PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

NEDRE ILA 27

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nedre Ila 27
7018 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2000
BRA:	57 m^2
BRA-i:	52 m^2
Rapportdato:	12.8.2026 (Gyldig til 12.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	5	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Nedre Ila 27
7018 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Trekk	- det registeres ulyd fra vifte.
Våtrom - Overflate vegg/himling	Våtromstapeten har oppnådd en alder hvor det må påregnes redusert gjenværende brukstid, selv om den visuelt fremstår i tilfredsstillende stand. Eldre våtromsoverflater og tilhørende tettesjikt har økt risiko for svekkelser som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell kontroll. På bakgrunn av alder vurderes forholdet til TG2.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.8.2026	**12.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Synnøve Andersen Rotevatn**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring fra eier er fremlagt. Innholdet er gjennomgått og vurderes å være i samsvar med de forhold som fremkommer ved befaringen. Det er ikke avdekket motstrid mellom opplysningene i egenerklæringen og de forhold som er observert i rapporten.

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 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 Ila 27, 7018 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	416	Bruksnr:	29	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:	21	Leilighetsnr:			

Byggeår: **2000**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighetsbygg oppført med kjeller og 6 etasjer hvor leiligheten ligger i 5 etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong og er utvendig pusset og malt. Taket er et flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer i tre med 2-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)
5. etasje	**57**	**52** Romfordeling: Entre, stue, kjøkken, gang, bod, bad og soverom	**5** Romfordeling: Sportsbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**57**	**52**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Tett ytterdør uten glassfelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Vinduer er utført med 2-lags isolerglass, og boligen har en tett ytterdør uten glassfelt. Det er ikke registrert punkterte ruter, værslitte karmer eller fukt- og råteskader, og isolerglassrutene er ikke eldre enn 35 år. Det er heller ikke påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Bygningsdelen fremstår i normal og god stand ut fra byggeår.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Det er ikke målt vesentlig skjevheter i etasjeskille.

Oppsummering — **TG-1**

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er ikke registrert vesentlige skjevheter i etasjeskillet ved målinger i boligen. Det er ikke avdekket forhold som tilsier avvik.

6.3 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat. Det er frittstående hvitevarer. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri eller resirkulering.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer, samt benkeplate i laminat. Det er frittstående hvitevarer og ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri eller resirkulering. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, varmtvannsbereder, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Det er mekanisk avtrekk over koketopp/stekeovn.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det registeres ulyd fra vifte.

Beskrivelse:
Det ble registrert unormal ulyd fra kjøkkenventilatoren under bruk. Lyden kan indikere at viftehjulet går trangt eller kommer i kontakt med omkringliggende komponenter. Ventilatoren er fra ca. 2000 og har oppnådd en betydelig alder. Nærmere kontroll og eventuell utbedring/utskifting anbefales.

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over koketopp/stekeovn. Det ble registrert unormal ulyd fra kjøkkenventilatoren under bruk. Lyden kan indikere at viftehjulet går trangt eller kommer i kontakt med omkringliggende komponenter. Ventilatoren er fra ca. 2000 og har oppnådd en betydelig alder. Nærmere kontroll og eventuell utbedring/utskifting anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av ventilator nærmer seg, det anbefales å få utført service på ventilatoren.

6.4 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 branncceller 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 på 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?	**Ikke kontrollerbart**
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

6.5 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	Plast

Det er avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering — TG-1

Avløpsrørene er utført i plast. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder, og lufting av avløpsanlegget over tak fungerer som forutsatt. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke opplyst om utførte arbeider på avløpsanlegget etter byggeår.

6.6 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	Kobber

Det er vannledninger av kobber.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering — TG-1

Vannledningene er utført i kobber og stammer fra byggeåret i 2000. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekranen. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ikke observert avvik.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse
EL-skap i entre, det er automatsikringer i skapet.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Det er utført kontroll av det lokale el-tilsyn mai 2023.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i entre, utstyrt med automatsikringer. Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av det lokale el-tilsyn i mai 2023, uten registrerte avvik.

6.8 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap med understøttelse**
Årstall	**2020**
Størrelse	**107 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Varmtvannsbereder på 107 liter er fra 2020 og er plassert i kjøkkenbenk med understøttelse i kjøkkenskap. Berederen står ikke i tørt rom uten lekkasjesikring, og det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder. Berederen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for anmerkning.

6.9 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon av boenheten og periodisk avtrekk fra kjøkken og/eller baderom.

Oppsummering	TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og/eller bad. Dette er en løsning som er vanlig for byggeåret og fungerer etter hensikten. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen.

6.10 Våtrom — TG-2

Generell beskrivelse

Det er flis på gulv med varme. Det er etablert sokkelflis opp på vegg. Vegger over sokkelflis har malt strie. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Våtromstapet/belegg**

Veggene har våtromstapet fra ca. 2000. Tapeten fremstår ved visuell kontroll hel og uten registrerte skader, åpne skjøter eller andre synlige tegn til svikt. Det er benyttet dusjkabinett, noe som begrenser den direkte vannbelastningen på veggflatene.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Det er malt våtromstapet på vegger på baderommet, denne fremstår visuelt i god stand. Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbeflaes videre bruk av dusjkabinett og å tørke av overflater ved søl eller sprut.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Gulvet har flisbelagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak fliser. Det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke registrert fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Stålsluk**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Sluk er plassert under dusjkabinett.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, og sluk er av stål plassert under et dusjkabinett. Det er ikke påvist avvik på høydeforskjell mellom sluk og membran ved dørterskel, og det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membran og tettesjikt har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Med bakgrunn i alderen bør det påregnes at tettesjiktet på sikt kan svikte, noe som kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Utbedring vil normalt innebære en fullstendig rehabilitering av våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å over tilstanden, samt jevnlig rengjøring av sluk.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Klosett**

Rommet har dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Beskrivelse:
Det er noe svelling/fuktskade på baderomsinnredning/benkeplate for nedfelt servant.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Rommet har dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og opplegg for vaskemaskin. Det er registrert noe svelling/fuktskade på baderomsinnredningen/benkeplaten ved den nedfelte servanten. Slike fuktskader kan forverres over tid dersom de ikke utbedres, og kan medføre behov for utskifting av innredningen. Klosettet har ikke innebygd sisterne.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er mekanisk avtrekk på baderommet, som styres vi enhet på kjøkken, (se egen kommentar for enhet på kjøkkenet.)

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Baderommet er ventilert med mekanisk avtrekk, som styres via enhet på kjøkkenet. Det er ikke påvist avvik ved test med papirark eller røykampulle, og avtrekket vurderes å fungere tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Våtsone for baderommet ligger mot naboleiligheter. Det er derfor ikke foretatt fuktsøk ved hulltaking. Det er gjort overflatesøk uten å finne avvik.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da våtsonen for baderommet ligger mot naboleiligheter. Det er utført overflatesøk uten at det ble registrert avvik. Ved fuktsøk/måling ble det ikke registrert tegn til fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for oppbyggingen og tettesjikt/membran for baderommet.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for oppbygging og tettesjikt/membran for baderommet. Manglende dokumentasjon medfører at det ikke kan verifiseres om våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet. Dette gir økt usikkerhet knyttet til rommets tetthet og oppbygging.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260280
Addresse	Nedre Ila 27		
Postnr.	7018	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Synnøve Andersen Rotevatn		

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?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Husforsikring gjennom borettslag

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Benken rundt vasken på badet er skadet i hjørnet

Initialer selger:
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vasken på kjøkkenet har gått litt tett av og til. Mudin har hjulpet

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

Av hvem?:

Det lokale el-tilsynet, i mai 2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik blei funne

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

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Borettslaget har dugnad på uteområda kvar vår

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har i fleire år vore planlagt å bytte vindu i borettslaget. Det er ikkje sikkert at det krever auke i fellesgjeld.

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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.

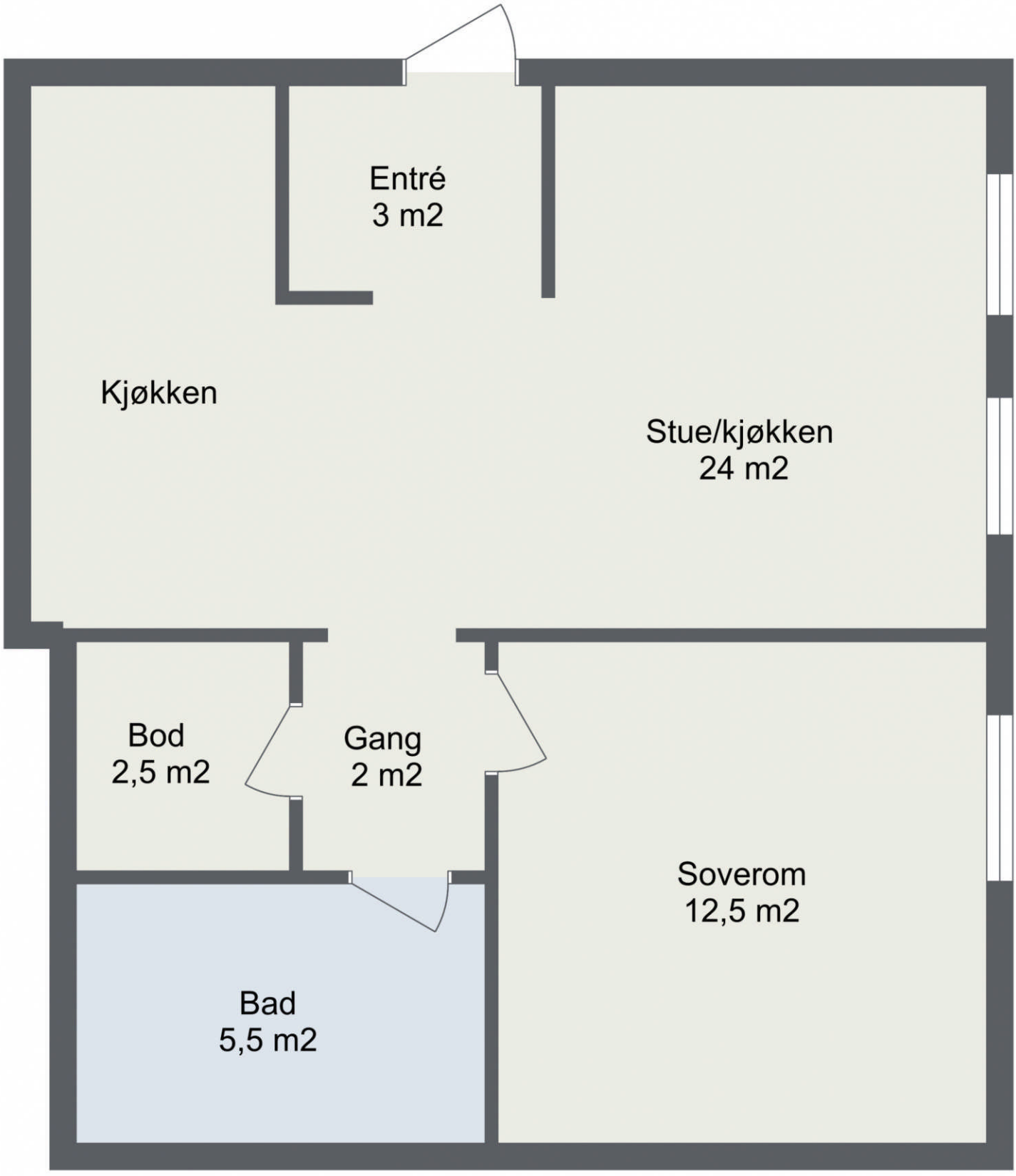
Dato 11.08.2026

Signert av *Synnøve Andersen Rotevatn*

Initialer selger:
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

5. 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
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0192/96

A/S Nielsen & Johnsen
Mellomila 24, Pb. 1
7001 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/45487/1995 oppgis ved alle henvendelser	Dato 14.02.96

MELLOMILA 24, SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR RIVING AV SKUR, OG OPPFØRING AV NYTT TILBYGG

Byggested: MELLOMILA 24 G.nr.:
Byggherre: A/S Nielsen & Johnsen
Anmelder: Siv.ing. Asbjørn Myklebust AS

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

Innledning/saksframstilling
Søknaden er mottatt 26.10.95. Brev fra søker datert 08.02.96 med kommentarer til merknad fra naboer har vært nødvendig supplement for behandling av søknaden.

Søknaden omfatter riving av et eksisterende lagerskur i tre på del av gårdsplassen og oppføring av et nytt lagertilbygg i en etasje utført i stålkonstruksjoner over hele gårdsplassarealet. Bebygget grunnareal er oppgitt til 250 kvm.

Det er innkommet merknad til søknaden i felles skriv fra eierne av Mellomila 26, 28 og 30, der det i 5 punkter er opplistet forhold som naboene ber om at det blir tatt hensyn til. Det gjelder forhold som støttemur og plankegjerde mot deres eiendommer, evt. sjenerende støy fra heis eller ventilasjonsanlegg, om takhelling over lageret fører til snøras inn over deres eiendom,- forhold som de frykter vil kunne forringe deres bomiljø. Avslutningsvis ber naboene om å bli innkalt til en felles befaring. Brevet følger som orienteringsvedlegg.

I et brev av 08.02.96 kommenterer søkeren disse merknadene punktvis, og konkluderer med at det omsøkte tiltaket bør kunne forbedre situasjonen for naboene i forhold til dagens bruk av gårdsplassen. Brevet følger som orienteringsvedlegg.

Søknaden har vært forelagt Brannvesenet, som anbefaler planene på vilkår satt i brev til Byggesakskontoret av 03.01.96. Brevet følger som saksvedlegg.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
Telefax: 72 54 67 05

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 506.

Vurdering/begrunnelse
Byggesakskontoret kan ikke se av de foreliggende planene at tilbygget skulle forringe situasjonen for naboene. Det synes mer rimelig at den oppryddingen som følger av tiltaket skulle bidra i positiv retning. Det ligger i søknadens forutsetninger at såvel forstøtningen som gjerdeavskjermingen blir tatt hånd om, eventuell støysjenanse er regulert gjennom byggeforskriftenes krav om maksimalt støynivå fra tekniske anlegg, og for de øvrige punktene vises til søkerens merknader. Når det gjelder deltakelse i en felles befaring, ber Byggesakskontoret om at søker/byggherre innkaller naboene i forbindelse med utstikkingesforretningen.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Det eksisterende skuret på gårdsplassen tillates revet, og nytt tilbygg tillates oppført som omsøkt.
Byggesakskontoret finner at merknadene fra naboene i rimelig grad er imøtekommet i søknaden og de supplerende kommentarene fra søkeren.

Det vises til kommunens generelle forutsetninger om tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A0 Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

A1 Vilkårene i Regler for dokumentasjon og kontroll av konstruksjonsberegninger og konstruksjonstegninger i Trondheim kommune skal være oppfylt. Igangsetting av byggearbeider før disse vilkårene er oppfylt vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengig kvalifisert person for byggherrens regning.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 Utstikking skal rekvireres gjennom Byggesakskontoret.
Søker/byggherre bes innkalle naboene i Mellomila 26, 28 og 30 til utstikkingen i tråd med det som er sagt i saksfremstillingen ovenfor.

B3 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

B4 Evt. sanitærmelding skal være godkjent.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

C1 Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.
Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C2 Forutsetninger og vilkår i Brannsjefskontorets uttalelse må tas til følge.
Uttalelsen følger som saksvedlegg.

C3 Saken må forelegges Arbeidstilsynet, og eventuelle pålegg derfra må tas til følge.

C4 Materialer, detaljering, farge og taktekking skal harmonere med bestående bygg.

C5 Beholdere for renovasjon skal plasseres i samsvar med forskrifter for innsamling av forbruksavfall. Hentestedet skal ligge maksimum 10 m fra kjørbar veg. Eventuelt søppelrom skal ligge i gateplan.

C6 Ventilasjonsanlegg skal anmeldes særskilt.

RIVINGSARBEIDER

D1 Før riving kan finne sted, skal de berørte tekniske etater være varslet for plugging/stenging av ledninger.

D2 Ansvarshavende for rivingsarbeider skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.

D3 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.

D4 Asbestholdige og andre helsefarlige stoffer/materialer skal håndteres i samsvar med Arbeidstilsynets til enhver tid gjeldende forskrifter og merkes i samsvar med. disse.

D5 Det skal i denne sammenheng dokumenteres at vedkommende ansvarshavende har tillatelse fra Direktoratet for Arbeidstilsynet til å utføre denne type arbeid.

D6 Det skal medfølge redegjørelse for håndtering samt deponering av helsefarlige stoffer/materialer.

