PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

# NEDRE MØLLENBERG GATE 49 B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Nedre Møllenberg gate 49B, 7014 TRONDHEIM** | |
| Dato for energimerking<br>**10.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-293536** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**182174092** |
| Gårdsnummer<br>**409** | Bruksnummer<br>**255** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0301** |




## 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<br>**1954** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**50,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**50,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## 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<br>**204,29 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**217,11 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**11 408 kWh** |




# Nedre Møllenberg gate 49B, 7014 TRONDHEIM

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Nedre Møllenberg gate 49B, 7014 TRONDHEIM

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 20: Montering tetningslister

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

### Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## 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.

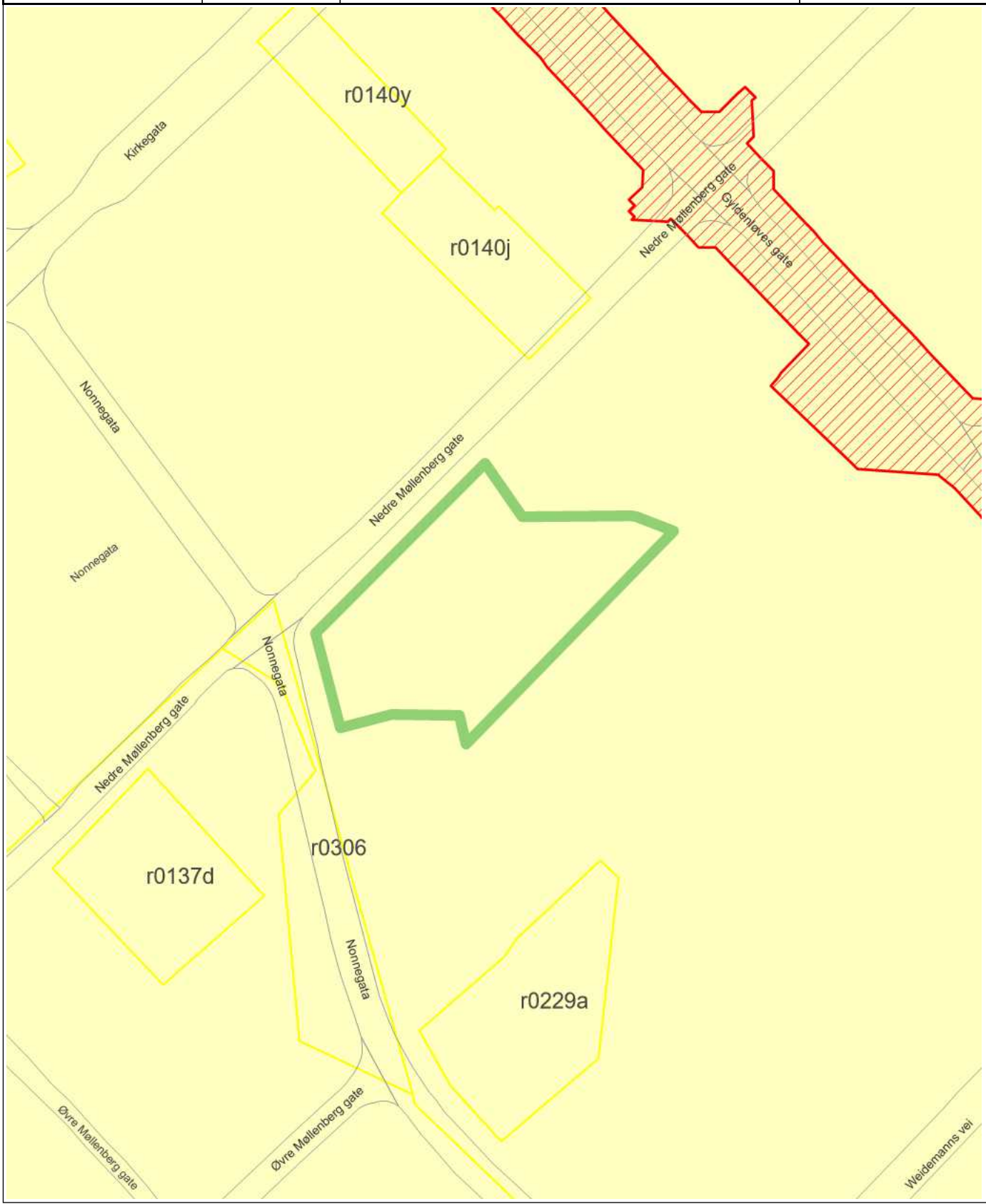
https://www.enova.no

Trondheim

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 409 | Bnr: 255 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Nedre Møllenberg gate 49B<br>7014 TRONDHEIM, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

# AS NEDRE MØLLENBERGGATE 49

## ORDENSREGLER

Hovedregelen er at leilighetene ikke må brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt eier/husstand er ansvarlig for at ordensreglene blir fulgt.
Dersom leiligheten leies ut, er eier ansvarlig for at leietaker følger reglene.

1. Sykler, barnevogner, sparker og lignende må ikke oppbevares i trapper og korridorer slik at det er til hinder for andre.

2. Om natten mellom kl 2300 og kl 0700 skal det være ro i leilighetene og ellers i gården. Dører til entreer og trapperom skal lukkes og ikke slås igjen.

3. Oppussingsarbeid som fører til mye bråk, for eksempel slagboring og spikring, skal ikke foregå etter kl 2100 og heller ikke på søn- og helligdager.

4. Utlufting av leilighetene skal skje gjennom vinduer eller altandører.

5. Altanen må ikke benyttes til lufting av sengetøy, matter eller lignende. I trappegangen må det ikke ristes matter eller tøy.

6. Beboere skal parkere i gaten.

7. Besøkende kan parkere i bakgården på dag- og kveldstid. Eier av leilighet/husstanden er ansvarlig for at det legges en lapp i frontruten på bilen med informasjon om telefonnummer og hvem vedkommende er på besøk til. Lappen må være godt synlig i ruten. Umerkede biler kan taues bort av styret.

8. Utelys og lys i ganger, trapper og kjellere må ikke brenne unødig.

9. Beboerne i respektive etasjer er ansvarlig for at vinduene i yttergangen vaskes. Beboerne i 1. et skal vaske ytterdørene.
   Dersom leiligheten leies ut er leietaker plikting til å utføre vaskingen.

10. Vaskeriene med tørkerom disponeres av leieboerne etter tur. Lister står oppslått i kjelleren. Tørkestativ ute er til fri bruk om det ikke er oppgitt annet på listene i kjelleren.

11. Vaskemaskinene, sentrifugene og tørkeviftene må behandles pent. Instruks for bruken skal følges nøye. Vaske- og tørkerom samt skyllekar skal rengjøres etter bruk.

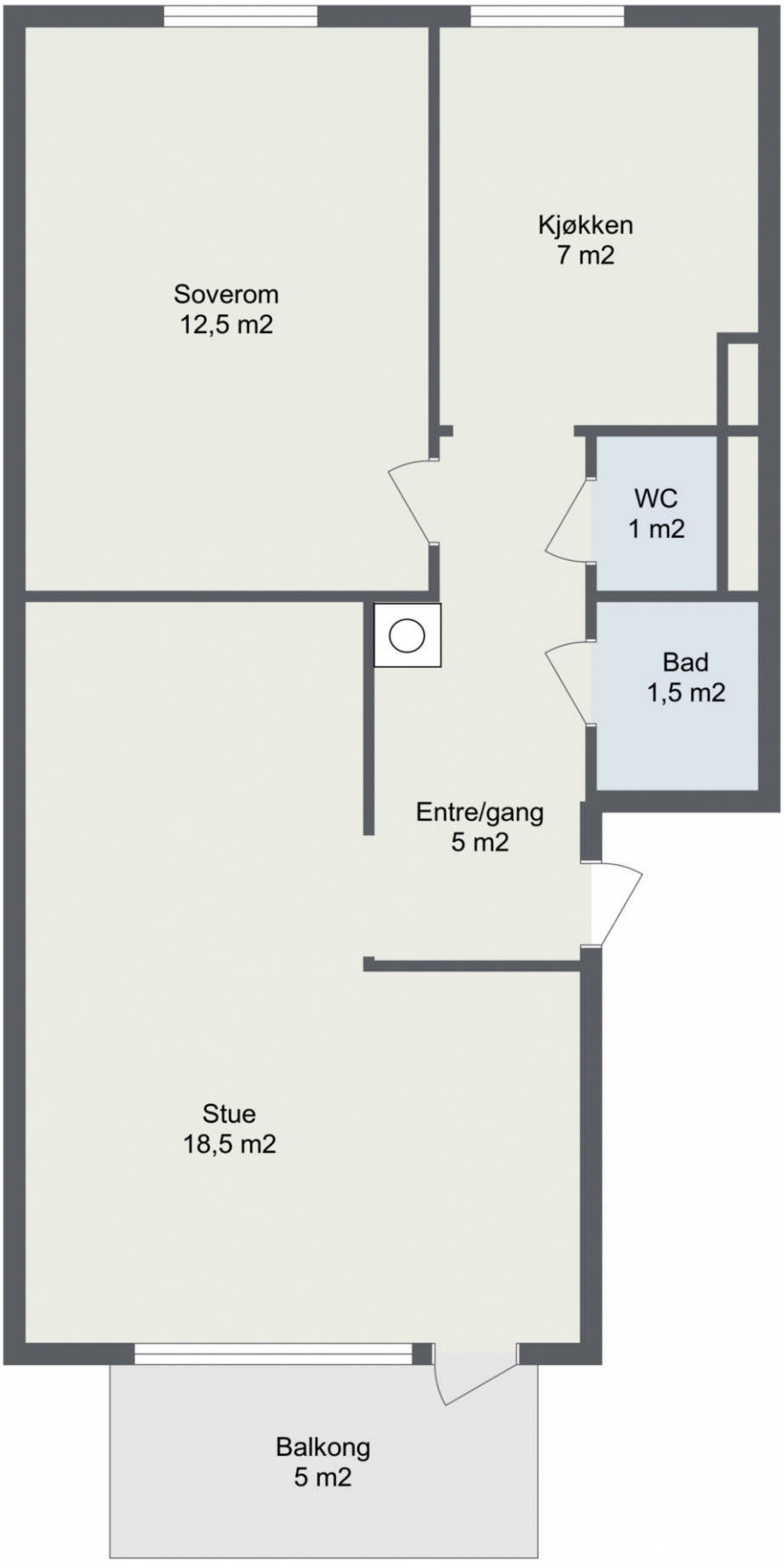
12. Tørkeplassene ute må ikke brukes søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager.

13. Styret kan tillate dyrehold i laget dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Hver enkelt søknad om dyrehold må behandles av styret.

14. Det er forbudt å mate fugler (og evt. andre dyr) fra vinduer og verandaer. Slik mating vil tiltrekke seg rotter – og det vil vi ikke ha i gården.

**AS Nedre Møllenberg gate 49**
**Styret**
**Sist revidert, generalforsamling 09.03.16**

# 3. Etasje




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

TAKST MIDT-NORGE

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

# Bestemmelser og retningslinjer

Revidert etter bystyrevedtak 27.3.2025



**Vedtatt**
**27. mars 2025**

**Veiledning til bestemmelsene**

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

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

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

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

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

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

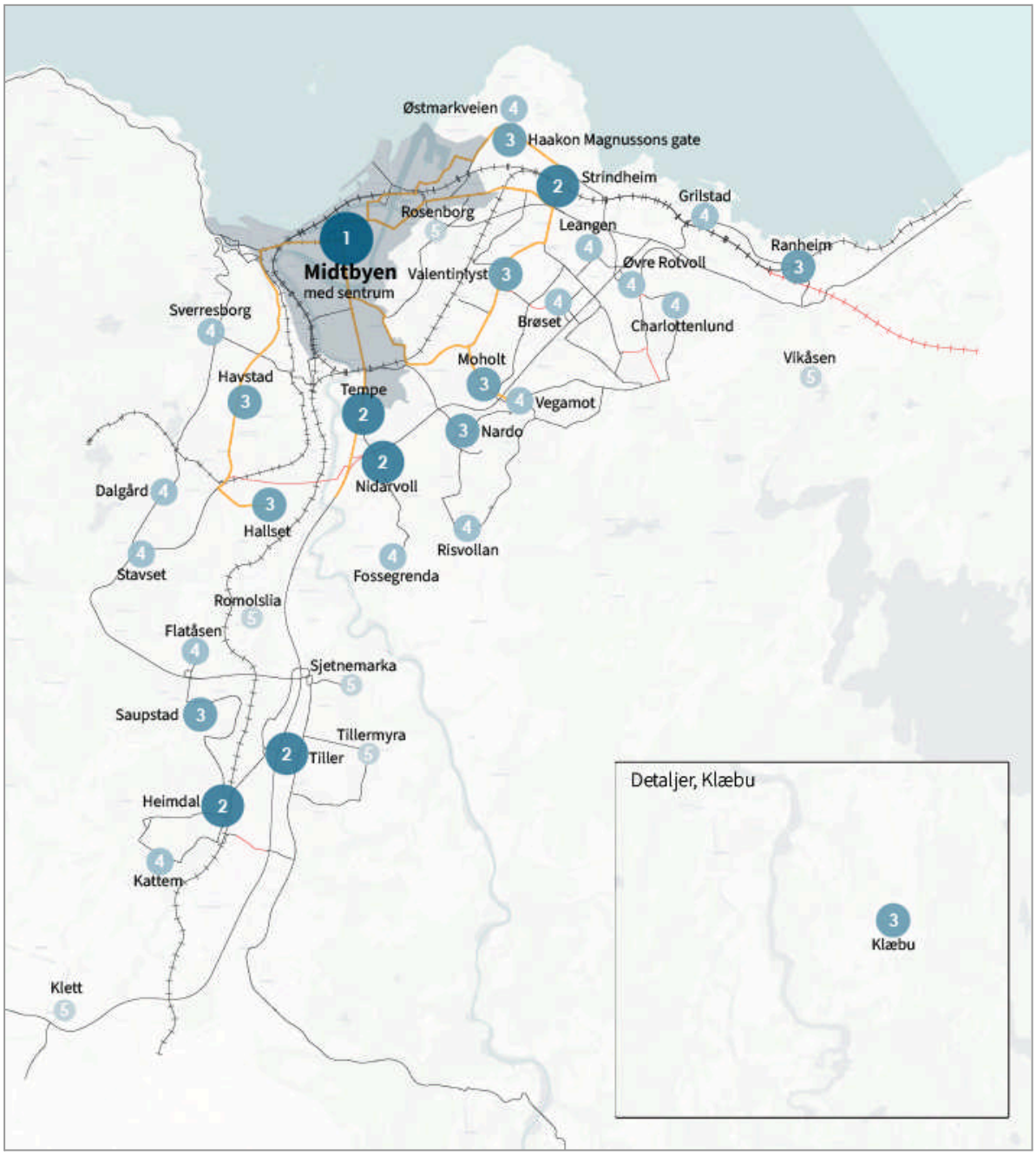
***Kommunens veiledere** for utvalgte tema skal bidra til å utdype bestemmelsene og retningslinjene og være et hjelpemiddel i plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt planen er Klimaveileder for plan- og byggesaker og Norm for Blågrønn faktor. Arkitekturstrategien vil utdype gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk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

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

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

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

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




*Følgende forkortelser er brukt i bestemmelsene:*

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

## Innhold


**Generelle bestemmelser** **5**

§ 1 Formål 5

§ 2 Virkninger av planen 5

§ 3 Plankrav og medvirkning 6

§ 4 Rekkefølgekrav 6

§ 5 Utbyggingsavtale 7

§ 6 Byggegrenser 7

**Bestemmelser om innhold og kvalitet** **9**

§ 7 Levekår og folkehelse 9

§ 8 Arkitektur og byform 9

§ 9 Kulturminner og kulturmiljø 10

§ 10 Bolig og bokvalitet 12

§ 11 Natur og grønne kvaliteter 14

§ 12 Overvann og vassdrag 15

§ 13 Mobilitet 16

§ 14 Parkering 18

§ 15 Energi og klima 20

§ 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet 21

§ 17 Teknisk infrastruktur 21

§ 18 Rett virksomhet på rett sted 22

§ 19 Støy og stille områder 23

§ 20 Forurensning og stråling 25

§ 21 Massehåndtering 26

§ 22 Plan for bygge- og anleggsfasen 26

**Bestemmelser til arealkategorier** **27**

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

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

§ 25 Blå/grønnstruktur (3002) 33

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

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

**Hensynssoner og bestemmelsesområder** **36**

§ 28 Sikringssoner og faresoner 36

§ 29 Soner med særlige hensyn 38

§ 30 Båndleggingssoner 39

§ 31 Gjennomføringssoner 39

§ 32 Bestemmelsesområder 39

Vedlegg 41

# Generelle bestemmelser

## § 1 Formål

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

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

## § 2 Virkninger av planen

### § 2.1 Forholdet til kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel:

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

### § 2.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 3 Plankrav og medvirkning

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

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

## § 4 Rekkefølgekrav

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

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

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

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

## § 5 Utbyggingsavtale

**§ 5.1 Geografisk avgrensning**

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. Ved utarbeidelse av

kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til forutsetninger for utbygging innenfor planområdet.

### § 5.2 Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg eller tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme, renovasjon o.l.

### § 5.3 Boligsosiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

### § 5.4 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Prinsippet om full kostnadsoverveltning som vedtatt i bystyrets sak 75/1993, ”Avgifter/kostnadsoverveltning” opprettholdes.

## § 6 Byggegrenser

### § 6.1 Byggegrense mot sjø - Trondheimsfjorden

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

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

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

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

### § 6.2 Byggegrense mot vassdrag og innsjøer

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

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

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

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

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

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

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

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

# Bestemmelser om innhold og kvalitet

## § 7 Levekår og folkehelse

### § 7.1 Folkehelse

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

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

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

### § 7.2 Universell utforming

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

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

### § 7.3 Barn og unge

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

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

## § 8 Arkitektur og byform

### § 8.1 Generelt

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

### § 8.2 Arkitektur

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

### § 8.3 Bymiljø

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

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

### § 8.4 Overordnede strukturer

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

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

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

### § 8.5 Høyhus

Trondheim skal ikke utvikles til en høyhusby.

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

### § 8.6 Svalganger

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

### § 8.7 Terrengtilpasning

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

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

## § 9 Kulturminner og kulturmiljø

### § 9.1 Fredete kulturminner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### § 9.3 Hensynssoner kulturmiljø

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

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

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

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

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

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

### § 9.5 Kulturminnevurdering

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

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

## § 10 Bolig og bokvalitet

### § 10.1 Variert boligsammensetning

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

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

### § 10.2 Kvaliteter ved boenhetene

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

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

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

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

*Alle boenheter bør samtidig minst oppfylle halvparten av følgende kvalitetskriterier:*

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

### § 10.3 Fellesarealer innendørs

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

*Retningslinjer for innendørs fellesarealer:*

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

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

**§ 10.4 Uteoppholdsareal**

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

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

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

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

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

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

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

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

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

### § 10.5 Etablering av hybler

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

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

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

## § 11 Natur og grønne kvaliteter

### § 11.1 Natur og grønne kvaliteter

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

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

### § 11.2 Vegetasjon

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

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

### § 11.3 Karbonrike arealer

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

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

## § 12 Overvann og vassdrag

### § 12.1 Overvannshåndtering

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

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

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

### § 12.2 Blågrønn faktor

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

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

### § 12.3 Vassdrag

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

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

## § 13 Mobilitet

### § 13.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

### § 13.3 Snøopplag

Langs offentlig veg skal det sikres minst en meter snøopplag.

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

### § 13.4 Mobilitetsutredning

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

*Mobilitetsutredningen bør vise:*

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

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

**§ 13.5 Fjernveg**

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

**§ 13.6 Hovedveg**

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

**§ 13.7 Kollektivtrasé**

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

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

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

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

**§ 13.9 Turveg**

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

## § 14 Parkering

### § 14.1 Antall parkeringsplasser for boligbebyggelse

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

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

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

### § 14.2 Antall parkeringsplasser for kontor, forretning og privat tjenesteyting

Det skal avsettes plass for biler og sykler per 100 m² BRA i samsvar med følgende norm, gjelder ikke for virksomheters nyttekjøretøy:

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

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

### § 14.3 Bilparkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne

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

- 5 prosent av alle bilparkeringsplassene
- 1 bilparkeringsplass pr. 1500 m² BRA

Parkeringsplassene skal maksimalt ligge 25 meter fra hovedinngang.

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

**§ 14.4 Bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy**

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

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

**§ 14.5 Plassering og utforming av bilparkeringsplasser**

§ 14.5.1 Plassering

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

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

§ 14.5.2 Utforming

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

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

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

**§ 14.6 Plassering og utforming av sykkelparkering**

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

*Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser bør:*

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

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

## § 15 Energi og klima

### § 15.1 Klimamål

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

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

### § 15.2 Klima- og energidokumentasjon

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

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

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

### § 15.3 Klimavennlig utforming

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

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

### § 15.4 Fjernvarme

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

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

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

## § 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet

### § 16.1 Klimarelaterte hendelser

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

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

### § 16.2 Områdeskred (kvikkleire)

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

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

## § 17 Teknisk infrastruktur

### § 17.1 Godkjenning av tekniske planer

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

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

### § 17.2 Husholdningsavfall

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

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

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

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

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

**§ 17.3 Næringsavfall**

I byggesone 1 og 2 skal næringsavfall løses innomhus.

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

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

**§ 17.4 Offentlig returpunkt og ombrukssentral**

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

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

## § 18 Rett virksomhet på rett sted

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

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

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

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

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

## § 19 Støy og stille områder

### § 19.1 Statlig retningslinje T-1442

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

### § 19.2 Støyutredning

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

### § 19.3 Støyfølsom arealbruk i gul og rød støysone

§ 19.3.1 Gul støysone

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 20 Forurensning og stråling

### § 20.1 Forurenset grunn

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

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

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

### § 20.2 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planforslag og tiltak etter pbl § 20-1, inkludert bygge- og anleggsfasen.

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

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

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

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

### § 20.3 Elektromagnetiske felt

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

*Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og uteoppholdsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.*

## § 21 Massehåndtering

### § 21.1 Gjenbruk av matjord

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

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

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

### § 21.2. Midlertidig massehåndtering og mellomlagring av ombruksmaterialer

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

*Muligheten for ombruk og materialgjenvinning bør vurderes og massebalanse tilstrebes.*

## § 22 Plan for bygge- og anleggsfasen

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

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

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

# Bestemmelser til arealkategorier

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

### § 23.1 Felles formålsbestemmelser byggesone 1-4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### § 23.2 Felles bestemmelser byggesone 1 og 2

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

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

Langs fasader som henvender seg mot hovedgater og offentlige byrom skal det vurderes etablert utendørs møbleringssone som muliggjør tilrettelegging for utendørs byliv.

*Første etasje, herunder areal på bakkeplan trukket inn under tak, ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom bør ikke inneholde parkeringsanlegg, boder og lager, samt større rom for tekniske anlegg.*

*Stopp for tjeneste- og varelevering og renovasjonsbiler skal fortrinnsvis etableres i forbindelse med møbleringssone langs sidegater.*

*Det skal tilstrebes et finmasket gangnett. Ved planlegging av ny bebyggelsesstruktur bør kvartaler ha maksimal bredde/lengde på 70 meter, og fasadene underdeles med sprang i fasadeliv og variert material- og fargebruk minst hver 30. meter. Førsteetasjer ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom bør ligge på samme nivå som gateplan for å muliggjøre innganger fra gata. Felles oppholdsrom for flere boenheter, kantiner eller lignende skal fortrinnsvis plasseres her. Som en mindre del av møbleringsarealet langs gater kan det etableres langsgående offentlig korttidsparkering for besøkende, HC parkering og taxi.*

### § 23.3 Byggesone 1 – sentrumskjerner

§ 23.3.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal minst være 130 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal. Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA.

§ 23.3.2 Arealbruk

a. Innenfor byggesone 1 tillates følgende formål: boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, idrettsanlegg, næringsbebyggelse. Arealkrevende næring tillates ikke.
b. Kulturinstitusjoner over 500 $m^2$ BRA tillates kun innenfor felt S1.
c. Innenfor felt S2_Tiller, S2_Strindheim og S3_Haakon Magnussons gate tillates ikke økt areal til forretninger.
d. Bebyggelsens første etasje ut mot sentrale offentlig gater og byrom skal fortrinnsvis inneholde utadrettet virksomhet, eventuelt innendørs fellesareal og kantiner.
e. Første etasje i nye bygg skal ikke inneholde boenheter ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom. Første etasje i eksisterende bygg skal ikke bruksendres til boenheter.

§ 23.3.3 Utforming av bystruktur og bebyggelse

Sentrumsstrategien og Gatebruksplan for Midtbyen skal legges til grunn som stedsanalyse for planforslag i byggesone 1, felt S1 Midtbyen og Trondheim sentrum.

