinia, Bergenia, Hosta, Hasselurt, Storkenebb

Tregrupper som effekt langs Stjørdalsveien innenfor fellesareal og boligfelt:

Det veksles mellom ensartete grupper av Ask og Ornesbjørk





Designmal Lilleby

«Det grønne» - aktuelle arter

Buffervegetasjon i overgang City Lade:
Trær: Lind, Bøk, Poppel
Busker: Søtmispel, Syrinhortensia, Skjermleddved, Blåleddved, Syrin, Sargentapal, Skjærsmin

Vegetasjon opp mot jernbanen:
Namdalspil (Salix smithiana). Hunnplanter. Pileskogen suppleres med Lind, Bøk og Poppel rundt aktivitetssonene.

«Sørhellinga»:
Trær: Kirsebær, Prydeple, Frukttrær, innslag av solitærtrær som Hestekastanje, Pil, Blodbøk
Busker: Solbær, Rips, Stikkelsbær

«Hemmeligskogen», villnisset
Trær: Ornesbjørk, Osp, Rogn, Or
Busker: Kornell, Hyll, Rosebær, Leddved, Svartsurbær
Eksisterende vegetasjon vurderes bevart

Nærmiljøanlegget
«Lille Dakota»
Trær: Rogn, Kirsebær, Lind
Busker: Alperips, Bøk (klipt)
m. fl.
Bunndekke/stauder:
Varierte arter



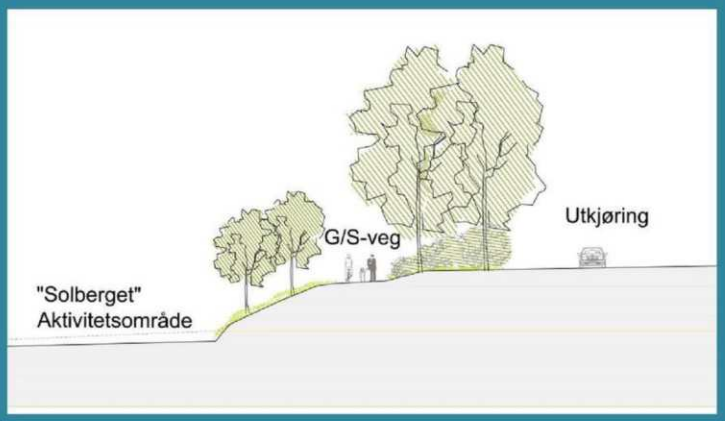




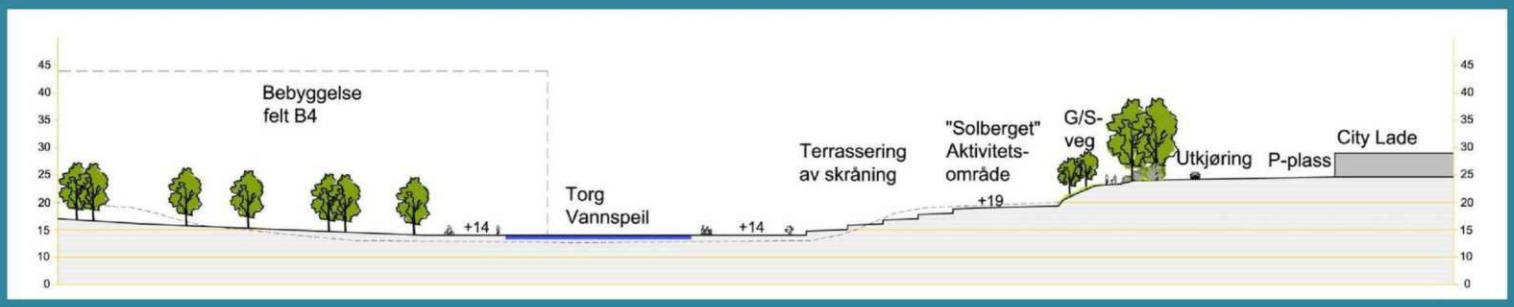
Designmal Lilleby

«Det grønne» - snitt

Illustrasjon til høyre: Buffersone med høye trær og buskbeplanting mot handel ved City Lade, mindre trær i skråning ned mot Torget.



Illustrasjon under: Lengdesnitt gjennom «Sørhellinga», med terrassert terreng ned mot Torget.



Designmal Lilleby

«Smeltverkstorget»

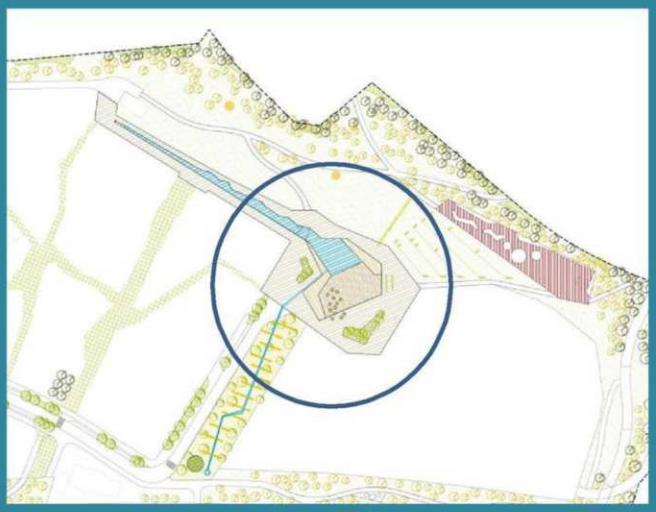
Torget blir det sentrale samlingsstedet på Lilleby. «Smeltverkstorget» blir hjertet i den nye bydelen. Det ligger med gode solforhold og god tilknytning til «Sørhellinga» og «Solberget».

Torget blir samlingssted for organiserte og uorganiserte møter. Det skal oppleves inviterende og inkluderende, ha en viss fleksibilitet samtidig som det skal fungere for hverdagene når det vil være færre folk der. Det å finne en riktig skala for et slikt torg innenfor et boligmiljø, blir en viktig utformingsoppgave i senere fase.

Torget skal opparbeides som en plassdannelse med høy kvalitet. Det vil være stort innslag av faste dekker som eks. tre, tegl, barrikade og betong. Innslag av grønne element er viktig for underdelinger og frodighet. Robuste sitte-elementer inviterer til uformelle møter. Plassen utformes i et moderne design, men historiefortellende element fra Lilleby-området kan gi dybde og identitet til plassen.

På torget kan det foregå ulike arrangement; markeder, utstillinger, byttedager, lokale festivaler med mer.

Vann er en magnet på mennesker i alle aldre. Vannrenner, bekker og vanndammer gir ulike effekter og opplevelser.



Overflatevann og takvann samles opp, fordrøyer vannet og lager opplevelser for store og små. Anleggene som bygges må være enkle å drifte og gi gode opplevelser også når de blir stående tørre ved små nedbørsmengder. Det kan også tilrettelegges for åpne vannveier med oppsamling av overflatevann i renner og regnbed innenfor øvrige felles- og friområder samt innenfor boligfeltene. Integrering av kunstnerisk utsmykning vil kunne berike torget og forsterke torget som Lillebys hjerte.

asplan viak

Designmal Lilleby

«Smeltverkstorget»
- Inspirasjon

















24

Designmal Lilleby

Helse – bevegelse - aktivitet

Bomiljøet på Lilleby skal stimulere til aktivitet og bevegelse for folk i alle aldre og livsfaser.

I folkehelseperspektivet er nærmiljøanleggene særlig viktige for å få folk i bevegelse og for å skape sosiale møteplasser. De ligger i umiddelbar nærhet og er enkle å komme til uten transport.

Rundløyper, gangveier og stier blir et sammenhengende nettverk som forbinder møteplassene og aktivitetsområdene. Et spekter av mindre og større stoppepunkt underveis gir opplevelser og aktivitet langs ferdselsårene.

De tre viktigste aktivitetsområdene vies spesiell oppmerksomhet og gjøres innholdsrike og utfordrende.

1. «Sørhellinga»
2. «Lille Dakota»
3. «Hemmeligskogen»



I tillegg kan gangvegen gjennom «Pileskogen» bli en trimløype med stoppesteder som inkluderer trimapparat og hvileplasser også for voksne.

Oppsummert:

- ✓ I folkehelseperspektivet er nærmiljøanlegg særlig viktige
- ✓ For alle aldre – spekter av tilbud
- ✓ Hierarki av ferdselsårer inkl. rundløyper
- ✓ Varierte fysiske utfordringer
- ✓ Opplevelser og sosiale møteplasser langs ferdselsårene





asplan viak

Designmal Lilleby

Helse – bevegelse – aktivitet

«Lille Dakota»
Målgruppe: Favne bredt

Gode romdannelser
Intimitet, avskjerming
Moderne design, høy kvalitet
Presise kanter, eks. stålkanter
Vegetasjon som arkitektonisk formingselement
Leke-elementer



«Sørhellinga»
Målgruppe: Favne bredt

Grønt preg, rullende bakker – blomstrende trær
Akebakke
Frukthage
Picnic
Utsiktsplasser
Stinett
Rullebakke

«Solberget»
Målgruppe: Ungdom

Ungdommelig preg
Sprek design og frisk bruk av farger
Fysiske utfordringer
«Se og bli sett»
Robust materialbruk, eks betong, støpte gummi-dekker, barrikade

«Hemmeligskogen»
Målgruppe: Skolebarn

Naturen som forbilde
Kreativt lekemiljø
Villniss
Naturelementer



«Pileskogen»
Målgruppe: Trimmere

Trimløype med innlagte stoppesteder både for trimapparat og hvile

asplan viak

Designmal Lilleby

Helse – bevegelse – aktivitet, eksempler aktiviteter



«Lille Dakota»
Sandvolleyball
Traséer for trehjulsykkel/ sparkesykkel/rullator
Sittegrupper, oppholdsplasser
Plenflater













«Hemmeligskogen»
Evt. ballbinge/ballvegg
Villniss – fantasilek
Byggelekeplass
Huske – eks. fugleredehuske
Klatre – eks. klatrepyramide
Evt. Flemmen - anlegg
Lavvo, Bålplass





«Solberget»
Baskestativ
Elementer som utfordrer større barn
Varierte sittemuligheter
Scateformer, Parkour
Balanselinje
Byens lengste rutsjebane, «Lillebyrenna»

Designmal Lilleby

Helse – bevegelse – aktivitet, ferdselsårer

I den nye bydelen på Lilleby skal det bygges et rikt system av gangveier og stier.

Effektive transportårer for syklister og longboard skal ivaretas såvel som stier for trehjulsykkelen, rusleturen for opplevelse og for bruk av rullator.

Det skal være tilstrekkelig med hvileplasser langs nettet med varierte sittemuligheter.

Gangsystemet forbinder de ulike møteplassene og aktivitetssonene.



Gul markering viser primære ferdselsårer for gående og syklende

Oransje markering viser sekundære ferdselsårer for gående og syklende

Designmal Lilleby

Belysning - møblering

Belysning
Type: «Københavnerarmatur» Philips
(Jfr. kommunens designprogram)
Høyde: 5m mast på gang – og sykkelveger ,
8m mast i gatene.
RAL: 9007





Møblering
Benker: Varierte sittemuligheter /ulike sitteredskap for ulike brukergrupper

Standard benk: Vestre, Urban med armlene
(Jfr. kommunens designprogram)
Varmgalvanisert og pulverlakkert stål, RAL 7032



Murer - utstyr

Murer

Det velges bruk av natursteinsmurer for den nye bydelen. Natursteinsmurer gir et variert og levende uttrykk og taper ikke kvalitet gjennom årenes løp.

Murene skal ha horisontale, jevne skift, jevn topp og minst mulig bruk av skårer.

Utstyr

Sykkelstativ: Arc fra ZenZo Grop Aps, varmforsinket og pulverlakkert, RAL 7032.

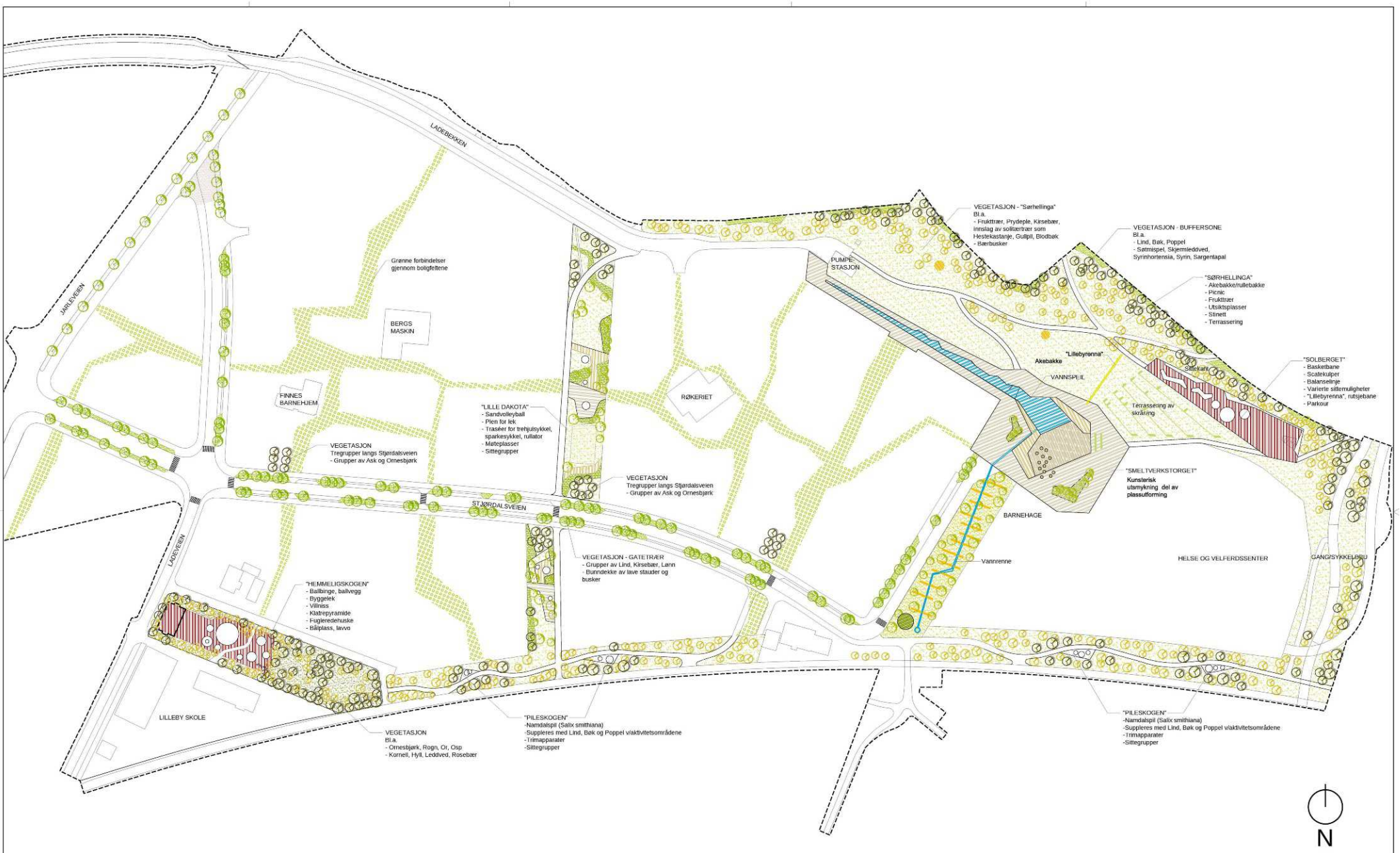
Pullerter: Granitt, flyttbare, tilstrekkelig tyngde.

Avfallskasser: Urban, varmforsinket og pulverlakkert RAL 7032.

Trebeskyttere: Bøyler jfr. kommunens designprogram og som benyttet i Haakon VII gate, varmforsinket og pulverlakkert RAL 7032.



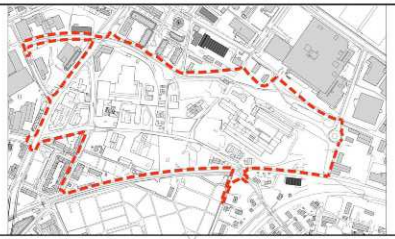




TEGNFORKLARING

- Store trær
- Små trær
- Gatetrær
- Solitær busktemå trær
- Buskfelt/undervegetasjon

Rev.:	Rev.dato:	Rev.tekst:
01	02.07.2014	Pileskogen supplert mltere arter v/akt.omr.



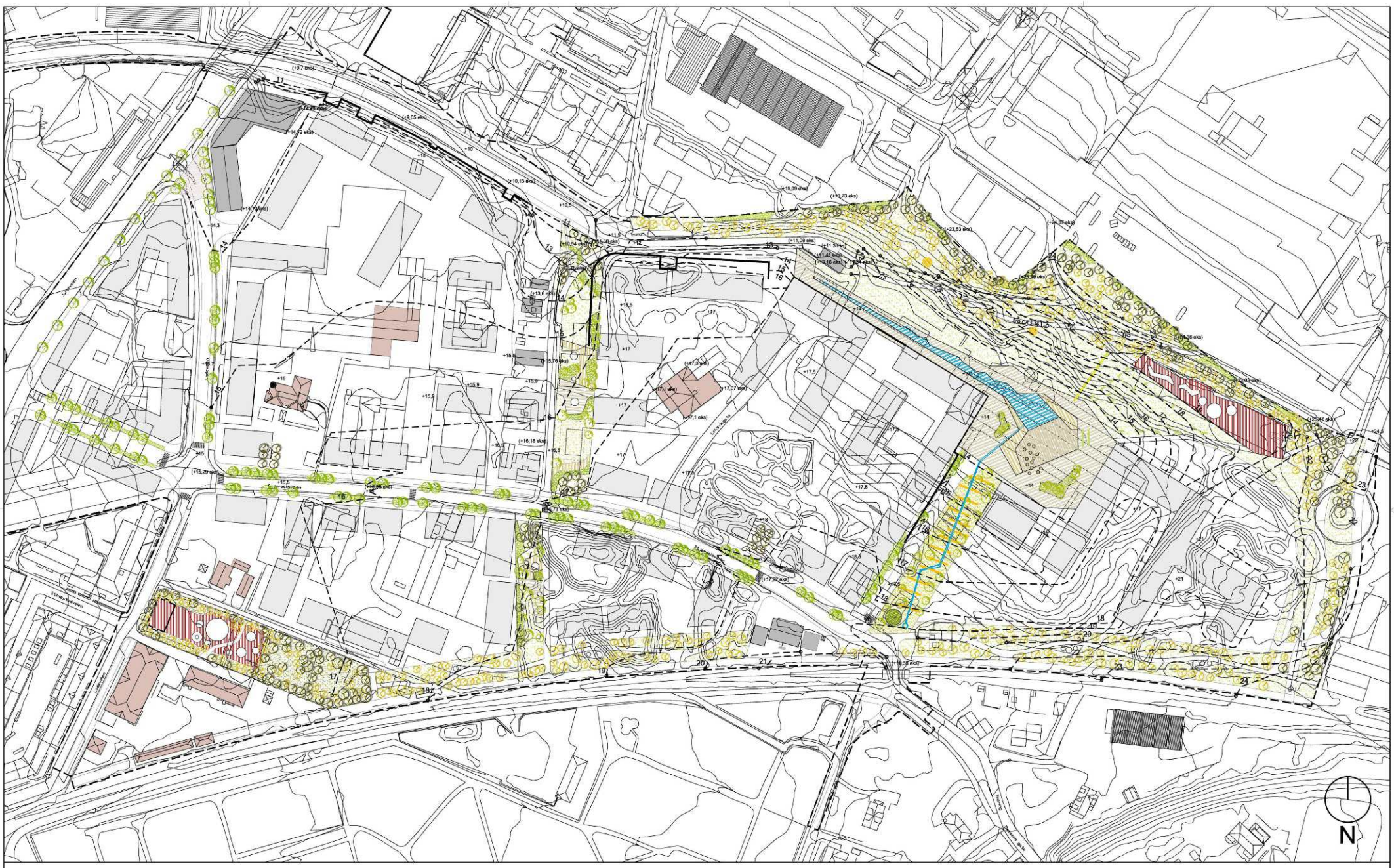
LILLEBY

OVERORDNET LANDSKAPSPLAN

Målestokk: 1:1000/A1
Dato: 25.10.2013
Rev: 01, Dato 02.07.2014

VEIDEKKE

asplan viak



TEGNFORKLARING

- Eks. bebyggelse
- Planlagt ny bebyggelse (jfr. Rustrasoppdrag til områdeplanen)
- Eks. bebyggelse innenfor reg. formål bevaring kulturmiljø
- 17 Nye koter
- Eks. koter
- +17,5 Nye lengehøyder
- (+11,09 eks) Innmåte høyder
- Mur