ANDRE VILKÅR:

E1 Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker

Gunnar Leikvam
leder

Halldor S. Amundsen
saksbehandler

Kopi til: Jean M. Karlsen, Kvenildv. 22, 7080 Heimdal
Wenche Østerlie, Mellomila 28, 7018 Trondheim.
Reidar Sørensen, Mellomila 30, 7018 Trondheim.

Vedlegg: Saksvedlegg: Brannvesenets uttalelse.
Orienteringsvedlegg 1: Nabomerknad.
Orienteringsvedlegg 2: Søkers kommentar til nabomerknad.
%%%:::...

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret
G. H. Tanem

Saksvedlegg 1 DB 192/96

TRONDHEIM KOMMUNE
TRONDHEIM BRANN- OG FEIERVESEN

Byggesakskontoret

Her

05 JAN 1996
HSA
101270/96.
BU 95/45487

Deres referanse	Vår referanse	Dato
BU/300/45487/95	2384/95 EN/ls	03.01.1996

MELLOMILA 24 - TILBYGG/ENDRING - EKSP.
BYGGESAKSKONTORET AV 18.12.95

Søknaden gjelder bygging av tilbygg i en etg. på eksisterende gårdsplass, grunnflate ca. 240 m².

Tilbygget utføres i uisolerte stålkonstruksjoner. Eksisterende bygninger på eiendommen er utført i mur/betong og åpninger i 1. etg. mot tilbygget mures igjen eller sikres med branndører.

I det ene hjørnet bygges en sjakt for taljeløft. Sjakten muliggjør transport av varer fra 1.etg. opp til 2. og 3. etg. Mellom sjakten og åpningene i 2- og 3. etg. monteres skyveport i brannklasse B60.

Brannvesenet anbefaler planene på følgende vilkår :

1. Portene må holdes lukket når taljen ikke er i bruk.

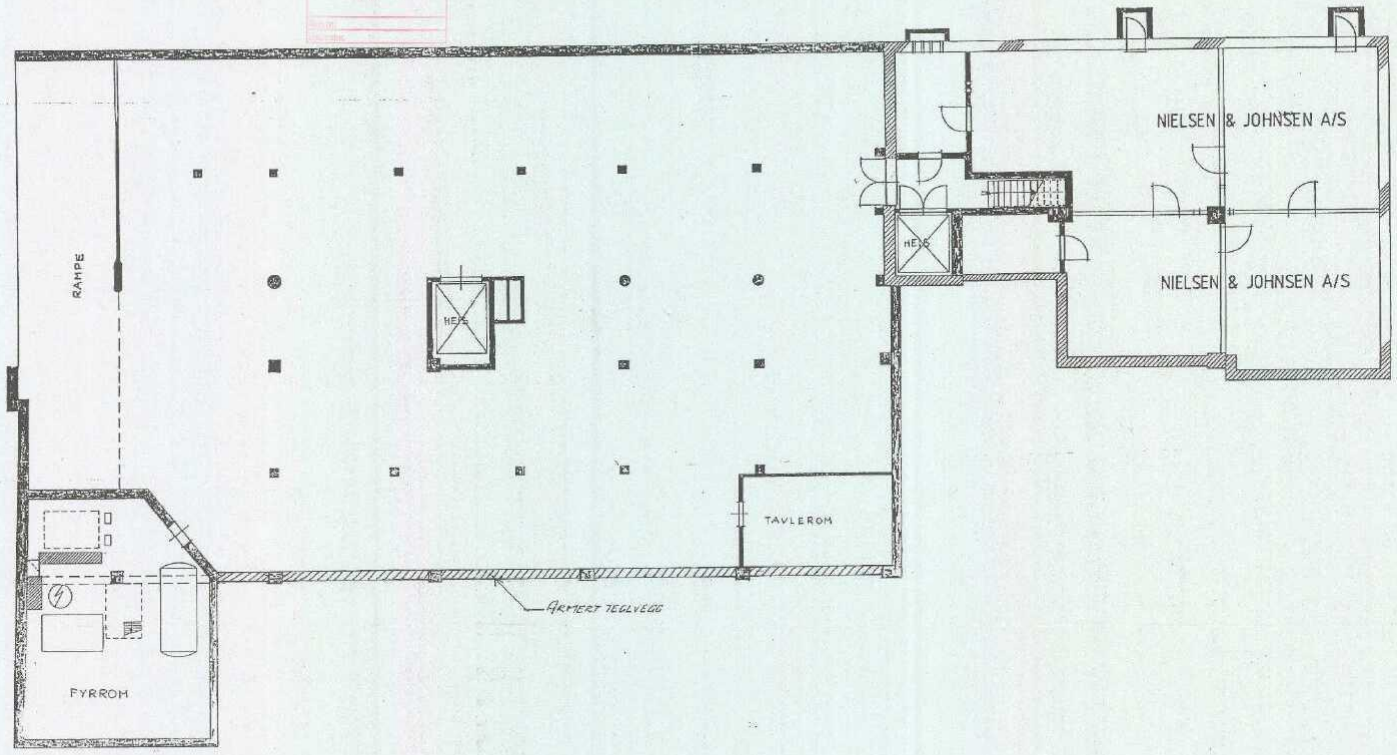
Med hilsen
FOREBYGGENDE DIVISJON

Einar Nyberg
overingeniør

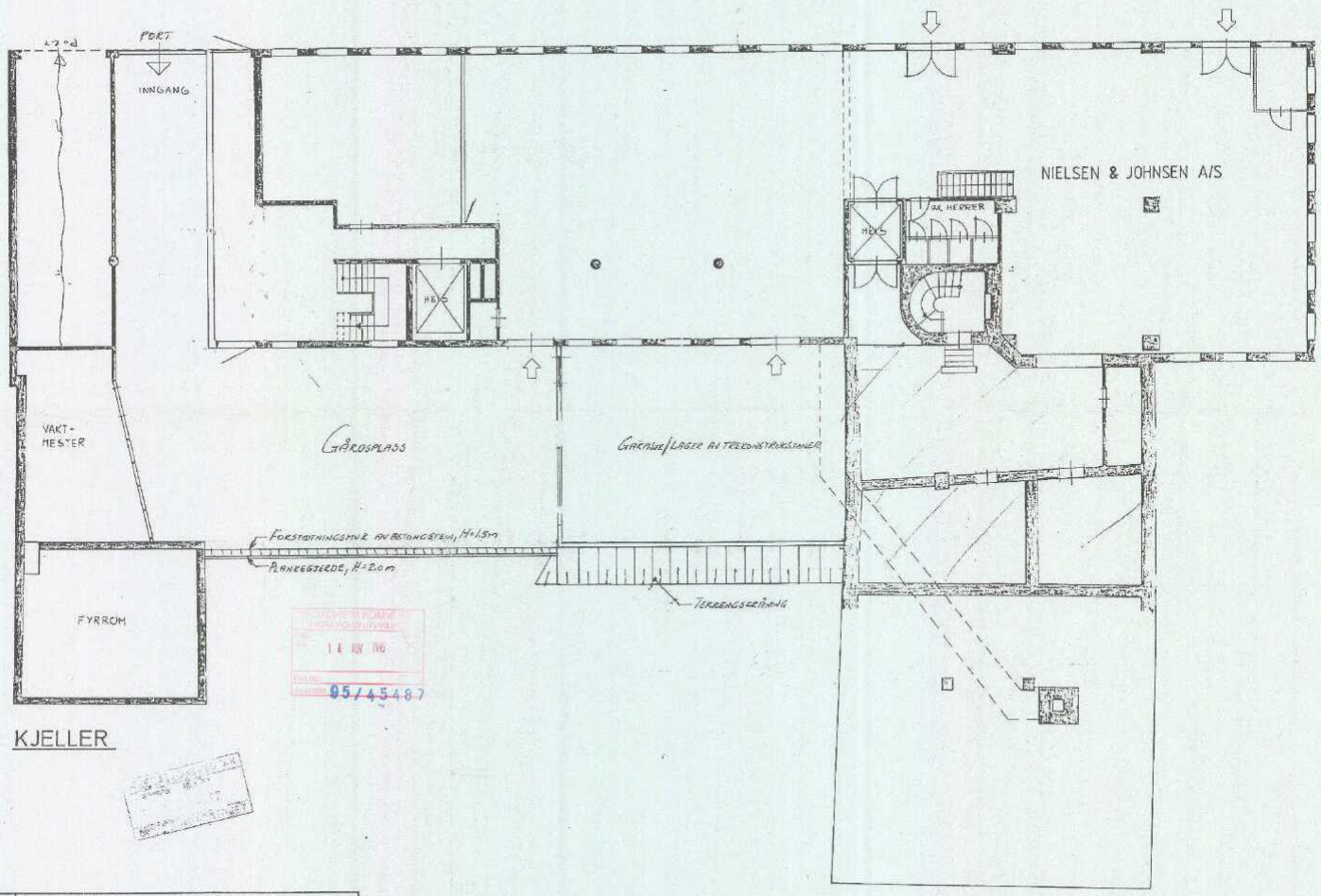
Adresse:
Kongens gt. 2
7011 Trondheim

Organisasjonsnr.:
942 110 464 MVA

Telefon: 72 54 76 00
Telefax: 72 54 76 14



UNDERKJELLER



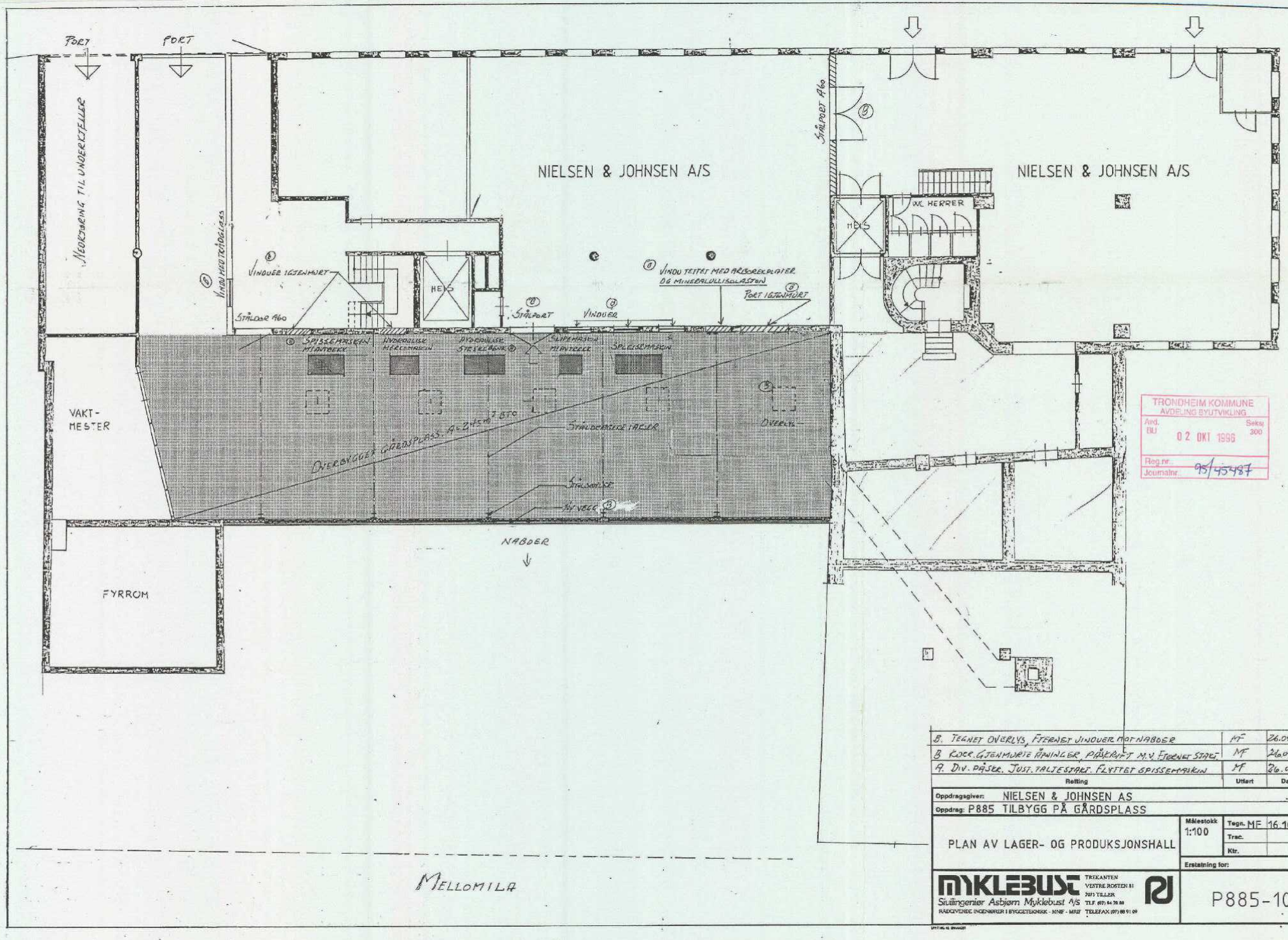
95/45487

KJELLER

MELLOMILA 24 UNDERKJELLER OG KJELLER	MÅLESTOKK 1:100	SIGN. RC	DATO 03.07.95
JERNBETON A INGENIØR- OG ENTREPRENØRFORRETNING Mellomila 24 • Postboks 312 - 2001 Trondheim Tlf. sentralbord (07) 91 00 11	TEGNING NR. 01		

MYKLEBUST AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER • MNIF • MRIF

Trondheim, 14.11.95 KF
Tegnet inn vegg i underkjeller og fortøyningsmur/terrengskråning



Retting	Utført	Dato
B. TEGNET OVERLYS, FJERNET VINDUER MOT NABOER	MF	26.09.96
B KORR. GJENMURTE ÅPNINGER, PÅSKRIFT M.V. FJERNET STÅL.	MF	26.09.96
A. DIV. PÅSK. JUST. TALJESTART. FLYTTET SPISSEMASKIN	MF	26.07.96

Oppdragsgiver: NIELSEN & JOHNSEN AS

Oppdrag: P885 TILBYGG PÅ GÅRDSPLASS

PLAN AV LAGER- OG PRODUKSJONSHALL

Målestokk 1:100

Tegn. MF 16.10.95

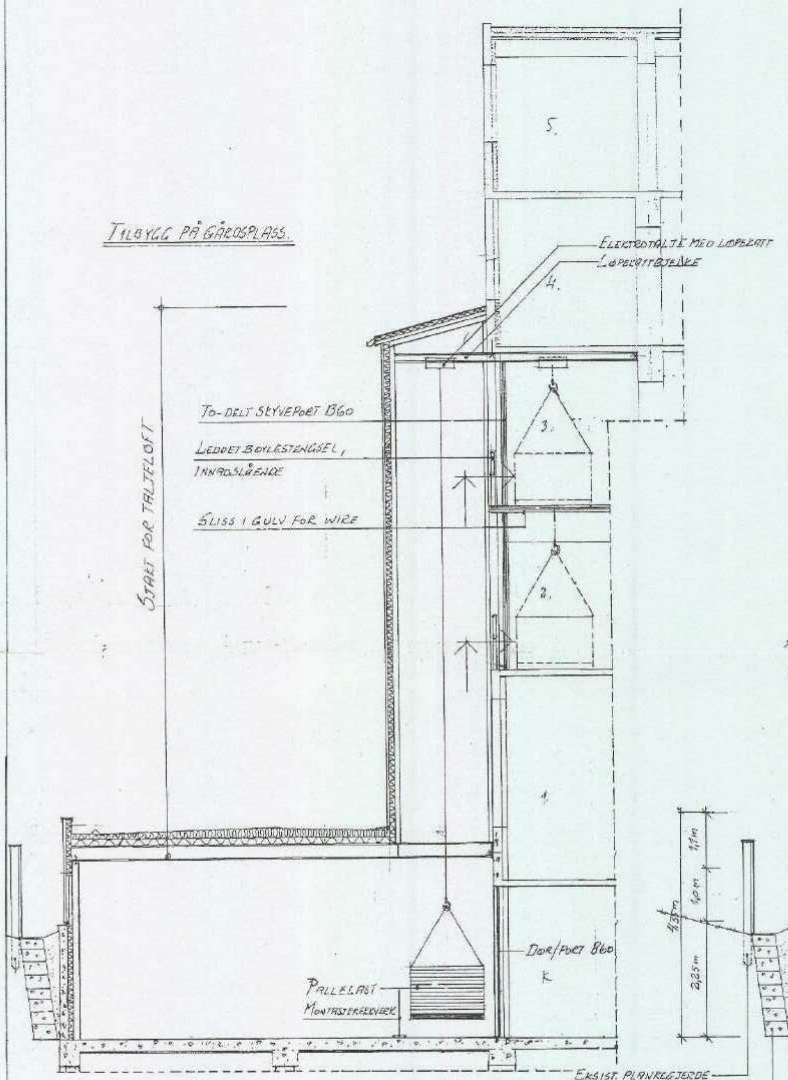
Trac.