Mot torg og sentrale gaterom/strøk skal fasader i første etasje ha et åpent uttrykk og en stor andel vinduer, samt dører med direkte adkomst fra gateplan.

*Arealene i etasje på gateplan bør være fleksible for ulike typer virksomheter og enhetsinndeling. Takhøyde bør være minimum 4,5 meter brutto. Vinduer bør ikke dekkes med folie eller lignende.*

§ 23.3.4 Bymiljø

a. Ved etablering av nye byggetiltak over 1000 $m^2$ BRA helt eller delvis innenfor felt S2-4 skal offentlig torg eller park på minst 500 $m^2$ etableres der dette ikke finnes fra før.
b. Sentrale offentlige gater skal opparbeides som byrom med plass for opphold, møblering og trær. Utforming av trafikkarealer skal tilpasses lav fart for kjørende.
c. Alle offentlige byrom skal opparbeides med høy bymessig kvalitet. Eventuelle ramper til parkeringsanlegg skal integreres i bebyggelsens hovedvolumer.

*Parkering bør plasseres i fellesanlegg i utkanten av eller utenfor sentrumskjernen.*

### § 23.4 Byggesone 2 – sentrale byområder

§ 23.4.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal minst være 100 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal. Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA.

§ 23.4.2 Arealbruk

a. Innenfor byggesone 2 tillates kun følgende formål: boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, privat tjenesteyting inntil 400 $m^2$ BRA, idrettsanlegg, næringsbebyggelse.
b. Forretning tilknyttet næringsvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.
c. I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også tjenesteyting som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

*Forretningsformål bør være knyttet til service- og håndverksvirksomheter.*

### § 23.5 Byggesone 3 – øvrige byområder

23.5.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal alltid tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

Ved planlegging av større nye byggeområder eller transformasjonsområder skal det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

*Fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse bør ikke være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at grønn karakter og landskapstrekk ivaretas. Bebyggelsen bør plasseres i tråd med eksisterende byggelinjer mot veg og grønne områder. Det bør defineres en tydelig avgrensning av tomta mot tilliggende gater, fortrinnsvis ved bruk av busker, trær eller annen beplantning.*

§ 23.5.2 Arealbruk

a. Innenfor byggesone 3 tillates kun følgende formål: boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, og næringsbebyggelse.
b. Forretning tilknyttet næringsvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.
c. I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også tjenesteyting som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

*Forretningsformål bør være knyttet til service- og håndverksvirksomheter.*

### § 23.6 Byggesone 4 – ytre byggeområder

§ 23.6.1 Utnyttelsesgrad
Grad av utnytting skal ikke overstige 50 % BRA og det tillates kun småhusbebyggelse i form av ene- eller tomannsboliger. Ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

§ 23.6.2 Arealbruk
Andre formål enn bolig tillates ikke. Unntatt er eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også andre funksjoner innenfor formålene tjenesteyting og bevertning som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

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

### § 24.1 Fritidsbebyggelse (1120)

§ 24.1.1 Generelle bestemmelser
Det må foreligge godkjent avløpsløsning med felles ledningsnett knyttet til kommunalt nett eller eget renseanlegg før igangsettingstillatelse kan gis.

*Fritidsbebyggelse skal tilpasses tomtearealet, og bør ha maksimalt 80 $m^2$ BRA for hovedbygg.*

§ 24.1.2 Felt F1 Selbusjøen
Innenfor feltet tillates inntil 25 fritidsboliger totalt, og hver tomt kan være maksimalt 1 dekar.

§ 24.1.3 Kolonihage Grendstad
Innenfor området tillates inntil 6 parseller. Avstanden mellom bebyggelsen på parsellene og Selbusjøen skal være minst 30 m. På hver parsell kan etableres bebyggelse på inntil 30 $m^2$.

### § 24.2 Tjenesteyting (1160)

Arealene vist som tjenesteyting skal benyttes til barnehager, skoler, helse- og omsorgsinstitusjoner, brannstasjoner, fengsel, museer og kirker/religiøse forsamlingslokaler. Idrettsanlegg tillates etablert innenfor formålet.

Felles bestemmelser for byggesone 1 og 2 - § 23.2 og tilhørende retningslinjer - skal gjelde for utforming av bebyggelse, bymiljø og samferdsel innenfor formålet tjenesteyting. Det skal legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

*Minimum uteoppholdsareal til offentlig tjenesteyting:*
*Barnehager: 24 $m^2$ godt egnet uteoppholdsareal per barn.*
*Skole: 25 $m^2$ godt egnet uteoppholdsareal per elev. Deler kan være regulert som offentlig friområde.*
*Helse- og velferdssenter: 25 $m^2$ godt egnet uteoppholdsareal per 100 $m^2$ bruksareal.*

### § 24.3 Råstoffutvinning (1200)

Ved planforslag og behandling av søknad om råstoffutvinning skal det foreligge en vurdering av miljøbelastninger for influensområdet knyttet til driften og transport til og fra området, geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, landskap/ stedskvalitet og biologisk naturmangfold. Etterbruk til LNFR skal sikres i reguleringsplan. Jordbruksarealer skal istandsettes til jordbruksdrift. Felt merket RN kan ha næringsbebyggelse som etterbruk. Dette må sikres i reguleringsplan.

*T-1442 og T-1520 skal ligge til grunn for vurderingene av støy og luftkvalitet.*

### § 24.4 Næringsbebyggelse (1300)

§ 24.4.1 Innhold

Innenfor formålet kan det etableres næringsvirksomheter i tråd med prinsippet for rett virksomhet på rett sted. Energianlegg tillates. Ved søknad om tiltak gjelder formål angitt i vedtatt reguleringsplan foran formål angitt i arealdelen dersom motstrid.

*Innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse bør det kun tillates håndverk og industri (1340), lager (1350) og bensin-/energistasjon (1360), samt energianlegg. Dette med unntak av på Strindheim mellom jernbanen og Innherredsveien, hvor det fra andre etasje og opp kan etableres kontor (1310).*

*Innenfor felt merket NA bør næringsarealene forbeholdes større produksjons- og lager/logistikkvirksomheter med behov for stort, sammenhengende areal.*

*På Tiller og Tunga i felter merket NF kan det vurderes tillatt forretning for plasskrevende varegrupper gjennom reguleringsplan.*

*For Tunga næringsområde tillates det kontor for virksomheter med få besøkende fra andre etasje og opp. Etasjer på bakkeplan skal forbeholdes næringsformål som angitt over.*

*Det vises for øvrig til retningslinjene under § 18 Rett virksomhet på rett sted.*

§ 24.4.2 Utnyttelse og utforming

a. Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet i henhold til prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Alle planforslag og søknader om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og adkomster bidrar til effektiv arealutnyttelse for tomta og tilsluttende næringsarealer. Det skal primært etableres felles renovasjon- og varelevering. Varelevering skal etableres slik at det ikke er til unødig ulempe for omgivelsene.
b. For å sikre tilstrekkelig areal til virksomhetenes arealkrevende funksjoner skal arealene på bakkeplan både ute og inne reserveres til disse funksjonene. Bakkeplanet skal ikke avsettes til parkering for ansatte.
   I ytterkant av næringsområdene, mot samferdselsanlegg, boliger og andre områder for opphold, skal det etableres visuell skjerming ved bruk av vegetasjon.

Punkt b gjelder ikke for nåværende næringsbebyggelse langs Haakon VII's gate vest for Leangen allé.

*Det bør legges til rette for uteoppholdsareal for ansatte. Belysning skal utformes slik at landbruks- natur- og friluftslivsområder skjermes mot lysforurensning.*

§ 24.4.3 Tilrettelegging for næringstransport
Det skal sikres god framkommelighet for næringstransport i områder for næringsbebyggelse. Ved regulering av arealkrevende næring skal det legges til rette for lade- og fylleinfrastruktur dersom behovet i området ikke er dekket.

**§ 24.5 Idrettsanlegg (1400)**
Ved detaljregulering skal det i tillegg til idrettsanlegg legges til rette for grønne forbindelser og egenorganisert aktivitet.

**§ 24.6 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)**

§ 24.6.1 Arealbruk
Innenfor formålet tillates energianlegg (1510), vannforsyningsanlegg (1541), renovasjonsanlegg (1550), og øvrige kommunaltekniske anlegg (1560) og massedeponi. T-1442 og T-1520 skal ligge til grunn for vurderingene av støy og luftkvalitet.

§ 24.6.2 Massedeponi
Ved detaljregulering og søknad om etablering av massedeponi skal det foreligge en plan for drifts- og anleggsfasen. Planen skal sikre naturverdier og trinnvis utvikling av deponiet, slik at naturverdier ivaretas fram til området tas i bruk.

Etterbruk til LNFR skal sikres i reguleringsplan. Jordbruksarealer skal istandsettes for jordbruksdrift. Felt merket MN kan ha næringsbebyggelse som etterbruk. Dette må sikres i reguleringsplan.

Ved etablering av nye massedeponi eller ved vesentlige utvidelser, skal det vurderes sorteringsanlegg og muligheter for gjenbruk av rene masser.

*Planen bør også redegjøre for miljøbelastninger knyttet til drift og transport til og fra deponiet for influensområdet, geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, landskap/stedskvalitet, og naturmangfold og vannmiljø.*

**§ 24.7 Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)**

§ 24.7.1 Effektiv arealbruk
Ved planlegging og utbygging av nye byggeprosjekter skal det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

§ 24.7.2 Knutepunkter KB1
Innenfor felter merket KB1 på Heimdal, Tiller og Tempe tillates tjenesteyting, idrettsanlegg og næringsbebyggelse. Felles bestemmelser og retningslinjer for byggesone 1 og 2 (§ 23.2) skal gjelde for utforming av bebyggelse, bymiljø og samferdsel innenfor områdene.

§ 24.7.3 Granåsen KB2
Innenfor områdene KB2 tillates kombinert bebyggelse for utvikling av Granåsen skianlegg. Bolig eller fritidsbebyggelse tillates ikke.

§ 24.7.4 Rotvolltrekanten KB3 (unntatt rettskraft inntil innsigelse til arealet er løst)
Det skal settes av areal til kollektivanlegg, kommunaltekniske anlegg, energianlegg, energistasjon og renovasjonsanlegg. Det skal legges til rette for næringsareal på resterende areal og over bussdepot, bydrift og energistasjon der dette er mulig.

§ 24.7.5 Klett-krysset KB4
Innenfor området tillates kombinert formål bensinstasjon/vegserviceanlegg og bevertning.

§ 24.7.6 Fossegrenda KB5
Innenfor område KB5 tillates bolig og næring med minimum utnyttelse 100% BRA.

## § 25 Blå/grønnstruktur (3002)

### § 25.1 Opparbeidelse og bruk
Formålet omfatter naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengene i blå/grønnstrukturen, eksisterende naturverdier og økologiske funksjoner skal ivaretas og styrkes.

Tiltak for å fremme friluftsliv, lek og rekreasjon tillates, men innenfor naturområder kun dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke. Unntak er bruk av bebyggelse med antikvarisk verdi klasse A-C, som kan benyttes til funksjoner innenfor formålene tjenesteyting og bevertning.

*Arter oppført på listen over fremmede arter og/eller definert som problemart i Trondheim skal unngås i blå/grønnstrukturen. Det bør i størst mulig grad brukes vegetasjon som er naturlig for stedet.*

### § 25.2 Offentlige parker
Arealene skal gi tilbud til alle og være offentlig tilgjengelige. Overvannshåndtering skal være godt ivaretatt. Materialbruk og utførelse skal ha høy kvalitet og sikre lang levetid ved høy bruksintensitet.

*All vegetasjon bør sikres gode vekstforhold. Der offentlig park etableres på tak eller konstruksjoner under bakken bør konstruksjonen dimensjoneres til å tåle etablering av trær, vegetasjon og jordoverdekning, samt vedlikeholdskjøretøy.*

### § 25.3 Felt B - fremtidige offentlig parker og torg
Arealer merket B skal ved regulering avsettes til offentlig torg eller park. Nøyaktig plassering og utforming av området bestemmes i reguleringsplan, men arealet skal ikke reduseres. Inntil arealet detaljreguleres kan tiltak gjennomføres i tråd med gjeldende reguleringsplan.

*Parker bør ha en tydelig avgrensning mot private arealer, og bør ha direkte tilknytning til offentlig gate eller gang/sykkelvei.*

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

### § 26.1 Generelle bestemmelser

I LNFR-områder er det ikke tillatt å gjøre bruksendringer eller oppføre nye bygninger, nye boenheter eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål.

*Ved søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en følge av bruksrasjonaliseringstiltak i landbruket, godkjent etter jordlov og konsesjonslov, kan dispensasjon vurderes. Fradeling av boenheter tilknyttet tunet tillates ikke.*

*I LNFR-områder legges hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskapet.*

*For endringer på bebygde eiendommer legges det vekt på tiltakets tilpasning på eiendommen og helhetlige kulturlandskapsvurderinger. Nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.*

### § 26.2 Våningshus for landbruksdrift

Det kan tillates inntil to våningshus der det av hensyn til landbruksdrifta av eiendommen er nødvendig.

*Våningshuset skal plasseres i tilknytning til tunet på landbrukseiendommen og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet, samt tilpasses eksisterende bygningsmasse når det gjelder takvinkler, materialvalg, farger og stilart.*

*Våningshuset bør ikke berøre dyrka jord (fulldyrka eller overflatedyrka) jf. digitale markslagskart AR5 (gårdskart) med mindre det ikke finnes andre alternativ.*

### § 26.3 Fritidsbebyggelse

Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder for bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig.

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

### § 27.1 Ferdsel (6100) og farled (6200)

Tiltak og aktivitet som vanskeliggjør skipstrafikk er ikke tillatt.

### § 27.2 Fiske (6300)

Tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske eller som kan hindre gytesuksess er ikke tillatt, herunder plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping.

*Formålet dekker både næringsutøvelse og gytefelt.*

### § 27.3 Naturområde (6600)

Det tillates ikke inngrep og faste installasjoner, eller tiltak som forringer områdenes økologiske funksjon for vannfugl og fisk. Tiltak som bidrar til forbedring av naturmangfold kan tillates.

I økologiske funksjonsområder i Leangenbukta, Grilstadfjæra, Ranheimsfjæra og Grytbakkfjæra skal skog- og buskvegetasjon mellom Ladestien og fjæreområdene ivaretas eller reetableres.

I økologiske funksjonsområder i Leangenbukta, Munkholmen (selve moloen), Være-plattformen og Grytbakkfjæra er det av hensyn til vannfugl forbud mot motordrevne fartøy og all ferdsel 1.april til 31.august.

*Transportkjøring av motordrevne turistbåter kan tillates til kaia på Munkholmen i hastighet inntil 5 knop, etter søknad til Trondheim kommune.*

**§ 27.4 Friluftsområde (6700)**

Innenfor områder avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag skal det tas hensyn til ferdsel, rekreasjon, lek og opphold i sjøen. Anlegg, tiltak og aktivitet til ulempe for friluftsliv eller opplevelsesverdi, herunder bruk av motordrevne fartøy, er ikke tillatt. Dette gjelder ikke for transportkjøring inntil 5 knop for kjøretøy som ivaretar rutegående transport etter yrkestransportlova, sikkerhetstjenester, eller drift og vedlikehold av friluftsområdene.

Følgende aktiviteter er ikke underlagt fartsbegrensing:

- Forsvarets øvelser, forflytninger og transporter
- Politi-, rednings-, brannverns- og ambulansetjenester, tiltak i forbindelse med akutt forurensning, samt oppsyns- og tilsynstjeneste

# Hensynssoner og bestemmelsesområder

## § 28 Sikringssoner og faresoner

**§ 28.1 Sikringssoner drikkevann - Formål og kommunal myndighet - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse**

Formålet med hensynssonene er å redusere fare for forurensning av vannforsyningssystemet ved å hindre økt aktivitet i tilsigsområdet. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen ved utøvelse av kommunal avgjørelsesmyndighet.

**§ 28.2 Sikringssoner drikkevann - Forbud mot forurensning - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse**

Det er forbudt å forurense drikkevann. Forbudet omfatter alle aktiviteter som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset. Forbudet omfatter blant annet tiltak/virksomhet listet opp under § 28.3, § 28.4 og § 28.5.

**§ 28.3 Sikringssone drikkevann (110) - Jonsvatnet - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse**

Som vassdrag regnes Jonsvatnet (Litlvatnet, Storvatnet og Kilvatnet) og mindre bekker/tilsig.

§ 28.3.1 Ferdsel og opphold

Følgende bestemmelser gjelder for enhver som ferdes eller oppholder seg i vassdrag eller innenfor 100 m fra vassdrag:

a. Det er forbudt med bading (både for mennesker og husdyr), padlebrett/SUP, brettseiling, dykking og lignende aktiviteter.
b. Det er forbudt å sette opp telt, hengekøye, parkere bobil og lignende, eller på annen måte slå leir, ved f.eks. å tenne bål, solbade eller på annen måte oppholde seg i sonen utover å gå tur og ha en kort rastepause.
c. Det er forbudt å arrangere idrettsarrangement og andre organiserte arrangementer uten tillatelse fra kommunen.
d. Det er forbudt å bruke motorfartøy eller motorisert redskap på eller i Jonsvatnet, både på islagt og åpent vann uten tillatelse fra kommunen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Det er likevel tillatt å bruke motorisert fartøy til nødvendig drift av vannverket.
e. Det er forbudt å ta med levende ferskvannsorganismer inn i sonen. Dersom fiskeutstyr/båt er benyttet i et annet vassdrag/sjø, må det rengjøres og tørkes fullstendig eller desinfiseres før det tas med inn i sonen.
f. Det er båndtvang for hund og andre kjæledyr (med unntak for katter). Påbudet om båndtvang for hund gjelder ikke ved jakt. Ekskrementer skal samles opp og tas ut av sonen eller kastes i avfallsoppsamler. Det er ikke tillatt å ta med hund eller andre kjæledyr i nærhet av vannkant eller på islagt vann.

g. Det er forbudt å ferdes med hest. Offentlig vei, adkomstvei til det respektive gårdsbruk samt godkjent/sikret beiteareal er unntatt fra forbudet.

§ 28.3.2 Grunneiere og andre rettighetshavere

For grunneiere og andre rettighetshavere i tilsigsområdet gjelder følgende bestemmelser:
Hele hensynssonen:

a. Det er forbudt å lagre avfall eller avløpsslam.
b. Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann. Fritidsboliger skal ha avløpsfritt forbrenningstoalett eller annen løsning..
c. Kunstgjødsel må primært lagres under tak eller sekundært være forsvarlig tildekket. Det er forbudt med inntransport av husdyrgjødsel eller avløpsslam til nedbørfeltet.
d. Transport av farlige produkter, som oljeprodukter, drivstoff og kjemikalier, skal foregå slik at den ikke kan utgjøre noen fare for forurensning i sonen. Kravet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjon, oljeskift og lignende aktiviteter som kan medføre fare for forurensning i sonen. Dersom det skjer utslipp i nedbørfeltet, plikter den som oppdager utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten.
e. Det er forbudt å salte veier.

**§ 28.4 Hensynssone (faresone) avfallsdeponi (390)**

§ 28.4.1 Arealbruk

Det tillates ikke boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse over deponimasser innenfor faresone for avfallsdeponi, så lenge det er risiko for at gass fra nedlagt avfallsdeponi kan trenge inn i bygninger og avløp. Det vises til Miljødirektoratets veileder *"*Bygging på nedlagte deponier" for ytterligere krav ved detaljregulering innenfor faresonen.

Det må i tillegg dokumenteres at etablering av boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse innenfor faresonen for avfallsdeponi er helse- og miljømessig forsvarlig. I hvert tilfelle vil det måtte gjøres en konkret risikovurdering. Dette må utredes detaljert i reguleringsplanprosessen

Nettstasjon tillates ikke plassert i rom under bakkeplan innenfor hensynssonen.

§ 28.4.2 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering og søknad om tiltak:

a. Ved regulering innenfor faresone avfallsdeponi, skal det:
   - undersøkes hvilken risiko avfallsfyllingen i helhet utgjør for spredning av miljøgifter og deponigass til omkringliggende miljø.
   - undersøkes i hvilken grad endret arealbruk og tiltak kan føre til økt spredning. Dersom det er uakseptabel risiko for spredning, må reduserende tiltak beskrives i tiltaksplan for forurenset grunn og iverksettes før utbygging.

- avklares om det er behov for gassoppsamlende tiltak. Ved fare for gassdannelse og transport/migrasjon, skal det utarbeides en helhetlig plan mot eksplosjonsfare og gassinntregning i bygg. Planen skal omfatte:
    - både bygge- og driftsfase, og inkludere kontroll- og vedlikeholdstiltak.
    - redegjøre for hvordan man over tid kan dokumentere at gassinntrengning i bygg kan hindres.
    - inkludere metangass og andre relevante gasser.
    - vurderinger av og behov for tiltak mot eksplosjonsfare.
    - planen skal angi hvem som er ansvarlig for tiltakene og vedlikeholdet.
    - nødvendige tiltak skal sikres gjennom bestemmelser i reguleringsplan
- vurderes om reguleringsplanen innebærer økonomisk risiko for kommunen

b. Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å forhindre at gass fra nedlagt avfallsdeponi trenger inn i bygninger eller følger infrastruktur. Dette gjelder både metangass og andre relevante gasser.

c. Det må gjennomføres uavhengig kontroll for å sikre at tiltak fungerer over tid. Dette skal beskrives i detaljregulering innenfor hensynssonen. Alternativt kan det dokumenteres at det ikke er behov for tiltak mot gass.

d. Nye terrenginngrep må ikke negativt påvirke eventuelle tiltak som er gjort på omkringliggende eiendommer for å hindre spredning av forurensning til vann og deponigass.

e. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering før igangsetting av tiltak eller detaljregulering.

f. Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for forurensningsmyndigheten.

## § 29 Soner med særlige hensyn

### *§ 29.1 Hensynssone landbruk (H510) - grønn strek*

*Innenfor hensynssone landbruk skal det tas særlig hensyn til arealer med jordbruksproduksjon eller potensielt framtidig produksjonsareal. Innenfor hensynssonen gjelder også føringer knyttet til byggegrense langsiktig jordvern i § 6.5.*

### *§ 29.2 Hensyn friluftsliv (H530) - Marka*

*Her gjelder føringer knyttet til markagrensa, angitt i § 6.4.*

### *§ 29.3 Bevaring naturmiljø - H560_1*

*Innenfor hensynssonene bør det ikke tillates ny bebyggelse eller andre tiltak som forringer de økologiske funksjonene. Det skal legges vekt på å ivareta og helst forsterke skogstruktur*

*og/eller vegetasjon, og bortfall av kvaliteter må kompenseres. Innenfor hensynssoner langs vassdrag skal det legges vekt på å etablere og sikre grønne forbindelser.*

*Tiltak å fremme friluftslivet kan tillates så fremt de hensyntar viktige naturverdier og kulturminner og viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.*

*Hensynssone Gaulosen - gyteområde. Hensynet til gytesuksess for fisk skal vektlegges ved behandling av søknad om tiltak i sonen.*

***§ 29.4 Bevaring naturmiljø - H560_2 - Nidelvkorridoren***
*Her gjelder føringer knyttet til forbudsgrense vassdrag Nidelvkorridoren, angitt i § 6.3.*

***§ 29.5 Hensynssone mineralressurser (H590)***
*Det skal ikke gjøres tiltak innenfor området som vil forringe eller hindre framtidig uttak av mineralressursen. Kun underjordsdrift av råstoffutvinning bør tillates innenfor hensynssonen.*

***§ 29.6 Bevaring kulturmiljø (H570)***
*Spesifikke retningslinjer for de ulike hensynssonene angitt i vedlegg til arealdelen Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse og skal følges ved utforming av nye planer og tiltak.*

## § 30 Båndleggingssoner

**§ 30.1 Båndlegging etter energiloven** (H740)
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor båndleggingssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor båndleggingssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

## § 31 Gjennomføringssoner

**§ 31.1 Hensynssone krav om felles planlegging - Ladalen**
Før detaljregulering skal det utarbeides en prinsipiell plan som viser adkomst for alle trafikantgrupper inkludert varelevering og konsept for teknisk infrastruktur til alle byggeområdene.

## § 32 Bestemmelsesområder

**§ 32.1 Bestemmelsesområde #1, Kaibasert næring**
For sentrumsformål i bestemmelsesområdet skal kaikanter og behov for næringsbebyggelse til havromsteknologi som trenger tilgang til kai ivaretas. Dette må avklares ved oppstart av detaljregulering.

**§ 32.2 Bestemmelsesområde #2, Byøkologisk forsøksområde miljøkvalitet**
Området skal utvikles til et byøkologisk forsøksområde i samsvar med definisjonen av byøkologisk forsøksområde i reguleringsplan r0219 for Svartlamoen. Forsøksområdet skal være i tråd med kvalitetsprogram for Nyhavna, og reserveres til eksperimentell boligbygging

med høy miljøkvalitet, muligheter for selvbygging, gjenbruk/resirkulert bebyggelse, mangfoldig arkitektonisk formspråk. Området kan benyttes til byggeformål ved behov for flytting av bygningsmasse ved sporutvidelse til jernbanen.