LILLEBY

OVERORDNET HØYDEPLAN

Målestokk: 1:1000/A1
Dato: 25.10.2013
Rev: 00

VEIDEKKE

asplan viak

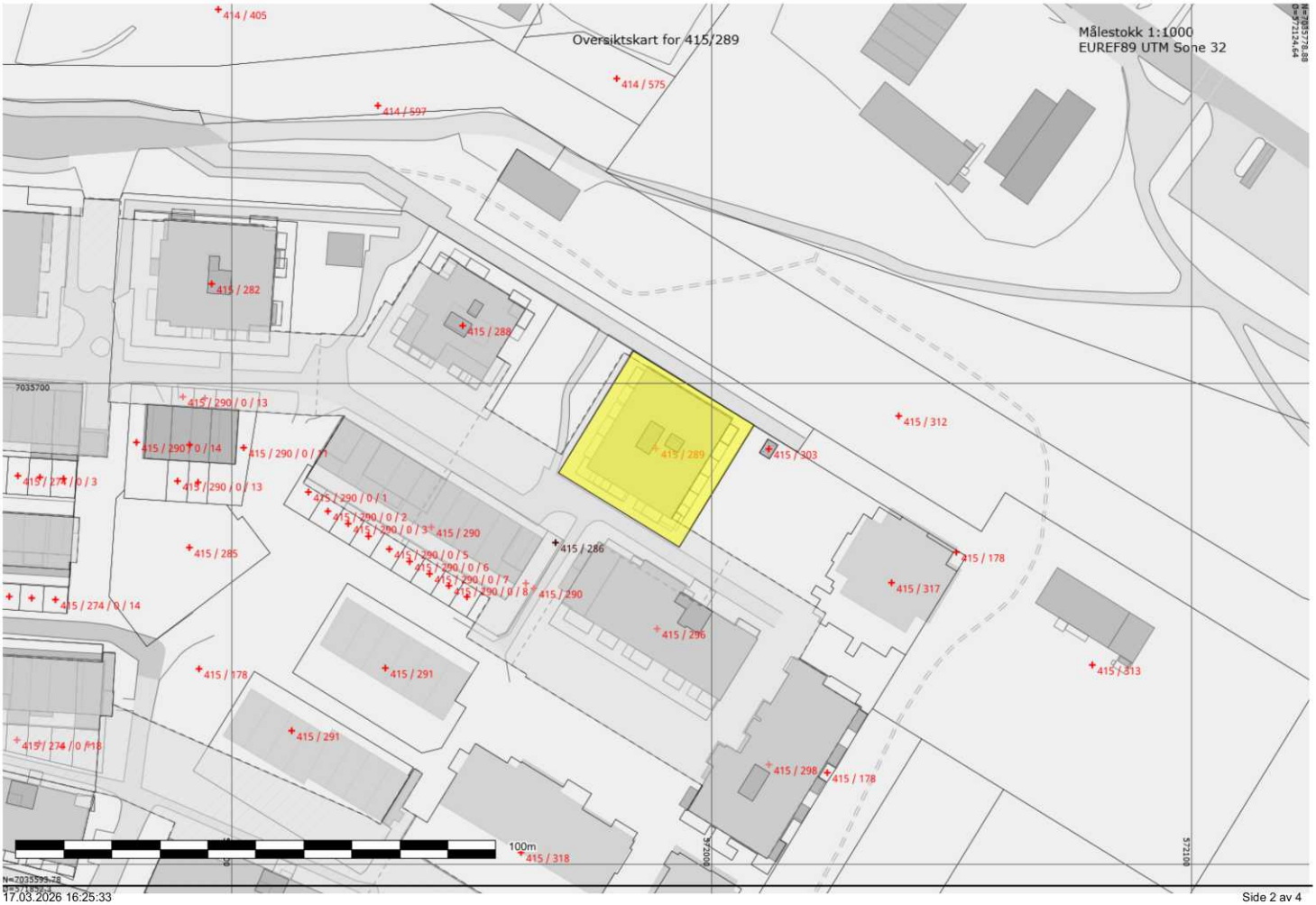
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**415**	**289**	**0**	**27**

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 415/289
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
414 / 405
414 / 575
414 / 597
415 / 282
415 / 288
415 / 289
415 / 303
415 / 312
415 / 290 / 0 / 13
415 / 290 / 0 / 14
415 / 290 / 0 / 11
415 / 274 / 0 / 3
415 / 290 / 0 / 13
415 / 290 / 0 / 1
415 / 290 / 0 / 2
415 / 290 / 0 / 3
415 / 290
415 / 290 / 0 / 5
415 / 290 / 0 / 6
415 / 290 / 0 / 7
415 / 290 / 0 / 8
415 / 286
415 / 285
415 / 274 / 0 / 14
415 / 296
415 / 178
415 / 317
415 / 313
415 / 178
415 / 291
415 / 291
415 / 274 / 0 / 18
415 / 298
415 / 178
100m
415 / 318


415/289 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7035732.61
Ø=572056.55
415 / 288
7035700
1
2
3
4
29.51
29.71
29.44
29.14
415 / 289
415 / 312
415 / 303
415 / 290 / 0 / 3
415 / 290
415 / 290 / 0 / 4
415 / 290 / 0 / 5
415 / 290 / 0 / 6
415 / 290 / 0 / 7
415 / 290 / 0 / 8
415 / 290 / 0 / 9
415 / 286
415 / 290
415 / 178
415 / 317
415 / 296
50m
572000
N=7035640.05
Ø=572032.08

Areal og koordinater

Areal: 878,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035686,33 Øst: 571988,48

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035706,79	571983,64	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			29,57	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035691,21	572008,77	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			29,74	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035665,87	571993,20	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			29,44	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035681,36	571968,17	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			29,77	Ikke hjelpelinje		10	

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613682786
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942110464	TRONDHEIM KOMMUNE	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
926743058	VERKSTEDGÅRDEN 3 AS		Beddingen 16, 7042 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5001	415	289

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	415	289	0	1	52 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	2	54 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	3	52 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	4	57 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	5	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	6	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	7	57 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	8	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	9	57 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	10	57 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	11	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	12	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	13	57 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	14	57 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	15	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	16	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	17	57 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	18	57 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	19	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 1407407 Tinglyst: 12.12.2022
STATENS KARTVERK

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
8/11-22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1407407/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 18:32
Side 1 av 13

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	415	289	0	20	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	21	57 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	22	57 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	23	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	24	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	25	57 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	26	57 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	27	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	28	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	29	57 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	30	57 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	31	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	32	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	33	58 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	34	58 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	35	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	36	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	37	58 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	38	58 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	39	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	40	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	41	58 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	42	58 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	43	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	44	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	45	58 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	46	58 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	47	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	48	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	49	58 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	50	58 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	51	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	52	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
8/11-22

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1407407/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 18:32

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	415	289	0	53	58 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	54	58 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	55	40 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	56	68 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	57	58 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	58	58 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	59	68 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	60	72 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	289	0	61	72 / 3088	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
8/11-22

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1407407/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 18:32

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim	Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Verkstedgården 3 AS	926 743 058	morten.kristiansen@nordr.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Beddingen 16	7042	Trondheim	959 89 175

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	415	289	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
926 743 058	Verkstedgården 3 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	52		13	B	57		25	B	57		37	B	58		49	B	58	
2	B	54		14	B	57		26	B	57		38	B	58		50	B	58	
3	B	52		15	B	40		27	B	40		39	B	40		51	B	40	
4	B	57		16	B	40		28	B	40		40	B	40		52	B	40	
5	B	40		17	B	57		29	B	57		41	B	58		53	B	58	
6	B	40		18	B	57		30	B	57		42	B	58		54	B	58	
7	B	57		19	B	40		31	B	40		43	B	40		55	B	40	
8	B	40		20	B	40		32	B	40		44	B	40		56	B	68	
9	B	57		21	B	57		33	B	58		45	B	58		57	B	58	
10	B	57		22	B	57		34	B	58		46	B	58		58	B	58	
11	B	40		23	B	40		35	B	40		47	B	40		59	B	68	
12	B	40		24	B	40		36	B	40		48	B	40		60	B	72	
Sum tellere:		3088						Nevner =		3088									

Dato	Innsenderens underskrift
X 14/10-2022	A. Tadd

Rett kopi bekreftes.
0510 2/11-22
Liv Oda Taksgaard
Eiendomsmeglerfullmektig

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
X 12-10-2022	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
X Trondheim, 12/10-2022		Pål Magnus Aglen Verkstedgården 3 AS Styrets leder
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
X Trondheim, 12/10-2022	A. Teodorsen	Anders Teodorsen Verkstedgården 3 AS Styremedlem
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	415	289	

Dato	Underskrift	Stempel
8/11-22	Trond Indset	TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim

Dato	Innsenderens underskrift
X 12/10-2022	A. Teodorsen

Rett kopi bekreftes.
Oslo 2/11-22
Liv Oda Taksgaard
Eiendomsmeglerfullmektig

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	72		85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		3088						Nevner =		3088									

Dato	Innsenderens underskrift
X 12/10-2022	

TRONDHEIM KOMMUNE
Enhet for kart og arkitektur
7004 Trondheim

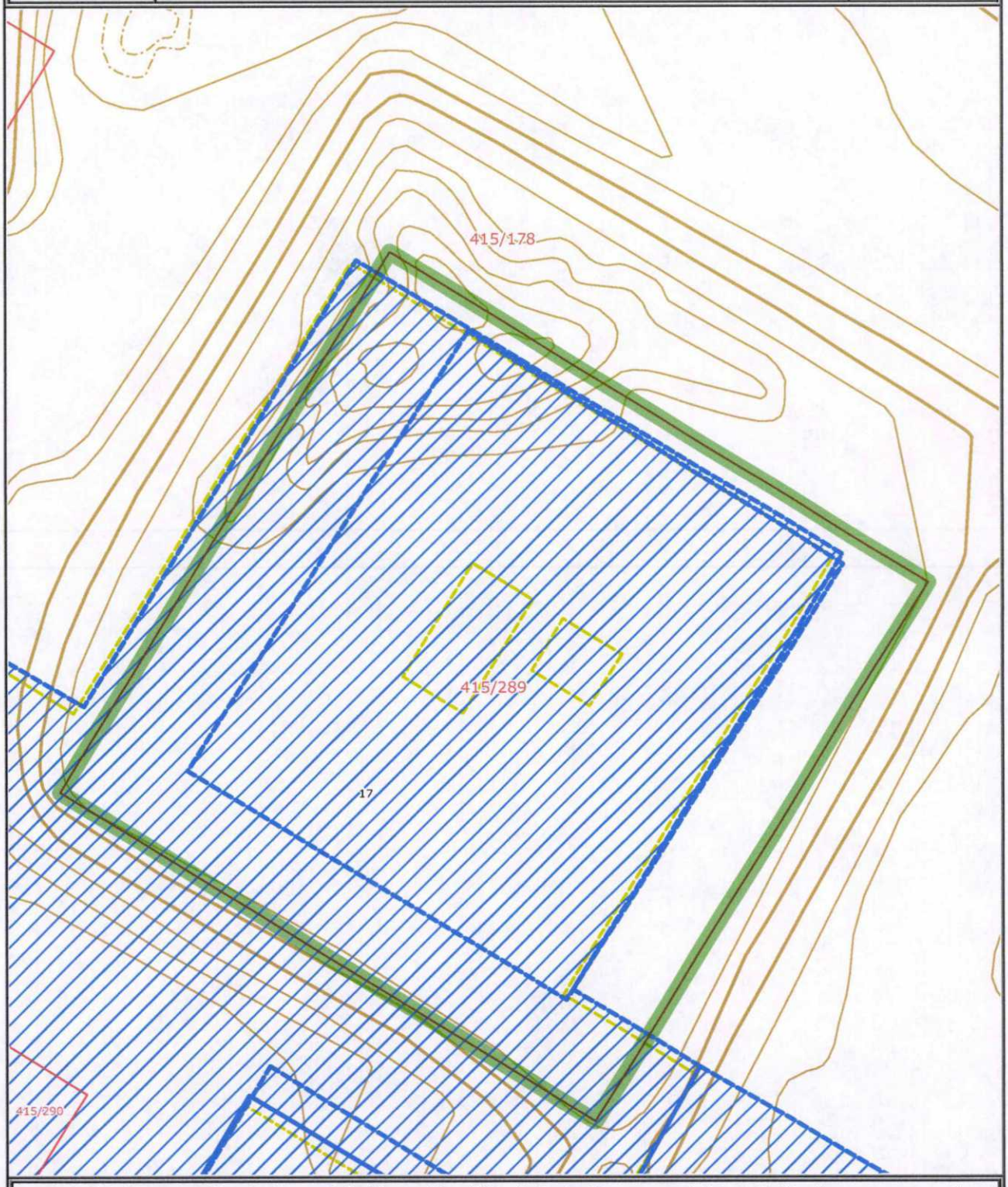
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 289	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Ladebekken 17, 7066 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:	VERKSTEDGÅRDEN 3 AS, Beddingen 16, 7042 TRONDHEIM			

TRONDHEIM

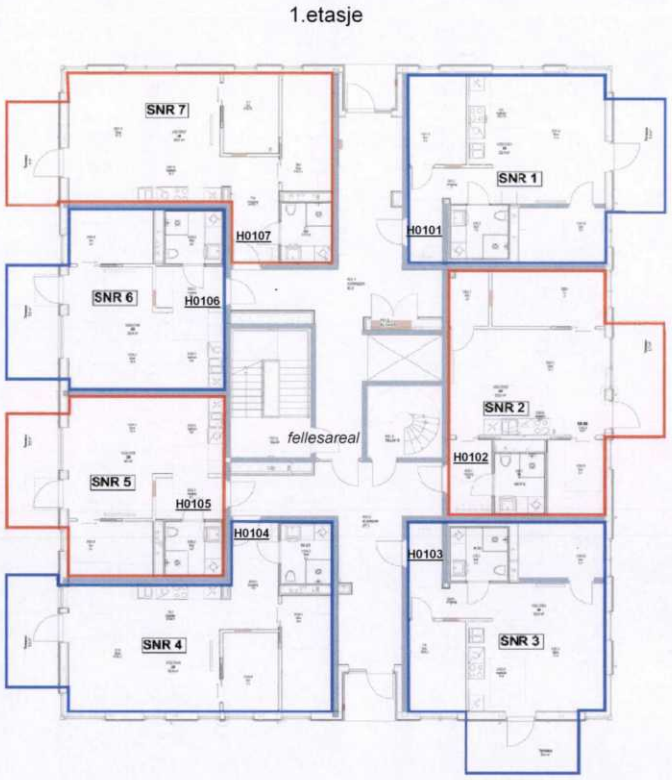
Dato: 7/11-2022 Sign:
Seksjonert eiendom markert med grønn strek side 1/6