Ktr.

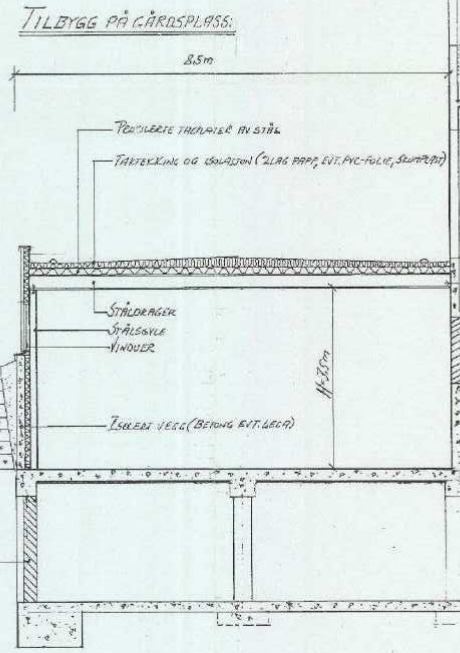
Erstatning for:

MYKLEBUST
Sivilingeniør Asbjørn Myklebust A/S
RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK - MNIF - MRIF
TREKANTEN
VESTRE ROSTEN 81
7075 TILLER
TLF. (07) 94 78 88
TELEFAX (07) 89 91 09

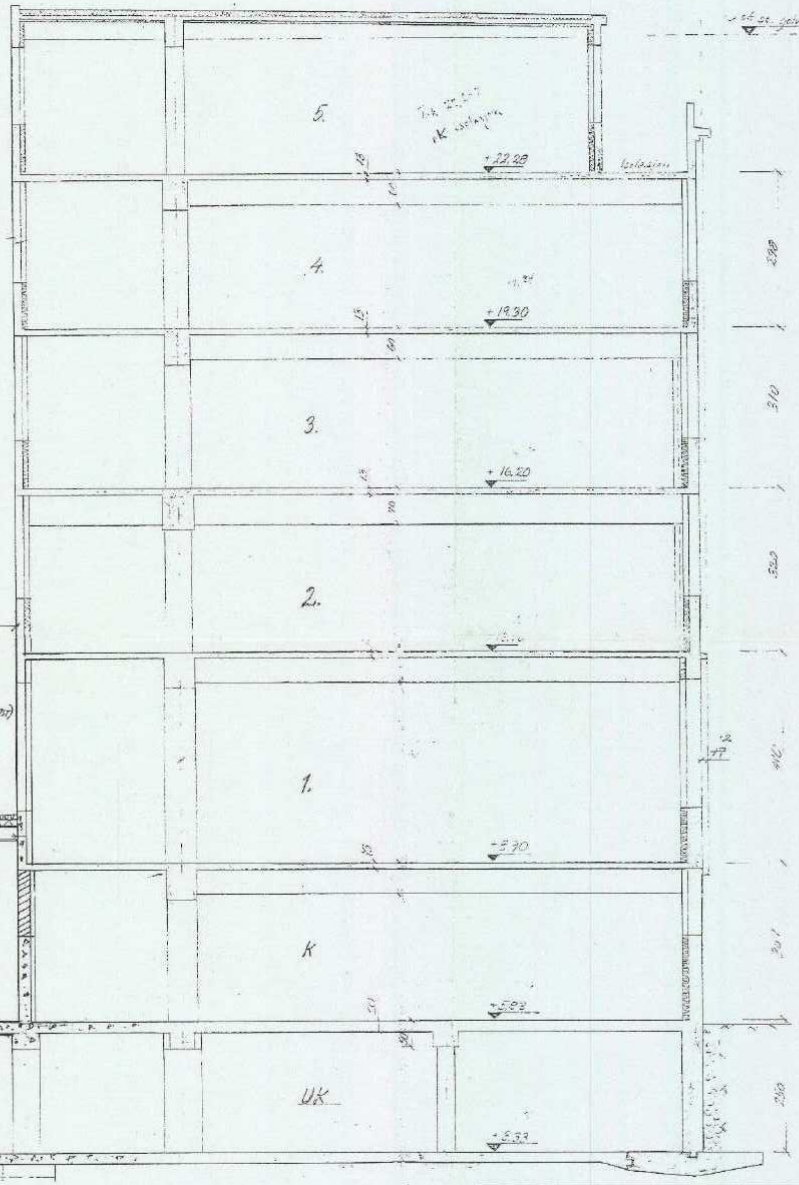
P885-10 B



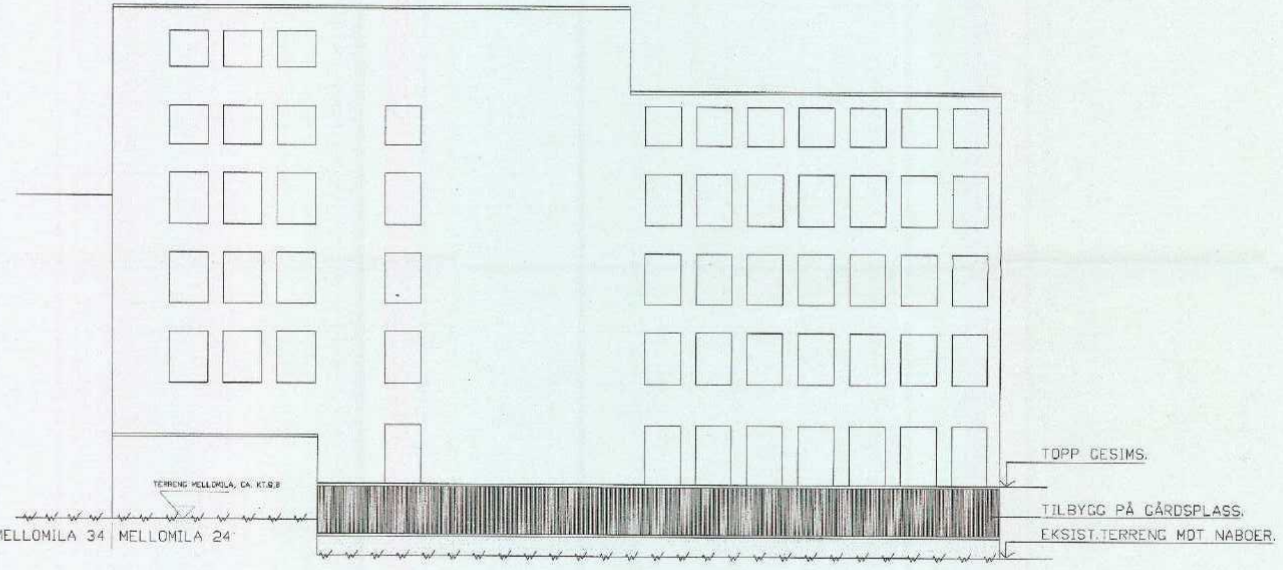
SNITT VED TALJESJAKT.



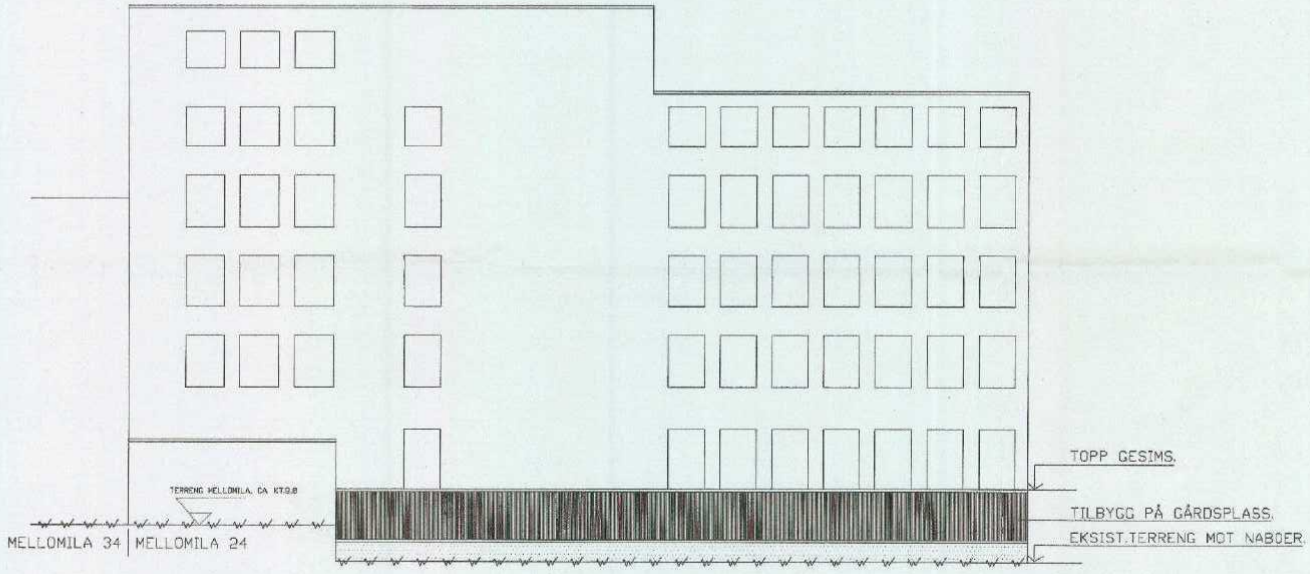
SNITT VED HEIS/TRAPP.



Rettet		Utført	Dato
Oppdragsgiver:	NIELSEN & JOHNSEN AS		
Oppdrag:	P885 TILBYGG PÅ GÅRDPLASS		
SNITT GJENNOM BYGNINGER	Målestokk 1:50	Tegn. MF 16.10.95	
		Trac.	
		Kfr.	
		Erstatning for:	
MYKLEBUST Sivilingeniør Asbjørn Myklebust A/S		P885-11	


TOPP GESIMS.
TERRENG MELLOMILA, CA. KT.52.8
TILBYGG PÅ GÅRDSPLASS.
EKSIST.TERRENG MOT NABOER.
MELLOMILA 34
MELLOMILA 24

| | | |



1			3		26.04.96
Sanitær	Elektro	Brannprosj.			
Bygn.	Ventilasj.	Arkitektur			
ANTALL KOPIER SENDT TIL					DATO

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Mott 12 JUL 1996
Bygg nr.
Journal nr.

A Fjernet vinduer

Oppdragsgiver: NIELSEN & JOHNSEN AS

Oppdrag: P885 TILBYGG PÅ GÅRDPLASS

FASADE MOT MELLOMILA

Målestokk: 1:100

Tegn: SRI 28-04-96

Sjekk:

Kontr.: MF 26.04.96

Erstatning for:

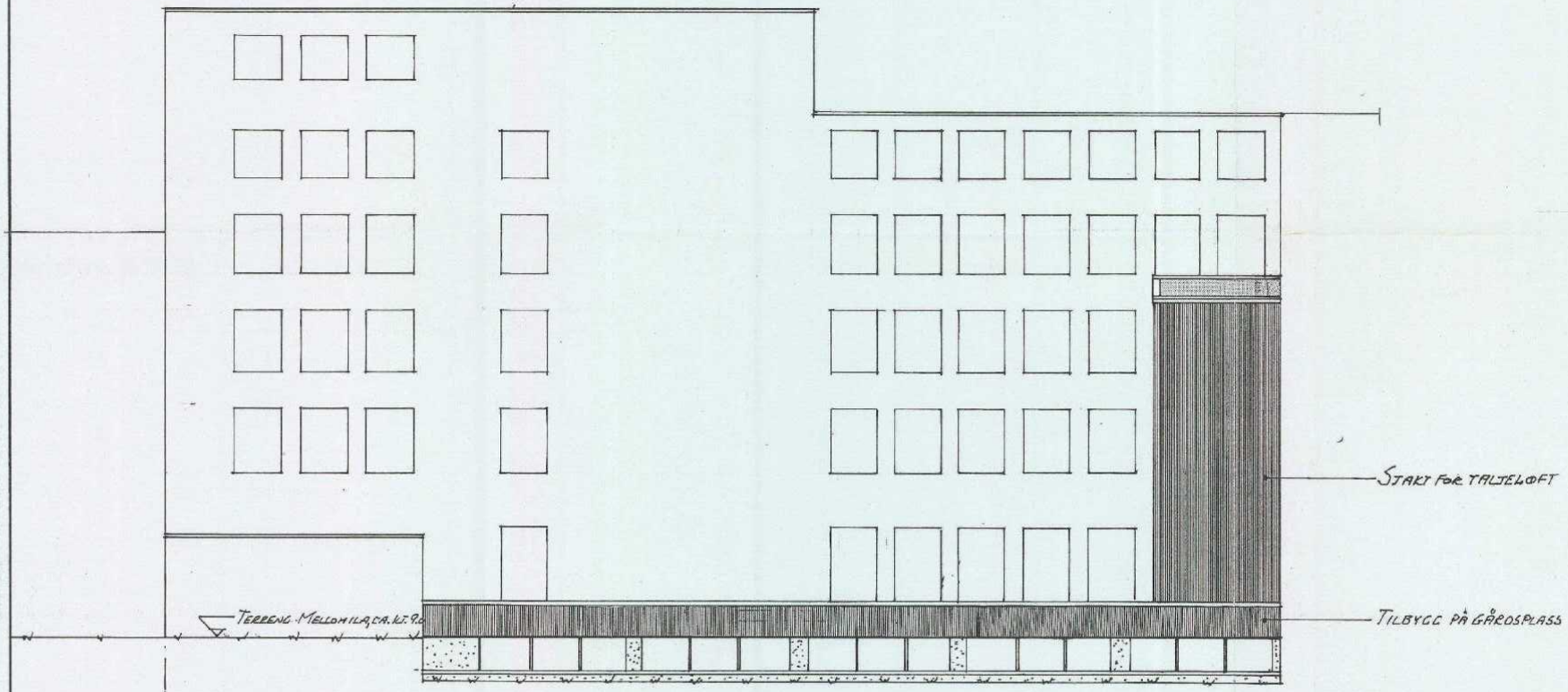
Tegnenr: P885-12 A

Rev:

MYKLEBUST AS

RÅDGIVENDE INGENIØRER - MNIF - MRIF

Filnavn: FASADE

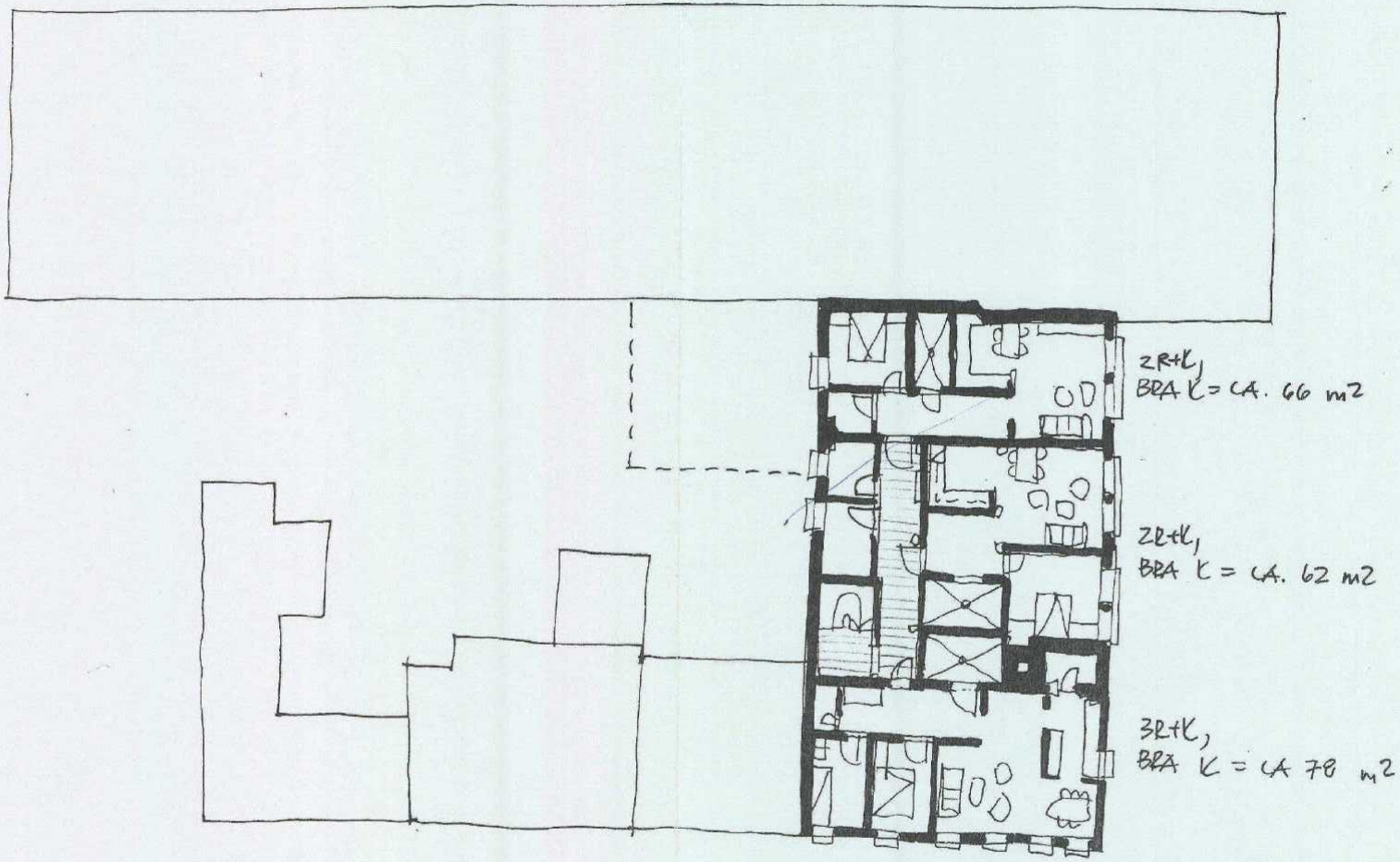


Retting	Utført	Dato
Oppdragsgiver: NIELSEN & JOHNSEN AS		
Oppdrag: P885 TILBYGG PÅ GÅRDSPLASS		
FASADE MOT MELLOMILA	Målestokk 1:100	Tegn. MF 16.10.95
		Trac.
		Ktr.
	Erstatning for:	