Ved detaljregulering innenfor felt 1 og 2 i KDP Nyhavna skal opparbeidelse av arealet være sikret. Området skal opparbeides til offentlig grønnstruktur i påvente av utvikling til forsøksområde, og tilrettelagt for uorganisert aktivitet.

**§ 32.3 Bestemmelsesområde #3, Mobilitetsfunksjoner**
Innenfor bestemmelsesområdet skal mobilitetsfunksjoner samles ett eller flere steder med bydelsparkering, i tråd med mål om et bilfritt område på Nyhavna. Dette sikres ved detaljregulering innenfor felt 1 - 10 i KDP. Det kan benyttes midlertidige parkeringsløsninger for å dekke parkeringskravet for boligene inntil 250 av boligene totalt innenfor feltene er tatt i bruk.

**§ 32.4 Bestemmelsesområde #4, Sjøbad Strandveikaia**
Innenfor området skal det etableres offentlig sjøbad i tråd med Kvalitetsprogram for Nyhavna.

**§ 32.5 Bestemmelsesområde #5, Støy langs E6**
Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke etablert nye boenheter.

**§ 32.6 Bestemmelsesområde #6, Offentlig tjenesteyting**
Før planlegging eller gjennomføring av tiltak innenfor området skal behov for offentlig tjenesteyting avklares.

*På Hallset skal bestemmelsen ivareta et nytt helse- og velferdssenter, på Tempe og Overvik en ny barnehage, og på Strindheim en utvidelse av skoletomt.*

**§ 32.7 Bestemmelsesområde #7, avfallsdeponi med randsone**

§ 32.7.1 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering
Før det kan vedtas nye reguleringsplaner innenfor bestemmelsesområdene må det undersøkes om det er risiko for at gass fra nedlagt avfallsdeponi kan trenge inn i bygninger og avløp. Kommunens aktsomhetskart for deponi og randsoner angir soneinndeling i området. Det er krav om dokumenterte tiltak, for å forhindre risiko for at opphoping og gassinntrenging oppstår i bygninger og infrastruktur. Det skal måles på metangass og andre relevante gasser. Det må gjennomføres uavhengig kontroll for å sikre at tiltak fungerer over tid. Alternativt kan det dokumenteres at det ikke er noen risiko og heller ikke behov for tiltak.

§ 32.7.2 Helhetlig utredning av randsone utenfor avfallsdeponi
Det skal foreligge en helhetlig utredning av randsonen utenfor deponiet for å avklare om følsom bebyggelse kan etableres. Denne skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsetting av detaljreguleringsplaner. Utredningen skal vise muligheter og konsekvenser for ulike utbyggingsformål i randsonen, for miljø, helse og økonomisk risiko for kommunen.

Utredningen skal ta høyde for at nye tiltak på deponiet eller i randsonen kan endre utstrekningen av randsonen.

§ 32.7.3 Krav til dokumentasjon av sikker håndtering av deponigass og forurensede masser
I reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak i bestemmelsesområdet skal det vises hvordan deponigass og forurensede masser skal håndteres. Helse og miljømessig konsekvens skal vurderes. Vurderinger og forutsetninger må tilpasses hvert enkelt utbyggingstiltak.

**§ 32.8 Bestemmelsesområde #8 og #9, Framtidig godsterminal**
Innenfor områdene #8 på Heggstadmoen og #9 på Torgård skal alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges jernbanemyndighetene for uttalelse før eventuell tillatelse kan gis. Dette gjelder inntil jernbanemyndighetene beslutter endelig lokalisering eller frafaller behovet for areal til ny godsterminal for Trondheimsregionen.

Detaljregulering innenfor bestemmelsesområdene skal avvente lokalisering av ny godsterminal. Når lokalisering av godsterminal er avgjort, skal planlegging og utbygging av området skje i sammenheng med godsterminalen.

**§ 32.9 Bestemmelsesområde #10, Tunga fengsel**
Innenfor bestemmelsesområdet skal det ikke oppføres bygninger eller konstruksjoner som kan gi innsyn til fengselets luftegård.

**§ 32.10 Bestemmelsesområde #11, Overnatting i næringsareal**
Innenfor bestemmelsesområdet tillates næringsbebyggelse og overnatting

**§ 32.11 Bestemmelsesområde #12, Bynaturpark**
Innenfor området skal det tas særskilt hensyn til naturverdier, kulturmiljø og landskap. Særskilte krav til blågrønn faktor for området, angitt i kommunens Norm for blågrønn faktor, skal oppfylles. Ved planlegging av nye samferdselsanlegg skal etablering av allé eller trær vurderes. For eksisterende alleer og trerekker skal trær og tilstrekkelig rotsone bevares. Allétrær som fjernes skal erstattes.

## Vedlegg

- Temakart til kommuneplanens arealdel 2022-2034, revidert februar 2025

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

**Vedtatt**
**27. mars 2025**



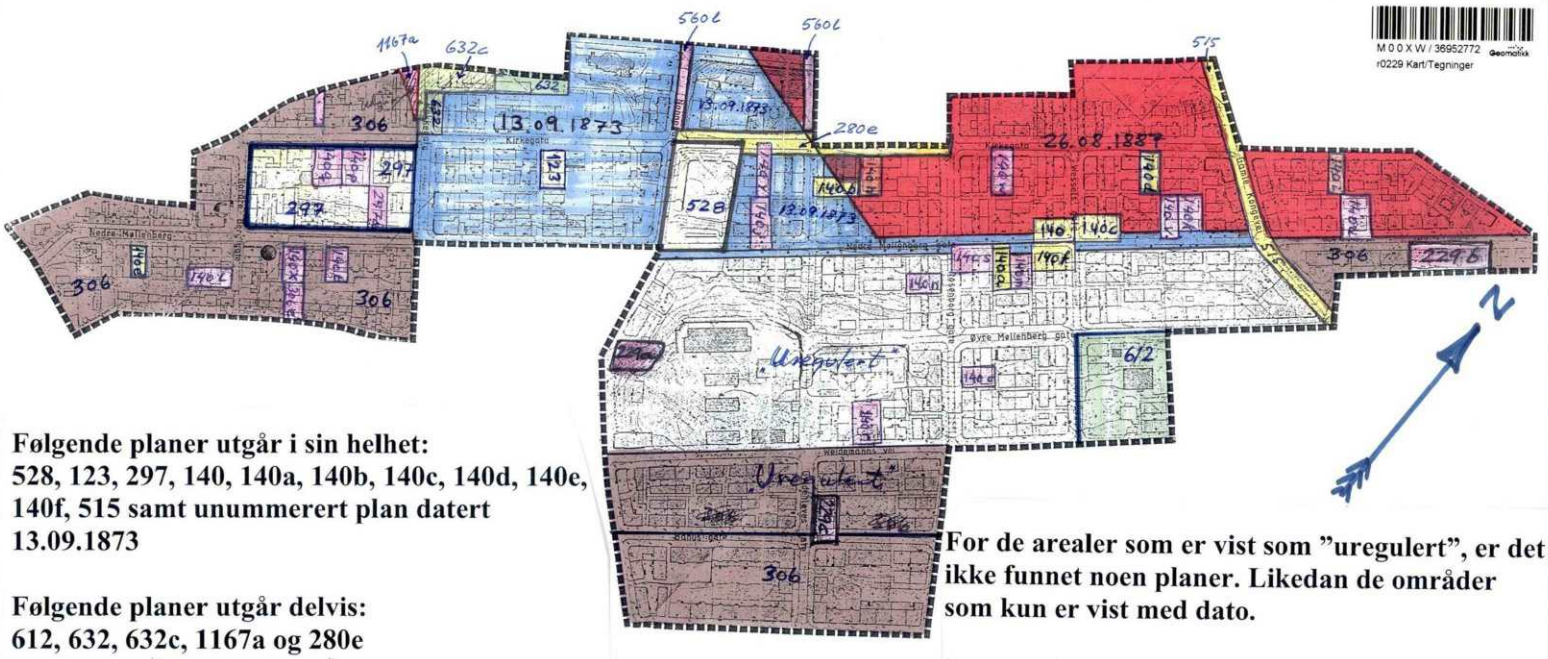
Foto: Trondheim kommune

# Plan 229, stadfestet 01.09.1986

**Verneplan for Møllenberg/Kirksletten/Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området.**

**NB!!**
**Denne planen, r0229, "konserverer" tidligere plansituasjon. Tidligere planer, som utgår ved denne planen, kan derfor fortsatt være aktuelle å se på når det gjelder formål.**

**Kartet på denne siden viser beliggenheten for de planer som utgår i sin helhet, samt de som det utgår deler av.**




**Følgende planer utgår i sin helhet:**
**528, 123, 297, 140, 140a, 140b, 140c, 140d, 140e, 140f, 515 samt unummerert plan datert 13.09.1873**

**Følgende planer utgår delvis:**
**612, 632, 632c, 1167a og 280e**

**For de arealer som er vist som "uregulert", er det ikke funnet noen planer. Likedan de områder som kun er vist med dato.**

**Resterende planer som er vist på kartet er gjeldende planer som er vedtatt etter 01.09.86.**

TRONDHEIM KOMMUNE

**Byggesakskontoret**

**Delegasjonssak nr: FBR 3UK 5028/12**

Togin AS
Postboks 205 Heimdal

N-7474 TRONDHEIM

# IGANGSETTINGS-TILLATELSE

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Leif Inge Horten | 12/50705<br>oppgis ved alle henvendelser | | 08.11.2012 |

**Nedre Møllenberggate 49, godkjent søknad om tiltak for brannteknisk gjenoppbygging av brannskiller**

Byggested: **NEDRE MØLLENBERG GATE 49** Gnr./Bnr.: **409/255**
Ansvarlig søker: **Togin AS**
Tiltakshaver: **AS Nedre Møllenberggate 49**

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

**Innledning**
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 23.10.2012.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 23.10.2012 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder brannteknisk gjenoppbygging av brannskiller.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

**Planstatus**
Ikke relevant for denne søknaden.

**Nabovarsel**
Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

**Tiltaket**
Begrensede arealer i bygningen er berørt. Tiltaket er begrenset til utskifting av brannklassifiserte dører mellom gang og leiligheter samt montering av brannluke fra gang til kaldloft. I forbindelse med tiltaket har Sweco Norge AS utarbeidet brannprosjekteringsrapport.

Bygningens ytre arealer og bærende konstruksjoner er ikke berørt. Ingen av naboene er berørt av tiltaket da arbeidene kun foregår innvendig. Som følge av tiltakets omfang som begrenser seg til ett begrenset areal inne i bygningen, ingen berøring av bærende konstruksjoner og heller ikke er synlig for naboer, søkes det om dispens for kravet om nabovarsel.

Byggesakskontoret forutsetter at alle arbeider i forbindelse med reetablering av brannskille utføres i henhold til godkjent produktdokumentasjon og godkjent monteringsanvisning.

Byggesakskontoret har utover dette ingen merknader til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

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

**Togin AS** med organisasjonsnummer **975942007** for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

**Sweco Norge AS** med organisasjonsnummer **967032271** for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen brannteknisk oppgradering, tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

**Brå & Sørvåg Bygg AS** med organisasjonsnummer **962246931** for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen brannteknisk oppgradering, tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

**Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.**

**VEDTAK:**

**SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.**

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

**Informasjon fra byggesakskontoret**

*Klagerett*
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

*Gebyrer og avgifter*
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

*Melding om igangsatt arbeid*
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen ”Skjemaer” i venstre kolonne.

*Kontroll*
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

*Tilsyn*
I henhold til plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1 har byggesakskontoret utarbeidet en strategi for tilsynet som bl.a. innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i midtbyen (sårbarhetsområde), brukbarhet i publikums- og arbeidsbygninger, energibruk i bygninger, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser samt sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i det omsøkte tiltaket, og ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

*Bortfall av tillatelse*
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

*Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse*
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
AS Nedre Møllenberggate 49, , 7014 TRONDHEIM

# MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.**

**Klagerett**
De har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan De klage til?**
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

**Klagefrist**
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

**Kostnader ved klagesaken**
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

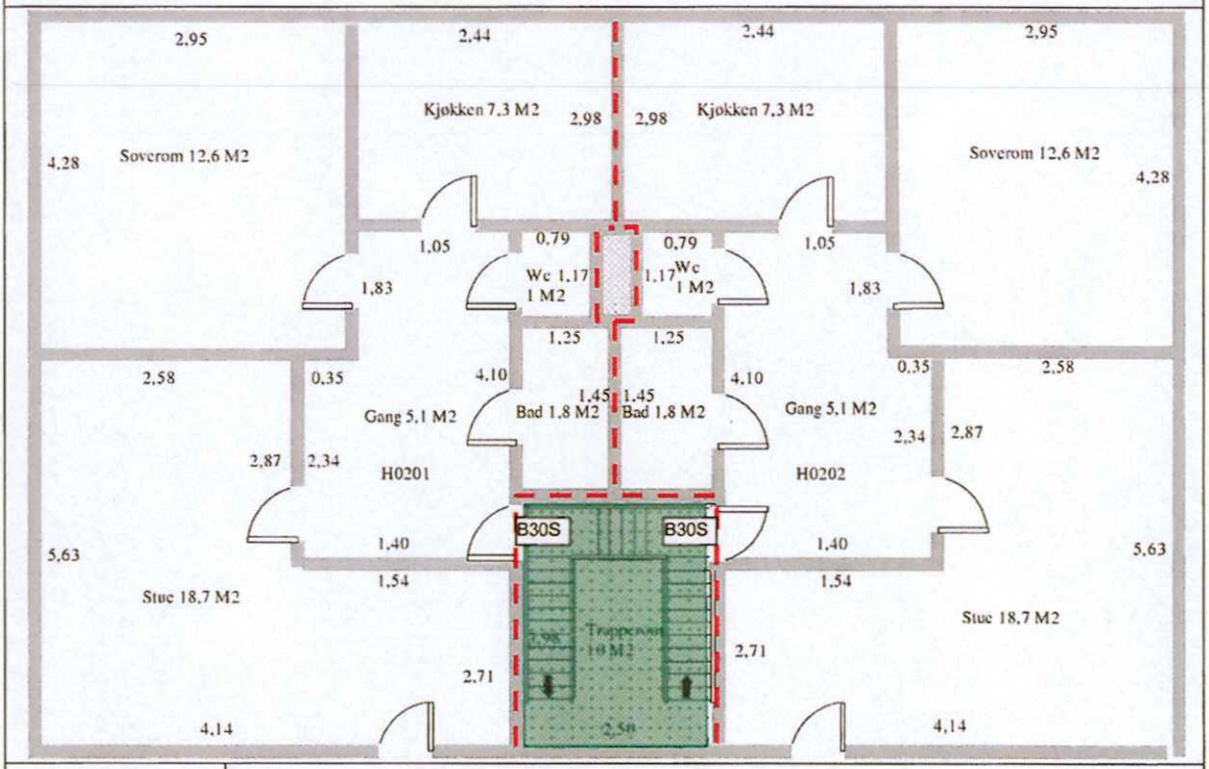
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

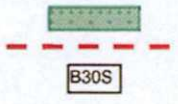
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

# 4 Brannskisse for tiltaket

Sweco har ikke vurdert øvrige deler av bygningsmassen mer enn det som er beskrevet i denne rapporten.
Skisse under er ment å vise prinsipp for branncelleinndeling. Skisse er mottatt fra Togin as.
Forutsetning:
- Hver leilighet er egne brannceller.
- Trapperommet er en egen branncelle.
- Dekkene er branncellebegrensende.

2.etasje




Rømningsvei
Branncellebegrensende konstruksjon EI60
Brannklassifisert dør $EI_230CS_a$

# Innkalling til ordinær generalforsamling i AS Nedre Møllenberg gate 49

I henhold til vedtektene innkalles aksjonærene med dette til ordinær generalforsamling.

**Tid: Torsdag 08.05.2025 - kl. 18:00**
**Sted: TOBBs lokaler - Krambugata 7**

**Oppmøte ved TOBBs hovedinngang senest 17:50.**

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Valg av sekretær

### 1.3 Valg av en aksjeeier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

## 2. Årsoppgjør for 2024

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

### 2.2 Disponering av resultat

## 3. Styrets årsmelding for 2024

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

## 5. Valg

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

### 5.1 Styremedlem for 2 år

**På valg:**
Marte Hakavik Braarud
Mina Gravdahl

### 5.2 Varamedlem for 1 år

**På valg:**
Njål Rotevatn

---

*Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Aksjeeier har rett til å møte i generalforsamling, enten selv eller ved fullmektig. Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen og kan selv gi talerett til rådgiveren.*

24.04.2025
**AS Nedre Møllenberg gate 49**
styret

# AS Nedre Møllenberg gate 49 - Resultatregnskap 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader driftsdel | | 849 959 | 1 278 660 | 853 255 | 1 025 080 |
| Felleskostnader kapitaldel | | 563 869 | 0 | 572 733 | 480 909 |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler | | 71 010 | 113 220 | 71 450 | 74 350 |
| Andre tillegg | 1 | 65 952 | 65 952 | 65 952 | 78 527 |
| **Sum driftsinntekter** | | **1 550 790** | **1 457 832** | **1 563 390** | **1 658 866** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | -7 050 | -7 050 | -7 050 | -7 050 |
| Styrehonorar | | -50 000 | -50 000 | -50 000 | -50 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -80 404 | -77 558 | -80 400 | -83 060 |
| Honorar administrative tjenester | | -14 750 | -14 238 | -15 000 | -15 240 |
| Eksterne honorar | 3 | -1 487 | -1 488 | -2 000 | 0 |
| Vaktmestertjenester | | -196 923 | -81 316 | 0 | 0 |
| Renholdstjenester | | 0 | -74 224 | -133 350 | -10 000 |
| Løpende vedlikehold | 4 | -6 875 | -16 399 | -60 000 | -60 000 |
| Periodisk vedlikehold | | 0 | 0 | 0 | -200 000 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -70 794 | -110 359 | -71 450 | -74 350 |
| Forsikring | | -113 950 | -106 072 | -115 170 | -129 240 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | | -207 062 | -163 518 | -177 700 | -200 000 |
| Eiendomsavgifter | | -138 415 | -135 804 | -142 600 | -145 340 |
| Energi, felles | | -102 430 | -105 784 | -120 000 | -125 600 |
| Andre driftsutgifter | 5 | -8 517 | -3 929 | -4 500 | -6 500 |
| **Sum driftskostnader** | | **-998 658** | **-947 738** | **-979 220** | **-1 106 380** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **552 132** | **510 094** | **584 170** | **552 486** |
| **Finansinntekter og kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 25 334 | 24 732 | 7 000 | 7 000 |
| Finanskostnader | | -426 961 | -362 109 | -445 158 | -419 225 |
| **Netto finansposter** | | **-401 627** | **-337 377** | **-438 158** | **-412 225** |
| **Resultat før skattekostnad** | | **150 505** | **172 717** | **146 012** | **140 261** |
| Ordinært resultat etter skatt | | 150 505 | 172 717 | 146 012 | 140 261 |
| **ÅRSRESULTAT** | **6, 1 1** | **150 505** | **172 717** | **146 012** | **140 261** |
| Disponering av totalresultat: | | 150 505 | 172 717 | 146 012 | 140 261 |
| Overført til annen egenkapital | | 150 505 | 172 717 | 0 | 0 |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger og tomter | 7, 12 | 6 598 903 | 6 598 903 |
| **Sum anleggsmidler** | | **6 598 903** | **6 598 903** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Periodiserte kostnader | 8 | 42 161 | 39 207 |
| Mellomregning Klare Finans | 8 | 14 590 | 21 697 |
| Opptjente renter | 8 | 25 334 | 24 732 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Bankinnskudd | 9 | 544 799 | 591 608 |
| **Sum omløpsmidler** | | **626 884** | **677 244** |
| **SUM EIENDELER** | | **7 225 787** | **7 276 147** |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Aksje-/grunnkapital | 10, 11 | 102 000 | 102 000 |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 11 | 347 246 | 196 741 |
| **Sum egenkapital** | | **449 246** | **298 741** |
| **GJELD** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantelån | 12, 13 | 6 484 302 | 6 617 507 |
| Borettsinnskudd | 12, 14 | 193 000 | 193 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **6 677 302** | **6 810 507** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 76 538 | 133 632 |
| Skyldig off. myndigheter | | 1 | 1 |
| Forskudd kunder | | 14 590 | 21 697 |
| Påløpte kostnader | | 8 110 | 11 570 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **99 239** | **166 899** |
| **Sum gjeld** | | **6 776 541** | **6 977 406** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **7 225 787** | **7 276 147** |
| Pantstillelser | 12 | 6 677 302 | 6 810 507 |

Sted:_____, dato:_____

Ola Henning Meistad
Leder

Marte Hakavik Braarud
Styremedlem

Mina Gravdahl
Styremedlem

Eirik Lillebudal
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Opplysninger vedrørende forskudd og restanser på innbetalte felleskostnader.
Klare Finans AS forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader.

## Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Andre tillegg** | | |
| Tillegg Veranda | 65 952 | 65 952 |
| **Sum andre tillegg** | **65 952** | **65 952** |

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

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

Samlet antall årsverk: 0,00.
Obligatorisk tjenestepensjon.
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

## Note 3 - EKSTERNE HONORARER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Fakturerte tjenester | 1 487 | 0 |
| Teknisk rådgivning | 0 | 1 488 |
| **Sum eksterne honorarer** | **1 487** | **1 488** |

Fakturerte tjenester gjelder oppfølging vedrørende oppfølging politisk eksponert person.

## Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig | 6 625 | 16 399 |
| Reparasjon og vedlikehold annet | 250 | 0 |
| **Sum vedlikehold** | **6 875** | **16 399** |

## Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 500 | 0 |
| Generalforsamling/årsmøte | 4 000 | 0 |
| Bankgebyrer | 621 | 697 |
| Andre gebyrer | 3 057 | 2 983 |
| Tilskudd bomiljø | 257 | 250 |
| Hjemmeside/internett/TV-abo | 82 | 0 |
| **Sum andre driftsutgifter** | **8 517** | **3 929** |

## Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Disponible midler 01.01** | **510 344** | **499 561** |
| Endring i disponible midler: | | |
| Årets resultat | 150 505 | 172 717 |
| Avdrag lån | -133 205 | -161 934 |
| **Årets endring i disponible midler** | **17 300** | **10 783** |
| **Disponible midler i periodens slutt** | **527 645** | **510 344** |
| **Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger** | **527 645** | **510 344** |

## Note 7 - ANLEGGSMIDLER

| | Vaskerianl. | Vaskerianl. | Tomter | Bygning | Andre anl.m. | Rehabilit. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 37 125 | 89 677 | 22 000 | 0 | 36 000 | 6 576 904 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 37 125 | 89 677 | 22 000 | 0 | 36 000 | 6 576 904 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 37 125 | 89 677 | 0 | 0 | 36 000 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 | 0 | 22 000 | 0 | 0 | 6 576 904 |
| Antatt levetid i år : | 3 | 5 | | | 5 | |

Selskapets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

## Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

## Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Bundne midler og bankinnskudd** | | |
| Bundne midler for skattetrekk | 9 | 9 |
| Bankinnskudd | 544 790 | 591 599 |
| **Sum bankinnskudd** | **544 799** | **591 608** |

## Note 10 - AKSJEKAPITAL

| Aksjeeier | Eierandel | Styremedlem/Aksjeeie |
|---|---|---|
| Ola Henning Meistad | 3,33 % | Styreleder |
| Marte Hakavik Braarud | 3,33 % | Styremedlem |
| Eirik Moen Lillebudal | 3,33 % | Styremedlem |
| Njål Rotevatn | 3,33 % | Styremedlem |
| Mina Gravdahl | 3,33 % | Styremedlem |

Selskapets aksjekapital er kr 102 000,- fordelt på 30 aksjer, hver pålydende kr 3 400,-
Aksjekapitalen er fordelt på en aksjeklasse og alle aksjer gir lik rett til utbytte og har samme stemmerett på generalforsamlingen.