Målestokk 1:250



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





Bygningsnr 301019683

Ladebekken 17

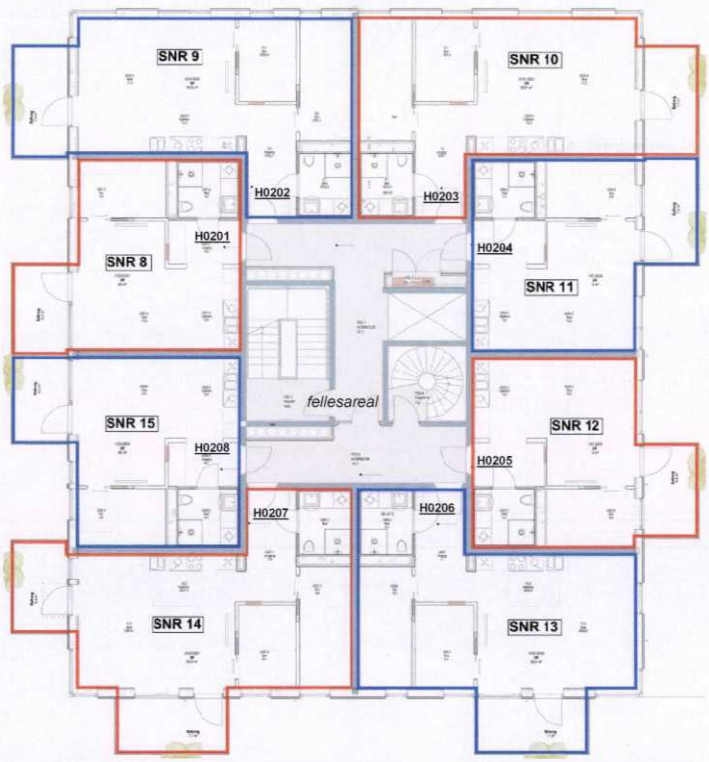
Eierseksjonering

Gnr: 415 Bnr: 289 i Trondheim kommune

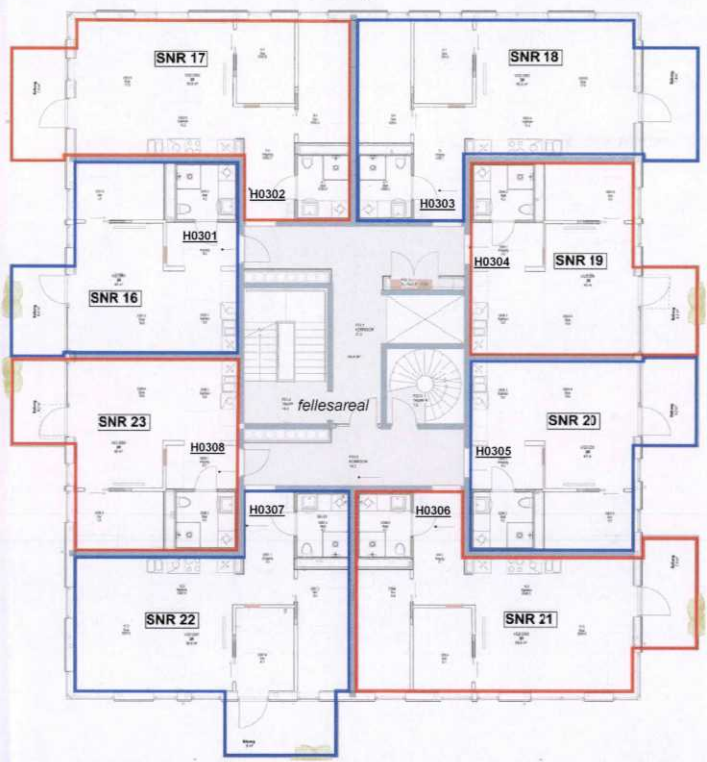
Saksnr.: 202227144

Dato: 07.11.2022 Side 2/6

2.etasje



3.etasje



Bygningsnr 301019683

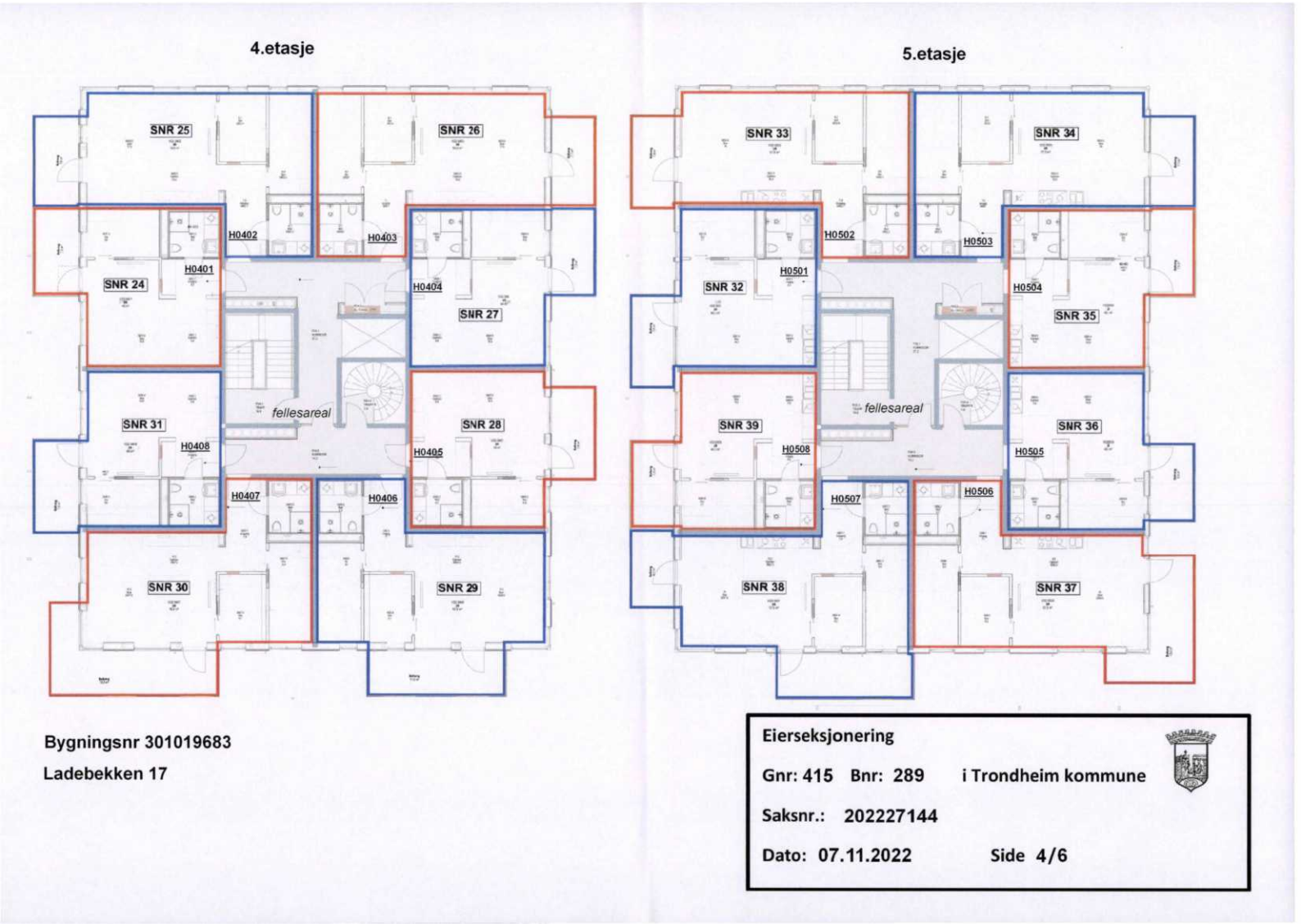
Ladebekken 17

Eierseksjonering

Gnr: 415 Bnr: 289 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202227144

Dato: 07.11.2022 Side 3/6



Bygningsnr 301019683

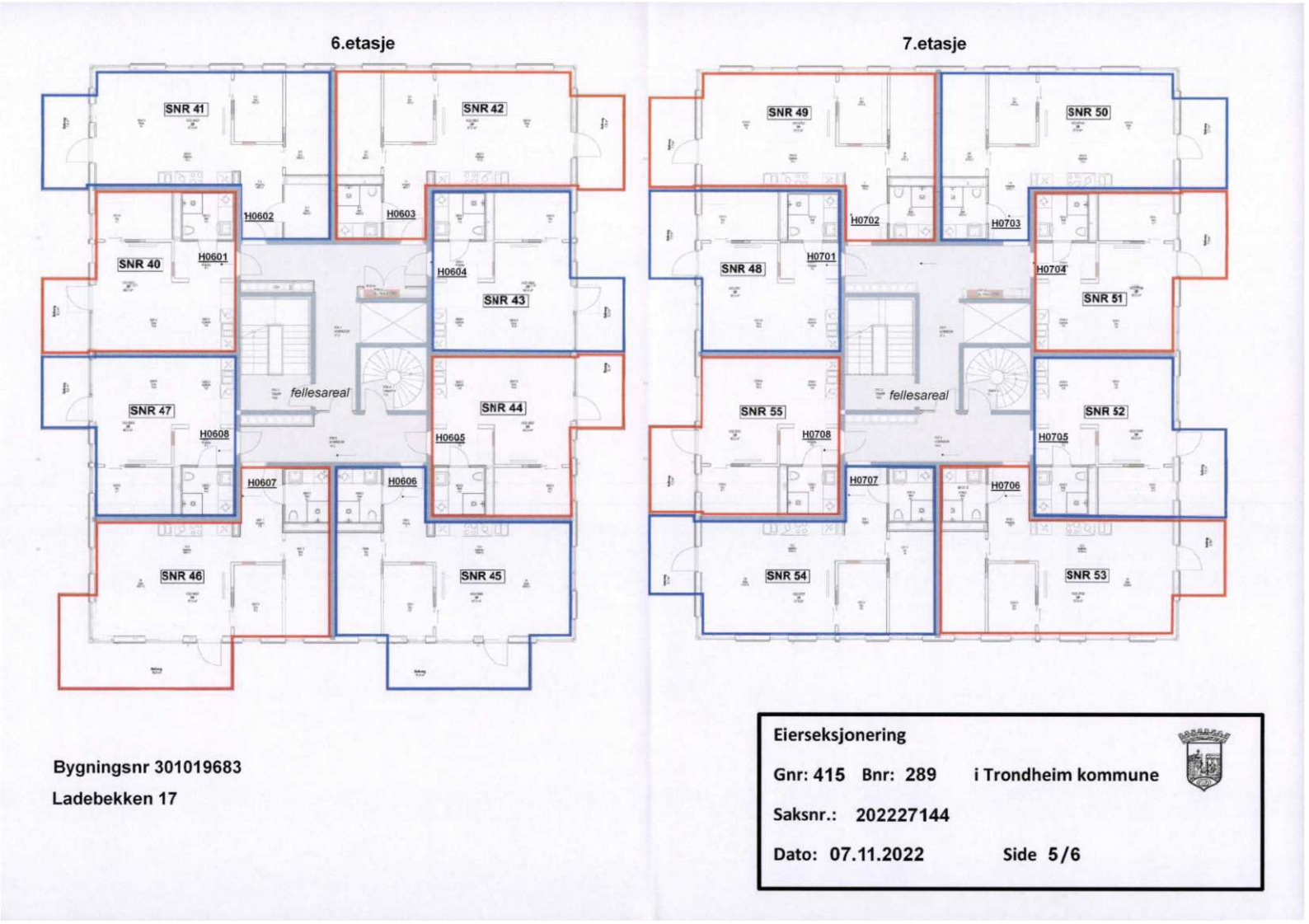
Ladebekken 17

Eierseksjonering

Gnr: 415 Bnr: 289 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202227144

Dato: 07.11.2022 Side 4/6



Bygningsnr 301019683

Ladebekken 17

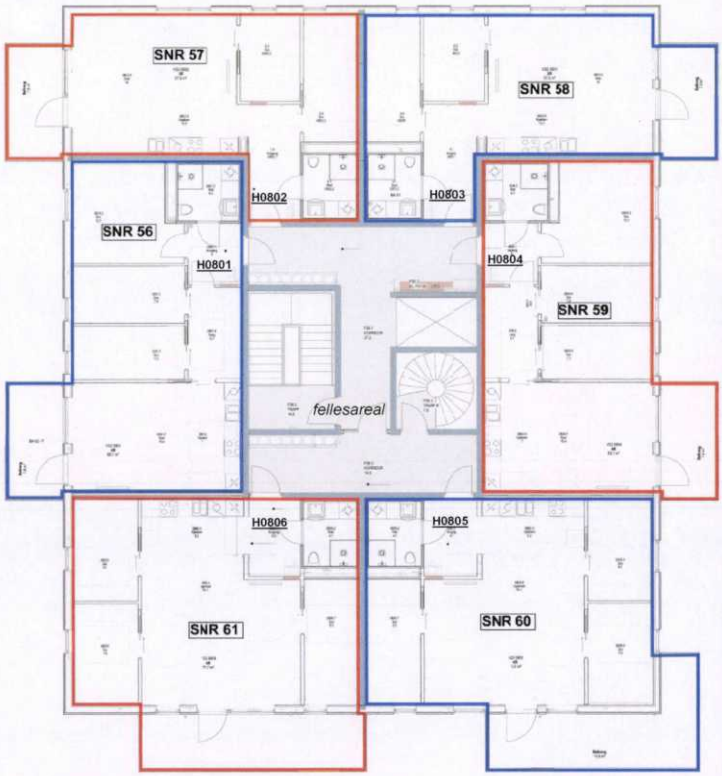
Eierseksjonering

Gnr: 415 Bnr: 289 i Trondheim kommune

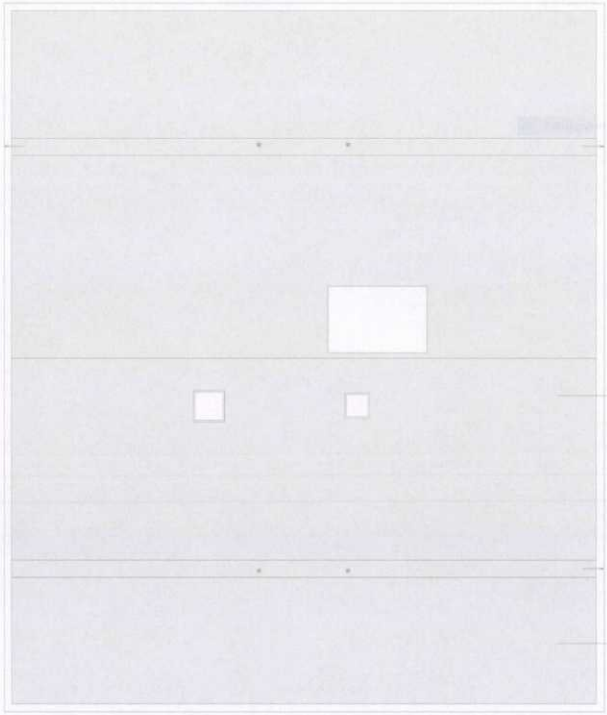
Saksnr.: 202227144

Dato: 07.11.2022 Side 5/6

8.etasje



takplan



Bygningsnr 301019683

Ladebekken 17

Eierseksjonering

Gnr: 415 Bnr: 289 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202227144

Dato: 07.11.2022 Side 6/6

Reiulf Ramstad arkitekter AS

Josefines gate 7
0351 Oslo

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-23/80530 oppgis ved alle henvendelser		25.04.2023

Lilleby B4, Tårn 16, rammetillatelse for oppføring av boligblokk på 16 etasjer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/178/0/0, 415/178/0/0	
Bygningsnummer:	, 0	
Ansvarlig søker:	Reiulf Ramstad arkitekter AS	
Tiltakshaver:	LILLEBY EIENDOM AS	
Forhåndskonferanse:		
Vurdert dispensasjon:	PBL	TEK17 § 12-14 - krav om repos

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra Byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-14 – krav om repos ved trapp høyde på mer enn 3,3 m, etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LILLEBY EIENDOM AS

ESPEN STJERN

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om rammetillatelse 09.02.2023. Søknaden er supplert 08.03.2023. Suppleringen gjelder frafall av søknad om dispensasjon fra formålsgrense.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- oppføring av boligblokk på 16 etasjer med næringslokaler på første etasje (BRA på ca 5795 m^2)
- 1 dispensasjon

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

Eiendommen er også omfattet av kommunedelplan *k0467 - Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll*, vedtatt 28.04.2005. Området er vist som nåværende næringsområder.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20160031 - Lillebyområde B4, vedtatt06.09.2018. Området er regulert til kombinert formål – bolig/forretning/tjenesteyting/bevertning.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnett, o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra Espen Stjern, eier av gnr/bnr 415/282 seksjonnr. 32 (Ladebekken 13).

Merknadsgiver ønsker at det ikke arbeides mellom kl. 2200 og 0700.

Ansvarlig søkers kommentarer til nabomerknaden

«Dette er avklart med byggherre. Det er sjelden at det forekommer arbeider før kl. 07.00 og etter kl. 19.00. I slike tilfeller vil dette bli varslet. Byggeplassen skal forholde seg til T-1442 «retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet» hvor det defineres støykrav for ulike tider på døgnet.»

Berørte myndigheter

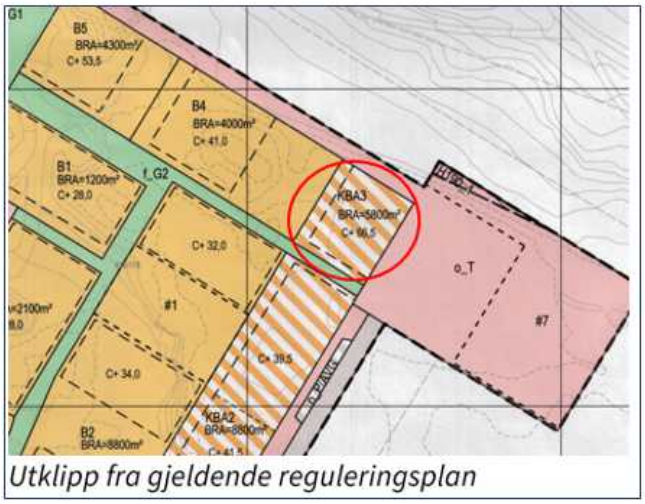
Arbeidstilsynet

Deler av byggets første etasje skal romme næringslokaler. Før det kan gis igangsettingstillatelse som berører næringslokalene må derfor foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet, ettersom dette vil berøre fremtidige arbeidsplasser.

Byggeprosjektet

Byggeprosjektet gjelder oppføring av boligblokk på 16 etasjer med næringslokaler i første etasje. Bygget oppføres på felt KBA3 i reguleringsplanen for Lillebyområdet - B4.

Bygget har grunnflate på ca. 400 m2. Volumet trapper seg innover i taket på 15. etasje, og på taket til 16. etasje skal det være et teknisk rom av mindre volum.



Utklipp fra gjeldende reguleringsplan



Landskapsplan



Illustrasjon

Bygget skal ha balkonger på alle sine fasader. Hjørnebalkongene har vekslende lengde-bredde orientening, og repeterer seg annenhver etasje for å skape et helhetlig uttrykk. Balkongene mot vest krager ut over byggegrensen med ca. 1 meter. Dette er iht. reguleringsbestemmelse § 4.1.3 som tillater utkraging over opptil 2 meter over byggegrense. Bygget har helhetlig fasadeutrykk, fasadene øst/vest og sør/nord er like.

Hovedmaterialet i fasaden er en varm covertegl. Innvendig blir det bruk av tre på gulv og på noen partier på vegger, samt malte flater på vegger og tak og noe tekstiler på gulv i områder hvor det blir nødvendig. Ansvarlig søker begrunner valg av fasadematerialet med respekt for situasjonen bygget står i; kulturarv, omgivelser og miljø, og forklarer at materialet har en sterk lokal forankring på den tidligere industritomten hvor det ble
produsert tegl. Videre forklarer søker at utrykket er inspirert av andre viktige bygninger i Trondheim som kunstindustrimuseet, Stiftsgården og Trondheim kunstmuseum.



Illustrasjon på fasadekledningsmaterial (varm covertegl)



Illustrasjon på bruk av tre innvendig

Bebyggelsen har samlet bruksareal på ca 5795 m2 og vil inneholde 66 leiligheter, fordelt på 27 stk. 2-roms (41%), 26 stk. 3-roms og 13 stk. 4- roms (20%) leiligheter. Kombinasjon av store vinduer og verandadører vil gi leilighetene gode lys- og luftforhold.

Boligen vil ha kjøreadkomst via parkeringsanlegget som ligger under nabobygget «Smelteverket 1». I tillegg er det kjøreadkomst mot nord for varetransport og andre nødvendige kjøretøy. Gangvegen i sør skal tilrettelegges til brannvesenets utrykningskjøretøy. Alle leiligheter har

adkomst til boder og parkeringsanlegg i kjeller via heis og trappekjerne. Bodene ligger rett under bygget, og parkeringsanlegget ligger utenfor fotavtrykket; samlet for området. Søker har vist at parkeringskravet i reguleringsplanen er oppfylt både når det gjelde bil- og sykkelparkering.

Prosjektet er en del av det større utbyggingsområde på Lilleby, og uterom er felles med tilgrensende byggefelt. I tillegg til felles uterom på bakken skal alle enheter ha egen balkong, mens 16.etasje har egen takterrasse med to pergolaer. Søker har levert inn uteromsregnskap som bekrefter at prosjektet oppfyller uteromskravet i reguleringsplanen.

Søker har oppfylt dokumentasjonskrav i reguleringsplan når det gjelder søknad om ramme. Det vises blant annet til følgende dokumentasjonskrav:

- miljøoppfølgingsplan
- grunnundersøkelse og geoteknisk prosjektering
- godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn
- godkjent sikringstiltak rund fjernvarmesentral
- dispensasjon fra kravet om skole- og barnehagekapasitet
- plassering og dimensjonering av nettstasjon
- relevante tekniske plangodkjenninger

Byggesakskontoret forutsetter at føringer og anbefalinger i ovennevnte rapporter og godkjenninger følges.

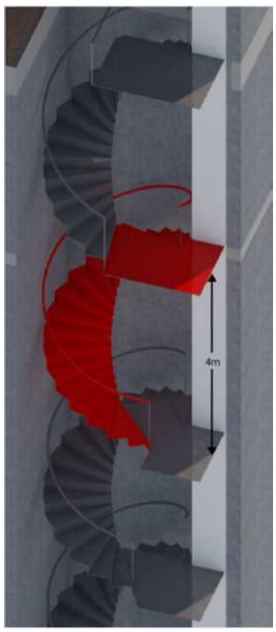
Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra byggetekniskforskrift TEK17 § 12-14 første ledd bokstav e – for bortfall av repos på rømningstrapp mellom 15. og 16. etasje.