MYKLEBUST
Sivilingeniør Asbjørn Myklebust A/S
RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK - MNIF - MRIF

TREKANTEN
VESTRE ROSTEN 81
7075 TILLER
TLF. (07) 84 76 60
TELEFAX (07) 86 91 09

P885-12



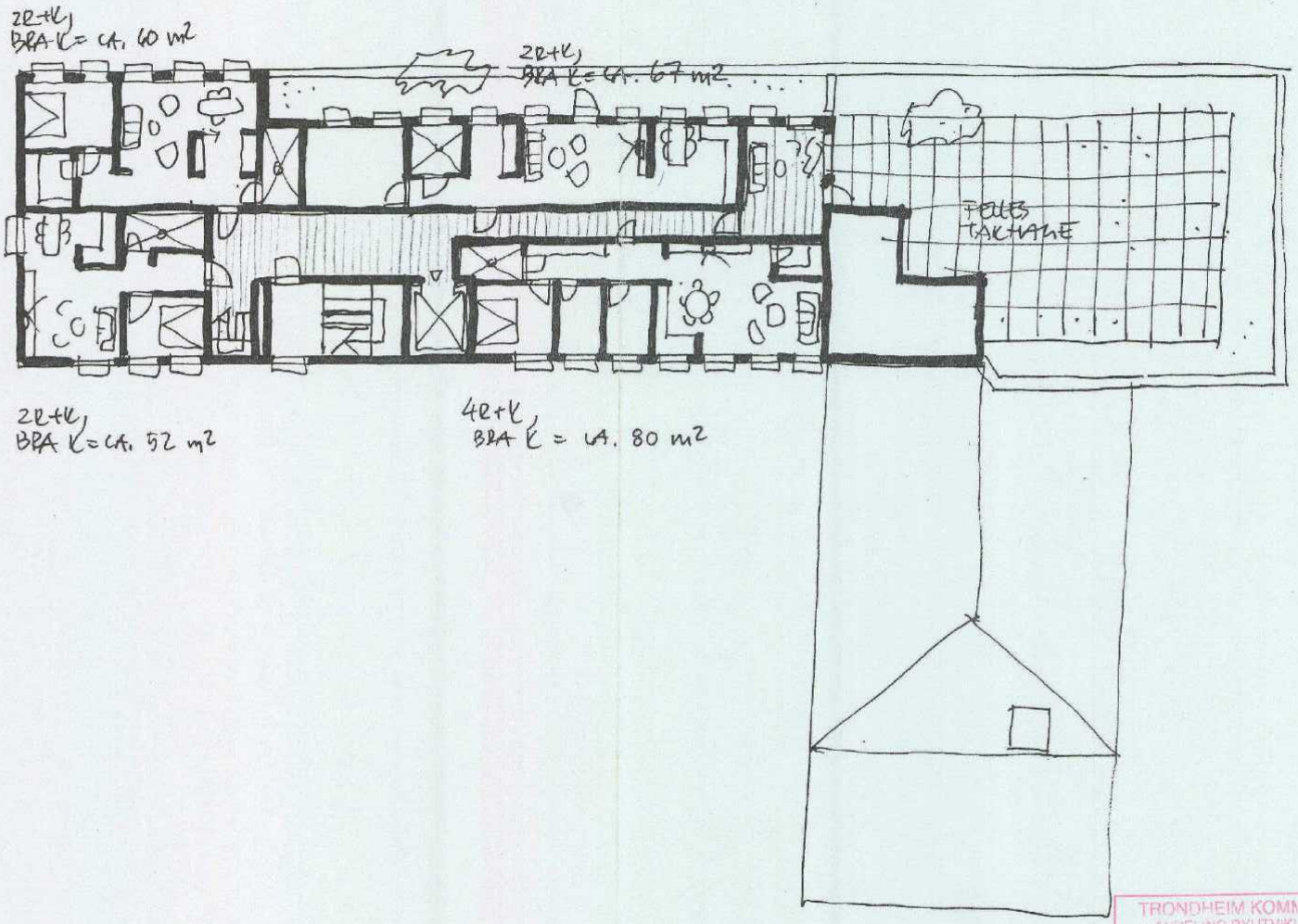
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
04 DES 1996
Reg.nr.:
Journalnr.:

VEIDEKKE AS

MELLOMILA 24 ~ FORSLAG TIL INNREDNING AV BOLIGER ~ M= 1:200

2. ETG.

29/11-96
ODD THOMMESEN
Arkitekt MNAL NPA



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
04 DES 1996
Reg.nr.:
Journalnr.:

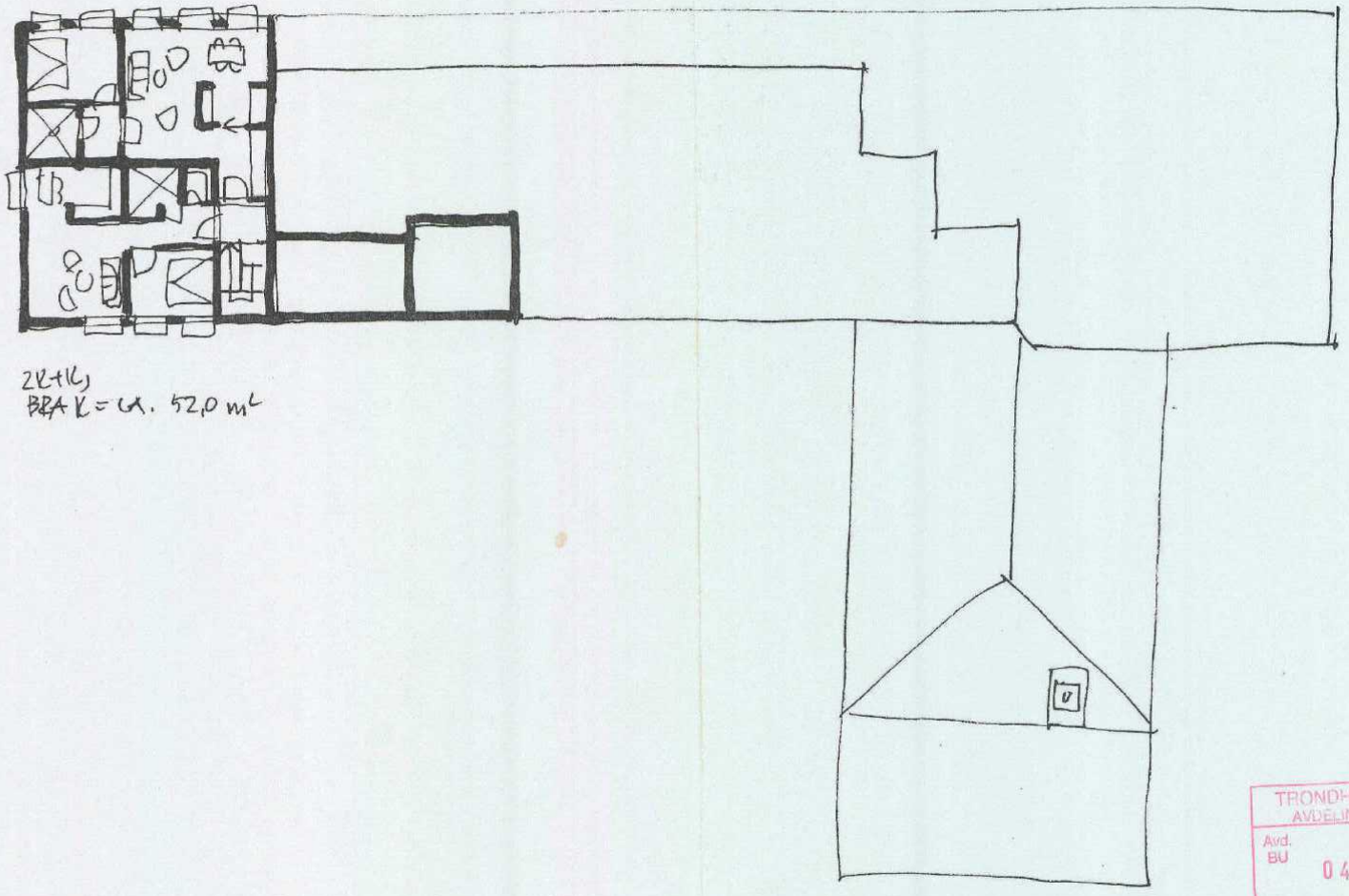
VEIDEKKE AS

MELLOMILA 24 ~ FORSLAG TIL INNREDNING AV BOLIGER, m= 1:200

5. ETG.

29/11-96
ODD THOMMESEN
Arkitekt MNAL NPA

2R+K)
BRA K = CA. 58 m²



2R+K)
BRA K = CA. 52,0 m²

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Sekst. 300
04 DES 1996
Reg.nr.:
Journalnr.:

VEIDEKKE AS

MELLOMILA 24 ~ FORSLAG TIL INNREDNING AV BOLIGER ~ m= 1:200

6. ETG.

29/11-96
ODD THOMMESEN
Arkitekt MNAL NPA

Husregler for Dropsfabrikken Borettslag.

(Vedtatt på generalforsamling 06.12.2006)

1. Ansvar

Hver andelshaver plikter å følge husreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten og borettslagets fellesarealer. Ytterdører og dører inn til bodarealer skal til enhver tid være lukket og låst.

2. Trivsel

Alle beboere må bidra til et trivelig og godt bomiljø i borettslaget.

3. Gjensidig hensyn

Samtidig som alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, må dette ikke sjenere andre beboere eller nedsette andres glede ved å bo i Dropsfabrikken borettslag. Mellom klokken 23.00 og 07.00 må det særlig vises hensyn. I dette tidsrommet skal det ikke utføres bygningsmessige arbeider som medfører støy.

4. Utvendig påbygg/ endringer

Styret må godkjenne eventuelle utvendige endringer som forandrer byggets utseendee eller opprinnelige rominndelinger, Målsatt skisse skal vedlegges søknaden. Dersom bygningskontrollens tillatelse er nødvendig, plikter andelseier selv å sørge for dette og betaler eventuelle kostnader.

5. Orden, parkering og avfall

Beboere plikter å trolde slik orden i ytre rom og fellesarealer at fellesskapets trivsel respekteres. Biler, sykler,sportsutstyr o.l. parkeres på anviste plasser som parkeringsplass, bod eller garasje. Avfall skal plasseres i anviste beholdere eller fjernes. Avfall må ikke settes ved søppelcontainere eller oppbevares i gangene.

6. Husdyr

Beboere må ikke ha husdyr som er til ulempe for andre, og det må alltid søkes styret om tillatelse til å holde husdyr. Ekskrementer fra husdyr må umiddelbart fjernes av eieren. Husdyr skal ikke oppholde seg i ganger eller andre fellesarealer. Se egne regler for husdyrhold.

7. Klager

Klager på overtredelse av vedtekter eller husregler skal rettes til styret. Klager skal framføres skriftlig og begrunnet. Alle beboere plikter å rette seg etter styrets avgjørelser.

8. Utleie/ framleie

Ved utleie av rom skal borettslagets styre alltid varsles, slik at en har oversikt over hvem som har tilgang til eiendommen. Ved eventuell framleie av leilighet skal skriftlig søknad sendes styret i god tid før et eventuelt utleie/ framleieforhold skal påbegynnes. Det vises for øvrig til borettslagets vedtekter.

9. Terrasser

Vanlige brannforskrifter for bruk av åpne ildsteder må følges, kun gass eller elektrisk grill kan benyttes. Lufting/risting av matter, tepper og sengetøy på søn. - og helligdager skal unngås, og dette skal aldri henge/oppbevares ute over lengre tid. Alle beboere skal rydde etter seg og sine. Se egne regler for bruk av terrasser.

10. Parabolantenner

Parabolantenner på byggets fasader og terrasser er ikke tillatt. Dette gjelder også varmepumper/ airconditionanlegg,

DROPSFABRIKKEN BORETTSLAG

Vedtekter

Vedtekter for Dropsfabrikken Borettslag org.nr. 979 845 952. Vedtatt på ordinær generalforsamling 27.04.2017. Endret på generalforsamling 05.05.2021.

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Dropsfabrikken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg eller boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører ansatt av borettslaget.

§2 Andel og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

(1) Andelene skal være på ett tusen kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel (5-2)

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4-5)

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

§3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (4-11/14)

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende (4-15)(4-21)

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel

vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.

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

(4) Styret kan fravike prioritetsreglene i første ledd når særlig grunner tilsier det.

§4 Borett/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1)(5-11)

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig 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 vedtas 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 (5-3/10)

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 3 år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

4-3 Parkering og lading av bil

(1) Det er etablert 4 ladepunkter for elbil og ladbar hybridbil på borettslagets parkeringsplasser utendørs. Styret skal sørge for at 4 parkeringsplasser tilknyttet ladepunktene er tydelig merket.

(2) Bruk av disse ladepunktene skal ikke begrenses til borettslagets beboere. Andelseiere kan lade ved disse punktene uten kostnad utover borettslagets kostnader. For personer som ikke er andelseiere medfører bruk av ladepunktene en merkostnad, til inntekt for borettslaget. Ved tilkobling til ladepunktene i mer enn 10 minutter etter fullført ladesyklus belastes en sperrepris per minutt. Styret skal fastsette priser for bruk av ladepunktene.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på en parkeringsplass i borettslagets parkeringskjeller kan selv inngå en avtale om etablering av ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil med leverandør. Dette medfører en etableringskostnad for den enkelte andelseier, samt at andelseier inngår et ladeabonnement med leverandør tilpasset andelseiers behov. Borettslaget skal ikke ha noen utgifter knyttet til etableringen, driften eller vedlikeholdet av ladepunktene.

§5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som sluk i

gulv, vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås, oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommer for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjon med unntak av varmekabler.

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

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

§6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg (5-22)

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, **jf borettslagslovens § 5-22 første ledd**. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse (5-23)

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

§7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.

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

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)

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 (8-1)

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

(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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Sidestilt med underskrift er digital signering.

8-3 Styrets vedtak (8-6)

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, **jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd**,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Valgkomite

(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilte valg.

(3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§10 Generalforsamling

10-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)

(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. Sidestilt med skriftlig innkalling er elektronisk forsendelse. Eierne må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.

(2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1).**

(3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møte med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskapet
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Generalforsamlingsprotokoll kan signeres digitalt. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. I tillegg til fullmakt kan bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med generalforsamlingen vurderes.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)

(1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 i vedtektene,** kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10-8 Møteform

(1) Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinær og ekstraordinær generalforsamling skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.

(2) Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Deltakernes identitet må kunne bekreftes.

(3) Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at generalforsamling skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.

§11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet (8-14)

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

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

11-2 Taushetsplikt (13-1)
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern (8-15)
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer.

§13. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseier betale egenandelen.

Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på borettslagets eiendom, skal borettslaget dekke egenandelen. Om en andelseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av borettslagets fellesforsikring, må den enkelte andelseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§14. Brannsikkerhet

Borettslaget har brannvarslingsanlegg som er tilknyttet sentral. Styret er ansvarlig for at sentralt brannvarslingsanlegg er i forskriftsmessig stand. Det er ikke anledning for andelseier å fjerne brannvarsler som er tilknyttet sentral uten å søke styret om dette. Eier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Andelseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand.