## Note 11 - EGENKAPITAL

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **SUM EGENKAPITAL 01.01** | **298 741** | **126 024** |
| Aksje-/grunnkapital 01.01 | 102 000 | 102 000 |
| **Aksje-/grunnkapital 31.12** | **102 000** | **102 000** |
| Annen egenkapital 01.01 | 196 741 | 24 024 |
| Årets resultat | 150 505 | 172 717 |
| **Annen egenkapital 31.12** | **347 246** | **196 741** |
| **SUM EGENKAPITAL 31.12** | **449 246** | **298 741** |

## Note 12 - PANTSTILLELSER

| | 2024 |
|---|---|
| **Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12** | **6 598 903** |
| **Restgjeld 31.12** | **6 677 302** |

Pålydende pantstillelser var 10 000 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

## Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

| **Kreditor:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
|---|---|---|
| Formål: | Rehab balkonger i 2005 | |
| **Lånenummer:** | **90517277974** | **90517277966** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2019 | 2019 |
| Rentesats: | 6.50 % | 6.50 % |
| Betingelser: | Flytende rente | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2036 | 30.06.2049 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 853 960 | 6 650 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 665 206 | 5 952 099 |
| Avdrag i perioden: | 36 024 | 96 979 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **629 182** | **5 855 120** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 410 977 | 5 273 331 |

## PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517277966 | 15 | 219 098 | 3 286 470 |
| | 1 | 212 838 | 212 838 |
| | 1 | 200 318 | 200 318 |
| | 9 | 175 278 | 1 577 502 |
| | 1 | 161 715 | 161 715 |
| | 2 | 145 022 | 290 044 |
| | 1 | 126 242 | 126 242 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517277974 | 24 | 26 216 | 629 184 |

## Note 14 - INNSKUDD

| | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Borettsinnskudd | 193 000 | 193 000 |
| **Sum innskudd** | **193 000** | **193 000** |

Resultat og balanse med noter for AS Nedre Møllenberg gate 49.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For AS Nedre Møllenberg gate 49**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Ola Henning Meistad (sign.) | 08.04.2025 |
| Styremedlem | Marte Hakavik Braarud (sign.) | 02.04.2025 |
| Styremedlem | Eirik Lillebudal (sign.) | 02.04.2025 |
| Styremedlem | Mina Gravdahl (sign.) | 08.04.2025 |

# Årsmelding 2024 for AS Nedre Møllenberg gate 49

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i AS Nedre Møllenberg gate 49 for 2024.

## Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Ola Henning Meistad
Styremedlem, Mina Gravdahl
Styremedlem, Marte Hakavik Braarud
Styremedlem, Eirik Lillebudal
Varamedlem, Njål Rotevatn

## Styrets arbeid i siste periode

Det har vært et år uten nevneverdig aktivitet foruten det planlagte. Den store utgiften har vært vindusbytter. Mer om det senere i årsmeldingen.

Kostnadsbesparelser:
Styret bestemte å gå fra 4 avfallsdunker til 3. Dette gir en årlig besparelse på kr. 20.814. I et langtidsperspektiv er det en fin besparelse. Hvis vi blir flinkere til å sortere kan det også være aktuelt å gå ned fra 3 til 2 og spare ytterligere 20000 i året.

Utgifter:
Som kjent ønsker sameiet å bytte ut alle vinduer fra 80-tallet. Å bytte ut alle 25 vinduer på en gang ville tømt alle disponible midler. Alternativt måtte vi tatt opp nye lån. Vi kunne fått fart på prosessen ved å skru opp fellesutgifter vesentlig, men det er heller ikke ønskelig i en situasjon hvor det kan være vanskelig å få endene til å møtes i beboernes personlige økonomi. Det vil derfor bli byttet ca. 10 vinduer hvert år, med mål om at alt skal være i orden i overgangen 2026/2027. Hvor mye vi får gjort i løpet av et år kommer an på sameiets løpende økonomiske situasjon.

Felleskostnader:
Felleskostnad driftsdel øker med 7,8 % pga. vindusbytter i 2025 og kommende år. Tillegg elektroniske fellesavtaler øker med kr 9 per mnd. per enhet. Tillegg balkong for å dekke budsjetterte lånekostnader, økes til kr 273,- per mnd. per enhet (totalt 24 enheter). Økning blir da kr 44 per mnd per enhet.

Rentesituasjon:
Norges rentesituasjon er verdt å nevne når man snakker om økonomi. I 2020 var sameietes renteutgfiter ca. 140 000. I 2024 var sameiets renteutgifter ca. 380 000. Det er en økning på ca. 240 000 i året (170 %). Hvis renta går ned kan man få fortgang i f.eks. vindusprosess, men per nå ser det ut til at rentenedgangen lar vente på seg en stund til.

Tilstandsvurdering / vedlikehold:
Vi har vurdert de viktigste faktorer for vedlikehold i samarbeid med vaktmester.
Rør: Byttet ut for få år siden. Kontroll på situasjon.
Vinduer: Gamle vinduer byttes fortløpende i henhold til plan.
Tak: Taket har vært sjekket for lekkasje og tettet en gang. Vanskelig å finne dokumentasjon på hvor gammelt dekket er.
Piper: En beboer fikk tilsendt en rapport fra Trøndelag Brann- og Redningstjeneste: Ved feiing i 2022 ble det gitt avvik på begge pipene på grunn av dårlige fuger. I 2023 kunne feiing ikke gjennomføres fordi brannforebygger ikke fikk tilgang til pipene. Dette må sjekkes opp asap.
Fasade: Viser lite tegn til synlig avflassing og ingen synlige råte og vannskader. Kan vurderes å vedlikeholdes etter vindusprosjekt hvis økonomien tillater det.
Drenering: Ikke synlig tegn til fukt mot grunnmur utover hva som er forventet på en så

gammel bygning. Mulighet for å tømme dreneringspunkt i bakgård skal undersøkes, da det begynner å være ganske tett.

Vindusbytter statusrapport:
Det tok lengre tid enn forventet etter mye frem og tilbake. Vi ga et selskap anbudet etter å ha forhørt oss med flere aktører. Rett før arbeidet skulle begynner fikk vi ikke kontakt med selskapet. Det viste seg at selskapet hadde problemer og vi måtte begynne prosessen på nytt. Vi fikk etterhvert et nytt selskap som skulle gjøre jobben. Det gjorde de på en god måte og til avtalt pris, men det ble noe etterarbeid. Noen vinduer ble levert i feil størrelse. Noen vinduer var også gjort med svært dårlig håndverk, så de måtte komme tilbake og rette opp feil i etterkant. Ett vindu hadde såpass store skader på veggen under etter arbeid at det må utbedres. Arbeidet pågår i skrivende stund. Samlet sett blir vi sannsynligvis å bruke et annet selskap neste gang.

Kartlegging av boder:
I forbindelse med salg av leilighet kom det frem at det er noe rot med hvilke boder som tilhører hvilke leiligheter. Dette ble derfor kartlagt. Det viste seg at problemet var et bytte av boder for mange år siden. Vi ønsker ikke at boder skal byttes, men hvis det foreligger gode grunner MÅ styret varsles.

Styret i AS Nedre Møllenberg gate 49

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.04.2025

TRONDHEIM KOMMUNE

# Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

**Byggesakskontoret**

**Delegasjonssak nr: FBR FER 3503/12**

Bad og våtrom As
Weidemannsvei 45

N-7043 TRONDHEIM

# FERDIGATTEST

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Henning Aschim Wien | 12/15973<br>oppgis ved alle henvendelser | | 17.08.2012 |

**Nedre Møllenberg gate 49 B, ferdigattest**

Byggested: **Nedre Møllenberg gate 49 B** Gnr./Bnr.: **409/255**
Bygningsnummer: **182174092**
Ansvarlig søker: **Bad og våtrom As**
Tiltakshaver: **Kai S. Hekne**

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

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 14.08.2012.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

**VEDTAK:**

**SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.**

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 2844/12.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

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

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | 12/15973 | 17.08.2012 |

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Henning Aschim Wien
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Kai S. Hekne, Nedre Møllenberg gate 49 B, 7043 TRONDHEIM

# MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.**

**Klagerett**
De har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan De klage til?**
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

**Klagefrist**
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

**Kostnader ved klagesaken**
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

573/53.

28.desember-55.

Herr murmester T. G. Lund,
Söndre gate 20,
h e r.

Ang. boligblokken på nr. 49, Nedre Möllenberg gate.

Inspeksjon er foretatt den 27/12-55.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for 2 leiligheter i 2. etasje og 1 leilighet i 1. etasje i oppgang C.

For den leilighet som er blitt forandret i 1. etasje, oppgang C, blir det ikke gitt tillatelse[x] før forholdet er brakt i orden, som bestemt i bygningsrådsvedtak av 21/12 d.å.

x) til innflytting

1) Linoleumslister og feielister mangler.
2) Kjellerdör var ikke selvlukkende.
3) Tapetene er bulet på flere steder i leilighetene.

Disse mangler må rettes snarest.

Forövrig viser en til tidligere skriv.

Gjennar Haben

Meeb

573/53.

Herr T. G. Lund,
Söndre gate 20,
h e r.

Ang. boligblokken på nr. 4/9, Nedre Möllenberg gate.

Inspeksjon er foretatt den 31/1-56.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for alle leilighetene i oppgangene A og B.

Branndören til kjeller skal være selvlukkende.

Ny inspeksjon vil bli foretatt senere.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 3. februar 1956.

H. Semmelmann

I. Maalö

573/53.

Herr T. G.Lund,
h e r.

Ad: Nedre Möllenberg gate 49.

Inspeksjon er foretatt.
./. Bruksattest vedlegges.
Transparenter på lerret og målebrev må sendes inn.
Utsparingen for ventil i Nöstbergs loftsbod må rettes.
Videre viser man til brev av 27/3-58 fra helserådet.
Disse mangler må rettes innen 15/5-58.
Bygningskontrollen må varsles når manglene er rettet.
TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 22. april 1958.
For bygningssjefen:

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Nedre Møllenberg gate 49 torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - TOBBs lokaler - møterom Munkholmen.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Valgt ble: Viktoria Joakimsen

### 1.3 Valg av en aksjeeier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble: Ola Henning Meistad

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

**Vedtak:**
Antall aksjeeiere med stemmerett: 10

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 11

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2025

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

**Vedtak:**
Regnskapet ble godkjent.

### 2.2 Disponering av resultat

**Vedtak:**
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

## 3. Styrets årsmelding for 2025

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

**Vedtak:**
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 60 000

## 5. Saker fra styret/eierne

### 5.1 Informasjon fra styret om vindusbytte

1. Leder orienterte om status for vindusbytte. Det har ikke blitt gjennomført vindusbytter så langt i år som følge av en uforutsett lekkasje.

2. Leder orienterte om gjennomført branntilsyn og påfølgende pålegg.

Vi avventer videre arbeid med vindusbytte til kostnader knyttet til branntiltak og lekkasje er avklart.

**Vedtak:**
Vedtak: Tatt til orientering.

## 6. Valg

### 6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

**På valg:**
Ola Henning Meistad

**Vedtak:**
Valgt som styreleder for 2 år ble: Ola Henning Meistad

### 6.2 Styremedlem for 2 år

**På valg:**
Eirik Lillebudal

**Vedtak:**
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Eirik Lillebudal

### 6.3 Varamedlem for 1 år

**På valg:**
Njål Rotevatn

**Vedtak:**
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Njål Rotevatn

# Protokoll for AS Nedre Møllenberg gate 49

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Berit Elise Grindstad (sign.) | 24.04.2026 |
| Sekretær | Viktoria Joakimsen (sign.) | 24.04.2026 |
| Protokollvitne | Ola Henning Meistad (sign.) | 24.04.2026 |

# Nedre Møllenberg gate 49B
# 7014 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet i boligblokk |
| Byggeår: | 1954 |
| BRA: | 58 $m^2$ |
| BRA-i: | 50 $m^2$ |
| Rapportdato: | 7.5.2026 (Gyldig til 7.5.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 5 | 8 | 1 | 1 |


Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Nedre Møllenberg gate 49B
7014 Trondheim

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

TG-IU

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42409

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk | TG3 gis på grunn av registrert nedbrytning og fuktskader rundt sluk, med indikasjon på svikt i tettesjikt/sluktilkobling. Forholdet medfører risiko for lekkasjer og skader i underliggende konstruksjoner, og utbedring må påregnes. |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Vinduer og dører | TG-2 er gitt på bakgrunn av alder, harde tettelister og værtslitte karmer. |
| Ildsted/Skorstein innvendig i boligen | TG-2 er gitt da pipe er innkledd med glassfiberstrie og at forventet levetid på teglsteinspipe er passert. |
| Toalettrom | TG-2 er gitt på bakgrunn av naturlig ventilering av toalettrommet. |
| Avløpsrør | TG-2 er gitt med bakgrunn av alder på avløpsrør. |
| Vannledninger | TG-2 er gitt på bakgrunn av alder. |
| Våtrom - Overflater | TG-2 er gitt på bakgrunn av manglende fall på baderomsgulvet. |
| Våtrom - Ventilasjon | TG-2 er gitt på bakgrunn av ulyd og alder på vifte. |
| Våtrom - Fukt | TG-2 er gitt på bakgrunn av målinger gjort i våtsonen. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Varmtvannsbereder | TG-IU da varmtvannsbereder er felles. |

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**7.5.2026**

Rapportdato
**7.5.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Andreas Eide**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



**Egne premisser:**

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Møllenberg gate 49B, 7014 Trondheim**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 5001 | Gårdsnr: | 409 | Bruksnr: | 255 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | 11 | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1954**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 1954, er på 4 etasjer + kjeller.
Hovedkonstruksjonen består av betong.
Etasjeskillere av betong.
Utvendige fasader er av pusset og malt mur.
Saltakskonstruksjon tekket med asfaltpapp.
Vinduer med 3-lags isolerglass.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | **58** | **50**<br>Romfordeling:<br>Entre, bad, toalettrom, soverom, kjøkken og stue. | **8**<br>Romfordeling:<br>3 stk boder. | **0** | **5** |
| **Totalt m²** | **58** | **50** | **8** | **0** | **5** |

## Kommentar til arealberegning

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

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Det er utkraget balkong med betongdekke som er lagt med impregnerte trefliser. Det er stålrekkverk. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med 3-lags glass.<br><br>Ytterdør i malt utførelse.<br><br>Terrassedør med glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduer er byttet i 1985. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-2** |
| Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.<br><br>Karmer er værslitte.<br><br>TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. | |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overflatebehandlinger må påregnes. En utskiftning av vinduer nærmer seg.

## 6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|---|---|
| Type pipe | Tegl |

Det er teglsteinspipe fra byggeår.

| | |
|---|---|
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Peis |

Det er montert lukket peis.

| | |
|---|---|
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Ja |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |

**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen** **TG-2**

Det er montert glassfiberstrie direkte på pipens overflate. Denne løsningen kan virke armerende og medføre at eventuelle riss eller skader i pipen ikke blir synlige ved visuell kontroll.

Pipen har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser er forventet, og det må påregnes vedlikehold og eventuelt tiltak for å sikre funksjon og brannsikkerhet. Basert på alder og observert tilstand, vurderes pipen å ha nedsatt funksjon eller levetid, men fortsatt å være i brukbar stand. På dette grunnlaget settes tilstandsgrad 2 (TG-2).

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av overflater og innredning** **TG-1**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| **Oppsummering av avtrekk** | **TG-1** |

## 6.5 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Brannvarsler i tak og brannslukker. | |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.6 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
| Type ventilasjon | Naturlig avtrekk |
| Det er naturlig avtrekk fra toalettrommet. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne? | Nei |
| **Oppsummering av toalettrom** | **TG-2** |
| Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette. | |

## 6.7 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Støpejern |
| Det er avløpsrør av støpjern fra byggeår. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-2**

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

## 6.8 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber |
| Det er vannledninger av kobber. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Det er gjort mindre utskiftninger på vannrør i boenheten. | |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

| Oppsummering av vannledninger | TG-2 |
|---|---|
| Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2 | |
| Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
|---|
| Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. |

## 6.9 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer, Skrusikringer |
| Hovedsikringene er eldre skrusikringer og kurser i leilighet har automatsikringer. | |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det er gjort arbeider inne i leiligheten av elektriker. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Det er samsvarserklæring på de arbeider som er dokumentert utført. Utover dette har dagens eier ikke opplysninger om det er gjort arbeider på elektrisk anlegg. | |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, bereder ikke installert |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

| Oppsummering av elektrisk |
| --- |
| Kursfortegnelse er eldre og skrevet under hver sikring i skapet. |
| Det er felles varmtvannstank i kjeller for oppgangen leiligheten ligger i. |
| Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. |

## 6.10 Varmtvannsbereder

| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |
| --- | --- |

| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-IU** |
| --- | --- |
| Det er felles varmtvannstank i kjeller for alle boenheter i oppgangen. | |

## 6.11 Ventilasjon

| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
| --- | --- |
| Det er naturlig ventilering. | |

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
| --- | --- |

## 6.12 Våtrom

### Overflate

| Beskrivelse av overflate |
| --- |
| Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling |

| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| --- | --- |
| Baderommet er opplyst av dagens eier å være pusset opp i 1999. | |

| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| --- | --- |

| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| --- | --- |

| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| --- | --- |

| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| --- | --- |

| | |
|---|---|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Ja |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

**Anbefalte tiltak overflater**

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

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |

Det er eldre plastsluk i dusjsonen.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Ja |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Ja |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-3**

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

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det ble registrert tydelige fukt-/slitasjeskader og nedbrytning rundt sluk i gulvkonstruksjonen. Området rundt sluket fremstår oppfuktet med misfarging, oppsprukket og nedbrutt materiale i tilslutning mellom sluk og omkringliggende gulv. Det ble også observert tegn til eldre fuktpåvirkning og mangelfull utførelse/avslutning rundt sluket.
TG-3 er gitt på sluk for de ovennevnte forhold.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og utførsel av membran på sluk, og derav økt risiko for lekkasjer.

Det er montert trepanel på øvre del av vegg i tilslutning til flislagt dusjsone på badet. Trepanel er plassert nær våtsone og er utsatt for fuktbelastning og kapillært opptrekk av vann fra våtromskonstruksjonen. Løsningen vurderes som uheldig med økt risiko for oppfuktning, deformasjoner, misfarging og fuktskader i treverket over tid.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales nærmere undersøkelser av sluktilkobling og underliggende konstruksjoner for å avklare skadeomfang. Rehabilitering av slukområde og eventuelt våtrom må påregnes for å sikre tilfredsstillende tetthet og hindre videre fukt-/lekkasjeskader.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk** | **100 000 - 200 000** |

## Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Det er servantskap med servant og dusjnisje med skyvedører og dusjgarnityr. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Det er elektrisk vifte for baderommet. | |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-2** |
| Det er opplyst fra eier at viften lager litt lyd. | |
| Det er en eldre vifte, og tidpunkt for bytte av vifte nærmer seg. | |
| **Anbefalte tiltak ventilasjon** | |
| En utskiftning av baderomsvifte må påregens. | |

## Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Ja |
| **Oppsummering av fukt** | **TG-2** |
| Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. | |
| Det er på nederste flis på vegg og gulv i våtsone målt forhøyde fuktverdier. | |
| **Anbefalte tiltak fukt** | |
| Det anbefales å montere dusjkabinet for å avlaste overflater for vannsøl/sprut. | |

## Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
| Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon i seg selv vurderes som et avvik i henhold til NS 3600. Selv om det ikke er observert vesentlige visuelle feil eller skader, gis derfor tilstandsgrad TG 2. | |

## 6.13 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

9584

J.-nr. 573/53

# Byggemelding

**for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.**

---

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

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

Meldingen sendes til bygningssjefens kontor.

## *Til Bygningsrådet i Trondheim,*

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr. 4/9 Nedre Møllenberg gate aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.) 4 Etasjes boligblokk i jern betong inneholdende:

15 stk 3 roms leiligheter
3 - 2 - - - - - m/alkove
9 - 2 - - - - - -
3 - 1 - - - - - m/alkove

Trondheim, den 9-11 1953

Byggherre: H. Lund (egenhendig underskrift).

Adresse: Søndre gt. 20

Anmelder: O. Krogseth

Adresse: Byneset

for Torleif G. Lund
Bygningsforretning
O. Krogseth

Ansvarshavende:

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

§ 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse ca 1700 m²

Eldre bebyggelses areal 0 m²

Nye bygningers areal 591,12 m²

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

Planer snitt og fasader M = 1:100
Situasjonsplan M = 1:250
Fotografi fra kryssets Nonnegt.-Kirkegt. og med den projekterte bygning inntegnet
Terrengsnitt M = 1:250

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. 4, § 1.)

Fjell.

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

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

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

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

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

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. 29, 35—37.)

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

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kapt. 24.)

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

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

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

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. 9—19 og 26.)
Ytterv egger og trapperomsvegger av 15 cm jern betong isolert på indre side med 2 lag glassvattmatter og 1/4 stens teglmur.
Innv. bjelkebærende vegger av 15 cm jern betong
Etasjeadskillere og tak over 4de etasje av jern betong
Kjellermure av betong. Innv. delevegger av 1/2 st. tegl.
Sperretak.

§ 81. Isolasjon: 2 lag asfaltpapp på bankketter og kjellermurens krone
(Se dept. forskrifter kapt. 5 og 9, § 2.)

§ 87. Taktekking: om mulig rød krumtegl (ellers sementstein) på asfaltpapp
(Se dept. forskrifter kapt. 22.)

§ 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kapt. 21 og 33, § 1—6 og kapt. 34, § 3, punkt 3.)
1.15 m 18/27

§ 101. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. 27—30.)
Elektr. oppvarming med varmereserve

§ 104—107. Etasjehøgder, rommenes golvflate og lysareal:
Se snitt og 2den etasjes plan.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
(Se Trondheims vedtekt til bygningslovens § 108.)

§ 109. Klosetter: 1 stk i hver leilighet.

§ 110. Oppbevaring av søppel: Søppelskjakter som fører ned til hver sitt Søppelrom i kjeller
(Spesielle forskrifter.)

§ 148. Innhegning:
(Trondheims vedtekt til § 23, 4de sone, pkt. 6.)

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:
På matr nr 49 Nedre Møllenberg gt. skal ikke uten forhåndstillatelse av Trondheims Bygningsråd kunne oppføres noen bygning som hindrer Bispehagens Skoles hovedbygning eller øverste parti av den foran Skolen liggende forbindelsesvei - Det fra Bryggeriet Nonnegaten - Kirkegaten.
(Se vedl. fotografi)

Sendes helserådet til uttalelse.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 11. november 1953.

Ad: Nedre Möllenberg gt. 49 - byggesak 573/53.

Sendes Trondheim bygningssjefskontor.

Oppsamlingsrommene for söppel må ha en minste bredde av 1.3 m. og lengde 2,4 m. Rommet skal ha et friskluftinntak (2o x 2o)$cm^2$. Videre må der være sluk i gulvet og vannkran for spyling.

For hver oppgang bör der i kjelleretasjen være en kjellerbod for plasering av sykler, barnevogner m.m.

Samtlige kottrom må ventileres.

Vaskerommene forutsettes utstyrt med vaskemaskin, sentrifuge og tilfredsstillende törkemuligheter.

Trondheim helseråd, 17/11 1953.

A. Weidemann

C.V. Lange

Jnr. 460/53.

Ad byggemelding for 4 etasjes boligblokk på Nedre Möllenberg gate 49. T. Lund.

Saken sendes over til bygningssjefen.

Prosjektet er i overensstemmelse med den stadfestede soneplan av 3. november 1928 som bestemmer at tomten skal bebygges med sammenhengende murbebyggelse inntil 4 etasjer. Det er likeledes i overensstemmelse med den klausul som er påheftet tomten angående siktelinjen fra Kirkegata mot Bispehaugen skole.

Av reguleringsmessige grunner skulde det derfor ikke være noe å bemerke til det foreliggende prosjekt.

Trondheim Reguleringssjefkontor, den 28/11- 1953.

Oddmund Suul

(sign.)

Aktietrykkeriet i Trondhjem

jnr. 813/53.
KIN/GS.

573/53.

Nedre Möllenberg gate 49, 4-etasjes våningshus. Bygningssjefens ekspedisjon av 11/11-53.

Sendes Trondheim brannstyre idet jeg tillater meg å foreslå følgende vedtak.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1) Også leilighetene i flöyen langs Nonnegata må gis balkonger som antydet med rödt på planene.
2) Dörer mrk. röd x må være selvlukkende branndörer 30.
3) Der må sörges for uhindret adgang til feining av pipene. Feielukene kan ikke plaseres i boder. Pipevanger må forövrig mot boder og faste brennbare innredninger være 1 steins. I samme forbindelse henledes oppmerksomheten på at senger er forutsatt plasert inntil ½ steins pipevange.
4) Forövrig må gjeldende forskrifter följes.

Trondheim brannsjefkontor, den 21. november 1953.
K.I. Nielsen (sign.)

Brannstyret tiltrer brannsjefens forslag av 21/11-1953.
Trondheim brannstyre 24/11- 1953.
K.I. Nielsen (sign.)

Bygningsrådet godkjenner planen. Brannstyrets krav i påtegning av 24/11-53 og helserådets krav av 17/11-53 må etterkommes. För byggearbeidet settes i gang, må der gjöres rede for isolasjon av yttervegger, dekker m.v. og ventilasjonssystemet. Rettede tegninger må sendes inn. Beregninger og tegninger av jernbetongkonstruksjonene må sendes inn for kontroll i god tid. ~~På tomten hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse.~~

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD, den 2. desember 1953.

573/53.

5. desember 53.