Søkers argumentasjon

Denne dispensasjonen gjelder kun et bortfall av repos på rømningstrappa mellom 15-16 etasje og påvirker kun én leilighet. Denne trappa skal kun brukes i nødsituasjoner og vil ikke omfatte daglig bruk. I overgang mellom 15-16 etasje så endrer høyden seg fra dekke til dekke. Mens en generell etasje er 3m, så må infrastruktur og alle rør samles i toppetasjene for å koble seg på det tekniske rommet i 17etasje. Volumet trapper seg også innover i taket på 15.etasje, og pga infrastruktur og termiske krav, så gjør dette at kravene til høyder i etasjen blir større. For å skape god bokvalitet i leiligheten og samtidig overholde de tekniske kravene over, så er det behov for 4m fra dekke til dekke.

Rømningstrappa er en vindeltrapp og med 4m høydeforskjell kan ikke trappa gå over seg selv - da overholdes ikke overhøydekravet. Reposet kan heller ikke ligge midt i trappa. For å ivareta logistikk og sikkerhet så må naturligvis trappa korrespondere med rømningsdøra, både i etasjen over og under(15.etg). Det er ikke mulig å senke dekket 700mm ned for å skape en etasjehøyde som ikke behøver repos ettersom himlingshøyden i 15.etg er nå 2.7m.



Alternativ 1 er at man gjør trappa vesentlig brattere (disp trinnhøyde). Dette gjør at denne trappa ville skilt seg ut fra resterende trapper. Summen av dette gjør trappa mer utrygg enn å ha lik trinnhøyde, men uten repos. Det er ihht anbefalingen i TEK at trapper har likt opptrinn.

Alternativ 2 er å heve hele etasjen med ca 0,5m. Dette kunne gjort at man ivaretar overhøyde mens den går over seg selv, men dette gjør at bygget og gesimsen høyere. Vektet opp mot omgivelsenes beste så er dette et for omfattende grep.

Fordeler ved å gi dispensasjon

Hensikten med kravet er å ivareta sikkerhet mot å stoppe en person ved eventuelt fall i trappa. Kravet til repos er satt ved 3.3m og denne trappa vil overstige det kravet med 70cm. Det underliggende reposet(plan 15) er dimensjonert større enn byggforsk sin anbefaling på 60 grader for å forhindre fall ned trappa fra 16.etg. Trappa er ellers dimensjonert ihht de gjeldene reglene og vil ivareta krav.

Trappa ligger i øverste etasje og vil på den måten ikke påvirke rømning for flere personer. Det vil kun omfatte én fireroms leilighet og dermed påvirke få personer. Risikoen for skader kan anses som lav. Løsningen er også gjennomgått med brannrådgiver som konkluderer med at løsningen ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mht rømning.

Satt opp mot løsninger som å skape en vesentlig brattere trapp eller heve etasjen og taket, så er denne løsninger den beste. Trappa vil overholde øvrige krav og risikoen mot skader kan anses som lav, og trappa vil dermed oppleves som trygg. Det er gjort tiltak med at reposet i etasjen under er større enn byggforsk sin anbefaling på 60 grader.

Konklusjon

Vi mener at ut ifra de gitte parameterne for prosjektet og for å få en hensiktsmessig bokvalitet så er den beste løsningen at repos på rømningstrappa mellom 15. og 16. etasje utgår. Det er bedre enn de overnevnte alternativene. Vi mener hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes til å overgå ulempene. Vi mener det er hjemmel i pbl. § 19-2 for kommunen å innvilge dispensjon fra Byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-14. pkt 1e- repos på trapp.

Byggesakskontorets vurdering

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak bestemmelsen om repos er å forhindre fall og sikre god gangkomfort.

Trappa i dette tilfellet er rømningstrapp, og brukes kun ved nødsituasjon. I og med at avviket kun påvirker leiligheten i 16. etasje, mener vi at risikoen for fall er begrenset til færre personer i svært begrensede situasjoner. Ansvarlig søker opplyser at brannrådgiver har konkludert med at løsningen ivaretar sikkerhet med tanke på rømning på en tilstrekkelig måte. Derfor mener Byggesakskontoret at hensynet bak kravet om repos ikke er vesentlig satt til side ved bortfall av repos ved overgangen mellom 15. og 16. etasje på rømningstrappa.

Fravær av repos mellom etasjene vil gjøre det mulig for tiltakshaver å ha etasjehøyde som er nødvendig for teknisk anleggsrør som samles i topp etasjene for å koble seg på det tekniske

rommet på 17. etasje. Dispensasjon fra kravet om repos i rømningstrappa i denne etasjen, vil muliggjøre at alt av teknisk infrastruktur anlegges uten begrensning, og dette skaper gode bokvaliteter i leilighetene.

Generelt er det utrygt og mindre komfortabelt med en lang trappeløp mellom repos. Trappa i dette tilfellet er rømningstrappa som kun brukes ved nødsituasjon. I og med at trappa kun brukes av beboere i leiligheten i 16. etasje, og at løsningen er akseptabel for brannrådgiver, mener vi fordelene er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra Byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-14 – krav om repos.

Vurdering/konklusjon
Med unntak av avvik fra byggeteknisk forskrift som gjelder rømningstrappa, som ble dispensasjonsvurdert over, forholder byggeprosjekt seg til regulerte rammer og planbestemmelser.

Byggesakskontoret vurderer også byggets estetikk som god. I den sammenheng vil vi også utrykke at prosjekterendes grep i prosjekteringen til å ta hensyn til fysiske og kulturhistoriske omgivelser, samt inspirasjon fra byens viktige bygninger, ses som positivt. Vi forutsetter at utformingens intensjon og materialvalg videreføres i prosjektet.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

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

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

I dette vedtaket er det benyttet NN2000 som høydesystem.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

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

- Arbeidstilsynets samtykke til planlagte næringslokaler på 1.etg.
- Plan for beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen
- Oppdatert gjennomføringsplan

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales. Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Videre oppfølging
Fjernvarme
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg.

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

Avkjørsel fra kommunal veg
Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Hvis tillatelse til avkjørsel er gitt av Byggesakskontoret, så må det innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)
Ledningskartet viser at byggeprosjektet kommer i konflikt med eksisterende ledninger i bakken. Byggesakskontoret ber om at dere avklarer med ledningseier (Kommunalteknikk for offentlig ledning) om VA-ledning må legges om før igangsetting. Hensikten er å unngå skade på eiendom og ledning.

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Tilsyn
Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Reiulf Ramstad arkitekter AS

Josefines gate 7
0351 Oslo

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-23/80530 oppgis ved alle henvendelser		25.04.2023

Lilleby B4, Tårn 16, rammetillatelse for oppføring av boligblokk på 16 etasjer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/178/0/0, 415/178/0/0	
Bygningsnummer:	, 0	
Ansvarlig søker:	Reiulf Ramstad arkitekter AS	
Tiltakshaver:	LILLEBY EIENDOM AS	
Forhåndskonferanse:		
Vurdert dispensasjon:	PBL	TEK17 § 12-14 - krav om repos

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra Byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-14 – krav om repos ved trapp høyde på mer enn 3,3 m, etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LILLEBY EIENDOM AS

ESPEN STJERN

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om rammetillatelse 09.02.2023. Søknaden er supplert 08.03.2023. Suppleringen gjelder frafall av søknad om dispensasjon fra formålsgrense.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- oppføring av boligblokk på 16 etasjer med næringslokaler på første etasje (BRA på ca 5795 m^2)
- 1 dispensasjon

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

Eiendommen er også omfattet av kommunedelplan *k0467 - Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll*, vedtatt 28.04.2005. Området er vist som nåværende næringsområder.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20160031 - Lillebyområde B4, vedtatt06.09.2018. Området er regulert til kombinert formål – bolig/forretning/tjenesteyting/bevertning.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnett, o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra Espen Stjern, eier av gnr/bnr 415/282 seksjonnr. 32 (Ladebekken 13).

Merknadsgiver ønsker at det ikke arbeides mellom kl. 2200 og 0700.

Ansvarlig søkers kommentarer til nabomerknaden

«Dette er avklart med byggherre. Det er sjelden at det forekommer arbeider før kl. 07.00 og etter kl. 19.00. I slike tilfeller vil dette bli varslet. Byggeplassen skal forholde seg til T-1442 «retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet» hvor det defineres støykrav for ulike tider på døgnet.»

Berørte myndigheter

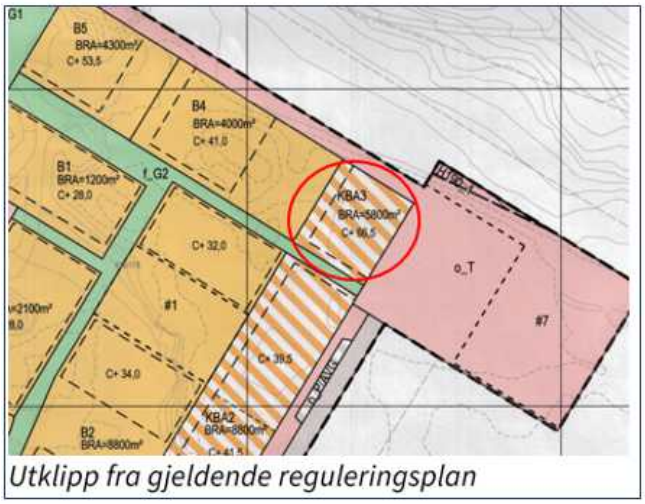
Arbeidstilsynet

Deler av byggets første etasje skal romme næringslokaler. Før det kan gis igangsettingstillatelse som berører næringslokalene må derfor foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet, ettersom dette vil berøre fremtidige arbeidsplasser.

Byggeprosjektet

Byggeprosjektet gjelder oppføring av boligblokk på 16 etasjer med næringslokaler i første etasje. Bygget oppføres på felt KBA3 i reguleringsplanen for Lillebyområdet - B4.

Bygget har grunnflate på ca. 400 m2. Volumet trapper seg innover i taket på 15. etasje, og på taket til 16. etasje skal det være et teknisk rom av mindre volum.



Utklipp fra gjeldende reguleringsplan



Landskapsplan



Illustrasjon

Bygget skal ha balkonger på alle sine fasader. Hjørnebalkongene har vekslende lengde-bredde orientening, og repeterer seg annenhver etasje for å skape et helhetlig uttrykk. Balkongene mot vest krager ut over byggegrensen med ca. 1 meter. Dette er iht. reguleringsbestemmelse § 4.1.3 som tillater utkraging over opptil 2 meter over byggegrense. Bygget har helhetlig fasadeutrykk, fasadene øst/vest og sør/nord er like.

Hovedmaterialet i fasaden er en varm covertegl. Innvendig blir det bruk av tre på gulv og på noen partier på vegger, samt malte flater på vegger og tak og noe tekstiler på gulv i områder hvor det blir nødvendig. Ansvarlig søker begrunner valg av fasadematerialet med respekt for situasjonen bygget står i; kulturarv, omgivelser og miljø, og forklarer at materialet har en sterk lokal forankring på den tidligere industritomten hvor det ble
produsert tegl. Videre forklarer søker at utrykket er inspirert av andre viktige bygninger i Trondheim som kunstindustrimuseet, Stiftsgården og Trondheim kunstmuseum.



Illustrasjon på fasadekledningsmaterial (varm covertegl)



Illustrasjon på bruk av tre innvendig

Bebyggelsen har samlet bruksareal på ca 5795 m2 og vil inneholde 66 leiligheter, fordelt på 27 stk. 2-roms (41%), 26 stk. 3-roms og 13 stk. 4- roms (20%) leiligheter. Kombinasjon av store vinduer og verandadører vil gi leilighetene gode lys- og luftforhold.

Boligen vil ha kjøreadkomst via parkeringsanlegget som ligger under nabobygget «Smelteverket 1». I tillegg er det kjøreadkomst mot nord for varetransport og andre nødvendige kjøretøy. Gangvegen i sør skal tilrettelegges til brannvesenets utrykningskjøretøy. Alle leiligheter har

adkomst til boder og parkeringsanlegg i kjeller via heis og trappekjerne. Bodene ligger rett under bygget, og parkeringsanlegget ligger utenfor fotavtrykket; samlet for området. Søker har vist at parkeringskravet i reguleringsplanen er oppfylt både når det gjelde bil- og sykkelparkering.

Prosjektet er en del av det større utbyggingsområde på Lilleby, og uterom er felles med tilgrensende byggefelt. I tillegg til felles uterom på bakken skal alle enheter ha egen balkong, mens 16.etasje har egen takterrasse med to pergolaer. Søker har levert inn uteromsregnskap som bekrefter at prosjektet oppfyller uteromskravet i reguleringsplanen.

Søker har oppfylt dokumentasjonskrav i reguleringsplan når det gjelder søknad om ramme. Det vises blant annet til følgende dokumentasjonskrav:

- miljøoppfølgingsplan
- grunnundersøkelse og geoteknisk prosjektering
- godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn
- godkjent sikringstiltak rund fjernvarmesentral
- dispensasjon fra kravet om skole- og barnehagekapasitet
- plassering og dimensjonering av nettstasjon
- relevante tekniske plangodkjenninger

Byggesakskontoret forutsetter at føringer og anbefalinger i ovennevnte rapporter og godkjenninger følges.

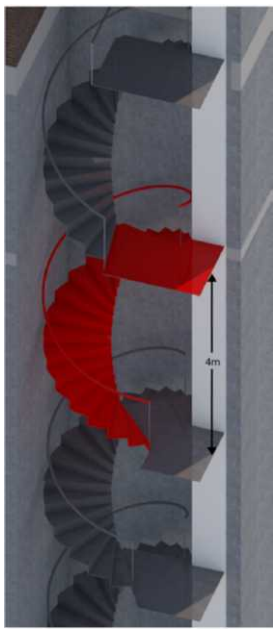
Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra byggetekniskforskrift TEK17 § 12-14 første ledd bokstav e – for bortfall av repos på rømningstrapp mellom 15. og 16. etasje.

Søkers argumentasjon

Denne dispensasjonen gjelder kun et bortfall av repos på rømningstrappa mellom 15-16 etasje og påvirker kun én leilighet. Denne trappa skal kun brukes i nødsituasjoner og vil ikke omfatte daglig bruk. I overgang mellom 15-16 etasje så endrer høyden seg fra dekke til dekke. Mens en generell etasje er 3m, så må infrastruktur og alle rør samles i toppetasjene for å koble seg på det tekniske rommet i 17etasje. Volumet trapper seg også innover i taket på 15.etasje, og pga infrastruktur og termiske krav, så gjør dette at kravene til høyder i etasjen blir større. For å skape god bokvalitet i leiligheten og samtidig overholde de tekniske kravene over, så er det behov for 4m fra dekke til dekke.

Rømningstrappa er en vindeltrapp og med 4m høydeforskjell kan ikke trappa gå over seg selv - da overholdes ikke overhøydekravet. Reposet kan heller ikke ligge midt i trappa. For å ivareta logistikk og sikkerhet så må naturligvis trappa korrespondere med rømningsdøra, både i etasjen over og under(15.etg). Det er ikke mulig å senke dekket 700mm ned for å skape en etasjehøyde som ikke behøver repos ettersom himlingshøyden i 15.etg er nå 2.7m.



Alternativ 1 er at man gjør trappa vesentlig brattere (disp trinnhøyde). Dette gjør at denne trappa ville skilt seg ut fra resterende trapper. Summen av dette gjør trappa mer utrygg enn å ha lik trinnhøyde, men uten repos. Det er ihht anbefalingen i TEK at trapper har likt opptrinn.

Alternativ 2 er å heve hele etasjen med ca 0,5m. Dette kunne gjort at man ivaretar overhøyde mens den går over seg selv, men dette gjør at bygget og gesimsen høyere. Vektet opp mot omgivelsenes beste så er dette et for omfattende grep.

Fordeler ved å gi dispensasjon

Hensikten med kravet er å ivareta sikkerhet mot å stoppe en person ved eventuelt fall i trappa. Kravet til repos er satt ved 3.3m og denne trappa vil overstige det kravet med 70cm. Det underliggende reposet(plan 15) er dimensjonert større enn byggforsk sin anbefaling på 60 grader for å forhindre fall ned trappa fra 16.etg. Trappa er ellers dimensjonert ihht de gjeldene reglene og vil ivareta krav.

Trappa ligger i øverste etasje og vil på den måten ikke påvirke rømning for flere personer. Det vil kun omfatte én fireroms leilighet og dermed påvirke få personer. Risikoen for skader kan anses som lav. Løsningen er også gjennomgått med brannrådgiver som konkluderer med at løsningen ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mht rømning.

Satt opp mot løsninger som å skape en vesentlig brattere trapp eller heve etasjen og taket, så er denne løsninger den beste. Trappa vil overholde øvrige krav og risikoen mot skader kan anses som lav, og trappa vil dermed oppleves som trygg. Det er gjort tiltak med at reposet i etasjen under er større enn byggforsk sin anbefaling på 60 grader.

Konklusjon

Vi mener at ut ifra de gitte parameterne for prosjektet og for å få en hensiktsmessig bokvalitet så er den beste løsningen at repos på rømningstrappa mellom 15. og 16. etasje utgår. Det er bedre enn de overnevnte alternativene. Vi mener hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes til å overgå ulempene. Vi mener det er hjemmel i pbl. § 19-2 for kommunen å innvilge dispensjon fra Byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-14. pkt 1e- repos på trapp.

Byggesakskontorets vurdering

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak bestemmelsen om repos er å forhindre fall og sikre god gangkomfort.

Trappa i dette tilfellet er rømningstrapp, og brukes kun ved nødsituasjon. I og med at avviket kun påvirker leiligheten i 16. etasje, mener vi at risikoen for fall er begrenset til færre personer i svært begrensede situasjoner. Ansvarlig søker opplyser at brannrådgiver har konkludert med at løsningen ivaretar sikkerhet med tanke på rømning på en tilstrekkelig måte. Derfor mener Byggesakskontoret at hensynet bak kravet om repos ikke er vesentlig satt til side ved bortfall av repos ved overgangen mellom 15. og 16. etasje på rømningstrappa.

Fravær av repos mellom etasjene vil gjøre det mulig for tiltakshaver å ha etasjehøyde som er nødvendig for teknisk anleggsrør som samles i topp etasjene for å koble seg på det tekniske

rommet på 17. etasje. Dispensasjon fra kravet om repos i rømningstrappa i denne etasjen, vil muliggjøre at alt av teknisk infrastruktur anlegges uten begrensning, og dette skaper gode bokvaliteter i leilighetene.

Generelt er det utrygt og mindre komfortabelt med en lang trappeløp mellom repos. Trappa i dette tilfellet er rømningstrappa som kun brukes ved nødsituasjon. I og med at trappa kun brukes av beboere i leiligheten i 16. etasje, og at løsningen er akseptabel for brannrådgiver, mener vi fordelene er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra Byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-14 – krav om repos.

Vurdering/konklusjon
Med unntak av avvik fra byggeteknisk forskrift som gjelder rømningstrappa, som ble dispensasjonsvurdert over, forholder byggeprosjekt seg til regulerte rammer og planbestemmelser.