Styret har anledning til iverksette periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje på anvist område. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

§15 Elektronisk kommunikasjon

(1) Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet.

(2) Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

(3) Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

Revidert generalforsamling 27.04.2017 og 16.04.2021.

Budsjett 2026
Dropsfabrikken Borettslag

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	909 312	454 656	909 270	933 235	23 965	3 %
Felleskostnader lik fordeling	996 588	498 294	996 324	1 060 761	64 437	6 %
Felleskostnader rentedel	1 067 479	531 918	1 056 734	884 181	-172 553	-16 %
Felleskostnader avdrag inkl. bruk av avsetning	326 358	0	0	0	0	
Kabel-TV/Bredbånd	194 580	97 290	194 834	184 992	-9 842	-5 %
Parkering/Garasje	127 312	60 100	100 000	100 000	0	0 %
El-bil	11 209	4 855	12 000	12 000	0	0 %
SUM INNTEKTER	**3 632 838**	**1 647 113**	**3 269 162**	**3 175 169**	**-93 993**	**-2,9 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	79 870	51 345	79 870	102 690	22 820	
Felleskostnader til Sameiet	695 734	481 008	540 103	628 690	88 587	
Drifts- og serviceavtaler	109 558	39 313	93 500	105 000	11 500	
Forvaltningskostnader	124 561	63 384	129 000	144 300	15 300	
Revisjon	15 708	7 081	11 000	12 200	1 200	
Forsikring	18 541	9 739	19 700	22 500	2 800	
Eiendomsavgifter	538 419	238 873	573 150	536 000	-37 150	
Strøm	42 744	19 879	57 000	57 000	0	
Renhold	107 390	63 651	110 425	116 700	6 275	
Kabel-TV/Bredbånd	177 041	88 871	194 834	184 992	-9 842	
Vedlikehold	11 395	126 653	115 000	125 000	10 000	
Vedlikeholdsavsetning	100 000	50 000	100 000	100 000	0	
Kontorkostnader	14 014	0	13 200	6 000	-7 200	
Andre kostnader	6 011	19 685	21 000	21 000	0	
Avskrivinger	54 647	27 323	54 647	28 917	-25 730	
Avsetning avdrag	63 901	-182 433	-247 000	-414 718	-167 718	
SUM KOSTNADER	**2 159 534**	**1 104 373**	**1 865 429**	**1 776 271**	**-89 158**	
DRIFTSRESULTAT	**1 473 304**	**542 740**	**1 403 733**	**1 398 898**	**-4 835**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	636 831	230 487	0	0	0	
Rentekostnader lån 1	1 484 966	525 782	1 056 733	884 180	-172 553	
SUM FINANS	**-848 135**	**-295 296**	**-1 056 733**	**-884 180**	**172 553**	
RESULTAT	**625 169**	**247 444**	**347 000**	**514 718**	**167 718**	
Avdrag	149 573	229 048	247 000	414 718	167 718	
RESULTAT ETTER AVDRAG	**475 596**	**18 396**	**100 000**	**100 000**	**0**	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

Felleskostnader pr måned:

Areal	Andel nr	SUM renter Lån 1 og Lån 2	SUM avdrag Lån 1 og Lån 2 inkl bruk av avsetning	Driftskostnader brøk	Driftskostnader stk fordelt	Bredbånd	Totale felleskostnader	Endring fra siste budsjett
87,6	1	kr 2 075	kr -	kr 2 161	kr 1 881	kr 328	kr 6 445	-268
75,4	2	kr 1 786	kr -	kr 1 860	kr 1 881	kr 328	kr 5 855	-217
72,8	3	kr 1 725	kr -	kr 1 796	kr 1 881	kr 328	kr 5 729	-207
87,6	4	kr 2 075	kr -	kr 2 161	kr 1 881	kr 328	kr 6 445	-268
75,4	5	kr 1 786	kr -	kr 1 860	kr 1 881	kr 328	kr 5 855	-217
72,8	6	kr 1 725	kr -	kr 1 796	kr 1 881	kr 328	kr 5 729	-207
66,0	7	kr 1 564	kr -	kr 1 628	kr 1 881	kr 328	kr 5 401	-178
56,2	8	kr 1 331	kr -	kr 1 386	kr 1 881	kr 328	kr 4 927	-137
55,5	9	kr 1 315	kr -	kr 1 369	kr 1 881	kr 328	kr 4 893	-134
59,1	10	kr 1 400	kr -	kr 1 458	kr 1 881	kr 328	kr 5 067	-149
61,1	11	kr 1 448	kr -	kr 1 507	kr 1 881	kr 328	kr 5 164	-158
76,9	12	kr 1 822	kr -	kr 1 897	kr 1 881	kr 328	kr 5 928	-224
76,5	13	kr 1 812	kr -	kr 1 887	kr 1 881	kr 328	kr 5 908	-222
62,3	14	kr 1 476	kr -	kr 1 537	kr 1 881	kr 328	kr 5 222	-163
121,4	15	kr 1 872	kr -	kr 2 995	kr 1 881	kr 328	kr 7 076	345
109,8	16	kr 2 601	kr -	kr 2 709	kr 1 881	kr 328	kr 7 519	-361
56,1	17	kr 1 329	kr -	kr 1 384	kr 1 881	kr 328	kr 4 922	-137
70,5	18	kr 1 670	kr -	kr 1 739	kr 1 881	kr 328	kr 5 618	-197
61,3	19	kr 1 452	kr -	kr 1 512	kr 1 881	kr 328	kr 5 173	-159
67,7	20	kr 1 604	kr -	kr 1 670	kr 1 881	kr 328	kr 5 483	-185
53,2	21	kr 1 260	kr -	kr 1 312	kr 1 881	kr 328	kr 4 782	-125
55,2	22	kr 1 308	kr -	kr 1 362	kr 1 881	kr 328	kr 4 878	-133
53,2	23	kr 1 260	kr -	kr 1 312	kr 1 881	kr 328	kr 4 782	-125
65,4	24	kr 1 549	kr -	kr 1 613	kr 1 881	kr 328	kr 5 372	-176
55,6	25	kr 1 317	kr -	kr 1 372	kr 1 881	kr 328	kr 4 898	-135
55,0	26	kr 1 303	kr -	kr 1 357	kr 1 881	kr 328	kr 4 869	-132
58,6	27	kr 1 388	kr -	kr 1 446	kr 1 881	kr 328	kr 5 043	-147
60,5	28	kr 1 433	kr -	kr 1 492	kr 1 881	kr 328	kr 5 135	-155
73,8	29	kr 1 748	kr -	kr 1 821	kr 1 881	kr 328	kr 5 778	-211
77,3	30	kr 1 831	kr -	kr 1 907	kr 1 881	kr 328	kr 5 947	-225
60,1	31	kr 1 424	kr -	kr 1 483	kr 1 881	kr 328	kr 5 115	-154
65,4	32	kr 1 549	kr -	kr 1 613	kr 1 881	kr 328	kr 5 372	-176
55,6	33	kr 1 317	kr -	kr 1 372	kr 1 881	kr 328	kr 4 898	-135
55,0	34	kr 1 303	kr -	kr 1 357	kr 1 881	kr 328	kr 4 869	-132
58,6	35	kr 1 388	kr -	kr 1 446	kr 1 881	kr 328	kr 5 043	-147
60,5	36	kr 1 433	kr -	kr 1 492	kr 1 881	kr 328	kr 5 135	-155
73,8	37	kr 1 748	kr -	kr 1 821	kr 1 881	kr 328	kr 5 778	-211
77,3	38	kr 1 831	kr -	kr 1 907	kr 1 881	kr 328	kr 5 947	-225
60,1	39	kr 1 424	kr -	kr 1 483	kr 1 881	kr 328	kr 5 115	-154
65,4	40	kr 1 549	kr -	kr 1 613	kr 1 881	kr 328	kr 5 372	-176
55,6	41	kr 1 317	kr -	kr 1 372	kr 1 881	kr 328	kr 4 898	-135
55,0	42	kr 1 303	kr -	kr 1 357	kr 1 881	kr 328	kr 4 869	-132
58,6	43	kr 1 388	kr -	kr 1 446	kr 1 881	kr 328	kr 5 043	-147
60,5	44	kr 1 433	kr -	kr 1 492	kr 1 881	kr 328	kr 5 135	-155
73,8	45	kr 1 748	kr -	kr 1 821	kr 1 881	kr 328	kr 5 778	-211
77,3	46	kr 1 831	kr -	kr 1 907	kr 1 881	kr 328	kr 5 947	-225
60,1	47	kr 1 424	kr -	kr 1 483	kr 1 881	kr 328	kr 5 115	-154

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I DROPSFABRIKKEN BORETTSLAG

Tid: 19.mai 2026 – kl. 18:00
Sted: Ila Frivillighetssentral, Ilevollen 15

Styret ønsker innkaller med dette til ordinær generalforsamling
Saksliste etter følgende dagsorden:

1. **Konstituering**
   - valg av møteleder
   - registrering av frammøtte
   - valg av sekretær
   - valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
   - godkjenning av innkalling og saksliste

2. **Årsregnskap for 2025**
   a) Gjennomgang av revisors beretning
   b) Godkjenning av regnskap
   c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2026

3. **Valg**
   Disse medlemmene er på valg i 2026:

Styremedlem /Nestleder for 2 år, på valg:	Bjørn Inge Melås
Styremedlem for 2 år, på valg:	Andrey Kosinskiy
Varamedlem for 1 år, på valg:	Philip Niebelschutz

Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett. På generalforsamlingen har hver andel en stemme.

En andelseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En fullmektig kan bare møte med en fullmakt.

Generalforsamling kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om borettslag § 7-8.

Trondheim, 04.05.2026
DROPSFABRIKKEN BORETTSLAG
for styret

Dropsfabrikken Borettslag

Årsregnskap 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Dropsfabrikken Borettslag Org.nr. 979845952

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Dropsfabrikken Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader drift		909 312	909 312	909 270	933 235
Felleskostnader lik fordeling		996 588	996 588	996 324	1 060 761
Felleskostnader renter		1 060 272	1 067 479	1 056 734	884 181
Felleskostnader avdrag		0	326 358	0	0
Kabel TV		194 580	194 580	194 834	184 992
Parkering/Garasje		134 500	127 312	100 000	100 000
Andre inntekter	1	161 771	0	0	0
Strøm el-bil		9 276	11 209	12 000	12 000
Sum inntekter		**3 466 299**	**3 632 838**	**3 269 162**	**3 175 169**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	125 510	79 870	79 870	102 690
Felleskostnader		583 478	695 734	540 103	628 690
Drifts- og serviceavtaler	3	75 828	109 558	93 500	105 000
Forretningsførsel	4	130 487	124 561	129 000	144 300
Revisjon	5	11 909	15 708	11 000	12 200
Forsikring		19 858	18 541	19 700	22 500
Eiendomsavgifter		495 283	538 419	573 150	536 000
Strøm		40 445	42 744	57 000	57 000
Renhold		121 232	107 390	110 425	116 700
Kabel-TV		180 681	177 041	194 834	184 992
Vedlikehold	6	147 915	11 395	115 000	125 000
Vedlikeholdsavsetning	15	100 000	100 000	100 000	100 000
Kontorkostnader		9 948	14 014	13 200	6 000
Andre kostnader	7	24 343	6 011	21 000	21 000
Avskrivinger		45 306	54 647	54 647	28 917
Avsetning avdrag		-369 406	63 901	-247 000	-414 718
Sum kostnader		**1 742 816**	**2 159 534**	**1 865 429**	**1 776 271**
Driftsresultat		**1 723 482**	**1 473 304**	**1 403 733**	**1 398 898**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		615 749	636 831	0	0
Rentekostnader		1 402 284	1 484 966	1 056 733	884 180
Sum finans	**8**	**-786 535**	**-848 135**	**-1 056 733**	**-884 180**
Resultat	**17**	**936 948**	**625 169**	**347 000**	**514 718**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		936 948	625 169	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		40 988 574	40 988 574
Parkering		1 309 971	1 309 971
Heis		660 400	687 917
Kameraovervåkning		1 408	9 856
Ladestasjon EL-bil		0	9 341
Tomt		4 554 286	4 554 286
Sum anleggsmidler	**9**	**47 514 639**	**47 559 944**
Finansielle anleggsmidler			
Rehab. lån utlånt til sameiet		8 124 568	8 408 032
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	1 005
Opptjente ikke fakt inntekt		144 243	154 568
Andre fordringer		0	1 708
Forskuddsbetalte kostnader		29 145	27 797
Sum fordringer	**10**	**173 388**	**185 078**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**3 984 313**	**3 522 484**
Sum omløpsmidler		**4 157 701**	**3 707 562**
Sum eiendeler		**59 796 908**	**59 675 538**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	12	47 000	47 000
Sum innskutt egenkapital		**47 000**	**47 000**
Opptjent egenkapital		14 306 814	13 681 645
Årets resultat		936 948	625 169
Sum opptjent egenkapital		**15 243 762**	**14 306 814**
Sum egenkapital		**15 290 762**	**14 353 814**
Gjeld			
Borettsinnskudd	13	24 120 005	24 120 005
Tilleggsinnskudd innfrielse felles lån		125 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	18 929 671	19 549 077
Sum langsiktig gjeld		**43 174 676**	**43 669 082**
Avsetning vedlikehold		251 730	250 738
Sum avsetninger	**15**	**251 730**	**250 738**
Leverandørgjeld		80 685	65 752
Forskudd fra kunder		45 885	40 505
Påløpte renter		5 157	5 875
Påløpte kostnader	16	107 518	79 870
Avsetning avdrag		840 495	1 209 901
Sum kortsiktig gjeld		**1 079 740**	**1 401 904**
Sum egenkapital og gjeld		**59 796 908**	**59 675 538**

Trondheim __/__ 2026,
Dropsfabrikken Borettslag

Cathrine Vik-Pedersen	Bjørn Inge Melås	Andrey Kosinskiy
Styrets leder	Nestleder	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.
Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler om selskapet har dette, vil bli vurdert til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Foretaket er et Borettslag i Trondheim kommune.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Annen inntekt*	161 771	0	0	0
Sum andre inntekter	**161 771**	**0**	**0**	**0**

*Viderefakturering til sameiet: Vindusskifte og ytterdør.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	90 000	70 000	70 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	9 870	9 870	12 690
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	22 820	0	0	0
Sum lønnskostnader	**125 510**	**79 870**	**79 870**	**102 690**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Det er utbetalt mer i styrehonorar for 2024 enn avsatt i regnskapet.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 102 690 Arbeidsgiveravgift er inkludert. Utbetaling skjer i 2026.

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vakthold	0	22 384	0	0
Vaktmestertjeneste	42 638	36 188	37 000	41 000
Vaktmester div. arbeid og	0	0	8 000	8 000
Vintervedlikehold	18 750	29 063	31 500	39 000
Serviceavtale Heis	0	13 900	17 000	17 000
Serviceavtale Port	2 650	0	0	0
Serviceavtale Brann	11 790	8 024	0	0
Sum drifts -og serviceavtaler	**75 828**	**109 558**	**93 500**	**105 000**

Note 4 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Regnskapshonorar	124 352	114 000	114 000	129 300
Forvaltning utover avtale	6 135	10 561	15 000	15 000
Sum forvaltningshonorar	**130 487**	**124 561**	**129 000**	**144 300**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	11 909	15 708	11 000	12 200
Sum revisjonshonorar	**11 909**	**15 708**	**11 000**	**12 200**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsmateriale	4 158	4 575	12 000	12 000
Vedlikehold bygning*	77 913	0	50 000	50 000
Rep/vedl. heis	19 081	1 485	13 000	13 000
Utomhus	29 105	686	15 000	15 000
Beplantning/gartner	9 244	359	0	10 000
Bortkjøring søppel	4 290	4 290	0	0
Parkeringskjeller/garasje	61	0	20 000	20 000
Vedlikehold nødlys, brannalarm	4 063	0	5 000	5 000
Sum vedlikehold	**147 915**	**11 395**	**115 000**	**125 000**

*Ytterdør, viderefakturert til sameiet.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Bomiljø	4 085	172	0	0
Årsmøte	2 691	2 625	7 000	7 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bankgebyrer	5 068	3 214	4 000	4 000
Annen kostnad, etablering av IN-avtale	12 500	0	10 000	10 000
Sum andre kostnader	**24 343**	**6 011**	**21 000**	**21 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum renteinntekter*	615 749	636 831	0	0
Sum rentekostnader	1 402 284	1 484 966	1 056 733	884 180
Sum finans	-786 535	-848 135	-1 056 733	-884 180

*Herav utbytte Gjensidige kr 2 059.
** Renteinntekt/kostnad på internlån utgjør kr 440 673.