Arkitekt E. Krogseth,
Bynesveien 5,
h e r .

Ad: Oppföring av 4-etasjes boligblokk av jernbetong på nr. 49, Nedre Möllenberg gate.

(Deres byggemelding av 9/11-53).

Bygningsrådet behandlet saken på mötet den 2. ds. med beslutning:

"Bygningsrådet godkjenner planen. Brannstyrets krav i påtegning av 24/11-53 og helserådets krav av 17/11-53 må etterkommes. För byggearbeidet settes i gang, må der gjöres rede for isolasjon av yttervegger, dekker m.v. og ventilasjonssystemet. Rettede tegninger må sendes inn. Beregninger og tegninger av jernbetongkonstruksjonene må sendes inn for kontroll i god tid. På tomten hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse".

Arbeidet må ikke settes i gang för:

1) Anvisning på materialer foreligger.
2) Blokkens beliggenhet på tomten er påvist av bygningssjefkontorets oppmålingsavdeling.
3) Ansvarshavende i henhold til Trondheims vedtekt til bygningslovens § 137 har underskrevet byggemeldingen.
4) Planene for rörleggerarbeidet er forelagt byingeniören og godkjent av ham.

Når huset på det nærmeste er ferdig, og för innflyttingstillatelse blir gitt må det sendes inn rettede tegninger på trasingerret for bygningsrådets arkiv.

./. En legger ved avskrift av brannstyrets og helserådets uttalelser.

Gudmar Stabell.

Herr murmester T.G.Lund, Ad. 573/53.
Söndre gate 20,
h e r.

Ad: Nedre Møllemberg gate 49.
(Deres skriv av 9/12-55).

Bygningsrådet behandlet saken i møtet den 21. ds. med beslutning:

"Etter stadsfysikatets uttalelse av 3/12 - og 16/12-55 kan bygningsrådet ikke godkjenne de foretatt endringer. Planen av 1. etasje må bringes i overensstemmelse med bygningsrådets godkjenning av 2/12-53. Bygningsrådet må på det strengeste påtale at det under utførelsen er foretatt slik endring i den approberte plan, uten at saken på forhånd har vært forelagt bygningsrådet."

./. Avskrift av stadsfysikatets uttalelser legges ved.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 22. desember 1955.

A. Haken.

Ad. 573/53.

Herr murmester T. G. Lund,
h e r.

Ad: Nedre Møllenberg gate 49. Endring av planen i 1. etasje, oppg.A og C
(Deres skriv av 9/12-55).

Bygningsrådet behandlet saken i møtet den 8. ds. med beslutning:

"Bygningsrådet finner etter stadsfysikatets uttalelse av 25/1 -56 å kunne godkjenne den endrete plan ved oppgang C. De krav som stadsfysikatet har satt i sin påtegning av samme dato må etterkommes."

./. Avskrift av stadsfysikatets uttalelse av 25 f.m. legges ved.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 10. februar 1956.

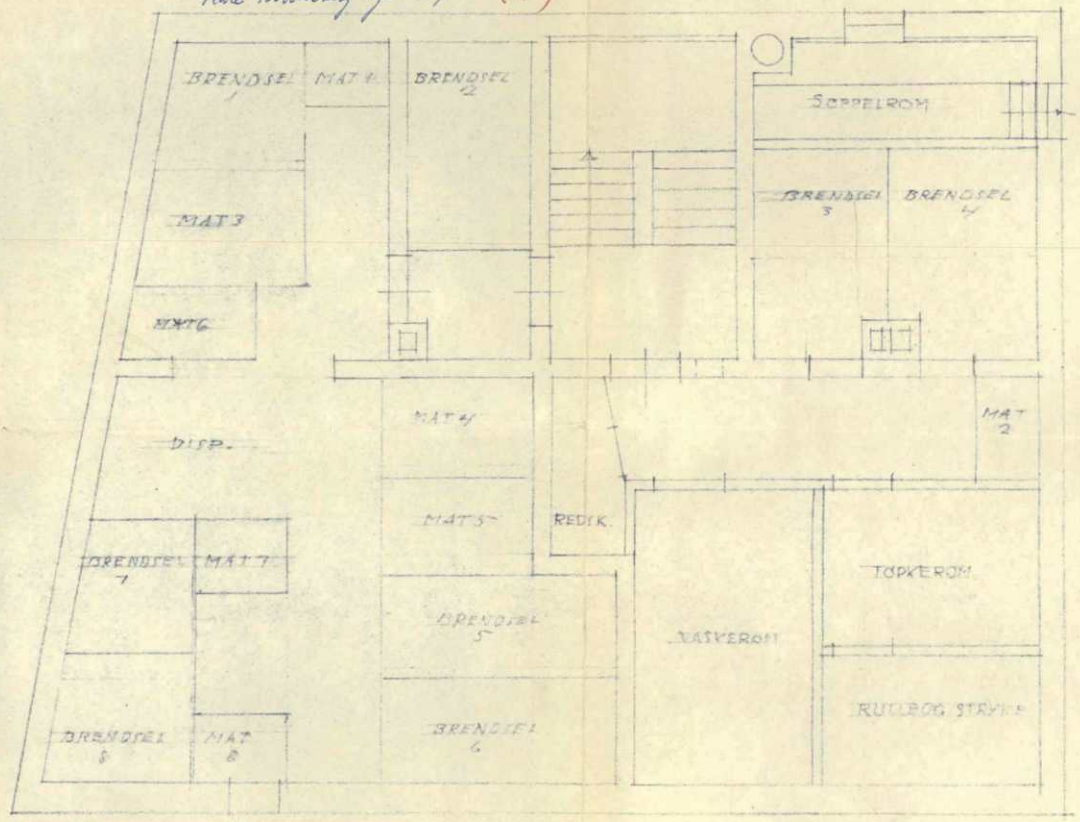
H. Semmelmann

90.

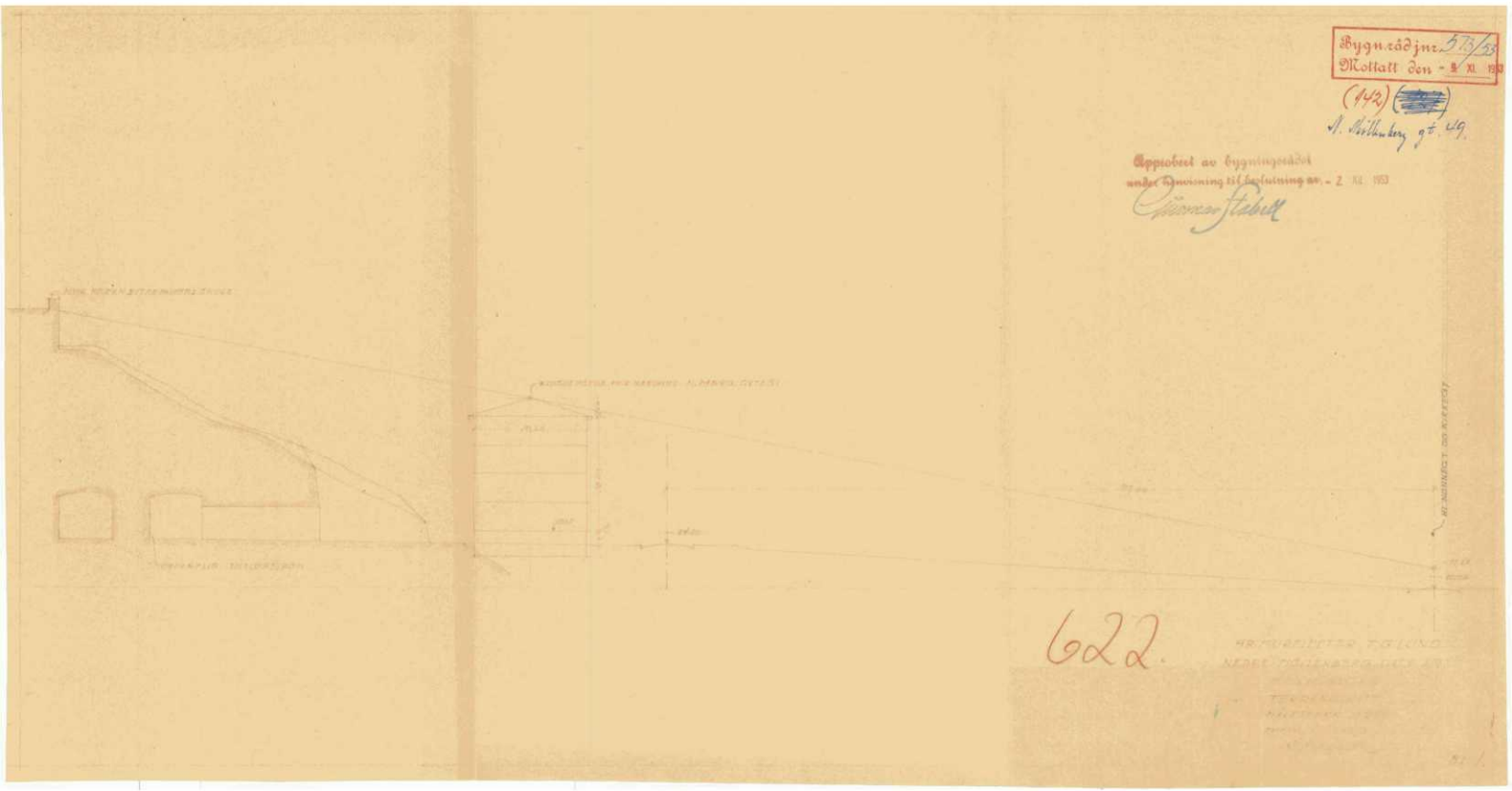
Approbert av bygningsrådet
under henvisning til beslutning av 8 II 1956

Bygn.råd jnr. 573/53
Mottatt den 9 I 1956

Nedre Møllenberg gt. 49 (14)




NEDRE MØLLERG. GT. 49
FORSLAG TIL KJELLERSKRED
M: 1:50 THM 2/1 1956 GE



Byggn.rådjnr. 573/53
Mottatt Bon - 8 XII 1953
(142)
A. Millenberg gt. 49.

Approbert av byggningsrådet
under förutsättning av tillstyrkning av - 2 XII 1953

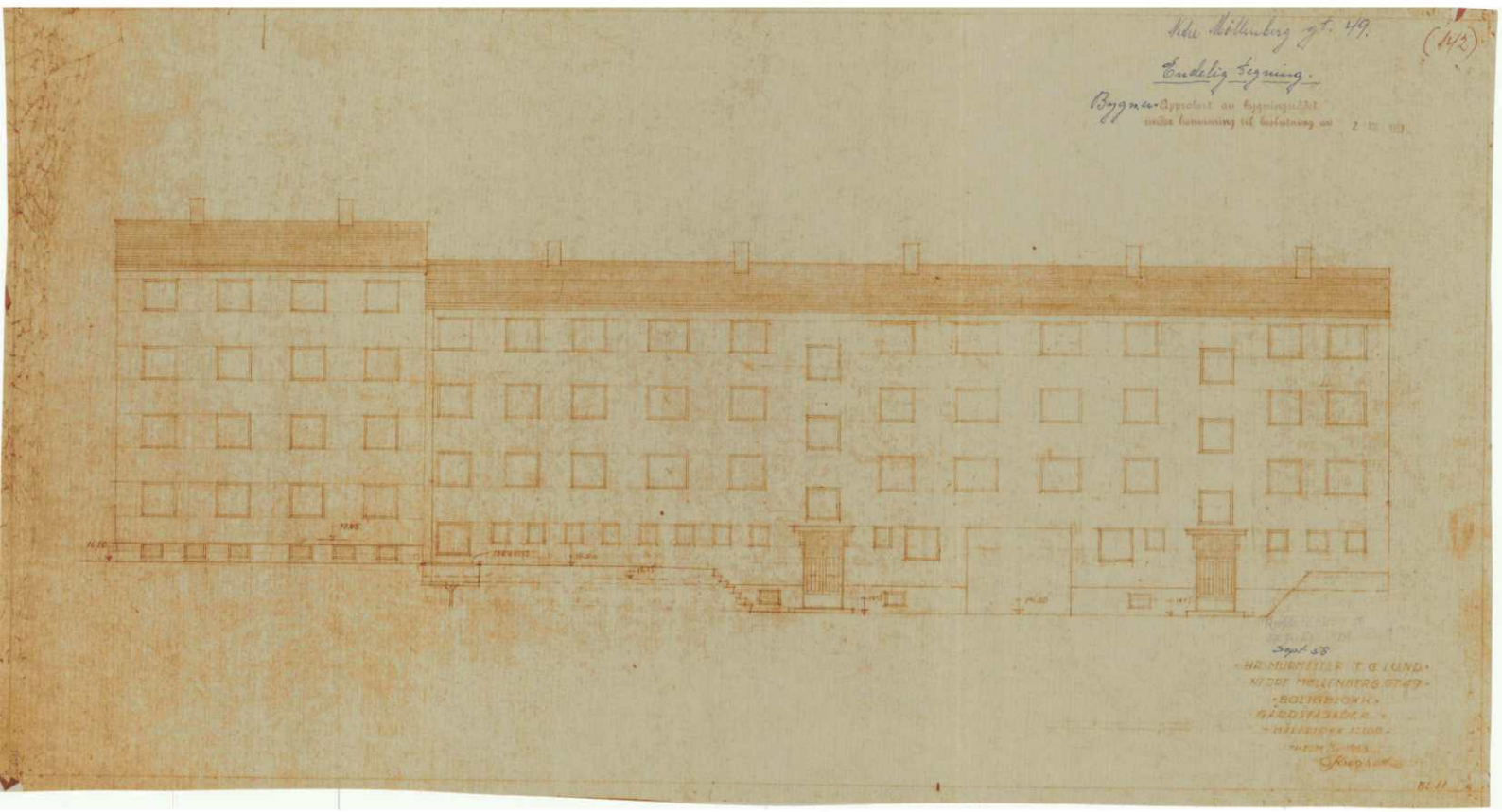
622.

Nedre Møllenberg gt. 1/9.

(1/2)

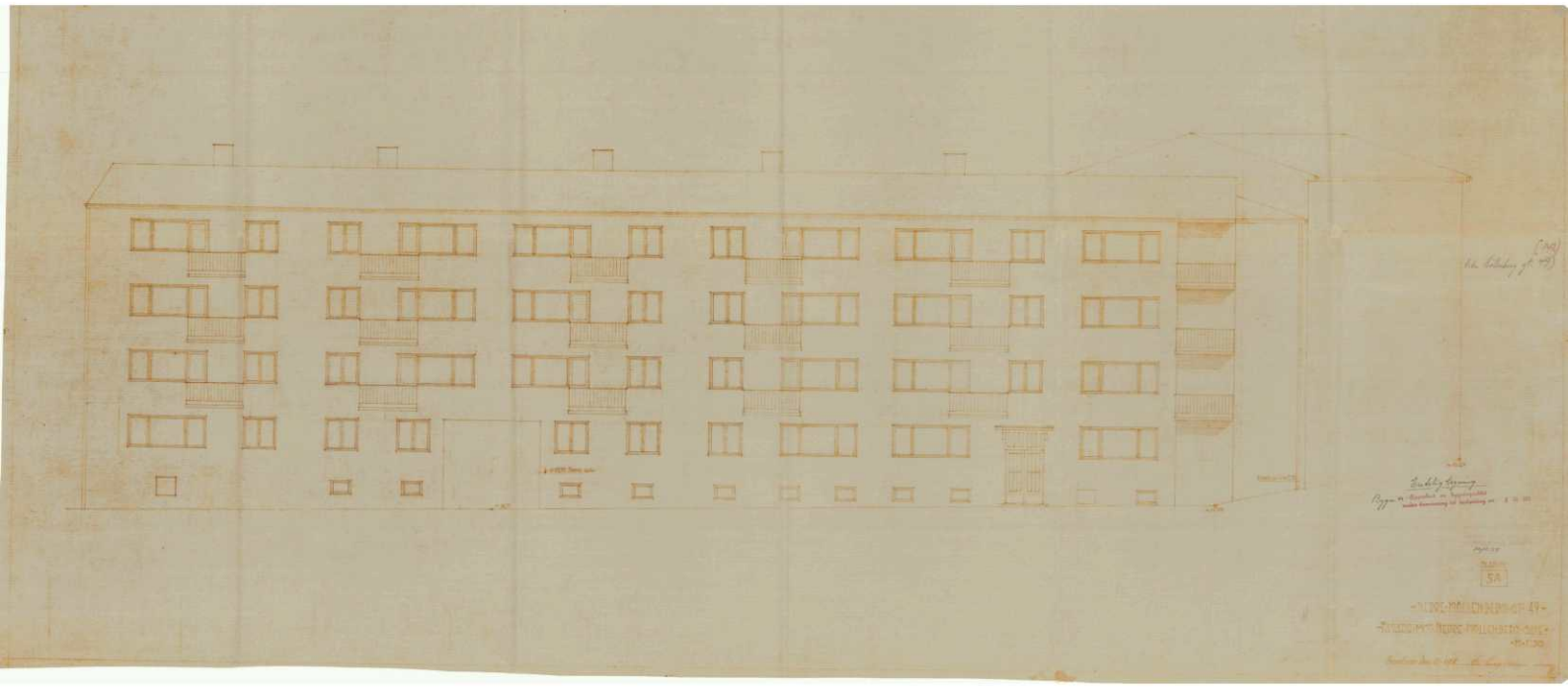
Endelig Tegning.

Byggnæv-Approbert av bygningsrådet
endelig tillatelse til bebyggelse av 2 XII 03.



Sept 08

HR. MUNKEBY T. G. LUND.
NEDRE MØLLENBERG GT. 1/9.
BOLIGHUS M.M.
GRUNNTEGNING.
HELFIGUR 1:100.
MÅLESTOKK.





Endelig godkjenning

Bygn. nr. [illegible]

Tegn. nr.