Byggesakskontoret vurderer også byggets estetikk som god. I den sammenheng vil vi også utrykke at prosjekterendes grep i prosjekteringen til å ta hensyn til fysiske og kulturhistoriske omgivelser, samt inspirasjon fra byens viktige bygninger, ses som positivt. Vi forutsetter at utformingens intensjon og materialvalg videreføres i prosjektet.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

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

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

I dette vedtaket er det benyttet NN2000 som høydesystem.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

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

- Arbeidstilsynets samtykke til planlagte næringslokaler på 1.etg.
- Plan for beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen
- Oppdatert gjennomføringsplan

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales. Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Videre oppfølging
Fjernvarme
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg.

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

Avkjørsel fra kommunal veg
Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Hvis tillatelse til avkjørsel er gitt av Byggesakskontoret, så må det innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)
Ledningskartet viser at byggeprosjektet kommer i konflikt med eksisterende ledninger i bakken. Byggesakskontoret ber om at dere avklarer med ledningseier (Kommunalteknikk for offentlig ledning) om VA-ledning må legges om før igangsetting. Hensikten er å unngå skade på eiendom og ledning.

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Tilsyn
Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Saksnr.: 20/23140

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Erklæring

Gjensidige rettigheter;
Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 415 bnr 178, 270 (anleggseiendom) og 271 gir hverandre følgende gjensidige rettigheter

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
   Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

2. rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. for nødvendig vedlikehold av egen eiendom, gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom der det blir behov.

3. felles plikt til vedlikehold av felles vegger.

4. felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles anlegg iht. reg.plan 20160031.

Andre rettigheter:

5. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.415 bnr.178 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr. 270 (anleggseiendom) og 271 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom, dette mot plikt til deltakelse i drift og vedlikehold.

6. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr.270 (p.kjeller/anleggseiendom) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr.178, rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer. Dette gjelder også senere fradelte eiendommer fra disse.

7. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr.178 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr.272 (trafo) rett til adkomst over eiendommen for tilgang til nødvendig vedlikehold av trafo. Det følger en naturlig plikt til rettighetshaver å rydde opp og la eiendommen være i lik stand eller bedre etter anleggs- og vedlikeholdsarbeider på vår eiendom.

Erklæringen er i samsvar med delegasjonsvedtak BYGG-20/87157 i Trondheim kommune.
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 969 999 544.

Alle rettigheter plikter til deltakelse av drift og vedlikehold.
Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Trondheim, 3/4-20

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 415 bnr 178, 270 og 271 i Trondheim kommune
Lilleby Eiendom as, Orgnr.992 654 783 -

Anders Teodorsen
ANDERS TEODORSEN

Pål Magnus Aglen

Doknr: 2717458 Tinglyst: 08.07.2020
STATENS KARTVERK

Vedlegg nr. 2

Arns/10478073 13

TINGLYST
0 8 DES. 2005
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 27588

ERKLÆRING

1 Labek AS gir som eier av gnr 415 bnr 19, gnr 415 bnr 18 og gnr 415 bnr 17 i Trondheim kommune KLP Eiendom Trondheim AS rett til å opparbeide turvegtrase og grøntdrag langsmed gnr 415 bnr 19, gnr 415 bnr 18 og gnr 415 bnr 17 som tegnet inn på kartskisse vedlagt som vedlegg 1.

2 Labek AS gir som eier av gnr 415 bnr 19, gnr 415 bnr 18 og gnr 415 bnr 17 i Trondheim kommune allmennheten rett til å benytte turvegtrase og grøntdrag langsmed gnr 415 bnr 19, gnr 415 bnr 18 og gnr 415 bnr 17 for alminnelig ferdsel. Turvegtrase og grøntdrag er tegnet inn på kartskisse vedlagt som vedlegg 1.

3 Kopi av firmaattest for Labek AS følger som vedlegg 2.

Trondheim, 2/12 2005
for Labek AS

Lars Steffen Solberg

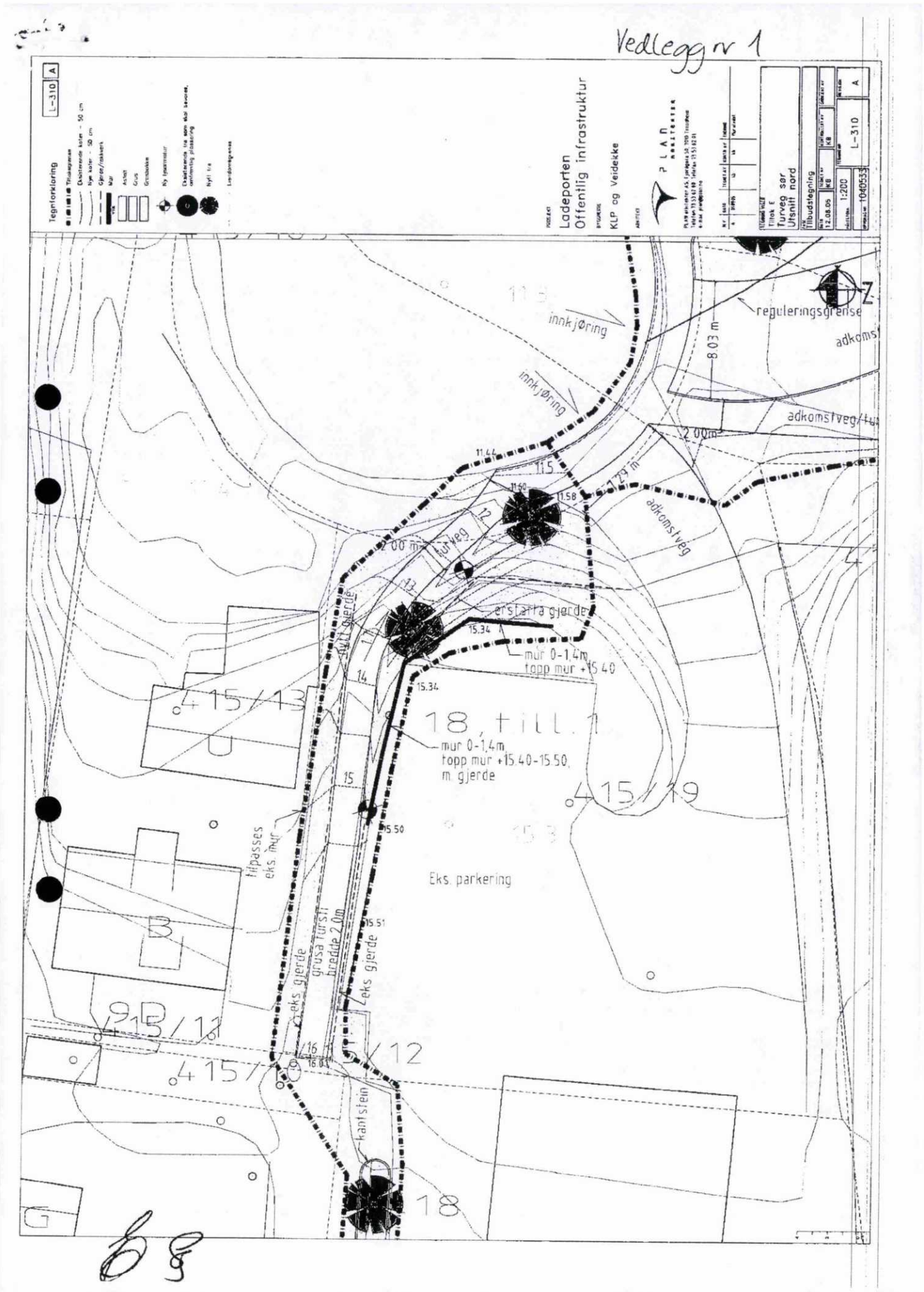
Trondheim, ... 2005
for Labek AS

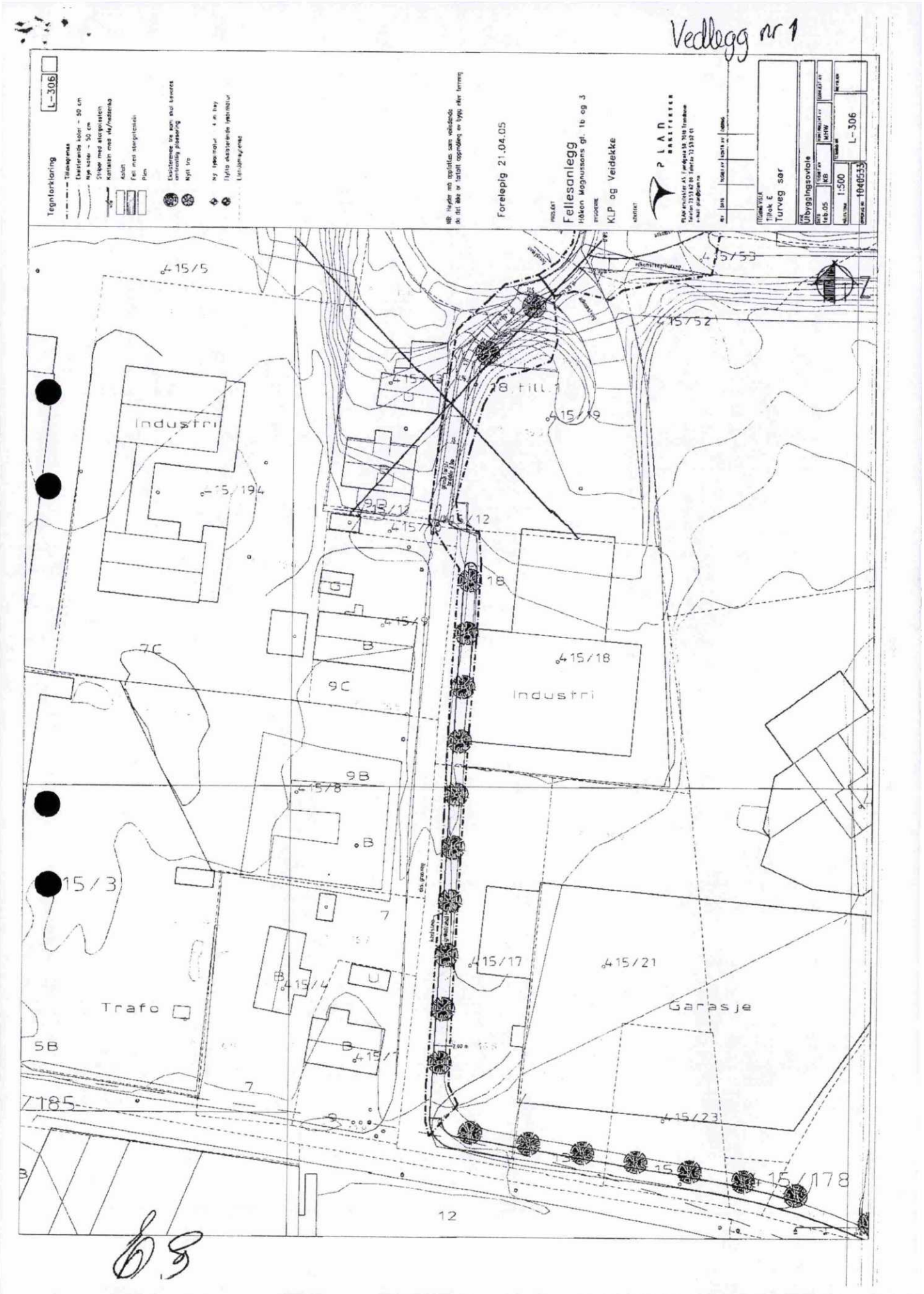
Erik Kristoffer Solberg

Rett kopi bekreftes

Advokatfirmaet
for BJERKAN STAV ANS
Heidi Eide

Doknr: 27588 Tinglyst: 08.12.2005 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Vedlegg nr 1
Tegnforklaring
Ladeporten
Offentlig infrastruktur
KLP og Veidekke
Turveg sør
Utsnitt nord
Tilbudstegning
1:200
L-310
innkjøring
innkjøring
reguleringsgrense
adkomstveg
adkomstveg
turveg
ersatta gjerde
mur 0-1,4m
topp mur +15.40
mur 0-1,4m
topp mur +15.40-15.50
m gjerde
Eks. parkering
tilpasses eks. mur
eks gjerde
grusa turstI
bredde 2,0m
eks gjerde
kantstein
8.03 m
2.00 m
2.00 m
2.29 m
15/13
15/19
15/10
15/12
18
18, tILL. 1


Vedlegg nr 1
L-306
Tegnforklaring
Foreløpig 21.04.05
Fellesanlegg
Håkon Magnussons gt. 1b og 3
KLP og Veidekke
PLAN
Utbyggingsavtale
1:500
L-306
Tiltak E
Turveg sør
415/5
415/53
415/52
415/19
415/12
415/18
Industri
415/194
415/178
415/3
415/17
415/21
415/23
Trafo
Garasje
9C
9B
7C
5B
12
18

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Enhet for kart og arkitektur
Org.nr. 942 110 464

Saksnr.: 21/15557

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur

Erklæring

Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr.178 gir
den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr.285 («Verkstedet»)

1. rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over eiendommen.
   Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra gnr 415 bnr 285 frem til påkobling felles ledninger er gnr 415 bnr 285 (Verkstedet) eget ansvar.

2. rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom. Det gis også rett til adkomst fra Stjørdalsveien for varelevering til eiendommen, her over anlagt sti/intern veg liggende over felles torg.

3. til å ha bebyggelse liggende i vår felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av bygninger/vegger/tak/. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. for nødvendig vedlikehold av egen eiendom, gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra vår eiendom.

Erklæringen er i samsvar med delegasjonsvedtak BYGG-21/81583 i Trondheim kommune.
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464.

Alle rettigheter plikter til deltakelse av drift og vedlikehold.
Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Trondheim, 2/7 - 21

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 415 bnr 178 i Trondheim kommune
Lilleby Eiendom as, Orgnr.992 654 783 -

Ørjan Vårdal

Anders Teodorsen

Doknr: 862849 Tinglyst: 13.07.2021
STATENS KARTVERK

Doknr: 2015 Tinglyst: 01.02.2001 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

E R K L Æ R I N G

I forbindelse med utskifting av overvanns- og spillvannsledning i Stjørdalsveien erklærer vi som eiere av eiendommen

TINGLYST
0 1 FEB. 2001
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 2015

gnr. 415 bnr. 19, Ladebekken 18, tillegg 1

at Trondheim kommune gis rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig skifte til større dimensjon, den overvanns- og spillvannsledningen som er planlagt over vår eiendom.

Som bilag til erklæringen gjelder kart i målestokk 1: 500, merket Trondheim kommune, Utbyggingskontoret, datert 02.01.01, hvor den planlagte overvanns- og spillvannsledningen er vist med rød farge der den kommer i berøring med vår eiendom.

Vi og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningen ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningen ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Bygninger eller andre varige konstruksjoner vil ikke bli bygd nærmere enn 4 meter fra offentlig ledning uten skriftlig tillatelse fra Trondheim Bydrift. Høytvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningen og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter fra ledningens overkant.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune etter at arbeidene med ledningen er ferdig, besørger og bekoster oppsetting av eksisterende gjerde og at parkeringsplassen settes i den stand den var før anleggsstart, og at kommunen erstatter skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet, framtidig vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses på eiendommen gnr.415. bnr. 19

23/1-01
Trondheim, den 09.01.2001

Labekk A/S
gnr. 415 bnr. 19

Tr.heim 19/1-01
J.L. TIEDEMANNS
TOBAKSFABRIK AS
Region Midt-Norge
7495 Trondheim

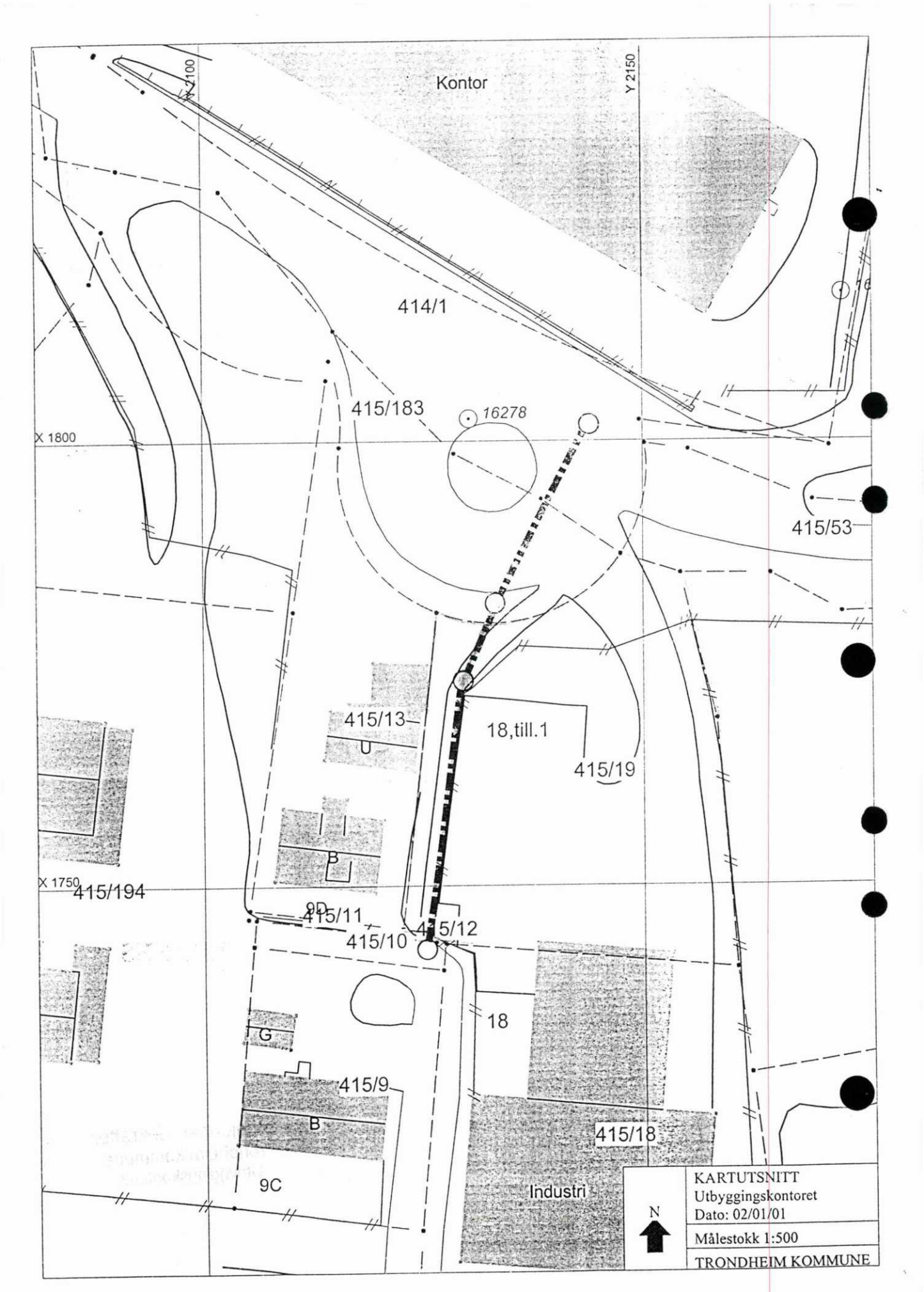
Tidemanns Tobakkfabrikk
Leietaker

TRONDHEIM KOMMUNE
UTBYGGINGSKONTORET
Saksbeh.: KBM
Kopi til:
24 JAN. 2001
Saksnr.: 00/28169 Dok.nr.: -007 810403/01
Videres.til: Arkivkode:

Rett gjenpart bekreftes
Trondheim kommune
Utbyggingskontoret
Grete S. Kaasbøll

00256301

Organisasjonsnummer: 942 110 464


Kontor
Y 2150
X 2100
414/1
415/183
16278
X 1800
415/53
415/13
U
18,till.1
415/19
B
X 1750
415/194
9D
415/11
415/10
415/12
18
G
415/9
B
415/18
9C
Industri
N
KARTUTSNITT
Utbyggingskontoret
Dato: 02/01/01
Målestokk 1:500
TRONDHEIM KOMMUNE

TINGLYST
18 FEB 2004
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 3525

ERKLÆRING

I forbindelse med legging av nye avløpsledninger på strekningen Ladebekken – Lagmann Dreyers gate, erklærer jeg som eier av eiendommene

gnr. 415 bnr. 54, 177 og 178

at Trondheim kommune gis rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig skifte til større dimensjon, de ledninger som er planlagt på mine eiendommer.