Note 9 Bygninger

Bokført verdi per 31.12 inkl. tomt og p-kjeller: 46 852 831

Boligselskapets eiendom avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

	Kameraovervåking	Heis	Infrastruktur elbil-lading
Anskaffelseskost pr.01.01	40 000	825 500	93 410
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	40 000	825 500	93 410
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 448	27 516	9 340
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	38 591	165 100	93 410
Bokført verdi pr.31.12	1 408	660 400	0
Anskaffelsesår	2021	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	1	23	0

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	0	1 005
Sum kundefordringer	**0**	**1 005**
Opptjent, ikke fakturert	144 243	154 568
Opptjent, ikke fakt. felleskost	**144 243**	**154 568**
Andre kortsiktige fordringer	0	1 708
Sum andre kortsiktige fordringer	**0**	**1 708**
Andel av Sameiet - Formue	2 161 318	2 186 465
Motpost 1514 Andel av Sameiet -	-2 161 318	-2 186 465
Forskuddsbetalte kostnader	15 400	14 812
Forskuddsbetalt forsikring	13 745	12 985
Sum andre fordringer	**29 145**	**27 797**
Sum fordringer	**173 388**	**185 078**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i Dnb.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 47 000 fordelt på 47 andeler à kr. 1 000.

Note 13 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd: Kr. 24 120 005.

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.25: 5,00%, løpetid 27 år		
Opprinnelig 2023	8 520 916	
Nedbetalt tidligere	112 884	
Nedbetalt i år	158 465	
Tilleggsinnskudd/IN-ordning	125 000	
Lånesaldo 31.12		8 124 568
Beregnet innfrielsesdato: 28.06.2050		
Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.25: 4,95%, løpetid 27 år		
Opprinnelig 2023	11 290 618	
Nedbetalt tidligere	149 573	
Nedbetalt i år	210 942	
Tilleggsinnskudd/IN-ordning	125 000	
Lånesaldo 31.12		10 805 104
Beregnet innfrielsesdato: 28.06.2050		
Sum langsiktig gjeld		**18 929 671**
Gjeld som er fordelt på andelene utgjør		
Utlånt til sameiet Mellomila 24		-8 124 568
Borettslagets andel av lån utlånt til Sameiet Mellomila 24*		6 978 951
*andelsprosent er endret i løpet av året pga IN.		
Gjeld som er fordelt på andelene utgjør		**17 784 054**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**16 638 050**	

Dokumentet er elektronisk signert

Andelsnr:	Andel felleslån:
1	500 896
2	431 137
3	416 270
4	500 896
5	431 137
6	416 270
7	377 388
8	321 351
9	317 349
10	337 933
11	349 369
12	439 714
13	437 426
14	356 231
15	452 246
16	627 836
17	320 779
18	403 119
19	350 513
20	387 108
21	304 197
22	315 633
23	304 197
24	373 957
25	317 920
26	314 490
27	335 074
28	345 939
29	421 988
30	442 001
31	343 651
32	373 957
33	317 920
34	314 490
35	335 074
36	345 939
37	421 988
38	442 001
39	343 651
40	373 957
41	317 920

Dokumentet er elektronisk signert

42	314 490
43	335 074
44	345 939
45	421 988
46	442 001
47	343 651

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om borettslaget har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.
Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Note 15 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
IB per 01.01.	**250 738**	**318411**
Årets avsetning	**100 000**	**100 000**
Bruk av avsetning, div. vedlikehold på bygning	**-99 008**	**-167 673**
Sum avsetning	**251 730**	**250 738**

Note 16 Påløpte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Annen påløpt kostnad, revisjon del 2	4 828	0
Avsetning styrehonorar	102 690	79 870
Sum påløpte kostnader	**107 518**	**79 870**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 17 Disponible midler

Borettslagets disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01.	2 305 658	1 843 088
B. Endring disponible midler:		
Årets resultat	936 948	625 169
Årets resultat andel sameiet	0	0
Årets investeringer	0	0
Årets avskrivninger	45 306	54 647
Fradrag for avdrag langsiktig lån, borettslaget	-210 942	-149 573
Vedlikeholdsavsetning	100 000	100 000
Vedlikeholdsavsetning andel sameiet	0	0
Bruk av vedlikeholdsavsetning	-99 008	-167 673
B. Årets endring disponible midler:	772 304	462 570
C. Disponible midler 31.12	**3 077 962**	**2 305 658**

Borettslagets andel av Sameiet Mellomila 24

Borettslagets andel av Sameiet Mellomila 24 utgjør 85,9 % i 2025

	2025	2024
Andel omløpsmidler	2 293 486	2 657 744
Andel egenkapital	-5 800 414	-5 906 203
Andel langsiktig gjeld*	6 979 004	7 240 156
Andel vedlikeholdavsetning	881 101	850 336
Andel kortsiktig gjeld	126 420	473 454
Andel EK og gjeld	2 186 111	2 657 744
Andel disponible midler	**2 167 066**	**2 184 290**

*Andel endret fra 86,11% til 85,9% pga IN-innskudd i mars.

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Dokumentet er elektronisk signert

250 Årsregnskap...

Name	Date	Name	Date
Vik-Pedersen, Cathrine	**2026-04-22**	**Melås, Bjørn Inge**	**2026-04-22**

Identification

Vik-Pedersen, Cathrine

Identification

Melås, Bjørn Inge

Name	Date
Kosinskiy, Andrey	**2026-04-23**

Identification

Kosinskiy, Andrey

Signicat

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

Andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med tale og stemmerett. På generalforsamlingen har hver andel én stemme.
Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

For andel (*) nr_____kan jeg/vi ikke møte personlig på generalforsamlingen i

_____ Borettslag, den _____, men gir fullmakt til:

Navn: _____

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Trondheim, / -

Andelseiers underskrift

(*) sett inn andelsnummer eller leilighetsnummer

.....

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn:_____ Adresse_____

Andelsnr (*) . _____

PROTOKOLL ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I DROPSFABRIKKEN BORETTSLAG

Tid: 19.mai 2026 – kl. 18:00
Sted: Ila Frivillighetssentral, Ilevollen 15

Til stede fra styret: Andrey Kosinskiy

1. **Konstituering**
   Til møteleder ble valgt: Andrey Kosinskiy

   Antall fremmøtte stemmeberettigede: 9
   Antall fullmakter: 0
   Totalt antall stemmer: 9

   Til sekretær ble valgt: Andrey Kosinskiy
   Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Rune Opheim og Camilla Hyttebakk
   Det var 0 bemerkninger til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2. **Årsregnskap for 2025**
   a) Gjennomgang av revisor beretning

   Vedtak: Denne ble gjennomgått og tatt til orientering.

   b) Godkjenning av regnskap

   Vedtak: Godkjent

   c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2026 (eks. arbeidsgiveravgift)

   Vedtak: 95 000 kr + arbeidsgiveravgift *(beløp + arbeidsgiveravgift)*

3. **Valg**

Styremedlem /Nestleder for 2 år, på valg:	Bjørn Inge Melås
Styremedlem for 2 år, på valg:	Andrey Kosinskiy
Varamedlem for 1 år, på valg:	Philip Niebelschutz

<u>Etter valget består styret av:</u>

Styrets leder for 1 år:	Cathrine Vik	(2025-2027)
Styremedlem/Nestleder for 2 år:	Andrey Kosinskiy	(2026-2028)
Styremedlem for 2 år:	Camilla Hyttebakk	(2026-2028)
Styremedlem for 1 år:	Simon Karim Jynge	(2026-2027)

Dokument-ID 09222115557579804309 Signert AK, CH, RO

4. Saker til eventuelt

a) Styret tar en ny runde for å vurdere tilstanden til vinduene, se på muligheter for å sette i gang prosessen med vindusbyte der vinduene er i veldig dårlig stand, dersom arbeidskapasitet innad i styret tillater det.

b) Se om skifte internettleverandør gir mening, og så evt bytte.

c) Se på bruk av valgkomite for å velge et styre fra og med neste år.

d) Binde borettslaget til strømavtalen "Norgespris" fra september 2026, om dette lar seg gjøre.

e) Støtte beboere i Mellomila 22 til malingsdugnad på eget initiativ, styre foreslår fargepaletten som kan brukes. Prøver å beholde borettslagets tidligere grafiske profil.

Møtet ble hevet kl 19:13

Andrey Kosinskiy	Rune Opheim	Camilla Hyttebakk
møteleder	protokollvitne	protokollvitne

Protokollen signeres digitalt.

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557579804309

Dokument

Protokoll - Dropsbarikken Brl GF Mai 2026
Hoveddokument
2 sider
Initiert 2026-06-02 10:24:36 CEST (+0200) av Kirsti Sandstad (KS)
Ferdigstilt 2026-07-10 10:14:59 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kirsti Sandstad (KS)
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 987 579 773
post@bonitas.no
+4773531800

Underskriverne

Andrey Kosinskjy (AK)
Dropsfabrikken Borettslag
kosinskiy.a@gmail.com
+4741398979
Signert 2026-06-02 10:38:00 CEST (+0200)

Camilla Hyttebakk (CH)
Dropsfabrikken Borettslag
camhytt@gmail.com
+4791138110
Signert 2026-07-10 10:14:59 CEST (+0200)

Rune Opheim (RO)
Dropsfabrikken Borettslag
post@runeopheim.no
+4791582199
Signert 2026-06-02 11:24:28 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

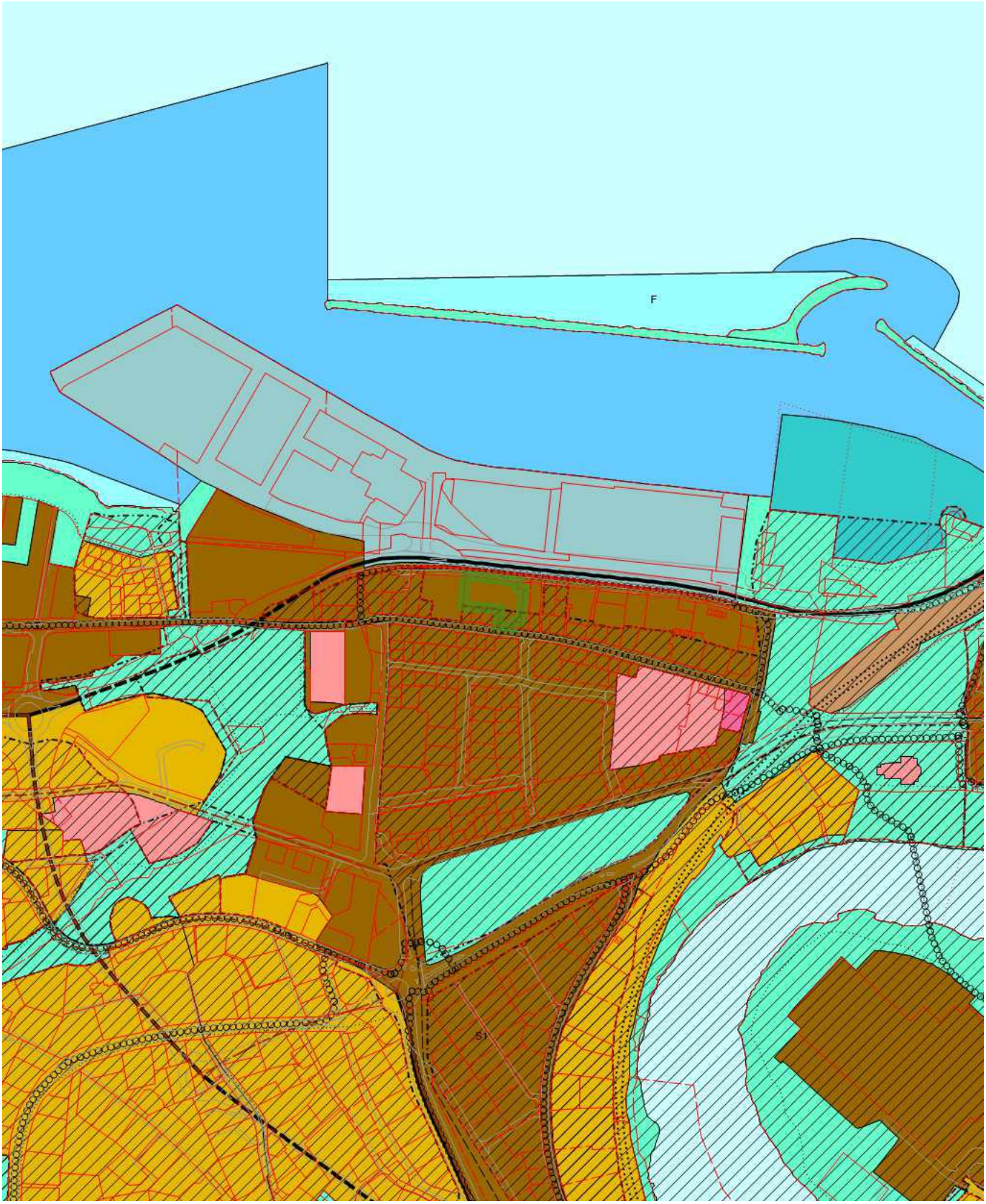


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 29	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Nedre Ila 27 7018 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Bane
- Havn
- Blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Ferdsel
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Kopi

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ilabygg AS c/o Veidekke AS
Sluppenveien 11
7003 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/02154/1997 oppgis ved alle henvendelser	Dato 07.02.2013

BYGGESTED: MELLOMILA 24 G.nr.:

BYGGHERRE: Ilabygg AS c/o Veidekke AS

ARBEIDETS ART: RIVING/ENDRING

BYGGETS ART: BYGG M/ARB.PLASSER

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den __15.04.98_____

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.
Barnesikkring av vinduer.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling

_____
Erik Prestmo bygn. insp.

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: 942 110 464

Fra: Huseby Eivind [Eivind.Huseby@trondheim.kommune.no]
Til: 'haakon@hegard.no' [haakon@hegard.no]
Kopi:
Sendt: 17.06.2015 10:00:24
Emne: Mellomila/Nedre Ila - manglende ferdigattest
Vedlegg: ferdigattest_før_1997.pdf; image001.png

Hei,

Jeg viser til vår telefonsamtale i dag, og tidligere korrespondanse med byggesakskontoret i denne saken.

Byggetrinn 1 ble omsøkt før 1.1.1998, og har fått midlertidig brukstillatelse. Det skjedde en lovendring som trådde i kraft i 1997, og før denne var det ikke praksis å innhente ferdigattest i saker som hadde fått midlertidig brukstillatelse. Byggesakskontoret i Trondheim kommune krever derfor ikke at dere får ferdigattest på denne byggesaken for å lukke saken. Etter 1. juli i år vil det komme en lovendring som presiserer denne praksisen. Da skal vi avvise alle søknader om ferdigattest for saker som er søkt om før 1.1.1998.

Jeg legger ved et skriv vi tidligere har laget om temaet, som utdyper det jeg har skrevet her.

Vennlig hilsen
Eivind Huseby

Saksbehandler
Byggesakskontoret

TRONDHEIM KOMMUNE
72 54 00 00
Erling Skakkes gate 14
Postboks 2300, Sluppen, 7004 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Informasjon om krav til ferdigattest for byggetiltak etter plan- og bygningsloven

Det nedenfor gjelder tiltak som går inn under plan- og bygningsloven § 93.

Etter plan- og bygningslovgivningen har det alltid vært et krav til ferdigattest. Imidlertid har Trondheim kommune før lovendringen som trådte i kraft 01.07.1997 ikke brukt ressurser på å følge opp de saker hvor kun midlertidig brukstillatelse har vært innhentet. I saker som er innkommet i perioden 01.07.1997 til 31.12.1997 var det valgfritt om man ville ha saken behandlet etter det nye eller det gamle regelverket. Fra 01.01.1998 kunne man ikke lenger velge, og saken måtte behandles i tråd med det nye regelverket.

I saker hvor det er innhentet midlertidig brukstillatelse for tiltak omsøkt før 01.01.1998, vil det ikke bli krevd at ferdigattest innhentes i ettertid for å få en nødvendig avslutning av byggesaken. Forutsetningen er at byggetiltaket er omsøkt og godkjent av bygningsmyndigheten, samt at det er oppført i samsvar med gitt tillatelse.

Hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Trondheim kommune kan vurdere ulovlighetsoppfølging for å få brakt disse byggetiltakene i samsvar med lovens krav.

For å få en korrekt avslutning av disse byggetiltakene må det innhentes ferdigattest fra bygningsmyndigheten i ettertid. Tiltakshaver bør da gå tilbake til de ansvarlige aktører som ble benyttet for byggetiltaket og sørge for at de forestår nødvendig kontroll og dokumentasjon av tiltaket i samsvar med plan- og bygningslovgivningen. Dersom det ikke er mulig å benytte de samme ansvarlige foretak for å innhente ferdigattesten i ettertid, kan tiltakshaver engasjere et nytt foretak som har de nødvendige ansvarsretter til å foreta kontroll av utførelse og anmode om ferdigattest i ettertid. Dersom foretaket ikke er gitt de nødvendige ansvarsretter i saken, må dette omsøkes og godkjennes av bygningsmyndigheten før det anmodes om ferdigattest.