PLAN NO

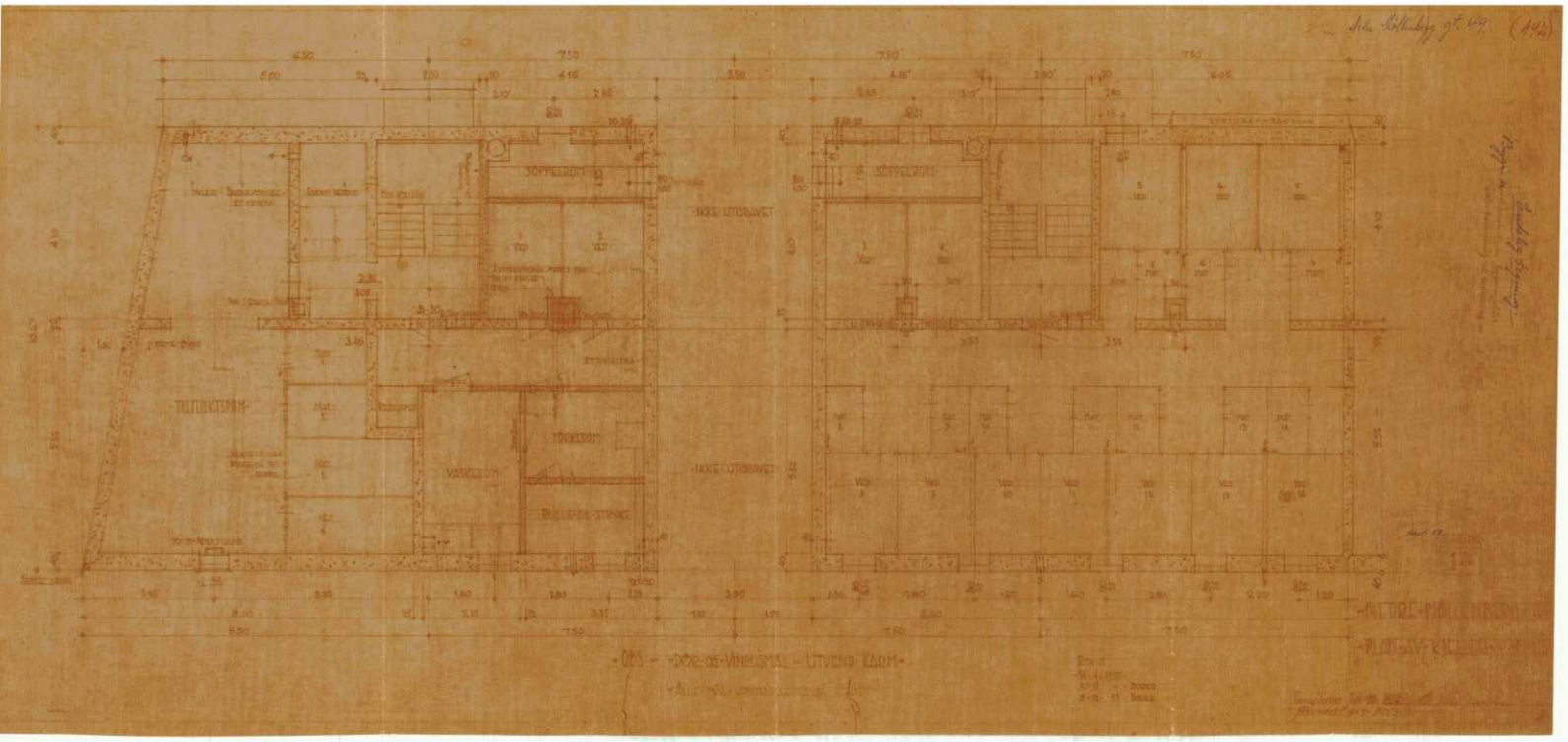
5B

NEDRE MØLLENBERG GT. 49

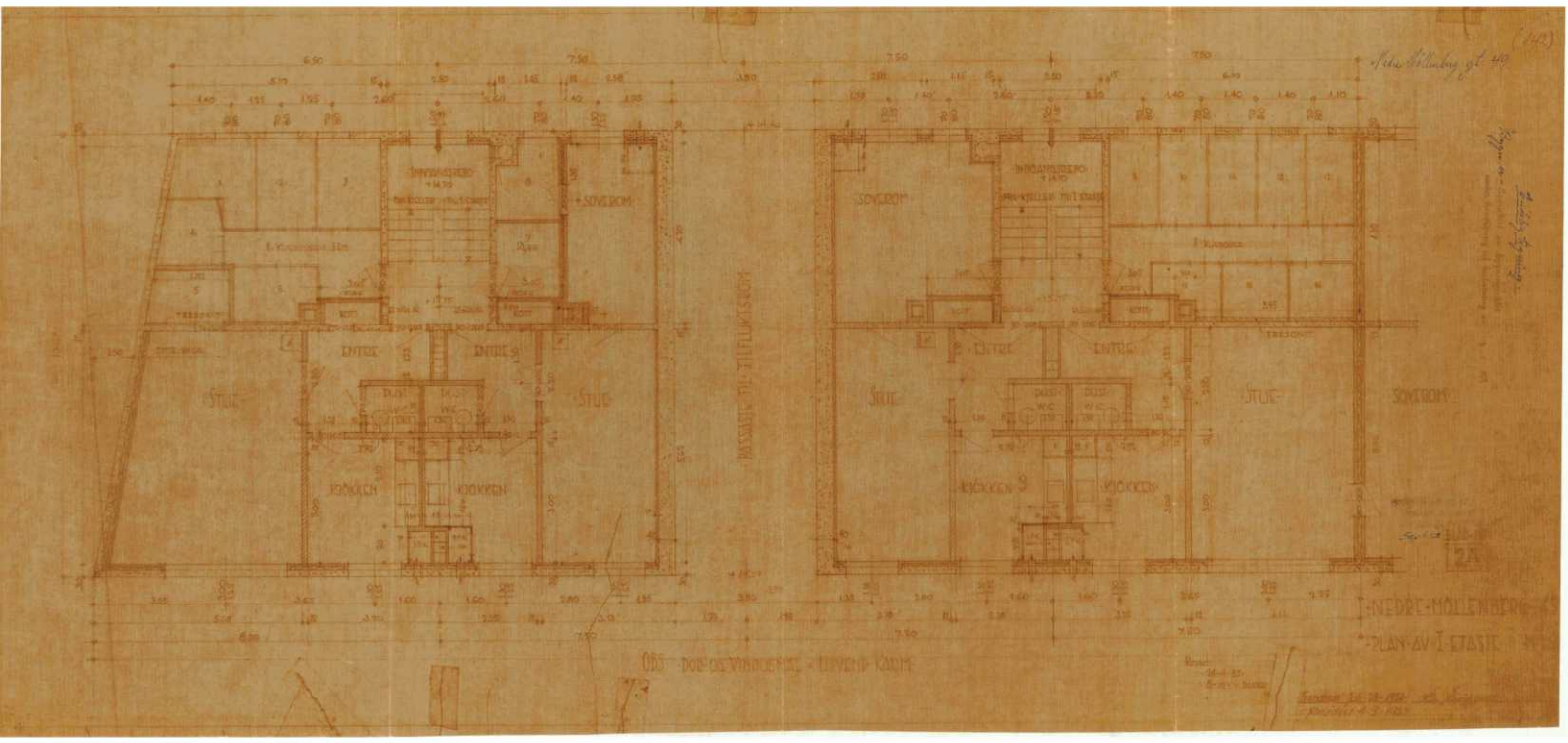
FASADE MOT NONNEGATEN

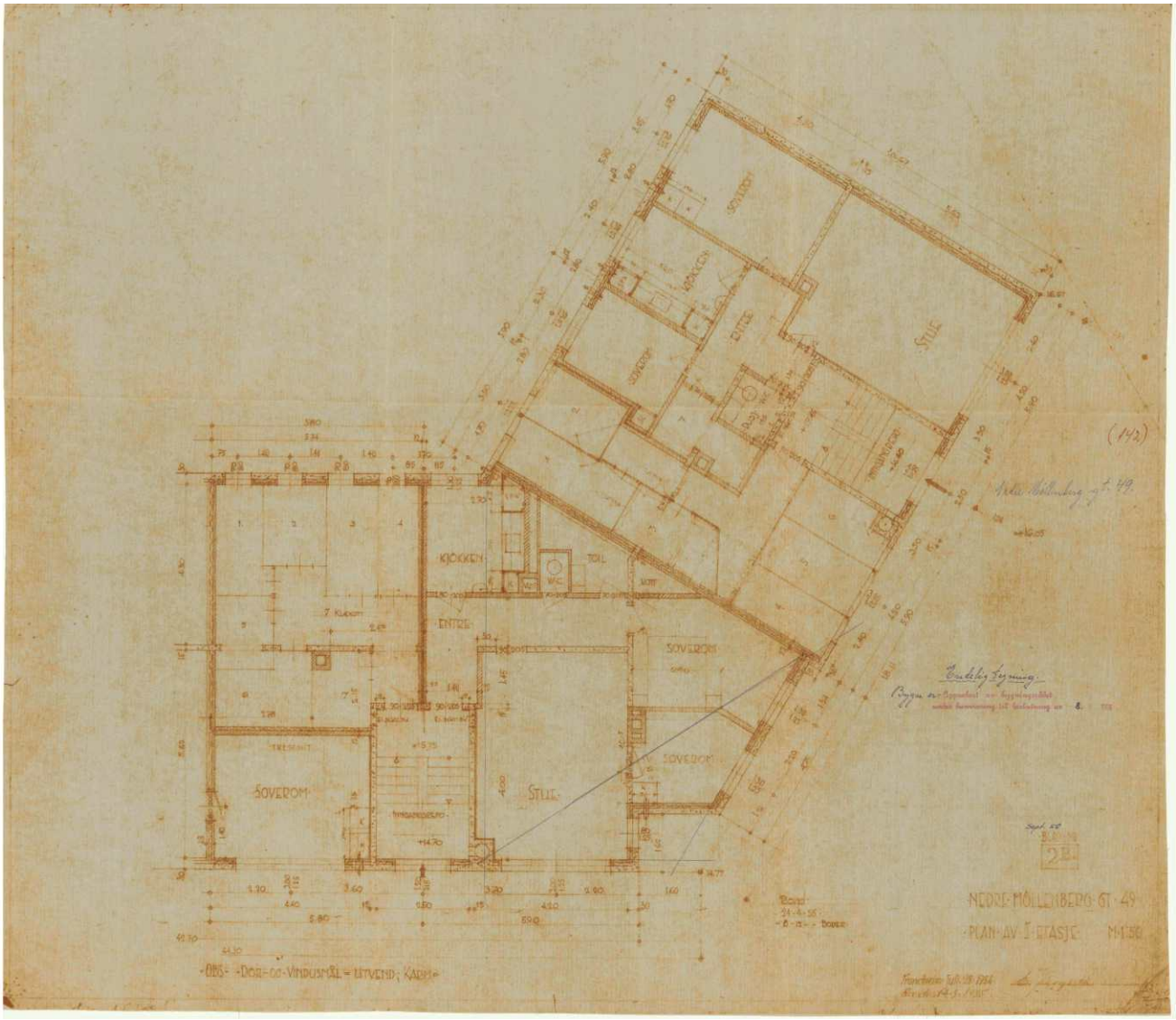
M 1:50

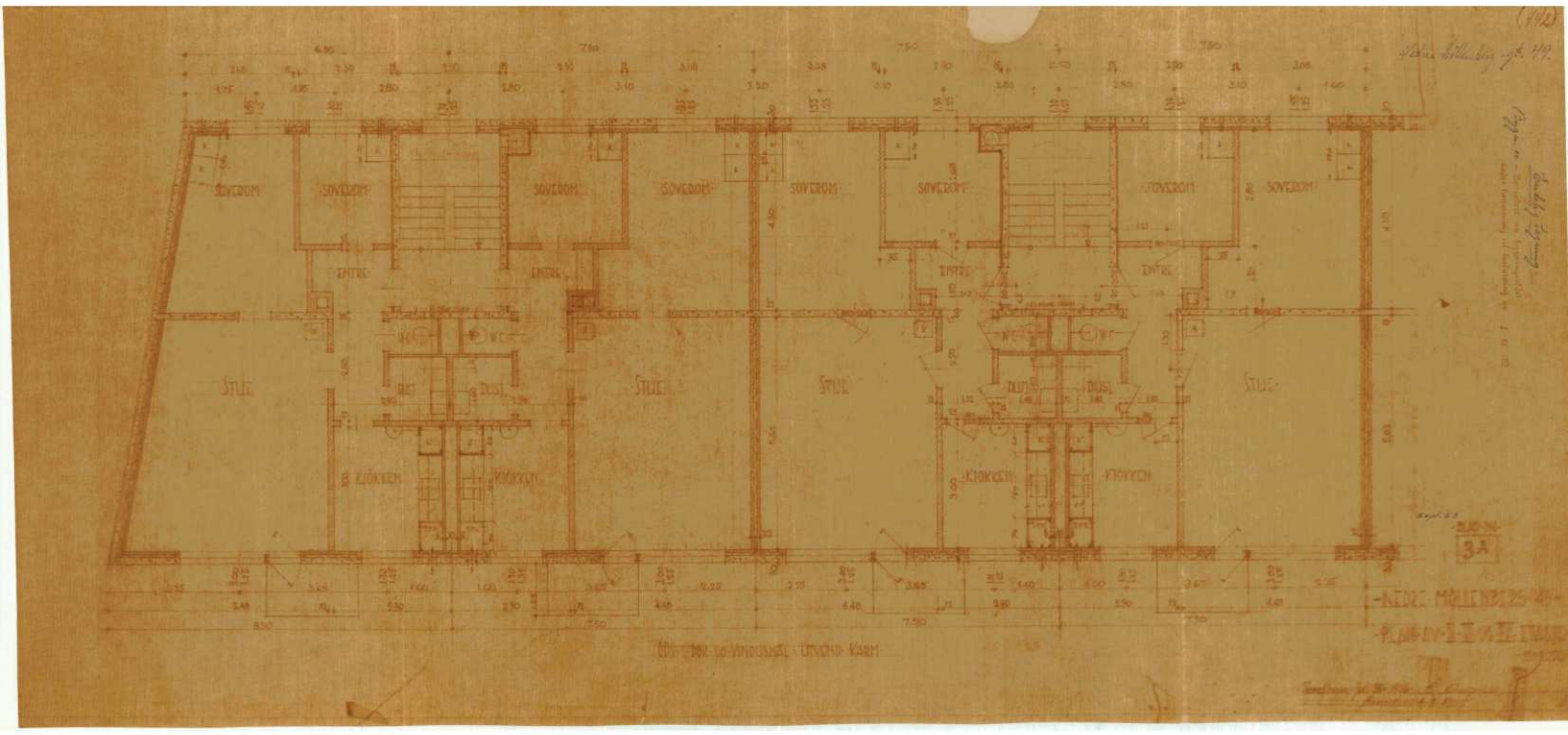
Tronheim, Nov 12. 1952

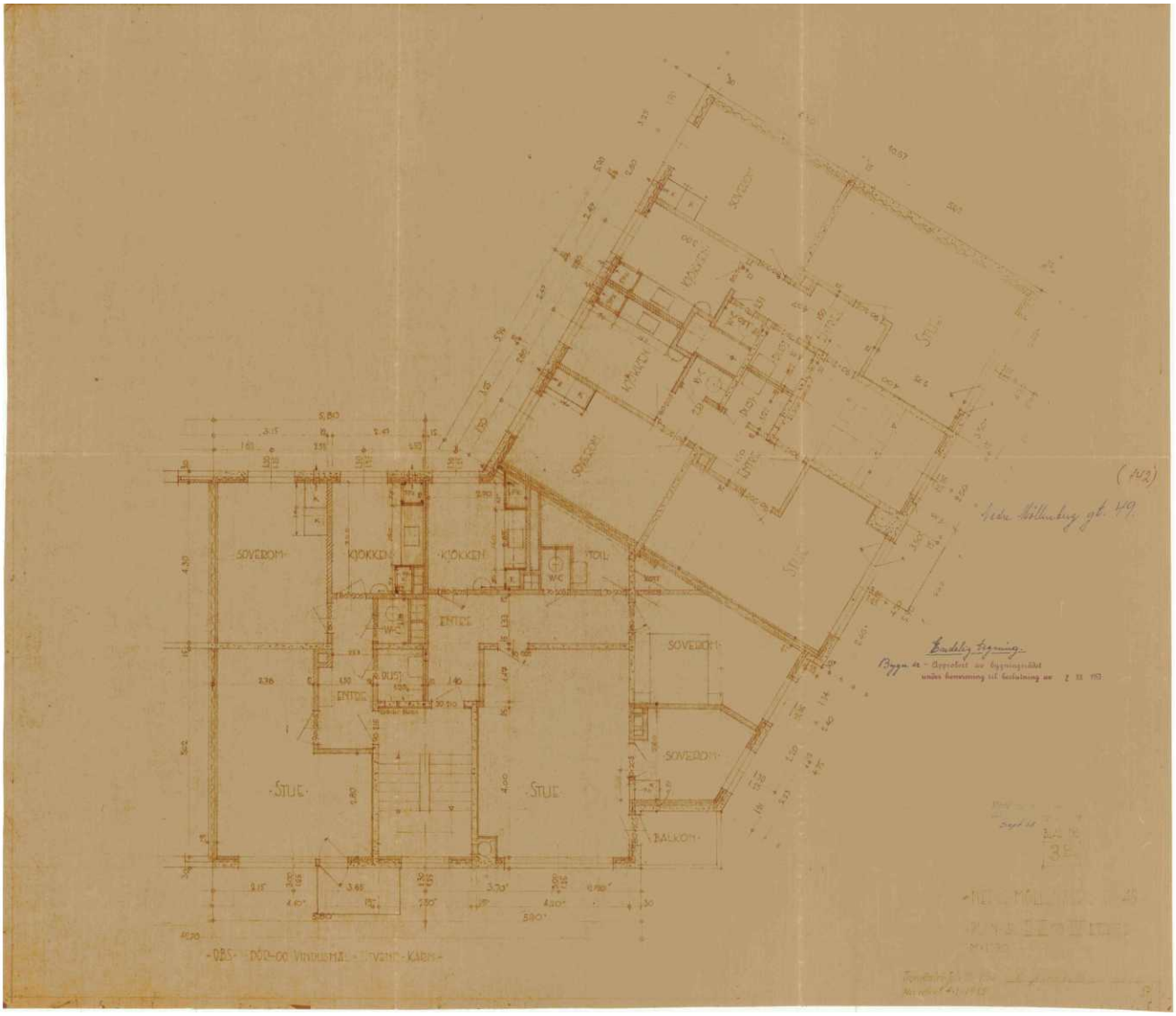



(142)
Endelig tegning
Bygn. nr.
Tegnet av
Godkjent av
Dato
Sign.
Målestokk
Tegn. nr.
Dato
Sign.
Rev.
Dato
Sign.
Rev.
Dato
Sign.
Rev


SOVEROM
ENTRE
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
ENTRE
STUE
KJØKKEN
2A
NEDRE-MØLLENBERG
PLAN AV 1 ETASJE


KJØKKEN
ENTRE
SOVEROM
STUE
SOVEROM
SOVEROM
STUE
(142)
NEDRE MØLLENBERG GT. 49
PLAN AV 1. ETASJE
M 1:50
2B


SOVEROM
STUE
KJØKKEN
BAD
WC
ENTRE
3A

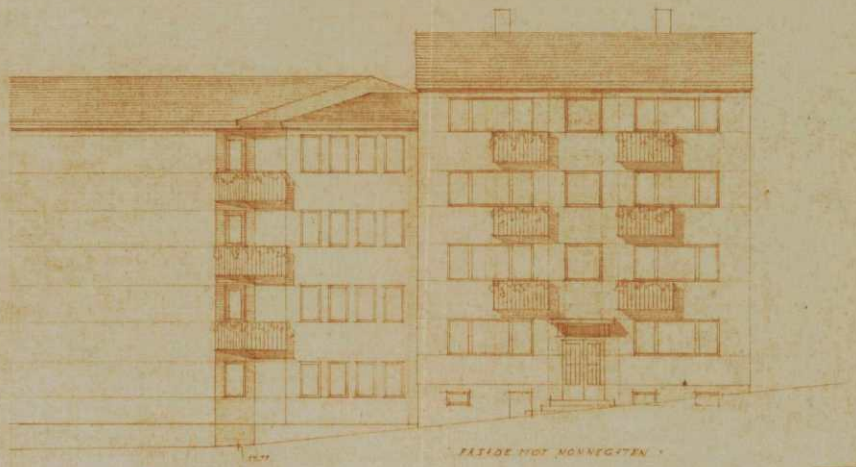

SOVEROM
KJØKKEN
KJØKKEN
TOIL.
WC
ENTRE
STUE
STUE
SOVEROM
SOVEROM
BALKON
Bygn. nr. - Oppmerket av byggningsrådet
under forutsetning iht. fastsatte
Leirbakken 1/9

Nedre Møllenberg kt. 49.

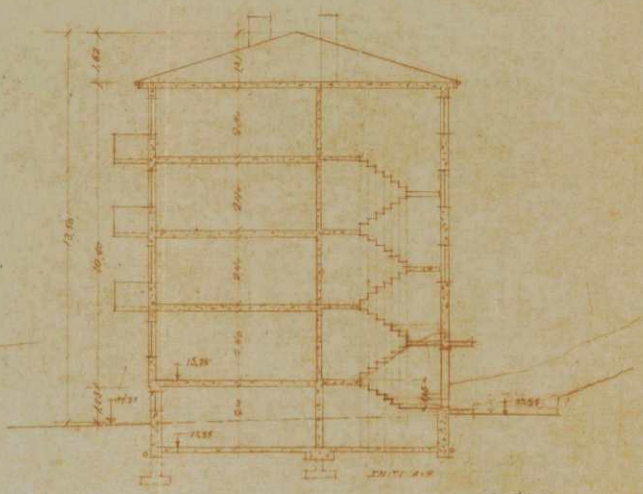
Endelig Tegning.

(142)

Bygn.nr. - Oppført av byggmester
under tilsyning til godkjenning av



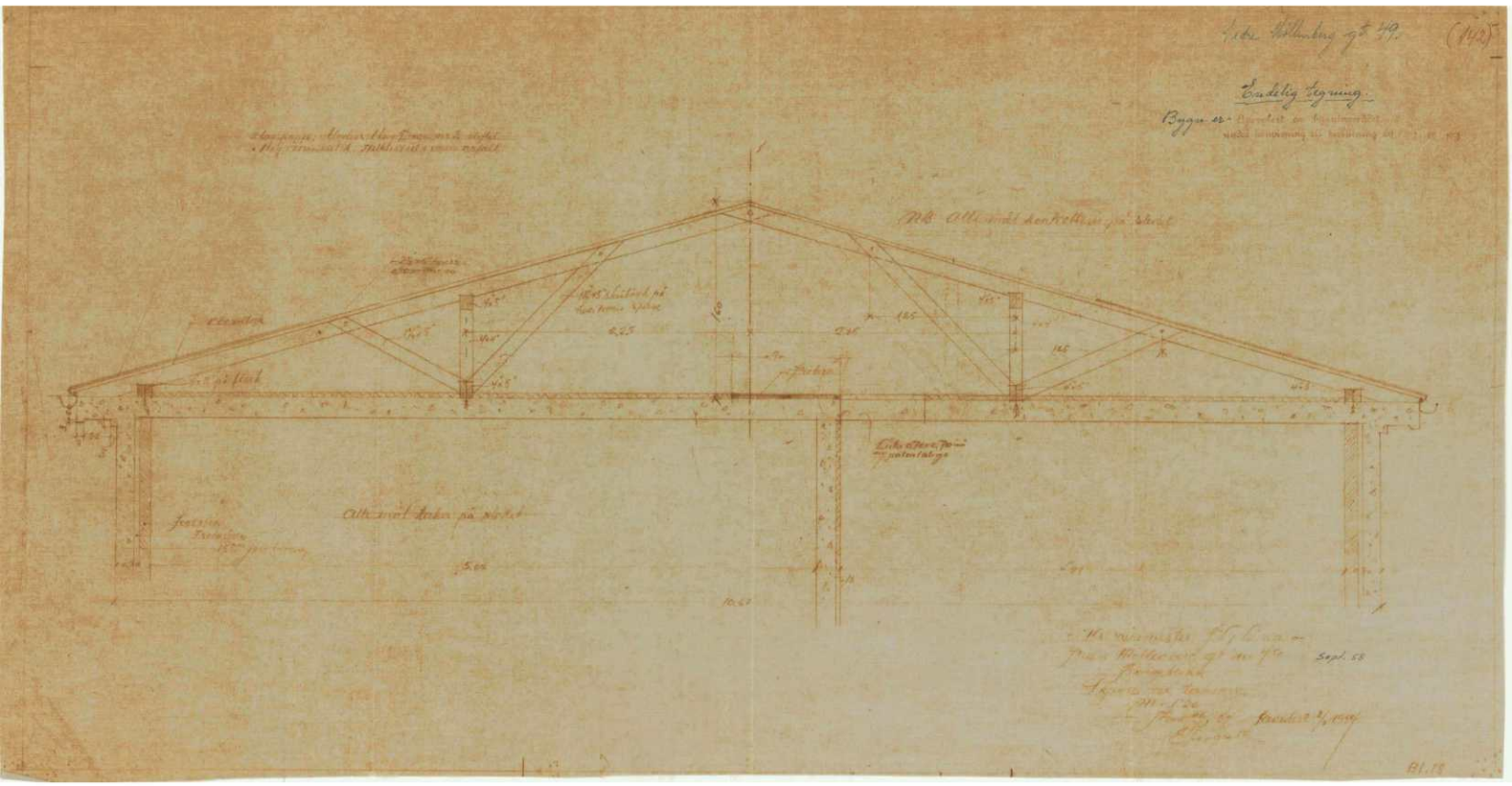
FASADE MOT NONNEGATEN



SNITT A-B

Sept. 55

HR. MURMESTER T.O. LUND
NEDRE MØLLENBERGGT. 40
BOLIGBLOKK
FASADE MOT NONNEGT. - SNITT A-B
MÅLESTOKK 1:100
THEIM/N. 1955
REV. 26/5 54



R 229. St.f. 01.09.86

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET MØLLENBERG/ KIRKESLETTEN/ROSENBORG I TRONDHEIM KOMMUNE, VIST PÅ KARTBILAG.

R 229

Siste revisjon:

Bystyrets vedtak:

## FORMÅLET MED REGULERINGEN.

Formålet med verneplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. Å sikre en best mulig forvaltning av bygningsmassen som bevarer og videreutvikler områdets bygningsmessige særpreg og helhetlige miljø. Den sammenhengende trehusbebyggelsen er spesielt viktig å bevare.

2. Å åpne for en bedring av bomiljøet ved å hindre økning og muliggjøre reduksjon i utnyttelsesgraden i de tettest utbygde delene av området.

3. Å bevare den karakteristiske blanding av boliger og mindre næringsvirksomheter på en slik måte at innslaget av disse ervervsfunksjoner ikke belaster områdets bofunksjon.

4. Å legge forholdene til rette for en løsning av trafikk- og parkeringsproblemene på en måte som best mulig ivaretar beboernes behov for å benytte ubebygde arealer, inklusive gategrunn, til oppholds- og rekreasjonsformål.

---

## REGULERINGSBESTEMMELSER.

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

Byggeområder.

2. Området reguleres til spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.

3.1. Området forutsettes utnyttet som tidligere, til boligområde med mindre forretninger, verksteder og sosiale formål til betjening av området.

R229
0288

3.2. Bygningsrådet kan tillate bruksendring bare når dette vil styrke områdets karakter og funksjonsdyktighet som bevarings- og boligområde.

3.3. Etablering av virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan gi ulemper ved støy, røyk, lukt, trafikk, parkering m.m. er ikke tillatt innenfor området.

Eksisterende bebyggelse.

4.1. Eksisterende bygninger og murbygninger fra før 1925, inngår i bevaringsområdet. De skal bevares, og kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

4.2. Ved vindusutskifting må det påsees at det ved lavtsittende vinduer over fortau velges typer som ikke i åpen stilling er farlige for forbipasserende.

4.3. Utvendige trapper skal bevares. Det samme gjelder opprinnelige plankegjerder med porter mellom husene ut mot gate, veg og offentlig plass. Åpne gårdsplasser på bakkenivå skal så langt mulig beholdes.

4.4. Utstikkende trapper og utvendige åpne kjellernedganger som kan være en fare ved ferdsel på fortau, skal markeres eller sikres.

4.5. Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.

5.1. Alle rivingssøknader innenfor bevaringsområdet skal undergis antikvarisk vurdering før de behandles i bygningsrådet.

Ny bebyggelse.

6.1. Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette nøye tilpasses omkringliggende bygg med hensyn til høyde, etasjehøyde, materialvalg, form, farge og gjeldende krav til brannseksjonering og brannsikring.

6.2. Dette gjelder også for gjenreisning etter brann eller nødvendig riving.

6.3. Bebyggelse oppført etter 1925 inngår ikke i bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal disse husene erstattes med ny bebyggelse i henhold til bestemmelsene i pkt. 6.1.

6.4. Inntil bygningsrådet har fastsatt parkeringsnorm for området bestemmer bygningsrådet krav til parkering i hver enkelt byggesak.

R224
0288

7.1. Mot offentlig veg, gate og plass skal eventuell ny bebyggelse oppføres i sammenhengende rekke, med åpning i rekken i samsvar med opprinnelig tomtestørrelse, husplassering og husstørrelse i området.

7.2. Utnyttingsgraden skal ved nybygg eller ombygging ikke øke på de tomter som etter bygningsrådets skjønn har høy utnyttingsgrad fra før.

7.3. Hvor byggegrense mot vegareal ikke er vist, følger byggegrensen det idag eksisterende veggliv.

7.4. Der ny bygning erstatter tidligere inntrukket bygning, skal veggliv i nybygget ligge i regulert byggegrense. Nybygg kan ikke trekkes lengre inn på tomten.

Bygningene.

8.1. Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates mot gate, likevel bare under forutsetning av at vinduene etter bygningsrådets skjønn ikke forringer husets karakter i seg selv eller som en del av et helhetlig gatebilde.

8.2. Takflater skal tekkes med skifer, tegl eller stenmateriale som i farge og form harmonerer med disse.

8.3. Ved trebygninger skal det i fasadene bare brukes materialer og farger som harmonerer med den bestående eldre trebebyggelsen. Det samme gjelder for utforming av trapper, porter, dører og vinduer. Alle vinduer skal deles i fag med separate rammer, der proporsjonene tilsvarer de opprinnelige vinduene. Alle utvendige trapper skal være utført i steinmateriale og forsynt med tradisjonelt utformet rekkverk i stål.

8.4. Alt utvendig treverk skal males i dekkende farge. Utvendige farger på alle bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

Fellesareal.

9.1. Kvartalenes indre områder kan benyttes til fellesareal for flere eiendommer, der forholdene ellers tilsier at bakbygninger kan fjernes i nødvendig omfang uten å skade karakteren av bevaringsområde.

9.2. Åpne offentlige plasser skal holdes ubebygd og gies parkmes ig utforming.

R229
0288

9.3. Gater, veger og plasser må disponeres slik at tilgjengeligheten for brannvesenet til enhver tid er sikret.

Fellesbestemmelser.

10.1. Utformingen av forstøtningsmurer, gjerder, skilt, reklame, utvendig belysning og gatebelysning skal skje under hensyn til strøkets karakter, og godkjennes av bygningsrådet. Frittstående og veggmonterte skilt skal stå min. 2.20 m over gangareal, markiser må være montert så de kommer min. 2.5 m over gangareal.