Som bilag til erklæringen gjelder vedlagte kart, merket Trondheim kommune, Utbyggingskontoret, datert 19.08.03, hvor de planlagte avløpsledningene er vist med rød farge der den kommer i berøring med mine eiendommer.

Jeg og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Bygninger eller andre varige konstruksjoner vil ikke bli bygd nærmere enn 4 meter fra offentlige ledninger uten skriftlig tillatelse fra Trondheim bydrift. Høytvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nærledningen og overfylling vil bli begrenset til maksimum 4 meter fra ledningens overkant.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune etter at arbeidene med ledningene er ferdig, besørger og bekoster nødvendig opprydding og istandsetting av anleggsområdet, og at kommunen erstatter skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet, fremtidig vedlikehold og fornyelsesarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen tinglyses på eiendommene gnr. 415 bnr. 54, 177 og 178.

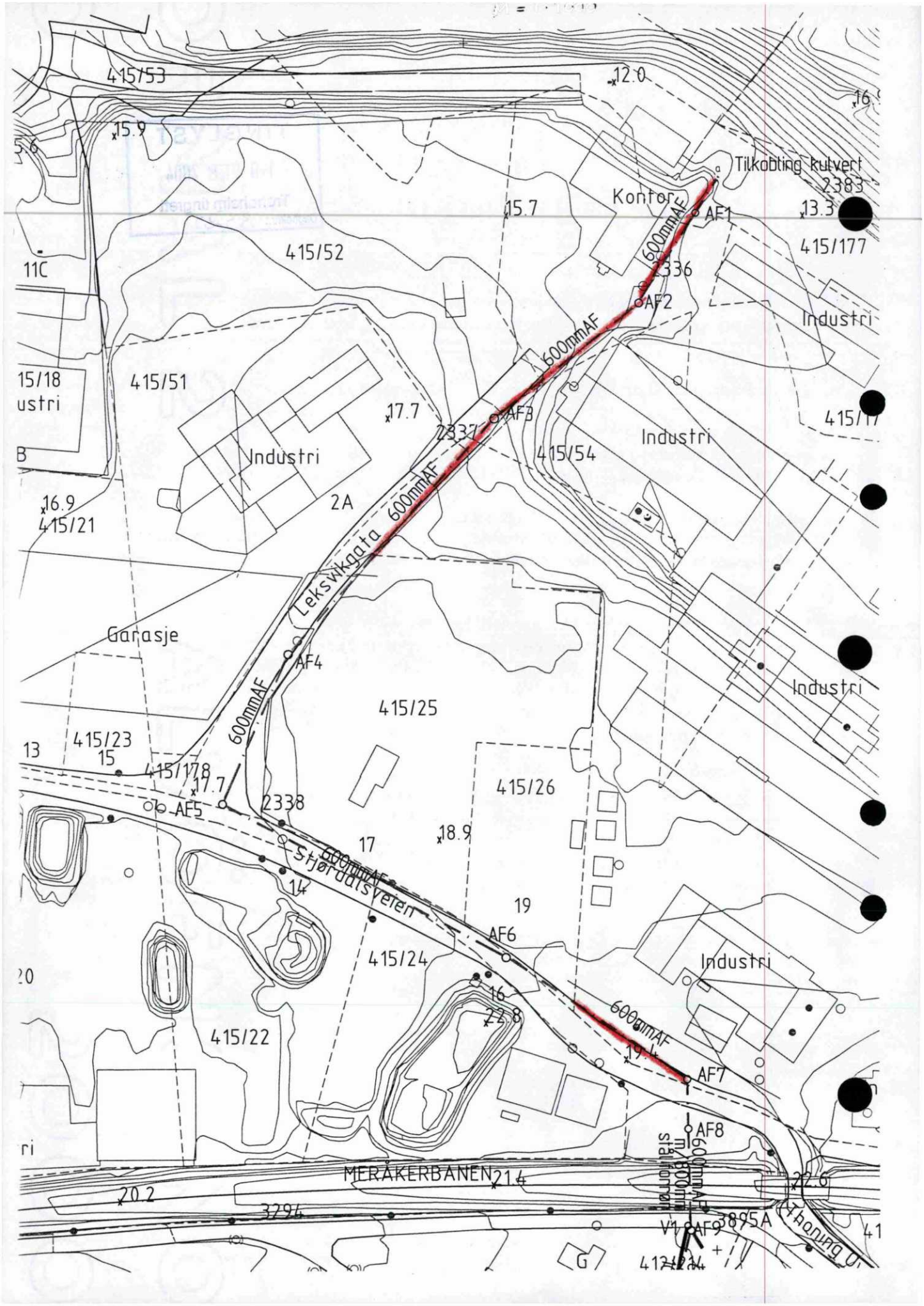
Trondheim, den 18/9-03

.....
Fesil ASA

Doknr: 3525 Tinglyst: 18.02.2004 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4721/03

Organisasjonsnummer: 942 110 464


415/53
12.0
15.9
Tilkobling kulvert
2383
Kontor
AF1
600mmAF
13.3
415/177
415/52
11C
2336
AF2
Industri
600mmAF
15/18
ustri
415/51
17.7
2337
AF3
415/54
Industri
B
Industri
2A
16.9
415/21
Lekswikgata
600mmAF
Garasje
AF4
600mmAF
415/25
Industri
13
415/23
15
415/178
17.7
2338
415/26
AF5
18.9
17
600mmAF
Stjørdalsveien
14
19
AF6
415/24
Industri
20
16
22.8
600mmAF
415/22
19.1
AF7
AF8
MERÅKERBANEN
21.4
20.2
3794
3895A
22.6
V1
AF9
Vannledning
41
G

NSB

Kryss av jernbanelinjen med vann- og kloakkledning

Erklæring

Saknr. 1303/1

Ledningseierens (-eiernes) navn
A.S. Ila og Lilleby Smelteverker

Dok.nr. 7786 dagbokført 31/5-7
Trondheim byskriverembete

Adresse Trondheim

Og senere eier (eiere) av	Gnr.	Bnr.	Herred	Ledningsart Fjernvarmeledn.
				[x] Vannledning [ ] Kloakkledning

Kryss av jernbanelinjen ved (Km)	Bane	Utstedt ved Distriktsjefen i (Distrikt)
3,237	Nordlandsbanen	Trondheim

1. Ledningen over jernbanens grunn (under jernbanelinjen) skal være av den sort rør og plasseres på det sted som jernbanen bestemmer.

2. Alt arbeid på jernbanens grunn utføres under tilsyn av jernbanens folk som for dette arbeid lønnes av ledningseieren (-eierne).

3. Ledningseieren (-eierne) bærer alle utgifter med anlegg og vedlikehold av ledningen, og erstatter all skade som under dette arbeid måtte bli påført jernbanens eiendom, herunder bl. a. kabler. x)
Arbeidets utførelse skal godkjennes av jernbanen. Jernbanen forbeholder seg rett til på ledningseierens (-eiernes) bekostning å utbedre alle mangler som måtte oppstå ved ledningens anlegg, vedlikehold og drift.

4. Ledningseieren (-eierne) er forpliktet til uten utgifter for jernbanen å omlegge eller eventuelt å fjerne ledningen om jernbanen forlanger det.
I sistnevnte tilfelle skal jernbanen besørge denne erklæring avlyst når ledningen er fjernet og når eventuelt oppgjør har funnet sted.

5. Unnlater ledningseieren (-eierne) å utføre de arbeider som jernbanen finner nødvendige, er jernbanen berettiget til på ledningseierens (-eiernes) bekostning å utføre arbeidet. Jernbanen kan forlange at ledningen stenges av inntil arbeidet er utført.

6. Hvis ledningseier (-eierne) og hjemmelsinnehaver (-haverne) ikke er samme person(er) skal hjemmelsinnehaverens (-havernes) samtykke innhentes.

7. Jernbanen er uten ansvar for skader som ledningen måtte bli påført ved drifts- eller arbeidsuhell når jernbanens folk ikke kan bebreides.

8. Tinglysing skjer ved ledningseierens (-eiernes) forføyning og regning.
Arbeidet må ikke settes i gang før tinglysingen er ordnet.
Disse forpliktelser anmerkes som heftelse på ovennevnte eiendom.

Tillegg til betingelsene ovenfor

x) Erstatningsplikten omfatter også skader som påføres jernbanen ved uhell eller feil som oppstår under ledningens drift, selv om ingen kan klandres.

Arbeidet utføres i samsvar med vedheftet tegning datert 9.4.76, og forøvrig i samråd og etter anvisninger av banemesteren, Trondheim, eller jernbanens vaktmann på stedet.

Det må isoleres mellom ledning og varerør, og ledningen må legges så dypt at tining oppunder spor unngås.

Tinglyses på Leksvikens gt. 2.

Sted	Datum	Ledningseierens (-eiernes) underskrift
Trondheim	28.5.76	A/S ILA OG LILLEBY SMELTEVERKER

Det bekreftes at ledningseieren (-eierne) har skrevet under denne erklæring i vårt nærvær og at vedkommende er over 21 år.

Navn

Navn

Hjemmelsinnehaverens (-havernes) samtykke. [Utfylles hvis ledningseieren (-eierne) og hjemmelsinnehaveren (-haverne) ikke er samme person(er).]

Sted	Datum	Navn

11-68 1000 TJD

Bl. nr. 114 a

NSB

Kryss av jernbanelinjen med vann- og kloakkledning

Erklæring

Saknr. 1303/1

Ledningseierens (-eiernes) navn
A.S. Ila og Lilleby Smelteverker

Dok.nr. 7787 dagbokført 31/5-76
Trondheim byskriverembete

Adresse
Trondheim

Og senere eier (eiere) av	Gnr.	Bnr.	Herred	Ledningsart Fjernvarmeledn.
				[X] Vannledning [ ] Kloakkledning

Kryss av jernbanelinjen ved (Km)	Bane	Utstedt ved Distriktsjefen i (Distrikt)
2.447	Nordlandsbanen	Trondheim

1. Ledningen over jernbanens grunn (under jernbanelinjen) skal være av den sort rør og plasseres på det sted som jernbanen bestemmer.
2. Alt arbeid på jernbanens grunn utføres under tilsyn av jernbanens folk som for dette arbeid lønnes av ledningseieren (-eierne).
3. Ledningseieren (-eierne) bærer alle utgifter med anlegg og vedlikehold av ledningen, og erstatter all skade som under dette arbeid måtte bli påført jernbanens eiendom, herunder bl. a. kabler. x)
   Arbeidets utførelse skal godkjennes av jernbanen. Jernbanen forbeholder seg rett til på ledningseierens (-eiernes) bekostning å utbedre alle mangler som måtte oppstå ved ledningens anlegg, vedlikehold og drift.
4. Ledningseieren (-eierne) er forpliktet til uten utgifter for jernbanen å omlegge eller eventuelt å fjerne ledningen om jernbanen forlanger det.
   I sistnevnte tilfelle skal jernbanen besørge denne erklæring avlyst når ledningen er fjernet og når eventuelt oppgjør har funnet sted.
5. Unnlater ledningseieren (-eierne) å utføre de arbeider som jernbanen finner nødvendige, er jernbanen berettiget til på ledningseierens (-eiernes) bekostning å utføre arbeidet. Jernbanen kan forlange at ledningen stenges av inntil arbeidet er utført.
6. Hvis ledningseier (-eierne) og hjemmelsinnehaver (-haverne) ikke er samme person(er) skal hjemmelsinnehaverens (-havernes) samtykke innhentes.
7. Jernbanen er uten ansvar for skader som ledningen måtte bli påført ved drifts- eller arbeidsuhell når jernbanens folk ikke kan bebreides.
8. Tinglysing skjer ved ledningseierens (-eiernes) forføyning og regning.
   Arbeidet må ikke settes i gang før tinglysingen er ordnet.
   Disse forpliktelser anmerkes som heftelse på ovennevnte eiendom.

Tillegg til betingelsene ovenfor

x) Erstatningsplikten omfatter også skader som påføres jernbanen ved uhell eller feil som oppstår under ledningens drift, selv om ingen kan klandres.

Arbeidet utføres i samsvar med vedheftet tegning datert 9.4.76 og forøvrig i samråd og etter anvisninger av banemesteren i Trondheim, eller jernbanens vaktmann på stedet.

Det må isoleres mellom ledning og varerør, og ledningen må legges så dypt at tining oppunder spor unngås.

Tinglyses på Leksvikens gt. 2.

Sted	Dato	Ledningseierens (-eiernes) underskrift
Trondheim	28.5.76	A/S ILA OG LILLEBY SMELTEVERKER

Det bekreftes at ledningseieren (-eierne) har skrevet under denne erklæring i vårt nærvær og at vedkommende er over 21 år.

Navn Hans Aksel Lie

Navn Gerd Müller

Hjemmelsinnehaverens (-havernes) samtykke. [Utfylles hvis ledningseieren (-eierne) og hjemmelsinnehaveren (-haverne) ikke er samme person(er).]

Sted	Dato	Navn

11-68 1000 TJD

Bl. nr. 114 a

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/302128/107
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 17:09

Dok.nr. 2128 dagbokført 14/2.69
Trondheim byskriverembete

Følgende heftelse skal tinglyses på nr. 3.
Leksviks gt.
Ila og Lilleby Smelteverker A/S

I samsvar med bygningslovens § 8 og Trondheims vedtekt til samme, er eier av

Leksviks gt. nr. 3

forpliktet til uten erstatning å fjerne eller forandre den (det) i bygningsrådet 18.9.68 godkjente
6 stk. anleggsbrakker

når bygningsrådet eller vedkommende departement forlanger det.

Trondheim bygningskontroll

H. Semmelmann
bygningssjef

Undertegnede er innforstått med ovenstående heftelse og går med på dens betingelser.

*) Som grunn- og huseier *) Som bygsler/huseier

A/S ILA OG LILLEBY SMELTEVERKER

*) Stryk det som ikke passer.

EB

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 110 464

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Saksnr.: 20/73710

Elektronisk arkivdel
22 MAR 2021
Sak 20/73710-7 Dok nr

Erklæring

Gjensidige rettigheter;
Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 415 bnr 178, 270 (anleggseiendom 1) og 282 (VG2) gir hverandre følgende gjensidige rettigheter

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
   Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

2. rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. for nødvendig vedlikehold av egen eiendom, gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom der det blir behov.

3. felles plikt til vedlikehold av felles vegger.

4. felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles anlegg iht. reg.plan 20160031.

Andre rettigheter:

5. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.415 bnr.178 og 270 (anleggseiendom 1) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr.282 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom, dette mot plikt til deltakelse i drift og vedlikehold.

Erklæringen er i samsvar med delegasjonsvedtak BYGG-91671 i Trondheim kommune.
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464.

Alle rettigheter plikter til deltakelse av drift og vedlikehold.
Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Trondheim, 15/3-21

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 415 bnr 178, 270 og 282 i Trondheim kommune
Lilleby Eiendom as, Orgnr.992 654 783 -

Pål Magnus Aglen

Anders Teodorsen

Doknr: 378501 Tinglyst: 30.03.2021
STATENS KARTVERK

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

Strekkode:



Tinglysningsgjenpart
Pkt 10. i dette dokument skal tinglyses på gnr. 415 bnr. 178 og gnr. 413 bnr. 5.

13.09.2002 May Toni Høen

10. Andre forhold

TEVFs intensjon er å utnytte spillvarme fra Lilleby som energikilde til fjernvarmenettet. Hvis Lilleby legger ned sin virksomhet slik at spillvarmeproduksjonen bortfaller så må TEVF installere nytt produksjonsanlegg for forsyning til fjernvarmenettet. En sannsynlig plassering av slikt produksjonsutstyr er innenfor Lilleby's eksisterende industriområde. TEVF skal derfor, hvis spillvarmen fra smelteverket opphører, kostnadsfritt få tildelt egnet tomt for plassering av produksjonsutstyr. Størrelsen på tomt vil være avhengig av aktuelt produksjonsutstyr, men settes i denne avtalen til 5 mål kostnadsfritt og forkjøpsrett på ytterligere 5 mål til alminnelig markedspris. Tomten lokaliseres etter avtale med Lilleby. Denne klausul utgår etter 31.12.09.

TINGLYST
28 AUG. 2002
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 16977

11. Oppsigelse

Lilleby kan si opp kontrakten med 3 – tre – måneders varsel dersom det iverksettes varig stans i produksjonen ved Lilleby. Med varig stans menes at produksjonen er planlagt stoppet i minst 6 måneder. For øvrig kan kontrakten ikke sies opp.

12. Tvister

Tvister angående tolkning av denne avtalen, og som partene ikke kan enes om, avgjøres av voldsgiftsnemnda i Trondheim.

13. Konfidensialitet

Denne avtalen eller innholdet i denne avtale får ikke bringes videre til tredjepart uten den andre partens samtykke.

Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på gnr. 415 bnr. 178 og gnr. 413 bnr. 5.

Denne avtalen er utferdighet i to eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Dato, 25.april 2002

Fesil ASA avd. Lilleby Metall

TRONDHEIM ENERGIVERK FJERNVARME AS

Trondheim Energiverk Fjernvarme AS
May Toni Høen

Kryss av jernbanelinjen med vann- og kloakkledning

Erklæring

Saknr. 1303/1

NSB

Ledningseierens (-eiernes) navn: A.S. Ila og Lilleby Smelteverker

Adresse: Trondheim

DAGBOK NR. 07785 DAGBOK FØRT 31.5.76 TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETS

Og senere eier (eiere) av | Gnr. | Bnr. | Herred

Ledningsart: Fjernvarmeledn. [X] Vannledning [ ] Kloakkledning

Kryss av jernbanelinjen ved (Km)	Bane	Utstedt ved Distriktsjefen i (Distrikt)
554,118	Stavne-Leangen	Trondheim

1. Ledningen over jernbanens grunn (under jernbanelinjen) skal være av den sort rør og plasseres på det sted som jernbanen bestemmer.
2. Alt arbeid på jernbanens grunn utføres under tilsyn av jernbanens folk som for dette arbeid lønnes av ledningseieren (-eierne).
3. Ledningseieren (-eierne) bærer alle utgifter med anlegg og vedlikehold av ledningen, og erstatter all skade som under dette arbeid måtte bli påført jernbanens eiendom, herunder bl. a. kabler. x)
   Arbeidets utførelse skal godkjennes av jernbanen. Jernbanen forbeholder seg rett til på ledningseierens (-eiernes) bekostning å utbedre alle mangler som måtte oppstå ved ledningens anlegg, vedlikehold og drift.
4. Ledningseieren (-eierne) er forpliktet til uten utgifter for jernbanen å omlegge eller eventuelt å fjerne ledningen om jernbanen forlanger det.
   I sistnevnte tilfelle skal jernbanen besørge denne erklæring avlyst når ledningen er fjernet og når eventuelt oppgjør har funnet sted.
5. Unnlater ledningseieren (-eierne) å utføre de arbeider som jernbanen finner nødvendige, er jernbanen berettiget til på ledningseierens (-eiernes) bekostning å utføre arbeidet. Jernbanen kan forlange at ledningen stenges av inntil arbeidet er utført.
6. Hvis ledningseier (-eierne) og hjemmelsinnehaver (-haverne) ikke er samme person(er) skal hjemmelsinnehaverens (-havernes) samtykke innhentes.
7. Jernbanen er uten ansvar for skader som ledningen måtte bli påført ved drifts- eller arbeidsuhell når jernbanens folk ikke kan bebreides.
8. Tinglysing skjer ved ledningseierens (-eiernes) forføyning og regning.
   Arbeidet må ikke settes i gang før tinglysingen er ordnet.
   Disse forpliktelser anmerkes som heftelse på ovennevnte eiendom.