Det rettslige grunnlaget

Gjeldende plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 sier at:

"1. Når et tiltak som går inn under § 93 er ferdig, skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Sluttkontrollen skal også omfatte utearealer, adkomst og andre vilkår som eventuelt er stilt i tillatelsen. Når det er ubetenkelig kan kommunen bestemme at sluttkontroll kan utelates ved mindre tiltak.

For bygningstekniske installasjoner kan det gis driftstillatelse før de skal tas i bruk. Driftstillatelsen kan være tidsbegrenset og skal følge den enkelte installasjon.

Finnes tiltaket utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest. Tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 763/10

Siv.ark. Odd Thommesen
Postboks 2647 Sentrum

N-7445 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Mirjana Nikolic	00/26018 oppgis ved alle henvendelser		11.03.2010

Nedre Ila 25 / Mellomila 24, anmodning om ferdigattest for bruksendring av sokkel, 1., 2,. og 3. etasje

Byggested:	**NEDRE ILA 25 / MELLOMILA 24** Gnr./Bnr.: **416/29**
Bygningsnummer:	
Ansvarlig søker:	**Siv.ark. Odd Thommesen**
Tiltakshaver:	**Veidekke Eiendom ASA**
Tiltaksart:	**§93c. Bruksendr. / vesentlig endring / utvidelse av tiltak**
Bygningstype:	**Boligblokk**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 12.02.2010.

Avslag på ferdigattest, innvilget 01.03.2010 i delegasjonssak nr. FBR FER 643/10 utgår.

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.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 337/01.- igangsettingstillatelse.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	00/26018	11.03.2010

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

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Veidekke Eiendom ASA, Boks 6100 Sluppen, 7435 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Månebakken borettslag v/ Haakon Hegard
Mellomila 22-24

N- 7018 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	15/430 oppgis ved alle henvendelser	Haakon Hegard	16.01.2015

Mellomila 22-24 / Nedre ila 25-27, forespørsel angående manglende ferdigattest

Viser til mottatt forespørsel om manglende ferdigattest. Det kan bekreftes at det ikke foreligger ferdigattest for denne byggesaken.

Det kreves en bekreftelse fra et ansvarig foretak på at hele tiltaket er utført etter den gitte tillatelsen. Foretaket må søke om ansvarsrett for kontroll av utførelse (visuell). Nødvendig dokumentasjon foreligger i Trondheim kommunes byarkiv.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Erik Prestmo
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Fra: Huseby Eivind [Eivind.Huseby@trondheim.kommune.no]
Til: 'haakon@hegard.no' [haakon@hegard.no]
Kopi:
Sendt: 17.06.2015 10:00:24
Emne: Mellomila/Nedre Ila - manglende ferdigattest
Vedlegg: ferdigattest_før_1997.pdf; image001.png

Hei,

Jeg viser til vår telefonsamtale i dag, og tidligere korrespondanse med byggesakskontoret i denne saken.

Byggetrinn 1 ble omsøkt før 1.1.1998, og har fått midlertidig brukstillatelse. Det skjedde en lovendring som trådde i kraft i 1997, og før denne var det ikke praksis å innhente ferdigattest i saker som hadde fått midlertidig brukstillatelse. Byggesakskontoret i Trondheim kommune krever derfor ikke at dere får ferdigattest på denne byggesaken for å lukke saken. Etter 1. juli i år vil det komme en lovendring som presiserer denne praksisen. Da skal vi avvise alle søknader om ferdigattest for saker som er søkt om før 1.1.1998.

Jeg legger ved et skriv vi tidligere har laget om temaet, som utdyper det jeg har skrevet her.

Vennlig hilsen
Eivind Huseby

Saksbehandler
Byggesakskontoret

cid:imag

TRONDHEIM KOMMUNE
72 54 00 00
Erling Skakkes gate 14
Postboks 2300, Sluppen, 7004 Trondheim

Saksfremlegg

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 - revidert forslag etter mekling

2024/30973

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. Bystyret vedtar forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-2034 som vist på kart i målestokk 1:40 000, senest datert 5.2.2025, og med bestemmelser senest datert 25.2.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 5.2.2025.
2. Arealdelen vedtas med rettsvirkning ved Bystyrets vedtak, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Dette med unntak av de klart avgrensede deler av planen som det er knyttet innsigelser til, jf. plan- og bygningsloven § 11-16. Disse tas opp til mekling og eventuell videre behandling hos Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 5-6.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 11-15.

Sammendrag

Saken gjelder Kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt av bystyret 26.09.2024. Den handler om prosessen etter vedtak for å løse stående innsigelser, og hvilke endringer som nå foreslås vedtatt for å løse en del av disse. Saken beskriver også hvilke innsigelser som det ikke foreligger forslag til løsning på, og som må sendes til avgjørelse hos Kommunal- og distrikts departementet.

Planmaterialet som er vedlagt saken er oppdatert i tråd med bystyrets vedtak 26.09.2024 og oppdatert i tråd med meklingsresultatene, altså med de endringene som nå foreslås vedtatt. Byrådet anbefaler at bystyret vedtar endringene i planen for å imøtekomme innsigelser og får å sikre en rettskraftig KPA.

Bakgrunn

Ny KPA 2022-2034 som ble vedtatt 26.09.2024 hadde 19 uløste innsigelser:

- 9 fra Statsforvalteren
- 2 fra Statens vegvesen
- 7 fra Trøndelag fylkeskommune
- 1 fra Bane NOR

Etter dialog og meklingsmøter foreligger det forslag til løsning på 15 av disse.

De 4 gjenstående innsigelsene er avgrenset til enkelte områder i plankartet, og de øvrige delene av KPA 2022-2034 vil få rettskraft umiddelbart etter nytt vedtak i bystyret (foreslått vedtakspunkt 2). Områdene med uavklarte innsigelser blir unntatt rettskraft, og tas ut av plankartet (hvite felt). Dette gjelder Øvre Rotvoll trekanten, Øver Rotvoll sør, Presthusjordet og Sorgenfri (arealer for bussdepot).

Det er i tillegg to bestemmelser det foreligger meklingsløsning på, der byrådet mener at endringene i meklingen ikke skal innarbeides i KPA. Forslag til endringer fra meklingen avvises og bestemmelse § 13-2 og bestemmelse § 13-8 opprettholdes som vedtatt av bystyret. De to bestemmelsene får unntatt rettskraft.

Fakta

Prosess etter bystyrevedtaket 26.09.2024

Etter vedtaket i bystyret 26. september ble det 14. oktober avholdt et møte mellom byråd for byutvikling, Byplankontoret og de aktuelle innsigelsesmyndighetene. Hensikten med møtet var å avklare hvilke innsigelser som var uløste etter bystyrets vedtak. Etter møtet var det videre dialog med både Bane NOR, Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune for å se på mulige løsninger.

Dialogen førte til enighet med Bane NOR om forslag til løsning, og mekling med dem var derfor ikke nødvendig. Dialogmøter med Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune bidro til større forståelse for partenes syn, men førte ikke frem til enighet.

I desember gjennomførte byråd for Byutvikling, med bistand fra Byplankontoret, meklingsmøter med de myndighetene som fortsatt hadde stående innsigelser. I meklingsmøte 13. desember ble det meklet om innsigelsene fra Statsforvalteren, og vi kom til enighet om en løsning på 7 av de 9 uløste innsigelsene. I meklingsmøte 18. desember ble det meklet om innsigelsene fra Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune. Vi kom da til enighet om en løsning på de 2 uløste innsigelsene fra Statens vegvesen og 5 av de 7 uløste innsigelsene fra fylkeskommunen.

Totalt 4 innsigelser står nå uten forslag til løsning, og disse vil bli sendt til avgjørelse hos Kommunal- og distriktsdepartementet. Dette kan ta forholdsvis lang tid, kanskje mer enn ett år. Derfor foreslås det at bystyret vedtar de endringene som kreves for å følge opp meklingsresultatene, og dialogen med Bane NOR. Da kan ny KPA 2022-2034 få rettskraft så snart som mulig, med unntak av enkelte byggeområder.

Beskrivelse av de ulike innsigelsene og endringene som foreslås vedtatt

Under følger en beskrivelse av alle de stående innsigelsene etter bystyrets vedtak av KPA 26.09.2024. Det beskrives hvilke endringer som må vedtas for å løse 15 av dem, og hvorfor 4 av dem fortsatt ikke har forslag til løsning. Det er i overskriften angitt om innsigelsen med dette er

trukket av innsigelsesmyndigheten, eller om den er imøtekommet dersom bystyret vedtar innstillinga som nå foreslås. At en innsigelse er imøtekommet kan bety alt fra mindre justeringer i bestemmelser og/eller plankart, til at et byggeområde er tatt helt ut. Dette framgår av beskrivelsene.

Statsforvalteren - innsigelser som er løst

Statsforvalteren hadde 9 stående innsigelser etter bystyrets vedtak av KPA 2022-2034. For 7 av disse kom vi fram til forslag til løsning i meklingsmøtet 13.12.2024:

Bestemmelse § 6.1 - imøtekommet

Innsigelsen: Med henvisning til rundskriv T-2/16, kapittel 3.11 Strandsone langs sjø og vassdrag, fremmes det innsigelse til generell byggegrense mot sjø med grunnlag i manglende vurderinger etter strandsoneretningslinjene kapittel 6.5.

Innsigelsen handler om § 6.1 i bestemmelsene, som angir hvilke avstander som gjelder som byggegrense mot sjøen, og hva som kan tillates utenfor denne. Innsigelsen var opprinnelig imøtekommet ved at gjennomførte vurderinger ble grundigere beskrevet. Bystyrets tillegg om at også tiltak som har til hensikt å reetablere historiske funksjoner kan tillates utenfor byggegrensen gjorde at Statsforvalteren ikke lenger anså innsigelsen som imøtekommet.

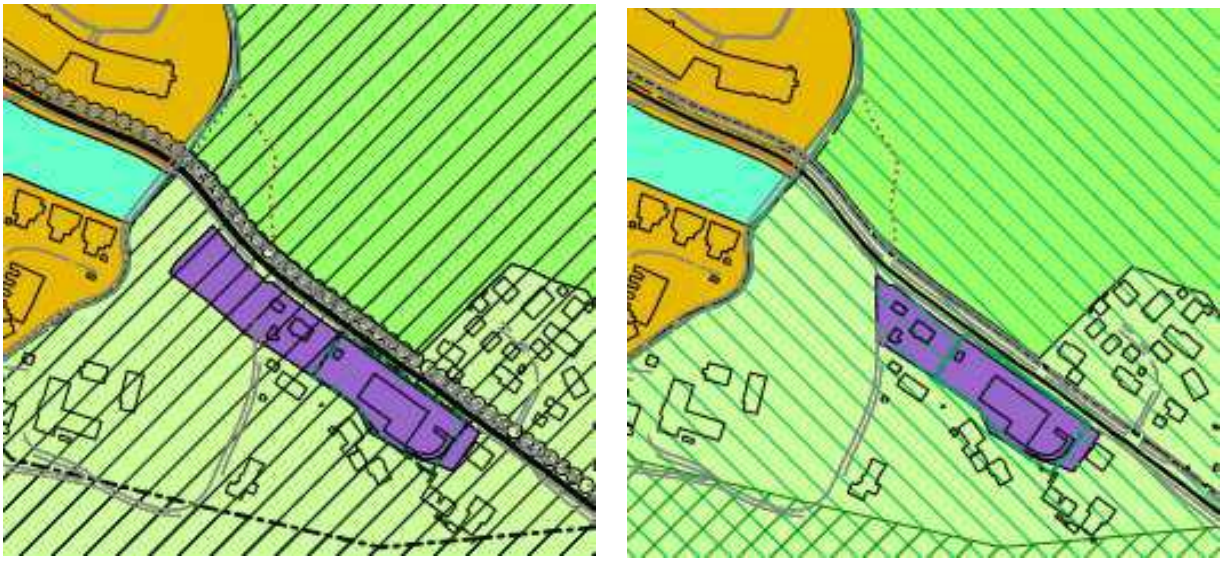
Innsigelsen foreslås løst ved at ordlyden på tillegget endres til å handle om tiltak med historisk *verdi*, ikke historiske *funksjoner*, samt at det blir satt som premiss at allmennheten skal sikres tilgang. Det legges også til en retningslinje om hva som kan være sikre holdepunkter for historiske tiltak. Innsigelsen er imøtekommet dersom bestemmelsen nå vedtas slik:

> **§ 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
>
> ~~Friluftslivstiltak kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Det samme gjelder tiltak for å fremme naturmangfoldet, og tiltak som har til hensikt å reetablere historiske funksjoner.~~ Tiltak for friluftsliv, for å fremme naturmangfold, samt tiltak med historisk verdi, kan tillates dersom allmennheten sikres tilgang, og viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.
>
> *Retningslinje: Sikre holdepunkter kan være fotografier eller gjenværende rester av tiltak i felt.*

50 Bratsbergvegen 139 - imøtekommet

Innsigelsen: Med bakgrunn i nasjonale føringer for jordvernet fremmes det innsigelse til 50 Bratsbergvegen 139 som næringsbebyggelse.

Innsigelsen er løst dersom grensen mellom arealet som avsettes til næringsformål og LNFR justeres, slik at området med dyrkajord vest for adkomstvei endres til LNFR.



Kartutsnittet til venstre viser næringsformålet slik det ble vedtatt av bystyret 26.09.2024, kartutsnittet til høyre viser hvordan næringsformålet nå foreslås avgrenset for å løse innsigelsen.

924 Berg Prestegård - imøtekommet

Innsigelsen: Med henvisning til RPR-BU (rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging) samt veileder om systematisk folkehelsearbeid fremmes det innsigelse til område 924 Berg Prestegård.

Her nådde ikke kommunen fram med sine argumenter. Innsigelsen ble derfor av kommunens representanter i møtet foreslått løst ved å endre arealet fra byggesone 2 til formålet blå/grønnstruktur.



Kartusnittet til venstre viser Berg Prestegård med byggesone 2, slik det ble vedtatt av bystyret 26.09.2024. Kartutsnittet til høyre viser hvordan byggesone 2 er erstattet av blå/grønnsgruktur for å løse innsigelsen.

9/933 Fossegrenda - imøtekommet

Innsigelsen: Med bakgrunn i Rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis pkt. 3.6 Naturmangfold 3.10 Friluftsliv, fremmes det innsigelse til forslag 933 Fossegrenda KB5. Avgrensningen av utbyggingsområdet må tilpasses kartlagte friluftslivsverdier og grønnstruktur.

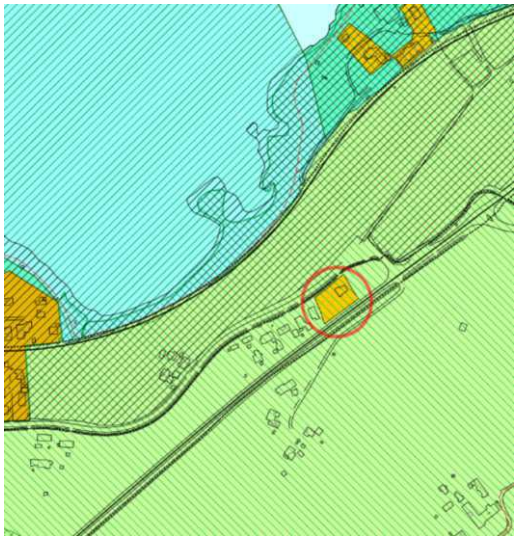
Innsigelsen er løst dersom at avgrensningen av byggeområdet innskrenkes mot nordøst, og arealet som avsettes til blå/grønnstruktur får samme utstrekning som i KPA fra 2012. Dette er en løsning som også grunneier er enig i.



Kartusnittet over til venstre viser avgrensningen av KB5 slik den ble vedtatt av bystyret 26.09.2024. Kartutsnittet til høyre viser hvordan avgrensningen er endret for å løse innsigelsen.

941 Ranheimsvegen 305 - trukket

Innsigelsen: Til forslag 941 Ranheimsvegen 305 fremmes det innsigelse med bakgrunn i Rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis pkt. 3.1 Støy.



Statsforvalteren trakk innsigelsen, og byggsone 4 beholdes slik den ble vedtatt av bystyret 26.09.2024. Dette etter at det ble klargjort at hensynet til støyfølsom bebyggelse ivaretas av bestemmelsene til KPA, § 19 Støy og stille områder.