10.2. Planting av trær og busker skal godkjennes av anleggs- og driftskontoret.

11.1. Unntak fra disse bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene når særlige grunner taler for det.

11.2. Etter at denne reguleringsplanene med sine bestemmelser er sta festet, kan det ikke inngåes privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

11.3. Nye reguleringsplaner innenfor området avløser disse reguleringsbestemmelsene.

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk avdeling
Plankontoret, 10.10.1983,
korrigert av bygningsrådet 18.10.1983.

031B203

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

**Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:**

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

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

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

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

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

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

**TRONDHEIM KOMMUNE**
**Byggesakskontoret**

KOPI

FROST Entreprenør AS
Hornebergvegen 7

N-7018 TRONDHEIM

# FERDIGATTEST

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Anders Nohre | 05/1134/<br>oppgis ved alle henv. | | 30.03.2007 |

**Nedre Møllenberg gate 49, ferdigattest for utvendig etterisolering og nye balkonger**

| | | |
|---|---|---|
| Byggested: | **Nedre Møllenberg gate 49** | Gnr.: **409** Bnr.: **255** |
| Bygningsnummer: | | |
| Ansvarlig søker: | **FROST Entreprenør AS** | |
| Tiltakshaver: | **Borettslaget Nedre Møllenberg gate 49 v/Per O. Tangen** | |
| Tiltaksart: | **§93. Arbeid som krever byggetillatelse** | |
| Bygningstype: | **Boligblokk på 3 eller 4 etasjer** | |

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 23.03.2007.
Anmodningen er komplettert 30.03.2007.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 185/05 og FBR IP 1401/05.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

ANDERS NOHRE
Anders Nohre
saksbehandler

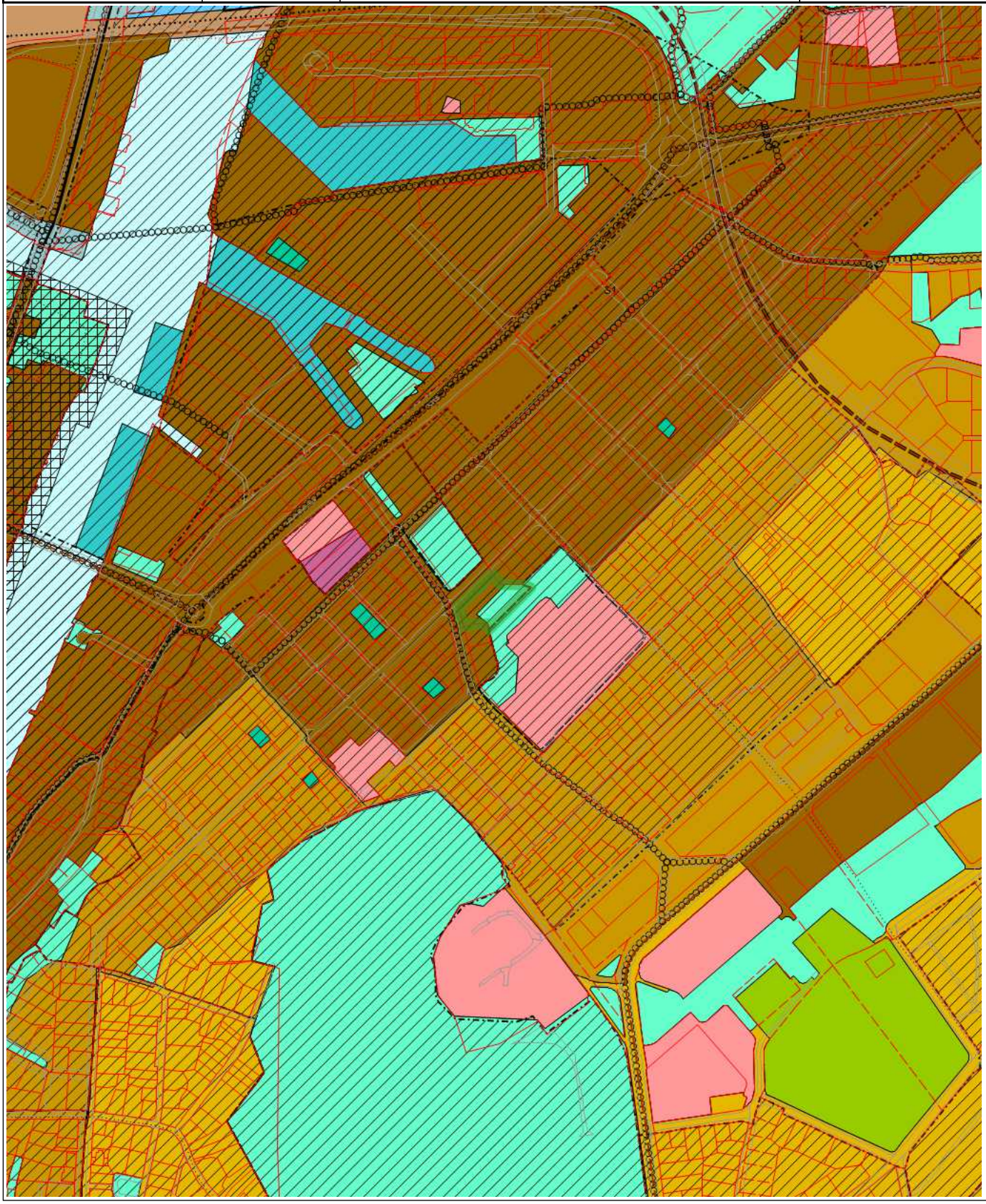
Kopi:
Borettslaget Nedre Møllenberg gate 49, v/Per O. Tangen,
Nedre Møllenberg gate 49, 7043 Trondheim.

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

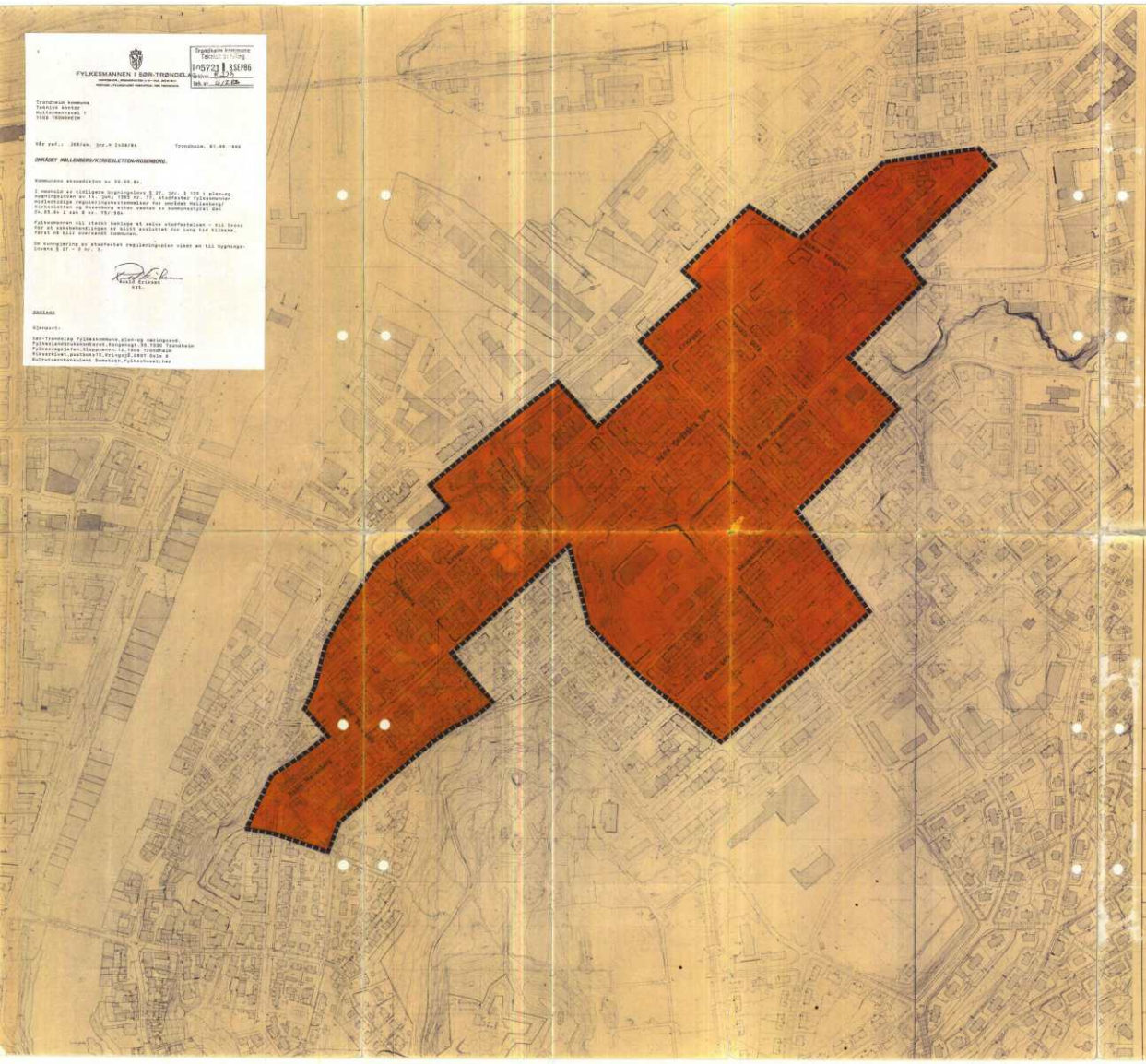
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 409 | Bnr: 255 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Nedre Møllenberg gate 49B<br>7014 TRONDHEIM, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Bane
- Havn
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Ferdsel
- Småbåthavn



FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Trondheim kommune
Teknisk kontor
Rolfsmarkveien 1
7002 TRONDHEIM

Vår ref.: JKH/ah Dep.nr. 2xx8/86 Trondheim, 01.09.1986

OMRÅDET MØLLENBERG/KIRKESLETTEN/ROSENBORG.

Kommunens vedtak av 28.08.86.

I medhold av Kgl.Utgave Bygningslov § 27. jfr. § 109 i plan-og bygningsloven av 1965 nr. 77, stadfester fylkesmannen midlertidige reguleringsbestemmelser for området Møllenberg/ Kirkesletten og Rosenborg vedtatt av kommunestyret den 24.08.86 i sak 8 nr. 73/86.

Fylkesmannen vil ellers bemerke at endre stadfestelsen - til hvem før at saksbehandlingen er basis avsluttet for lang tid tilbake, først må blir overbevist kommunen.

En kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser at til bygningsloven § 27 - 2 nr. 3.

Ragnhild Eriksen
fyl.

Kopi sendt:

Sør-Trøndelag fylkeskommune,plan-og miljøavd.
Fylkeskonservatoren,Kongensgt.34,7010 Trondheim
Fylkesvegsjefen,Slupgaveny.12,7000 Trondheim
Riksantikvaren,postboks15,Kringsj,0411 Oslo 4
Kulturvernkonsulent Sømstuen,Fylkeshuset,Hay

Trondheim kommune
Teknisk kontor
Mottatt 23SEP86
Saksnr. 8620
Bilag nr. 44/86

## TEGNFORKLARING

**1. BYGGEOMRÅDER**

- BOLIGER U-
- BOLIGER U=
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

**2. LANDBRUKSOMRÅDER**

- JORDBRUK

**3. TRAFIKKOMRÅDER**

- KJØREVEG
  - areal for kjøretrafikk
  - grønnstripe, trafikkøy, skjæring, fylling, annet
  - skulder
- PARKERING
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l.)
- JERNBANE, SPORVEG, KOLLEKTIVTRACE
- HAVNER

**4. FRIOMRÅDER**

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

**5. FAREOMRÅDER**

- H - HØGSPENNINGSANLEGG

**6. SPESIALOMRÅDER**

- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

**ANDRE BESTEMMELSER**

- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
- FELLES GANGVEG

**STREKSYMBOLER M.V.**

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert, eksisterende tomtegrense
- senterlinje, frisiktlinje
- avkjørsel
- G B - omriss av planlagte boliger, garasjer og boder
- omriss av annen planlagt bebyggelse
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

0 20 40 60 80 100 M

VERNEPLAN FOR MØLLENBERG/KIRKESLETTEN/ROSENBORG GJENNOM MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETTE OMRÅDET.

OPPDRAGSGIVER:
BISPEHAUGEN OG ROSENBORG BEBOERFORENING
V/JAN HØST

KONSULENTER/MEDARBEIDERE:
OVERARK. GUNNAR SANDVIK, PLANKONTORET TR.H.KOM.
ARK. GUNNAR HOUEN, KIRKE/KULTUR/FRITID, TR.H.KOM.
ARK. FINN DAMSTUEN, FYLKESKONSERVATOREN.
RANDI ALSTAD, ROSENBORG BYDELSUTVALG.

ARKITEKT MNAL SNORRE MYRSETH,
KIRKEGATA 12 A., 7000 TRONDHEIM.

DATO 08.04.1983

SAKSBEHANDLING:

| Nr. | Dato | |
|---|---|---|
| 1 | 16.10.1983 | Bygningsråd |
| 2 | 21.10 - 14.11.83 | Off. ettersyn |
| 3 | 6.3.1984 | Bygningsråd |

ENDRET:

| Nr. | Dato | Sign. |
|---|---|---|
| | (8.06.1984) | |

FM 1134
PNA 954

00845
H229 Pakk Kar

MÅLESTOKK: 1:2000

REGULERINGSPLAN nr. 229.

TEGNING

**Trondheim kommune**
**Adresse** Erling Skakkes gate 14, 7004
**Telefon**

Utskriftsdato: 05.11.2026

# Opplysninger til eiendomsmegler

WI50011000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest Kilde: Trondheim kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5001 **Gårdsnr.:** 409 **Bruksnr.:** 255
**Adresse:** Nedre Møllenberg gate 49B, 7014 TRONDHEIM
**Referanse:** supertakst

**9158787**

## Merknad

**Finner ingen andre godkjente attester i byggesaksmapper eller i elektronisk arkiv enn det som er vedlagt.**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

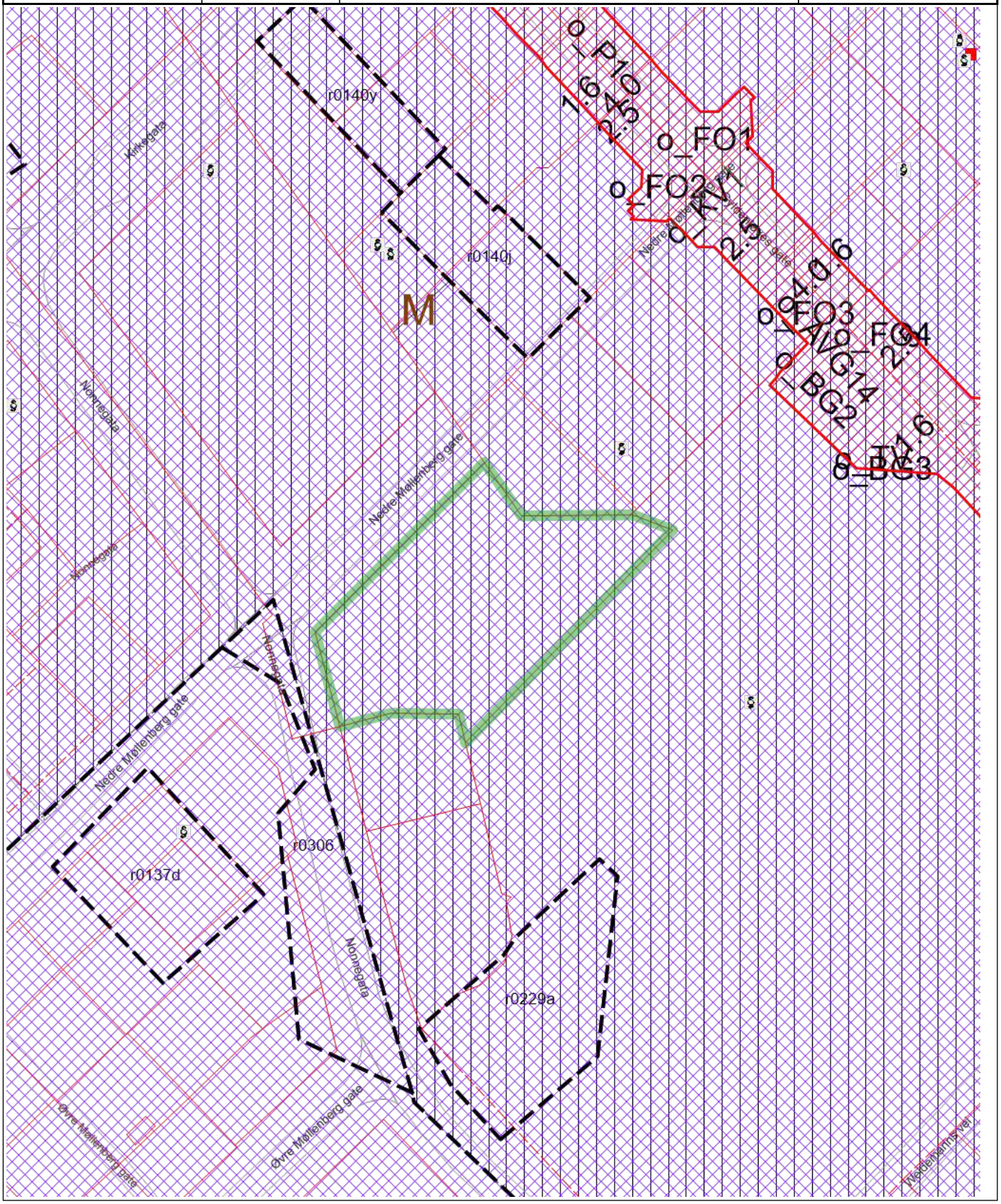
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Trondheim

# Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 409 | Bnr: 255 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Nedre Møllenberg gate 49B<br>7014 TRONDHEIM, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


Avslag dispensasjon

Plan mindre endring

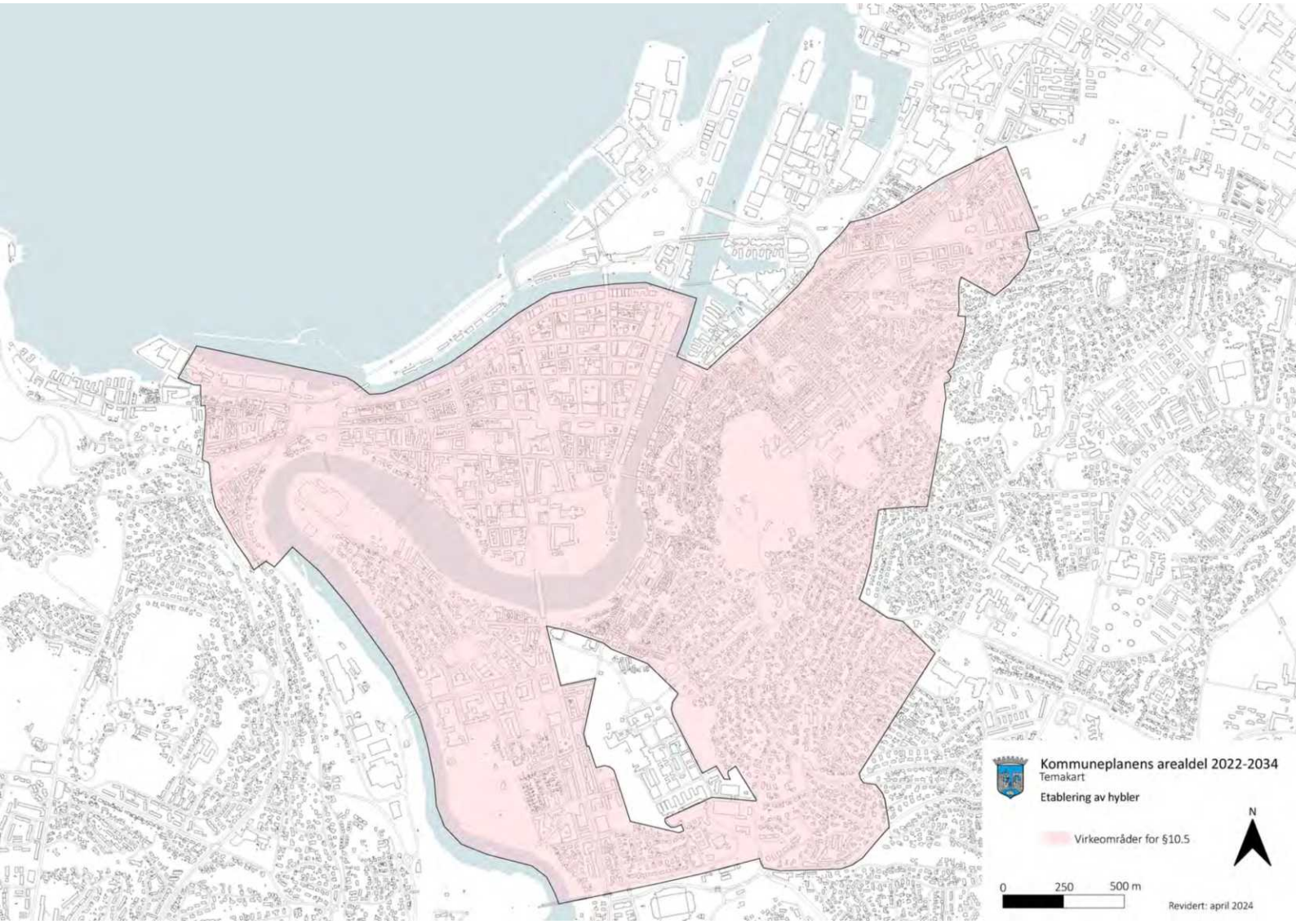

Midlertidig forbud mot tiltak


RpGrense


Regulert tomtegrense


Bevaring av bygninger og anlegg


Kjøreveg


Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområder for §10.5
N
0
250
500 m
Revidert: april 2024

# Innkalling til ordinær generalforsamling i AS Nedre Møllenberg gate 49

I henhold til vedtektene innkalles aksjonærene med dette til ordinær generalforsamling.

**Tid: Torsdag 23.04.2026 - kl. 18:00**
**Sted: TOBBs lokaler - møterom Munkholmen**

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Valg av sekretær

### 1.3 Valg av en aksjeeier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

## 2. Årsoppgjør for 2025

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

### 2.2 Disponering av resultat

## 3. Styrets årsmelding for 2025

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

## 5. Saker fra styret/eierne

### 5.1 Informasjon fra styret om vindusbytte

## 6. Valg

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

### 6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

**På valg:**
Ola Henning Meistad

### 6.2 Styremedlem for 2 år

**På valg:**
Eirik Lillebudal

### 6.3 Varamedlem for 1 år

**På valg:**
Njål Rotevatn

---

*Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Aksjeeier kan møte selv eller ved fullmektig. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på aksjeeier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.*

03.04.2026
**AS Nedre Møllenberg gate 49**
styret

# AS Nedre Møllenberg gate 49 - Resultatregnskap 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader driftsdel | | 1 025 148 | 849 959 | 1 025 080 | 1 025 080 |
| Felleskostnader kapitaldel | | 480 888 | 563 869 | 480 909 | 537 960 |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler | | 74 520 | 71 010 | 74 350 | 75 550 |
| Andre tillegg | | 78 624 | 65 952 | 78 527 | 78 624 |
| **Sum driftsinntekter** | | **1 659 180** | **1 550 790** | **1 658 866** | **1 717 214** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 1 | -7 050 | -7 050 | -7 050 | -7 050 |
| Styrehonorar | | -50 000 | -50 000 | -50 000 | -50 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -83 057 | -80 404 | -83 060 | -86 600 |
| Honorar administrative tjenester | | -15 237 | -14 750 | -15 240 | -16 000 |
| Eksterne honorar | | 0 | -1 487 | 0 | 0 |
| Vaktmestertjenester | | -240 681 | -196 923 | 0 | -160 000 |
| Renholdstjenester | | 0 | 0 | -10 000 | 0 |
| Løpende vedlikehold | 2 | -17 647 | -6 875 | -60 000 | -60 000 |
| Periodisk vedlikehold | 3 | -173 091 | 0 | -200 000 | -160 000 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -78 169 | -70 794 | -74 350 | -75 550 |
| Forsikring | | -114 324 | -113 950 | -129 240 | -128 650 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | | -233 496 | -207 062 | -200 000 | -200 000 |
| Eiendomsavgifter | | -130 465 | -138 415 | -145 340 | -130 500 |
| Energi, felles | | -97 081 | -102 430 | -125 600 | -100 000 |
| Andre driftsutgifter | 4 | -12 904 | -8 517 | -6 500 | -13 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **-1 253 204** | **-998 658** | **-1 106 380** | **-1 187 350** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **405 976** | **552 132** | **552 486** | **529 864** |
| **Finansinntekter og kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 18 083 | 25 334 | 7 000 | 15 300 |
| Finanskostnader | | -400 937 | -426 961 | -419 225 | -380 384 |
| **Netto finansposter** | | **-382 854** | **-401 627** | **-412 225** | **-365 084** |
| **Resultat før skattekostnad** | | **23 122** | **150 505** | **140 261** | **164 780** |
| Ordinært resultat etter skatt | | 23 122 | 150 505 | 140 261 | 164 780 |
| **ÅRSRESULTAT** | **5, 10** | **23 122** | **150 505** | **140 261** | **164 780** |
| Disponering av totalresultat: | | 23 122 | 150 505 | 140 261 | 164 780 |
| Overført til annen egenkapital | | 23 122 | 150 505 | 0 | 0 |

# AS Nedre Møllenberg gate 49 - Balanse 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger og tomter | 6, 11 | 6 598 903 | 6 598 903 |
| **Sum anleggsmidler** | | **6 598 903** | **6 598 903** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Periodiserte kostnader | | 61 368 | 42 161 |
| Mellomregning Klare Finans | 7 | 50 592 | 14 590 |
| Opptjente renter | | 18 083 | 25 334 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Bankinnskudd | 8 | 415 617 | 544 799 |
| **Sum omløpsmidler** | | **545 660** | **626 884** |
| **SUM EIENDELER** | | **7 144 563** | **7 225 787** |

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Aksje-/grunnkapital | 9, 10 | 102 000 | 102 000 |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 10 | 370 369 | 347 246 |
| **Sum egenkapital** | | **472 369** | **449 246** |
| **GJELD** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantelån | 11, 12 | 6 346 939 | 6 484 302 |
| Borettsinnskudd | 11, 13 | 193 000 | 193 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **6 539 939** | **6 677 302** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 75 086 | 76 538 |
| Skyldig off. myndigheter | | 1 | 1 |
| Forskudd kunder | | 46 356 | 14 590 |
| Påløpte kostnader | | 10 813 | 8 110 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **132 256** | **99 239** |
| **Sum gjeld** | | **6 672 195** | **6 776 541** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **7 144 563** | **7 225 787** |
| Pantstillelser | 11 | 6 539 939 | 6 677 302 |

Sted:_____, dato:_____

Ola Henning Meistad
Leder

Marte Hakavik Braarud
Styremedlem

Mina Gravdahl
Styremedlem

Eirik Lillebudal
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Opplysninger vedrørende forskudd og restanser på innbetalte felleskostnader.
Klare Finans AS forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader.