Tillegg til betingelsene ovenfor

x) Erstatningsplikten omfatter også skader som påføres jernbanen ved uhell eller feil som oppstår under ledningens drift, selv om ingen kan klandres.

Arbeidet utføres i samsvar med vedheftet tegning datert 9.4.76 og forøvrig i samråd og etter anvisninger av banemesteren, Trondheim, eller jernbanens vaktmann på stedet.

Det må isoleres mellom ledning og varerør, og ledningen må legges så dypt at tin-ing oppunder spor unngås.

Tinglyses på Leksvikens gt. 2.

Sted	Datum	Ledningseierens (-eiernes) underskrift
Trondheim	28.5.76	A/S ILA OG LILLEBY SMELTEVERKER

Det bekreftes at ledningseieren (-eierne) har skrevet under denne erklæring i vårt nærvær og at vedkommende er over 21 år.

Navn

Navn

Hjemmelsinnehaverens (-havernes) samtykke. [Utfylles hvis ledningseieren (-eierne) og hjemmelsinnehaveren (-haverne) ikke er samme person(er).]

Sted	Datum	Navn

11-68 1000 TJD

Bl. nr. 114 a

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Saksnr.: 20/51230

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Erklæring

Gjensidige rettigheter;
Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 415 bnr 178, 273 (anleggseiendom p-kjeller 2) og 274 gir hverandre følgende gjensidige rettigheter

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
   Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

2. rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. for nødvendig vedlikehold av egen eiendom, gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom der det blir behov.

3. felles plikt til vedlikehold av felles vegger.

4. felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles anlegg iht. reg.plan 20160031.

Andre rettigheter:

5. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.415 bnr.178 og 270 (anleggseiendom p-kjeller 1) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr.273 (anleggseiendom p-kjeller 2) og 274 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom, dette mot plikt til deltakelse i drift og vedlikehold.

6. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr.273 (anleggseiendom p-kjeller 2) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr.178 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer. Dette gjelder også senere fradelte eiendommer fra disse.

Erklæringen er i samsvar med delegasjonsvedtak BYGG-20/89552 i Trondheim kommune.
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 969 999 544.

Alle rettigheter plikter til deltakelse av drift og vedlikehold.
Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Trondheim, 26/8-2020

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 415 bnr 178, 270, 273 og 274 i Trondheim kommune
Lilleby Eiendom as, Orgnr.992 654 783 -

PÅL M. AGLEN
Styrets leder

ANDERS TEODORSEN
Styremedlem

Doknr: 3122034 Tinglyst: 05.10.2020
STATENS KARTVERK

TINGLYST
24 AUG 2005
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 17808

Bilag nr.: 4

Ams/1047807511

ERKLÆRING

1 Fesil ASA gir som eier av gnr 415 bnr 53 i Trondheim kommune allmennheten rett til å benytte turvegtrase for alminnelig ferdsel. Turvegtraseen er tegnet inn på kartskisse vedlagt som vedlegg 1.

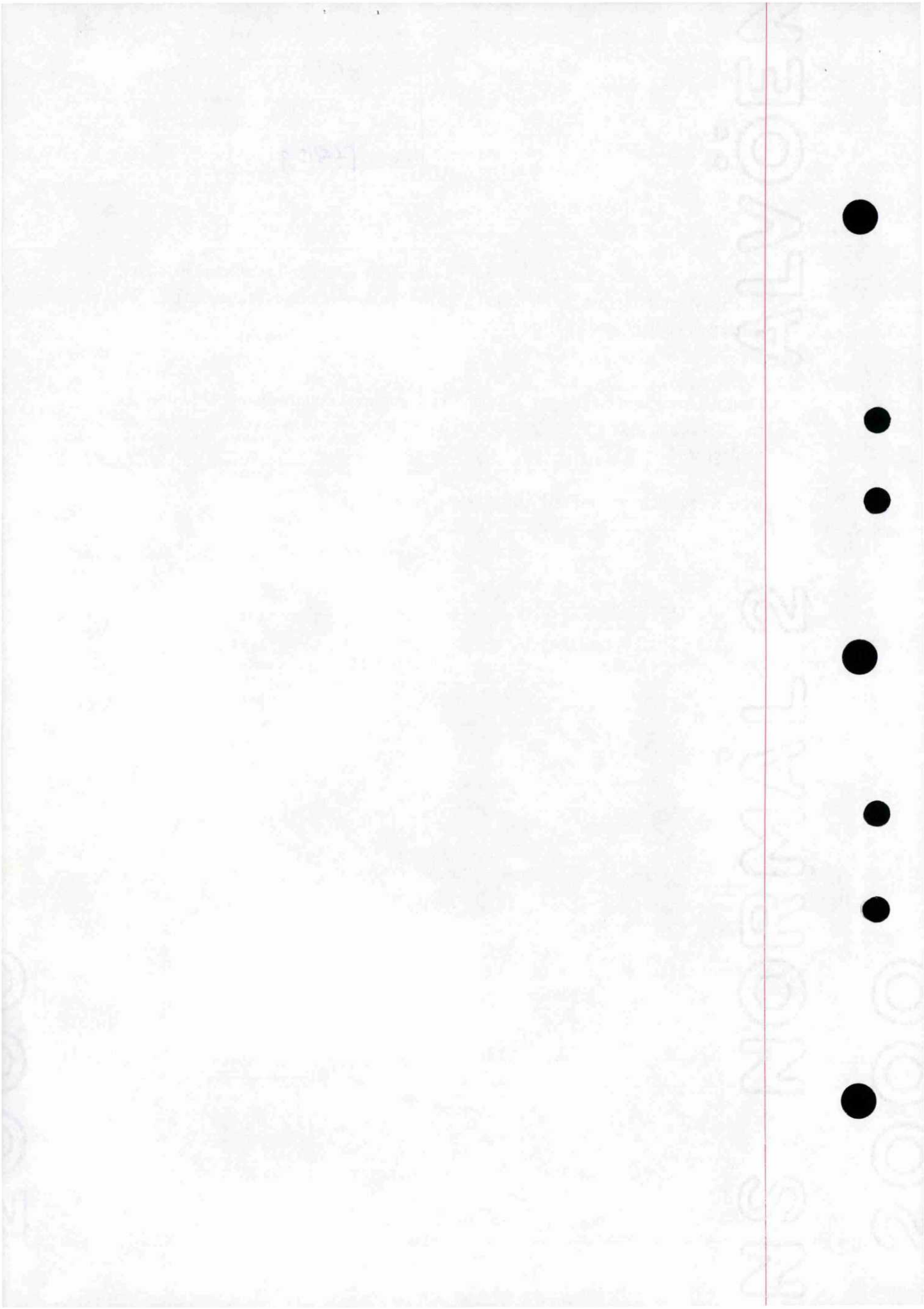
2 Fesil ASA gir som eier av gnr 415 bnr 53 i Trondheim kommune gnr 414 bnr 405 rett til atkomst over gnr 415 bnr 53 som tegnet inn på kartskisse vedlagt som vedlegg 2.

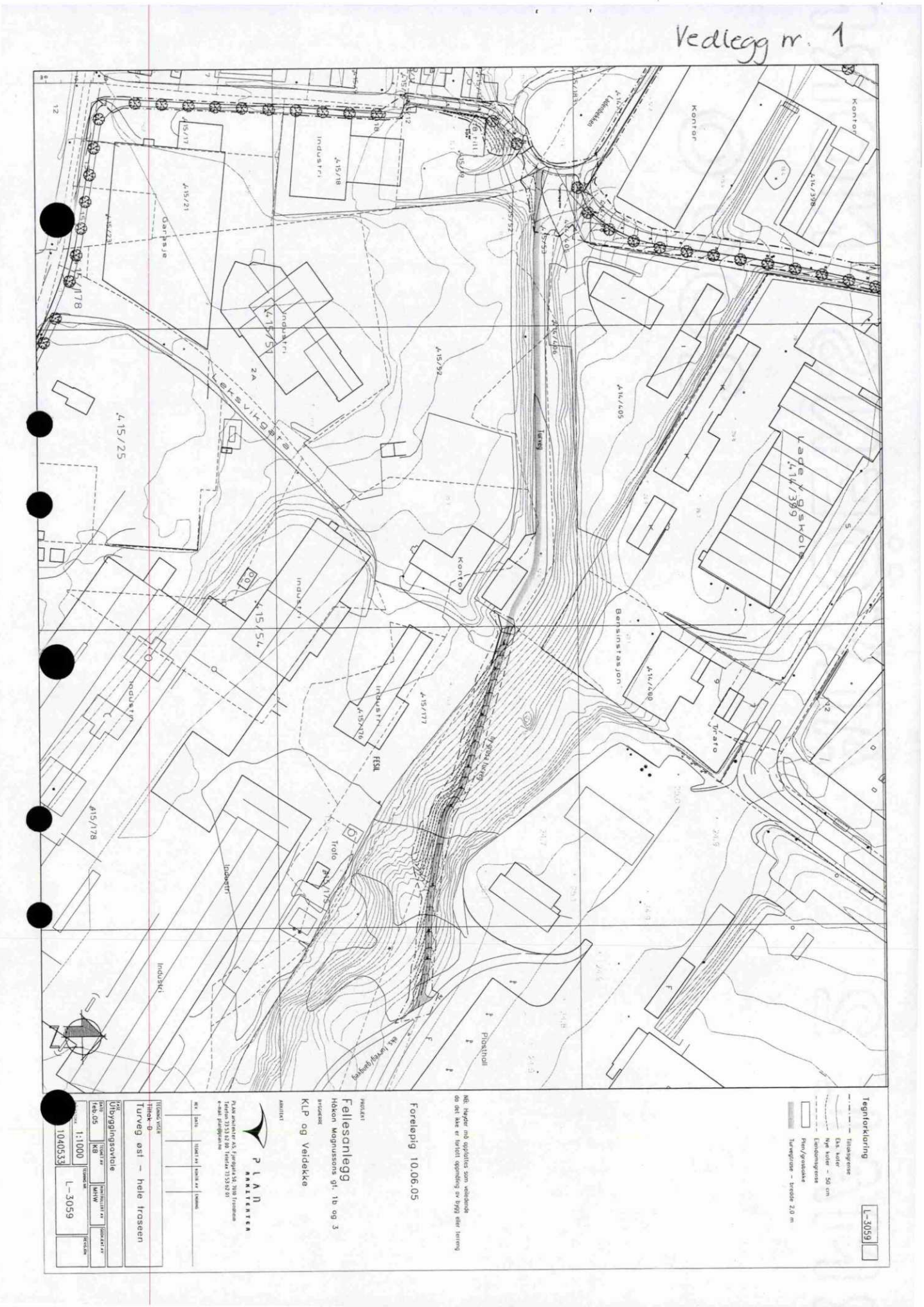
3 Kopi av firmaattest for Fesil ASA følger som vedlegg 3.

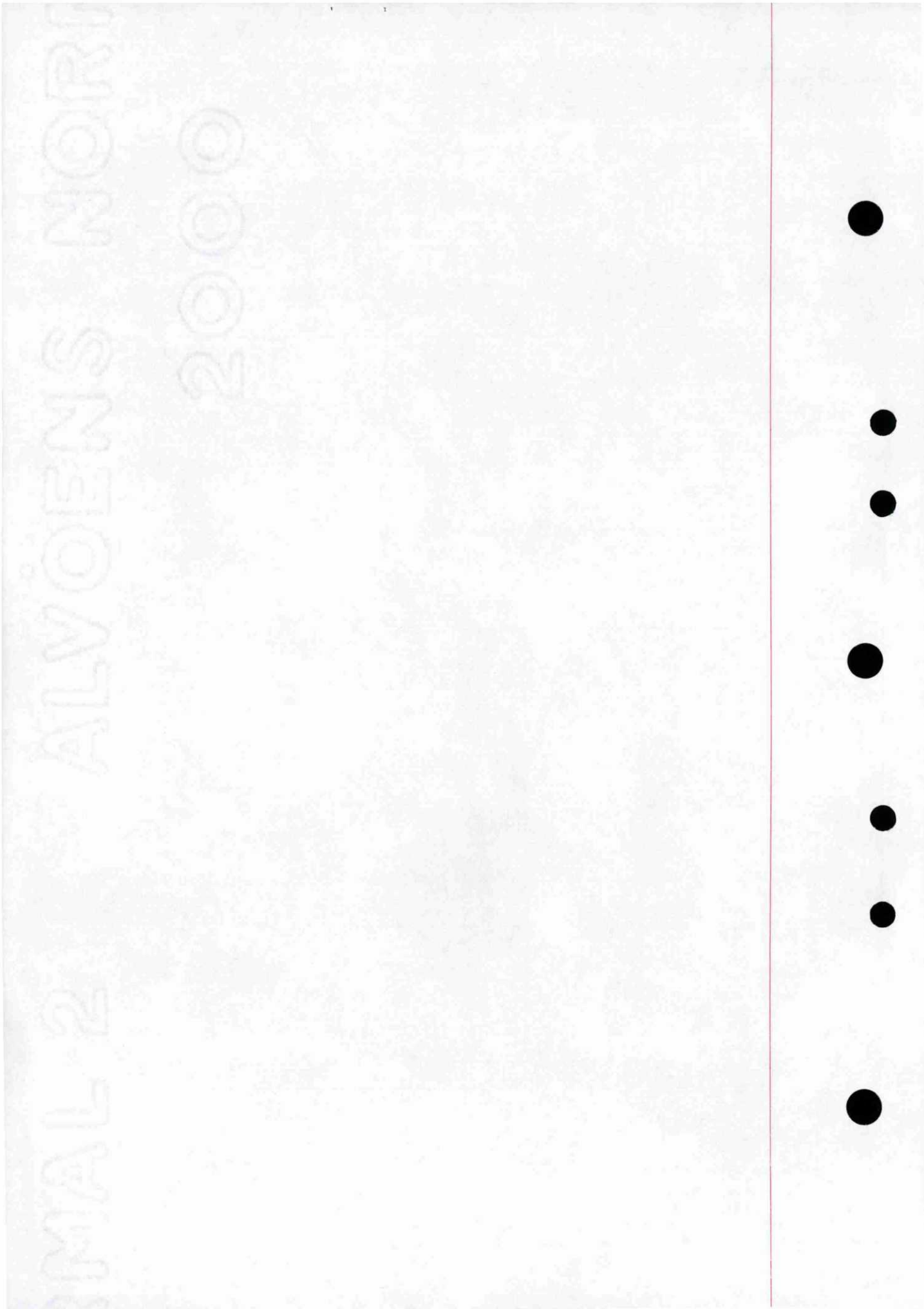
Trondheim, …….. 2005
for Fesil ASA

Cato Andreas Holmsen

Doknr: 17808 Tinglyst: 24.08.2005 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM




Vedlegg nr. 1
Kontor
Industri
Garasje
Lekeviksgata
Ladegårdsskolen
Bensinstasjon
Trafo
Flaskhall
Tegnforklaring
Tilstandsgrense
Eks. kotter
Nye kotter – 50 cm
Eiendomsgrense
Plen/grøntskråke
Turvegrøfte – bredde 2,0 m
L-3059
Fellesanlegg
Håkon Magnussons gt. 1b og 3
KLP og Veidekke
Foreløpig 10.06.05
Utbyggingsavtale
Feb.05
1:1000
1040533
L-3059
Turveg øst – hele traseen


MÅLEOPPSNORM
2000


Vedlegg nr. 2
gnr 115/183
gnr 115/752
gnr 115/753
gnr 115/13
gnr 115/1
gnr 115/14
gnr 115/405
Hantstein
fortau
innkjøring
innkjøring
adkomstveg
adkomstveg/turveg
reguleringsgrense adkomstveg
turveg
evnt mur 0-1.8 m
gang/s
8.03 m
2.00m
2.50 m
7.29 m
7.00 m
11.5
1.10
Tegnforklaring
Eksisterende kotar - 50 cm
Nye kotar - 50 cm
Eiendomsgrense
Kantstein med vei/rabatt
Asfalt
Plen
Eksisterende tre som skal bevares
Nytt tre
L-307
Foreløpig 21.04.05
NB: Høyder må oppfattes som veiledende da det ikke er fortatt oppmåling av bygg eller terreng
PROSJEKT
Fellesanlegg
Håkon Magnussons gt. 1b og 3
BYGGHERRE
KLP og Veidekke
ARKITEKT
PLAN ARKITEKTER
PLAN arkitekter AS Fjordgata 59, 7010 Trondheim
Telefon 73 51 62 81 Telefax 73 51 62 81
e-mail: post@plan.no
REV. DATO TEGNET AV SJEKKET AV ENDRING
ANSVARLIG UTGIVER
Del av tilsk. B, C og E
Snuplass Ladebekken
FASE
Utbyggingsavtale
DATO TEGNET AV KONTROLLERT AV GODKJENT AV
feb 05 KB MHV
1:200
140533
L-307

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Enhet for kart og arkitektur
Org.nr. 942 110 464

Elektronisk arkivdel
28 JUN 2021
Sak: 21/11780 U.off.§

Saksnr.: 21/11780

Erklæring

Gjensidige rettigheter;
Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 415 bnr 178, 270 (p-kjeller 4), 282 (VG2) og 286 (p-kjeller 5), gir hverandre følgende gjensidige rettigheter

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
   Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

2. rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. for nødvendig vedlikehold av egen eiendom, gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom der det blir behov.

3. felles plikt til vedlikehold av felles vegger.

4. felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles anlegg iht. reg.plan 20160031.

Andre rettigheter:

5. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.415 bnr.178, 270 (p-kjeller 4), gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr.286 (p-kjeller 5) rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom.

6. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr.286 (p-kjeller 5) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr.282 (VG2) rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom.

7. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr.270, 273 (p-kjeller 4) og 286 (p-kjeller 5) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr.178 og senere fradelte eiendommer fra denne, rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer.

Erklæringen er i samsvar med delegasjonsvedtak BYGG-21/81137 i Trondheim kommune.
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464.

Alle rettigheter plikter til deltakelse av drift og vedlikehold.
Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Doknr: 990279 Tinglyst: 13.08.2021
STATENS KARTVERK

Trondheim, 21.06.2021

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 415 bnr 178, 270, 273, 282 og 286 i Trondheim kommune
Lilleby Eiendom as, Orgnr. 992 654 783 -

Ørjan Vårdal

ANDERS TEODORSEN

TINGLYST
20 JUL 2004
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 15093

ERKLÆRING

I forbindelse med fornyelse og separering av vann- og avløpsledninger på strekningen Håkon Magnussons gate - Ladebekken, erklæres det for Fesil ASA som eier av eiendommen

gnr. 415 bnr. 177

- at Trondheim kommune gis rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig skifte til større dimensjon, de ledninger som er planlagt på eiendommen.