Om virksomheten:

Foretaket driver et AS i Trondheim Kommune.
Aksjeselskapet drives fra Nedre Møllenberg gate 49, 7014 Trondheim.

## Note 1 - PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | 7 050 | 7 050 |
| **Sum personalkostnader** | **7 050** | **7 050** |

Samlet antall årsverk: 0,00.
Obligatorisk tjenestepensjon.
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

## Note 2 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig | 2 632 | 6 625 |
| Reparasjon og vedlikehold el-anlegg | 7 213 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold annet | 7 802 | 250 |
| **Sum vedlikehold** | **17 647** | **6 875** |

## Note 3 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Periodisk vedlikehold | 173 091 | 0 |
| **Sum periodisk vedlikehold** | **173 091** | **0** |

Periodisk vedlikehold gjelder vindusbytter.

## Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 298 | 500 |
| Generalforsamling/årsmøte | 6 000 | 4 000 |
| Bankgebyrer | 658 | 621 |
| Andre gebyrer | 5 949 | 3 057 |
| Tilskudd bomiljø | 0 | 257 |
| Hjemmeside/internett/TV-abo | 0 | 82 |
| **Sum andre driftsutgifter** | **12 904** | **8 517** |

## Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Disponible midler 01.01** | **527 645** | **510 344** |
| Endring i disponible midler: | | |
| Årets resultat | 23 122 | 150 505 |
| Avdrag lån | -137 363 | -133 205 |
| **Årets endring i disponible midler** | **-114 241** | **17 300** |
| **Disponible midler i periodens slutt** | **413 404** | **527 645** |
| **Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger** | **413 404** | **527 645** |

## Note 6 - ANLEGGSMIDLER

| | Bygninger | Rehabilitering | Tomter | Vaskerianlegg | Vaskerianlegg | Andre anleggsmidler |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 0 | 6 576 904 | 22 000 | 37 125 | 89 677 | 36 000 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 0 | 6 576 904 | 22 000 | 37 125 | 89 677 | 36 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 37 125 | 89 677 | 36 000 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 | 6 576 904 | 22 000 | 0 | 0 | 0 |
| Antatt levetid i år : | | | | 3 | 5 | 5 |

Selskapets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

## Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

## Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Bundne midler og bankinnskudd** | | |
| Bundne midler for skattetrekk | 9 | 9 |
| Bankinnskudd | 415 608 | 544 790 |
| **Sum bankinnskudd** | **415 617** | **544 799** |

## Note 9 - AKSJEKAPITAL

| Aksjeeier | Eierandel | Styremedlem/Aksjeeie |
|---|---|---|
| Ola Henning Meistad | 3,33 % | Styreleder |
| Marte Hakavik Braarud | 3,33 % | Styremedlem |
| Eirik Moen Lillebudal | 3,33 % | Styremedlem |
| Njål Rotevatn | 3,33 % | Styremedlem |
| Mina Gravdahl | 3,33 % | Styremedlem |

Selskapets aksjekapital er kr 102 000,- fordelt på 30 aksjer, hver pålydende kr 3 400,-
Aksjekapitalen er fordelt på en aksjeklasse og alle aksjer gir lik rett til utbytte og har samme stemmerett på generalforsamlingen.

## Note 10 - EGENKAPITAL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **SUM EGENKAPITAL 01.01** | **449 246** | **298 741** |
| Aksje-/grunnkapital 01.01 | 102 000 | 102 000 |
| **Aksje-/grunnkapital 31.12** | **102 000** | **102 000** |
| Annen egenkapital 01.01 | 347 246 | 196 741 |
| Årets resultat | 23 122 | 150 505 |
| **Annen egenkapital 31.12** | **370 369** | **347 246** |
| **SUM EGENKAPITAL 31.12** | **472 369** | **449 246** |

## Note 11 - PANTSTILLELSER

| | 2025 |
|---|---|
| **Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12** | **6 598 903** |
| **Restgjeld 31.12** | **6 539 939** |

Pålydende pantstillelser var 10 000 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

## Note 12 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

| **Kreditor:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
|---|---|---|
| Formål: | Rehab balkonger i 2005 | |
| **Lånenummer:** | **90517277974** | **90517277966** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2019 | 2019 |
| Rentesats: | 5.75 % | 5.75 % |
| Betingelser: | Flytende rente | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2036 | 30.06.2049 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 853 960 | 6 650 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 629 182 | 5 855 120 |
| Avdrag i perioden: | 37 842 | 99 521 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **591 340** | **5 755 599** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 353 122 | 5 060 047 |

## PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517277966 | 15 | 215 373 | 3 230 595 |
| | 1 | 209 220 | 209 220 |
| | 1 | 196 913 | 196 913 |
| | 9 | 172 299 | 1 550 691 |
| | 1 | 158 966 | 158 966 |
| | 2 | 142 557 | 285 114 |
| | 1 | 124 096 | 124 096 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517277974 | 24 | 24 639 | 591 336 |

## Note 13 - INNSKUDD

| | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Borettsinnskudd | 193 000 | 193 000 |
| **Sum innskudd** | **193 000** | **193 000** |

Resultat og balanse med noter for AS Nedre Møllenberg gate 49.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For AS Nedre Møllenberg gate 49**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Ola Henning Meistad (sign.) | 25.03.2026 |
| Styremedlem | Marte Hakavik Braarud (sign.) | 25.03.2026 |
| Styremedlem | Mina Gravdahl (sign.) | 25.03.2026 |
| Styremedlem | Eirik Lillebudal (sign.) | 25.03.2026 |

# Årsmelding 2025 for AS Nedre Møllenberg gate 49

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i AS Nedre Møllenberg gate 49 for 2025.

## Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Ola Henning Meistad
Styremedlem, Eirik Lillebudal
Styremedlem, Marte Hakavik Braarud
Styremedlem, Mina Gravdahl
Varamedlem, Njål Rotevatn

## Styrets arbeid i siste periode

Det har vært et år uten mye aktivitet.

**El-anlegg**
Vi har hatt elektriker som har sett over felles sikringsskap for oppganger og kjeller. Noe småfiks ble gjort, men det var ingen behov for store utskiftninger. Det hender at lys i kjeller går, men det ble ikke funnet noe som tyder på at det er overbelastning eller skade noe sted. Hvis lysbrudd skjer med større frekvens vil vi vurdere å gjøre større tiltak.

**Renhold**
Etter enkelte tilbakemeldinger om dårlig renhold i oppgangene, har vi observert og konkludert med at det generelle renholdet er akseptabelt. Renholderne gjør i det store og hele en god jobb. Noen leiligheter har noe rot i gangen som gjør det vanskelig å rengjøre. Her må beboere selv ta ansvar for å gjøre en bedre jobb.

**Ubudne gjester**
Vi hadde en periode en del trafikk av personer som ikke hører borettslaget til både i bakgården og inne i oppgangene. En sikringstiltak ble å henge opp falske "Kameraovervåkning"-skilt i bakgården. Trafikken med fremmede har avtatt etter dette. Vi har fremdeles hatt noen sykkeltyverier. Det må påpekes at det er svært viktig at alle ytterdører er låst til en hver tid. Noen av dørene har hatt problem med låsene, som er vanskelige å bytte ut pga. at de er gamle. Dette skal være i orden nå, men det er viktig at alle følger med og melder inn om det er problemer med låsene.

**Brysomme gjester**
Vi har hatt episoder med fester som har vært både langdryge og bråkete. Noen har vedkjent sine synder etter streng beskjed fra styret. I enkelte tilfeller har også politiet måtte stengt ned fest. Vi anmoder alle beboere om å sette seg godt inn i borettslagets ordensreglement.

**Dugnad**
Vi gjennomførte dugnad mandag 15. september. Det ble godt oppmøte og god stemning! Ny runde venter i april / mai.

**Status vindusbytter**
Vi har ikke satt i gang vindusbytter enda i år. Dette er knyttet til likviditet opp mot de to neste punktene på lista.

**Branntilsyn**
Vi har hatt det årlige branntilsynet. Her er det en utfordring at de fire forskjellige oppgangene har hatt fire ulike tilsyn og fått fire ulike rapporter med forskjellige tilbakemeldinger. Har snakket med brannvesenet om at vi ønsker å få gjennomført et samkjørt tilsyn for hele blokka neste gang. Vi er usikre på hvor mange avvik vi her

kommer til å få, men vi tror blant annet at de kan kreve at vi skal installere takstige. Det er derfor nødvendig at vi har litt penger på konto for å imøtekomme eventuelle krav.

**Brudd i rørstamme oppgang A**
Vi fikk en vannlekkasje fra en leilighet i tredje etasje. Dette viste seg å komme av et brudd i rørstammen. Det ble mye oppussing i den skadde leiligheten, i tillegg til at man måtte åpne vegg på bad i etasjen under for å få tilgang til den skadede stammen. Dette er selvfølgelig en forsikringssak, men før alt er utbedret og forsikringsoppgjøret lukket er det borettslaget som midlertidig dekker utgiftene. Det gjør at vi må ha penger på konto til saken er ferdig.

**Egenandel**
Vi ønsker å holde egenandelen så lav som mulig og sikter på ingen økning (annen enn eventuell indeksregulering). Mer om dette i egen sak på styremøtet.

Styret i AS Nedre Møllenberg gate 49

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

# MERKNAD TIL LEVERT PRODUKT

## Aktuelt produkt:
## WI50011350 Gjeldende regulering, bestemmelser og ev planforslag

## MERKNAD:

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

Veileding:

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

Grunnforhold
Lenke til Web - Kart som viser kvikkleire faregrad

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



Trondheim

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 5001 - Trondheim | **409** | **255** | **0** | **0** | Nedre Møllenberg gate 49A, 7014 TRONDHEIM<br>Nedre Møllenberg gate 49B, 7014 TRONDHEIM<br>Nedre Møllenberg gate 49C, 7014 TRONDHEIM<br>Nedre Møllenberg gate 49D, 7014 TRONDHEIM |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Bevaring kulturmiljø | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) | 1705.83m$^2$ |
| Blå/grønnstruktur - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) | 848.77m$^2$ |
| Sentrumsformål - Framtidig | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) | 857.56m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| | PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Ja | | | | |
| | | | Bevaringsområde | 1354.98m$^2$ |
| | 5001 r0229 | Verneplan for Møllenberg / Kirkesletten / Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området. (1.9.1986) | | |

## RELATERTE PLANER

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) |
|---|---|
| r0140h | Kirkegata 43 (28.11.1986) |
| r0140i | Kirkegata 63, gnr. 410/133 (15.6.1987) |
| r0140j | Nedre Møllenberg gate 56, gnr. 410/249 (18.5.1988) |
| r0140k | Nedre Møllenberg gate 76A, gnr.410/269 (2.6.1988) |
| r0140l | Nordre Berggate 4, gnr. 409/122 (24.8.1988) |
| r0140m | Nedre Møllenberg gate 69, gnr. 410/262 (6.9.1988) |
| r0140n | Rosenborg gate 16, gnr.410/71 (26.9.1988) |
| r0140o | Rosenborg gate 23, gnr.410/78 (27.9.1988) |

| | |
|---|---|
| r0140p | Kirkegata 7, gnr.409/14 (21.12.1988) |
| r0140q | Kirkegata 5, gnr. 409712 (2.12.1987) |
| r0140r | Weidemanns gate 2, gnr. 410/289 (9.2.1988) |
| r0140s | Rosenborg gate 13, gnr. 410/68 (1.3.1989) |
| r0140t | Nedre Møllenberg gate 23, gnr. 409/216 (29.6.1989) |
| r0140u | Nedre Møllenberg gt. 82, gnr. 410/275 (28.8.1989) |
| r0140v | Nedre Møllenberg gate 74, gnr. 410/267 (18.9.1989) |
| r0140w | Deling av eiendommen Kirkegata 47, gnr. 410/117 Erstattes av r0140aa (30.5.1990) |
| r0140x | Nedre Møllenberg gate 19, gnr. 409/212 (8.10.1990) |
| r0140y | Kirkegata 37, gnr. 410/109 Deling av eiendom (16.1.1996) |
| r0140z | Bakke gård, gnr. 409/2 (22.9.1997) |
| r0140aa | Kirkegata 47a og b, gnr. 410/117 og 637 Reguleringsendring og fradeling. Erstatter r0140w (30.5.2003) |
| r0229c | Gyldenløves gate 27, gnr. 410/105 Reguleringsendring / deling. (5.2.1999) |
| r0229e | Weidemanns vei 6A, gnr. 410/292 Deling og reguleringsendring. (12.7.2002) |
| r0297a | Fradeling av en parsell av eiendommen Nedre Møllenberg gate 30, gnr.409/225 (27.9.1988) |
| r1170b | E6-øst, delplan 1, parsell Nyhavna-Nedre Møllenberggate (23.11.2006) |
| 18730913 | 13.09.1873 (13.9.1873) |

## BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Ja

| | |
|---|---|
| 5001 r20230005 | Gyldenløves gate |

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

# Vedtekter

# for AS Nedre Møllenberg gate 49, org nr 931496255

# vedtatt på generalforsamling den 26.04.1995, sist endret 03.03.2020.

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
AS Nedre Møllenberg gate 49 er et boligaksjeselskap som har til formål å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**
Boligaksjeselskapet ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

## 2. Aksjer og aksjonærer

**2-1 Aksjer og ansvar**
(1) Aksjekapitalen er kr 102.000,- fordelt på 30 aksjer à kr 3.400,-.

(2) Aksjonærene har ikke personlig ansvar for selskapets forpliktelser.

(3) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjonærer i boligaksjeselskapet. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en aksje.

(4) Aksjonærene skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og aksjebrev.

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

1. Aksjonær i boligaksjeselskapet.
2. Aksjonærs slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i boligaksjeselskapet regnes fra dato for overtakelse av aksjen. Står flere aksjonærer med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Aksjonær som vil overta ny aksje, må overdra sin aksje i laget til en ny aksjonær. Dette gjelder selv om aksjen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i boligaksjeselskapet.

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**4-2 Bruksoverlating**

(1) Aksjonærene kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating ut voer dette kraver samtykke fra styret.

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

- aksjonæren selv eller aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjonærene kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjonæren er en juridisk person
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonærens eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjonær som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjonærens plikter overfor boligaksjeselskapet.

## 5. Vedlikehold

**5-1 Aksjonærens vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger

med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

**5-2 Boligaksjeselskapets vedlikeholdsplikt**
(1) Boligaksjeselskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjonær.

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

(3) Boligaksjeselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjonæren skal gi adgang til boligen slik at boligaksjeselskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

**6-1 Mislighold**
Aksjonærs brudd på sine forpliktelser overfor boligaksjeselskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**

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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Boligaksjeselskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

## 9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

**9-5 Møteledelse og protokoll**

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

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver aksjonær har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjonær kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en aksjonær. For en aksje med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til aksjeloven

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

**11-2 Forholdet til aksjeloven**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 44 og lov om borettslag av 06.06.2003.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Nedre Møllenberg gate 49 torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - TOBBs lokaler - Krambugata 7.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

### 1.3 Valg av en aksjeeier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble:

Eirik Lillebudal

Ola Henning Meistad

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

**Vedtak:**
Antall aksjeeiere med stemmerett:

Antall fullmakter:

Totalt stemmeberettigede: 8

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2024

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

**Vedtak:**
Regnskapet ble godkjent.

### 2.2 Disponering av resultat

**Vedtak:**
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

## 3. Styrets årsmelding for 2024

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

**Vedtak:**
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 50000

## 5. Valg

### 5.1 Styremedlem for 2 år

**På valg:**
Marte Hakavik Braarud
Mina Gravdahl

**Vedtak:**
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Marte Hakavik Braarud

Mina Gravdahl

### 5.2 Varamedlem for 1 år

**På valg:**
Njål Rotevatn

**Vedtak:**
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Njal Rotevatn

# Protokoll for AS Nedre Møllenberg gate 49

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Berit Elise Grindstad (sign.) | 08.05.2025 |
| Protokollvitne | Ola Henning Meistad (sign.) | 08.05.2025 |
| Protokollvitne | Eirik Lillebudal (sign.) | 08.05.2025 |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Trondheim | Oppdragsnr. | 114260157 |
| Addresse | Nedre Møllenberg gate 49 B | | |
| Postnr. | 7014 | Sted | TRONDHEIM |
| Selgers navn | Andreas Eide | | |
| Selgers navn | Nedre møllenberg gate 49 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

**Når kjøpte du boligen?**

2024

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Fremtind Forsikring AS

**Polise/avtalenr.:**

24845912

### Våtrom

Initialer selger:
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Utskiftning av to vannventiler

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Trondheim VVS.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Liten lekkasje på toalett. Skulle skru av varmtvannet inne i leilighetn, og når det ble gjort, så startet det å dryppe. Ringte følgelig rørlegger som var på plass neste dag. Svært marginale mengder med drypp som faktisk traff gulvet

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☐ Nei ☑ Ja

**Oppgi type rapport:**

Tilstandsrapport. Se salgsoppgave

**Er forholdet utbedret?**

.

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 03.02.1956.

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

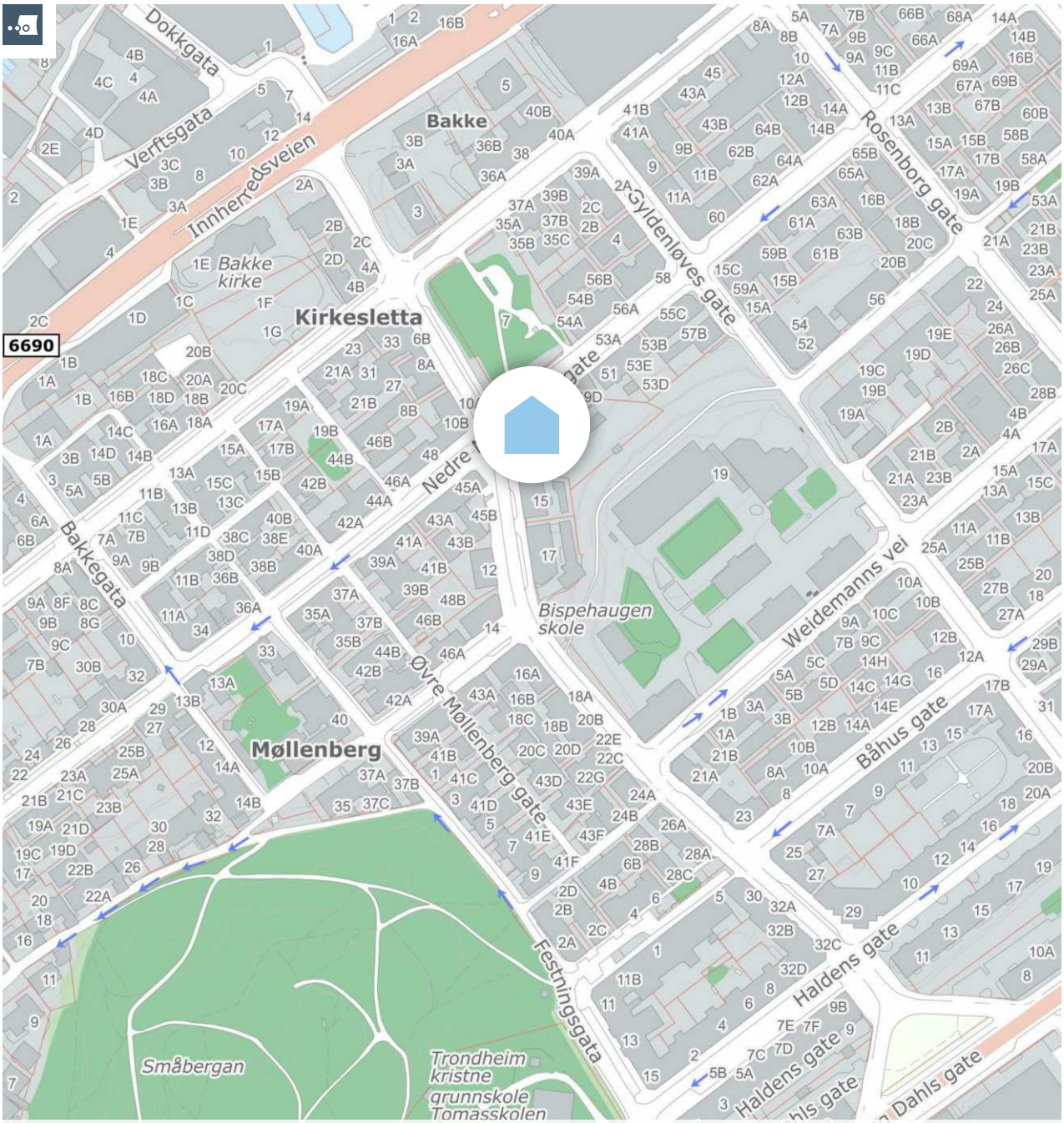
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.05.2026

Signert av *Andreas Eide*

Initialer selger:
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




# Meglers verdivurdering

## NEDRE MØLLENBERG GATE 49 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 25.05.2026

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: Kjell Morten Bloch Lie.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Nedre Møllenberg gate 49 B, 7014 TRONDHEIM

Annet på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 409 BNR 255 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 15

Verdivurdert til

# 2 850 000

| 196 937 | 3 046 937 | 60 939 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

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

| | |
|---|---|
| Tomt | 1 706 m² |
| Byggeår | 1954 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 458 |
| Formue | 12 376 |
| Soverom | 1 |
| Etasjer | 3 |

Peis

Flott og romslig 2-roms med balkong, sentral beliggenhet på Møllenberg. Fra leiligheten er det 3 min. til Solsiden med alle sine fasiliteter. Leiligheten har 1 soverom, 3 boder, romslig stue med balkong og adskilt kjøkken. Av foretrukne kvaliteter fremheves:

- Fantastisk beliggenhet, utsikt, park og solnedgang uten innsyn.
- En av Møllenbergs største hager med felles grillplass, solnedgang og utsikt med fjordgløtt
- Bygget er etterisolert med fornyet fasade og balkonger i 2005
- 5 min. på sykkel når man bl.a Gløshaugen, Handelshøyskolen, Lerkendal, St.Olavs og BI
- 3 min. gange til Solsiden med uteliv, restauranter, næring og shopping muligheter m.m
- Bla. varmtvann, internett og kommunale avg. inkludert
- Rørfornying i hele borettslaget i 2019
- 2 boder i kjeller og 1 bod i 1. etasje
- Innen 5 min. gange til koselige Bakklandet
- Impulse Solsiden og 3T Solsiden innen gangavstand.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

# 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:**
Nedre Møllenberg gate 49 B, 7014 Trondheim
Gnr. 409, Bnr. 255, Trondheim kommune.

**Oppdragsnummer:**
114260157


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Trondheim

**Saksbehandler:** Kjell Morten Bloch Lie

**Telefon / Mobil:** 73 10 99 60 / 413 18 819

**E-post:** kjell.morten@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.

---