- Som bilag til erklæringen gjelder kart merket VA Håkon Magnussons gate – Ladebekken, datert 16.03.04, hvor de planlagte ledningene er vist med henholdsvis blå, grønn og rød farge der de kommer i berøring med eiendommen. Kartet er kopiert inn på baksiden av dette dokumentet.

Jeg/ vi og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Bygninger eller andre varige konstruksjoner vil ikke bli bygd nærmere enn 4 meter fra offentlige ledninger uten skriftlig tillatelse fra Trondheim bydrift. Høytvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningen og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter fra ledningens overkant.

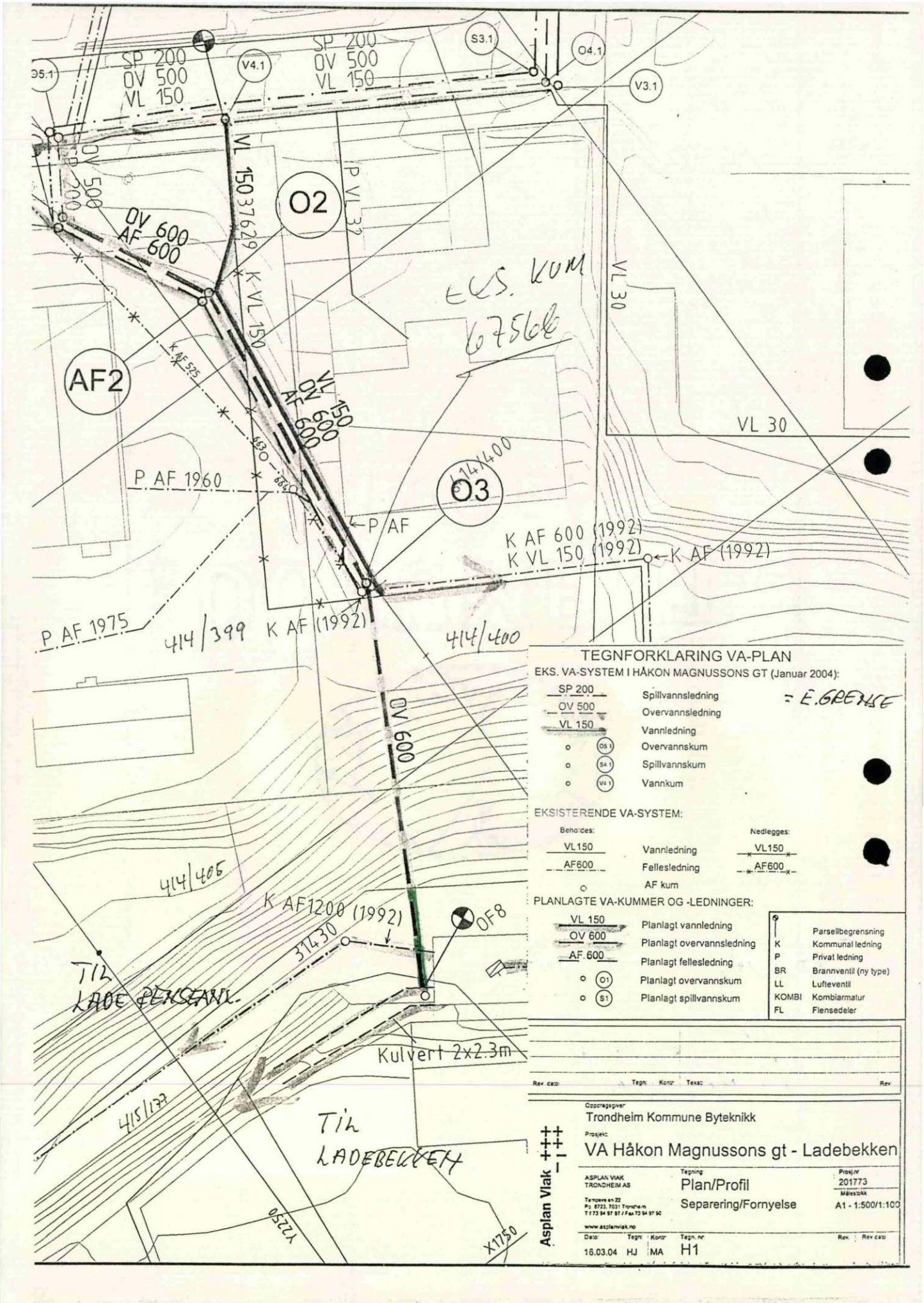
- Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune etter at arbeidene med ledningene er ferdig, besørger og bekoster nødvendig opprydding og istandsetting av anleggsområdet, og at kommunen erstatter skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet, fremtidig vedlikehold og fornyelsesarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved rettslig skjønn.

- Erklæringen tinglyses på eiendommen gnr. 415 bnr. 177.

Trondheim den 20/4-2004

Fesil ASA

Doknr: 15093 Tinglyst: 20.07.2004 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


SP 200
OV 500
VL 150
V4.1
S3.1
O4.1
V3.1
O5.1
VL 150 37629
O2
P VL 32
OV 600
AF 600
K VL 150
AF2
K AF 525
EKS. KUM
67566
VL 30
VL 150
OV 600
AF 600
P AF 1960
O3
414/400
P AF
K AF 600 (1992)
K VL 150 (1992)
K AF (1992)
P AF 1975
414/399
K AF (1992)
414/400
OV 600
414/406
K AF 1200 (1992)
31430
OF8
TIL LADE PUMPESTN.
Kulvert 2x2.3m
415/177
TIL LADEBEKKEN
Y2250
X1750
TEGNFORKLARING VA-PLAN
EKS. VA-SYSTEM I HÅKON MAGNUSSONS GT (Januar 2004):
SP 200 Spillvannsledning
OV 500 Overvannsledning
VL 150 Vannledning
O5.1 Overvannskum
S4.1 Spillvannskum
V4.1 Vannkum
= E.GRENSE
EKSISTERENDE VA-SYSTEM:
Beholdes:
Nedlegges:
VL150 Vannledning VL150
AF600 Fellesledning AF600
AF kum
PLANLAGTE VA-KUMMER OG -LEDNINGER:
VL 150 Planlagt vannledning
OV 600 Planlagt overvannsledning
AF 600 Planlagt fellesledning
O1 Planlagt overvannskum
S1 Planlagt spillvannskum
Parsellbegrensning
K Kommunal ledning
P Privat ledning
BR Brannventil (ny type)
LL Luftventil
KOMBI Kombiarmatur
FL Flensedeler
Oppdragsgiver
Trondheim Kommune Byteknikk
Prosjekt
VA Håkon Magnussons gt - Ladebekken
Asplan Viak
ASPLAN VIAK TRONDHEIM AS
Tegning
Plan/Profil
Separering/Fornyelse
Prosj.nr
201773
Målestokk
A1 - 1:500/1:100
Dato 16.03.04
Tegn HJ
Kontr MA
Tegn. nr H1

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ordinært Sameiermøtemøte i SE Nye Lilleby Parkeringskj. 4 org nr 931 148 613 torsdag 30. mai 2024 kl. 17:00 i Søndre gate 2.

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Line Brauten ble valgt til møteleder.

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Følgende var representert:

Sameiet Verkstedgården 1:	101 stemmer
Sameiet Gartner Lunds Hage 1	69 stemmer
Sameiet Verkstedgården 2	2 stemmer
Lilleby Eiendom AS	36 stemmer
Til sammen	**208 stemmer**

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en sameier som protokollvitne

Line Brauten ble valgt til å føre protokoll og Tor Erik Svorkås ble valgt til å signere sammen med møteleder.

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen ble godkjent.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Årsrapporten tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Årsregnskapet tas til etterretning og årets underskudd føres mot oppspart kapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styregodtgjørelse vedtatt utbetalt iht budsjett. Godtgjørelse fordeles likt mellom styremedlemmene. Styreleder utlignes ikke honorar.

5. OMORGANISERING

Sammenslåing av Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, med Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 5 og 6, har vært behandlet i alle 3 parkeringssameiene sine styrer, samt på årsmøte i de tilknyttede eierseksjonssameier.
Sameiermøtet vedtok sammenslåing av parkeringskjellerene.

6. VEDTEKTER
Fremlagt forslag til nye vedtekter for Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6 ble vedtatt.

7. BUDSJETT
Fremlagt forslag til budsjett for Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6 ble vedtatt.

8. NAVNEENDRING
Sameiermøtet vedtok navneskifte, til Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6.

30.05.2023
Styret i SE Nye Lilleby Parkeringskj. 4

Line Brauten



Tor Erik Svorkås



Doknr: 3339 Tinglyst: 19.02.2002 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
1 9 FEB. 2002
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 3339

NETTSTASJON I BYGG

Nr. 068.. Adr.: Leksvikgata 2/3, Fesil ASA, Lilleby Metall

AVTALE

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg mellom eier og hjemmelshaver av **gnr 415 bnr 54, Leksvikgata 2/3, Fesil ASA, Lilleby Metall.** (grunneier), i Trondheim kommune og **Trondheim Energiverk Nett AS** (TEV Nett). Nettstasjonens plassering i bygget er vist på tegning nr **T-1877**.

Pkt. 1

Fesil ASA, Lilleby Metall gir TEV Nett:

- varig rett til rom for bygging av nettstasjon i ovennevnte bygning. Rommet utføres i henhold til TEV Nett sine krav
- rett til drift og vedlikehold av egne apparatanlegg i nettstasjonen
- rett til å legge og vedlikeholde kabler frem til nettstasjonen
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovenfor nevnte rettigheter
- rett til å forby bygningsmessige endringer som vanskeliggjør fremkomst eller ventilasjon

Fesil ASA, Lilleby Metall bærer kostnader for fremtidige utvidelser i eget nett i nettstasjonen, samt reparasjoner og bygningsmessig vedlikehold av rommet

Pkt. 2

Fesil ASA, Lilleby Metall er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader de påfører nettstasjonen eller kabler. TEV Nett må kontaktes når arbeid som kan skade nettstasjonen ønskes utført. Kostnader TEV Nett har for å bistå Fesil ASA, Lilleby Metall med sikkerhetstiltak bæres av grunneier. Dersom Fesil ASA, Lilleby Metall ønsker nettstasjonen flyttet, må Fesil ASA, Lilleby Metall bære omkostningene. Faller behovet for Fesil ASA, Lilleby Metall bort, kan eieren vederlagsfritt kreve rommet tilbake i ryddet stand.

Pkt. 3

Fesil ASA, Lilleby Metall samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen, for TEV Nett sin kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen, skal de tinglyste rettigheter slettes av TEV Nett.

Trondheim, den 10.1.02

FESIL ASA, LILLEBY METALL	**TRONDHEIM ENERGIVERK NETT AS**
(grunneier)	Kristian Aa
SIGBJØRN BREVIK / STEIN ANDERSSEN	Oddvar Stålen

ERKLÆRING

TINGLYST
28 AUG 2003
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 17627

I forbindelse med legging av nye avløpsledninger på strekningen Ladebekken – Lagmann Dreyers gate, erklærer jeg som eier av eiendommene

gnr. 415 bnr. 25 og 26

at Trondheim kommune gis rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig skifte til større dimensjon, de ledninger som er planlagt på mine eiendommer.

Som bilag til erklæringen gjelder vedlagte kart, merket Trondheim kommune, Utbyggingskontoret, datert 19.08.03, hvor de planlagte avløpsledningene er vist med rød farge der den kommer i berøring med mine eiendommer.

Jeg og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Bygninger eller andre varige konstruksjoner vil ikke bli bygd nærmere enn 4 meter fra offentlige ledninger uten skriftlig tillatelse fra Trondheim bydrift. Høytvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nærledningen og overfylling vil bli begrenset til maksimum 4 meter fra ledningens overkant.

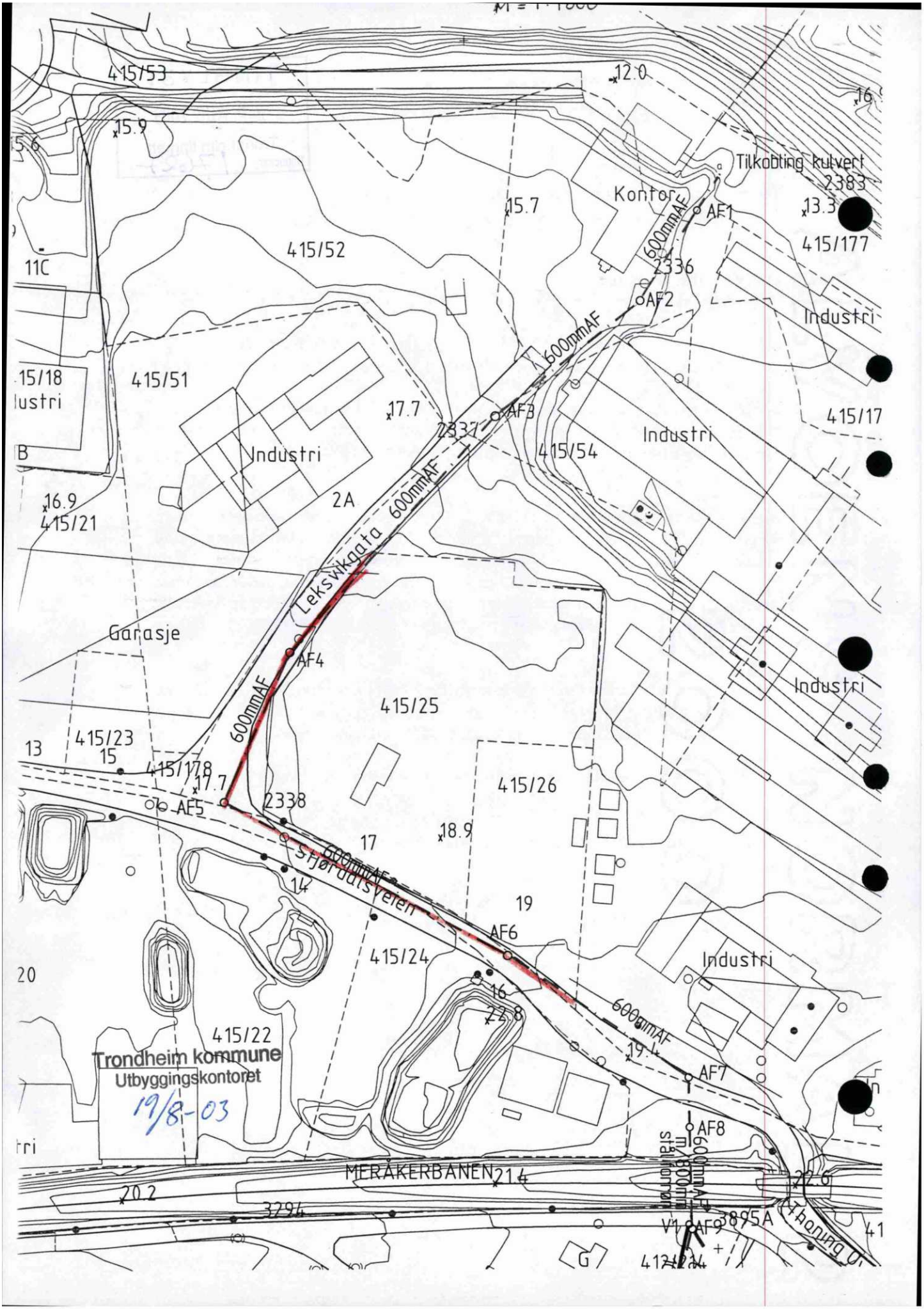
Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune etter at arbeidene med ledningene er ferdig, besørger og bekoster nødvendig opprydding og istandsetting av anleggsområdet, og at kommunen erstatter skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet, fremtidig vedlikehold og fornyelsesarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen tinglyses på eiendommene gnr. 415 bnr. 25 og 26.

TRONDHEIM den 21/8-03

Labek AS

Doknr: 17627 Tinglyst: 28.08.2003 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


415/53
15.9
12.0
16
Tilkobling kulvert 2383
Kontor
AF1
600mmAF
13.3
415/177
415/52
11C
2336
AF2
Industri
600mmAF
415/51
15/18
lustri
17.7
2337
AF3
415/17
Industri
415/54
B
Industri
2A
16.9
415/21
Leksvikgata
600mmAF
Garasje
AF4
Industri
415/25
415/23
13
15
415/178
17.7
600mmAF
415/26
AF5
2338
18.9
17
Stjørdalsveien
600mmAF
14
19
AF6
415/24
Industri
20
16
22.8
600mmAF
415/22
19.4
AF7
Trondheim kommune
Utbyggingskontoret
19/8-03
AF8
MERÅKERBANEN
21.4
20.2
379A
22.6
379SA
AF9
Athouing
G

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Enhet for kart og arkitektur
Org.nr. 942 110 464

Saksnr.: 21/40378
Saksnr. BYGG-21/84430

Ticket 220000130489 (21/40378-6)
415/178. erklæring

Elektronisk arkivdel
29 MAR 2022
Saksnr. 21/40378 U.off.§.

Erklæring

Gjensidige rettigheter;

Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 415 bnr 178, 287 (anleggseiendom p-kjeller), 288(Tårn 12), 289 (VG3), 290 (GLH2 rekke 1) og 291 (GLH2 rekke 2/3) gir hverandre følgende gjensidige rettigheter

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
   Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

2. rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. for nødvendig vedlikehold av egen eiendom, gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom der det blir behov.

3. felles plikt til vedlikehold av felles vegger.

4. felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles anlegg iht. reg.plan 20160031.

Andre rettigheter:

5. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 415 bnr. 287 (anleggseiendom p-kjeller) og gnr. 415 bnr. 178 gir hverandre rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer. Dette gjelder også senere fradelte eiendommer fra disse.

6. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 415 bnr. 287 (anleggseiendom p-kjeller) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 415 bnr. 288, 289 og 290 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer.

Erklæringen er i samsvar med delegasjonsvedtak BYGG-21/84430 i Trondheim kommune.
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464.

Alle rettigheter plikter til deltakelse av drift og vedlikehold.
Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Trondheim, 24.03.2022

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 415 bnr 178, 287, 288, 289, 290 og 291 i Trondheim kommune
Lilleby Eiendom as, Orgnr. 992 654 783 -

Ørjan Vårdal

Anders Teodorsen

Doknr: 571941 Tinglyst: 30.05.2022
STATENS KARTVERK

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Verkstedgården 3

Møtedato: 25.01.2024

Møtetidspunkt: 17:00

Møtested: Teams

Til stede: 7 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 9 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Karoline Drangsholt.

Møtet ble åpnet av Karoline Drangsholt

---

1 Valg av møteleder

Som møteleder ble Karoline Drangsholt foreslått.
Vedtak: Godkjent.

2 Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

3 Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Karoline Drangsholt foreslått, og som protokollvitne ble Fredrik Schjefstad foreslått.
Vedtak: Godkjent.

4 Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

5 Valg av tillitsvalgte
Som styreleder for 2 år ble Marit Eggan foreslått.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 17:16. Protokollen signeres av

Møteleder og protokollfører	Protokollvitne
Karoline Drangsholt /s/	Fredrik Schjefstad /s/

BESKYTTET

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ladebekken 17, 7066 Trondheim
Gnr. 415, Bnr. 289, Snr. 28, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260070

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Magne O. Opheim

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 955 51 573

E-post: magne.opheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