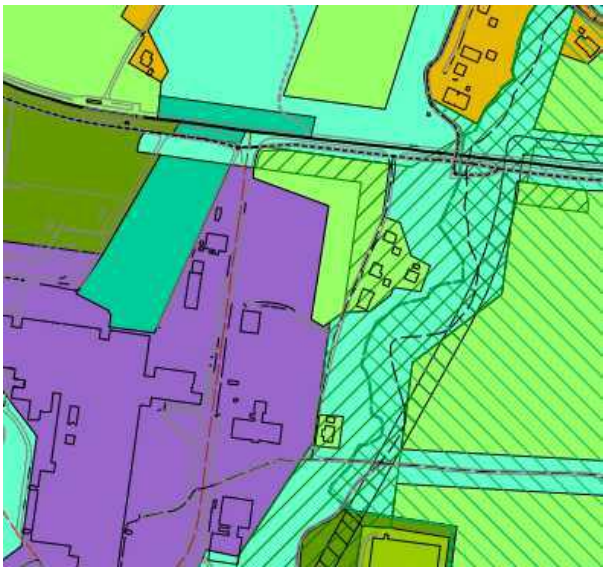
§ 19 sikrer at statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelde, og at det i byggesone 4 ikke åpnes for etablering av støyfølsom bebyggelse i rød eller lilla støysone.

956 Dragvoll - imøtekommet

Innsigelsen: Det fremmes innsigelse til nedbygging av fulldyrka jord innenfor planområdet med bakgrunn i jordlovens § 9 og skjerpet jordvern.

Innsigelsen er løst dersom avgrensningen av næringsformålet innskrenkes mot nordøst, og arealet som her er matjord avsettes til LNFR. Formålsendringen har vært på begrenset høring til NTNU som er grunneier, og de har ingen kommentar til meklingsresultatet.





Kartutsnittet til venstre viser avgrensningen av næringsformålet slik det ble vedtatt av bystyret 26.09.2024. Kartutsnittet til høyre viser hvordan avgrensningen av næringsarealet er endret for å løse innsigelsen.

945 Brøsetekra - imøtekommet

Innsigelsen: Med bakgrunn i folkehelse og barn og unges interesser, så fremmes det innsigelse til at området settes av til byggesone 2.

Her nådde ikke kommunen fram med sine argumenter. Innsigelsen ble derfor av kommunens representanter i møtet foreslått løst ved at arealet endres fra byggesone 2 til byggesone 3.

Til informasjon pågår det på dette arealet et privat planarbeid som har til hensikt å omregulere området til boligbebyggelse. Det private planforslaget har nøyaktig samme avgrensning som ble vedtatt som byggesone 2 i bystyret. At området etter mekling avsettes til byggesone 3 i stedet for byggesone 2, betyr ikke at området nå ikke kan planlegges med blokkbebyggelse. Blokkbebyggelse er i tråd med strøkskarakteren. Både områdene sør og øst har eksisterende blokkbebyggelse, og ny blokkbebyggelse er planlagt på tomten i nord. Rekkehusbebyggelsen mot vest må hensyntas uansett om planområdet er avsatt til byggesone 2 eller 3.



Kartutsnittet til venstre viser avgrensningen av byggesone 2 slik den ble vedtatt av bystyret 26.09.2024. Kartutsnittet til høyre viser hvordan byggesone 2 her er tatt ut for å løse innsigelsen.

Statsforvalteren - innsigelser som ikke er løst

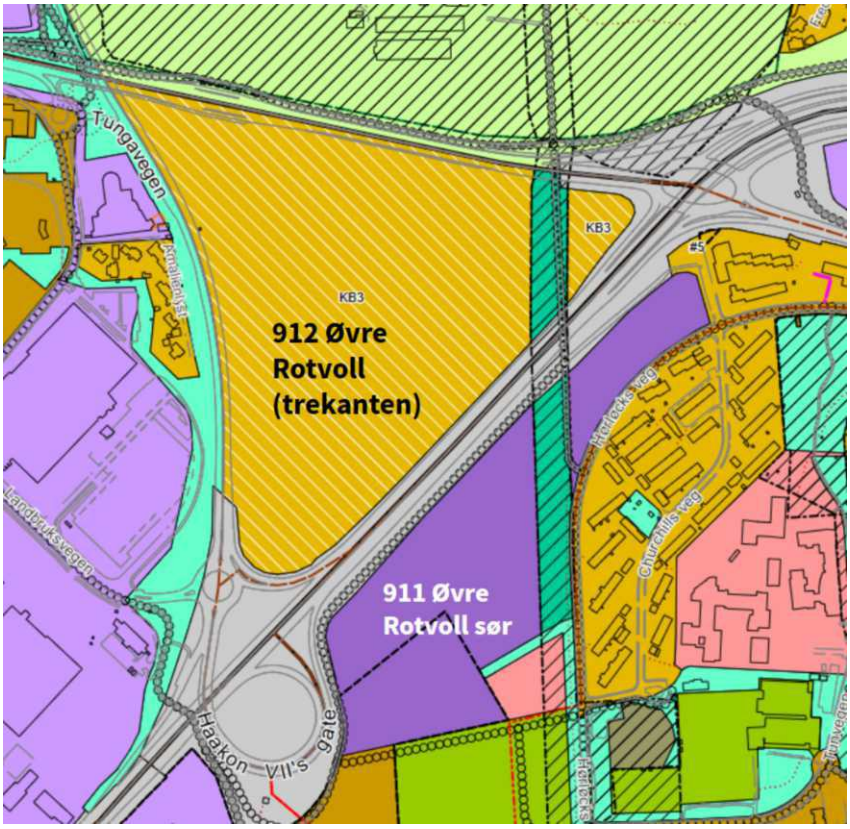
912 Øvre Rotvoll (trekanten) og 911 Øvre Rotvoll sør

Innsigelsen: Med bakgrunn i skjerpede føringer for jordvernet, fremmes det innsigelse til forslag om utbygging både på Øvre Rotvoll trekanten, Øvre Rotvoll sør, Kruskajordet samt Askeladdvegen I og II.

Innsigelsen fra statsforvalteren er løst for Kruskajordet og Askeladdvegen I og II. Når det gjelder 912 Øvre Rotvoll (trekanten) kan ikke Statsforvalteren akseptere at det åpnes for næringsareal på resterende areal dersom det ikke er behov for hele arealet til kollektivanlegg, kommunaltekniske anlegg, energianlegg, energistasjon og/eller renovasjonsanlegg.

Når det gjelder 911 Øvre Rotvoll sør kan ikke Statsforvalteren akseptere at det åpnes for nedbygginga av denne dyrkamarka, uansett formål.

Disse byggeområdene har dermed ingen forslag til løsning, og blir unntatt rettskraft og vist som hvite felt i plankartet. Dette er inntil det er tatt en avgjørelse hos Kommunal- og distriktsdepartementet om arealene kan benyttes til de formålene bystyret vedtok.



Statens vegvesen

Statens vegvesen hadde 2 stående innsigelser etter bystyrets vedtak av KPA 2022-2034. For begge disse kom vi fram til forslag til løsning i meklingsmøtet 18.12.2024.

Manglende trafikkanalyse - imøtekommet

Innsigelsen: Med hjemmel i Plan- og bygningsloven, § 5-4, og ut fra vårt sektoransvar for vegtrafikk og vegtransport; jf. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fremmes det innsigelse kommuneplanens arealdel grunnet manglende trafikkanalyse som viser konsekvensene som følge av lokalisering av ulike utbyggingsområder inkl. kapasitetsberegninger og følsomhetsanalyser som grunnlag for avbøtende tiltak for ulike trafikantgrupper sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.

Innsigelsen foreslås løst ved at det tydeliggjøres i bestemmelsene hva som skal utredes i forbindelse med detaljreguleringsplaner, og at det i planbeskrivelsen til KPA utdypes hva den nye bestemmelsen innebærer, og hva som skal sikres av utredninger i reguleringsplaner. Dette er gjort i planbeskrivelsens kapittel 3.5 Mobilitet, vedlagt.

Innsigelsen er imøtekommet om bestemmelsene nå vedtas slik (nye tillegg er vist med understrekning):

§ 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.

§ 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.

Tanemsbruvegen 10-14 - trukket
I forbindelse med tilleggshøring 6 (høringsfrist 6.4.24) påpekte Statens vegvesen at ovennevnte innsigelse spesielt gjaldt nye/endrede byggeområder som var lagt til i denne høringen, og dermed Tanemsbruvegen 10-14 som var endret fra offentlig tjenesteyting til byggesone 2.

Denne innsigelsen ble i meklingsmøtet trukket av Statens vegvesen, som følge av enigheten angående den generelle innsigelsen om manglende trafikkanalyse.

Trøndelag fylkeskommune
Fylkeskommunen hadde 7 stående innsigelser etter bystyrets vedtak av KPA 2022-2034. For 5 av disse kom vi fram til forslag til løsning i meklingsmøtet 18.12.2024.

Endringer hovedvegnettet - imøtekommet
Innsigelsen: Med hjemmel i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fremmer fylkesutvalget innsigelse inntil konsekvenser for ny kategorisering av fylkesveger og riksveger er utredet, medvirkning er tilstrekkelig gjennomført og bestemmelser og temakart er endret i dialog med Trøndelag fylkeskommune.

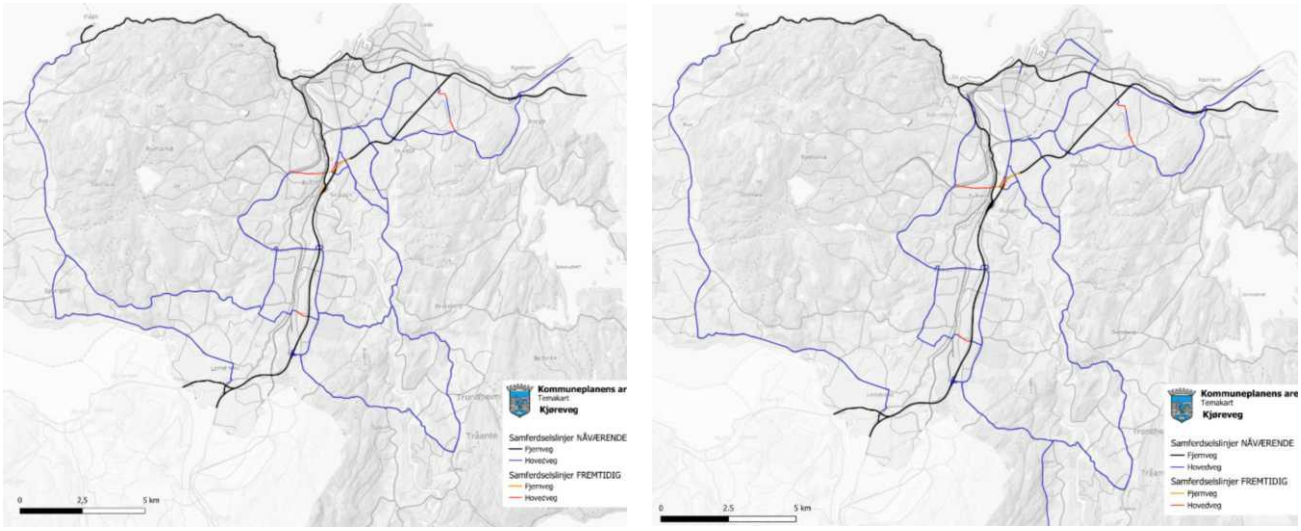
Innsigelsen foreslås løst ved endring i hvilke vegstrekninger som defineres som hovedveger, i tråd med forslag fra fylkeskommunen. Dette betyr at innsigelsen er løst om følgende endringer gjøres i plankartet (se kartutsnitt neste side):

Vegstrekninger *legges til* som hovedveglinjer i plankartet:

- Brøttemsvegen (Tanem-Tulluan), fv 704
- Byåsveien, fv 6650
- Elgeseter gate (til Elgeseter bru), fv 6690
- Havnegata, fv 6692
- Haakon VIIs gate-Lade allé-Jarleveien-Stiklestadvegen, fv 6668
- Jørgenvegen (Bromstadvegens forlengelse), fv 6664
- Kockhaugvegen fv 950

Vegstrekninger som *tas ut* av plankartet som hovedveglinjer:

- Ringvålvegen, fv 6654
- Tillerbruvegen, fv 6684



Kartutsnittet til venstre viser hovedveglinjene (blå) slik de ble vedtatt av bystyret 26.09.2024. Kartutsnittet til høyre viser hvilke som er lagt til og tatt ut for å løse innsigelsen.

Fylkeskommunen ønsket også følgende vegstrekninger som hovedveglinjer i plankartet, men aksepterte at disse ikke ble tatt inn:

- Nyhavna metrobusstrase, fv. 6668 (Maskinistgata-Strandveien og Stiklestadvegen)
- Heimdalsvegen-Bjørndalen- John Aaes veg, fv. 6682
- Singsakerringen, fv. 6666 (Klostergata -Christian Fredriks gate -Eidsvollsvegen -Festningsgata -Stadsingeniør Dahls gate)

Bestemmelse § 13.2 - imøtekommet

Innsigelsen: Fylkesutvalget opprettholder innsigelse til bestemmelse § 13.2 som fastsetter at all kryssing for fotgjengere skal være på bakkeplan bortsett fra på fjernveg (opprinnelig en del av punktet om endringer i hovedvegnettet).

Innsigelsen foreslås løst ved at ordlyden i bestemmelsen endres. Kravet om utforming av gater *for lav fart* tas ut. Andre avsnitt i bestemmelsen, om tilrettelegging for kryssing på gateplan for fotgjengere, endres fra bestemmelse (krav) til retningslinje. Innsigelsen er imøtekommet om bestemmelsen nå vedtas slik:

> **§ 13.2 Innenfor tettstedene**
> 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.
>
> Endret fra del av bestemmelse til retningslinje: *Tilrettelegging for kryssing for fotgjengere bør~~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~~kryssningspunkt kan vurderes som et tillegg der dette er nødvendig for å sikre trygg skoleveg.

Bestemmelse § 13.8 - imøtekommet

Innsigelsen: Fylkesutvalget opprettholder innsigelse inntil bestemmelse § 13.8 om sykkelnettet er endret i ordlyd eller fjernet (opprinnelig en del av punktet om endringer i hovedvegnettet).

Innsigelsen foreslås løst ved at andre setning i bestemmelsen endres fra bestemmelse (krav) til retningslinje. Innsigelsen er imøtekommet om bestemmelsen nå vedtas slik:

> § 13.8 Sykkelnett
> 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.~~
>
> *Det bør 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 fotgjengeroverganger ved kryssing skal unngås som del av tilbudet for syklister i sykkelnettet.*

Tulluan og Vassfjellet (959 og 963) - imøtekommet

Innsigelsen: Før næringsareal i Tulluan og Vassfjellet kan settes av i arealdelen, må det innarbeides rekkefølgekrav om at det må gjøres en konkret vurdering av samlet belastning på fylkesvegnettet på fv. 704, fv. 6702 og fv. 6595, samt vurdering av nødvendige utbedringstiltak før trafikkmengden kan økes.

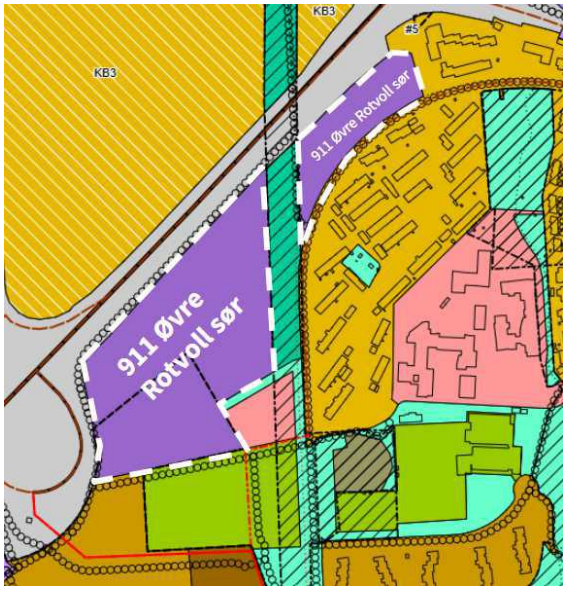
Innsigelsen foreslås løst ved at det tydeliggjøres i bestemmelsene hva som skal utredes i forbindelse med detaljreguleringsplaner (§ 13.4 Mobilitetsutredning), og at det planbeskrivelsen til KPA utdypes hva den nye bestemmelsen innebærer, og hva som skal sikres av utredninger i reguleringsplaner.

Disse endringene er *de samme som gjøres for å imøtekomme Statens vegvesens innsigelse* om manglende trafikkanalyse som viser konsekvensene som følge av lokalisering av ulike utbyggingsområder. Se nærmere beskrivelse av endringene under dette punktet (over).

911 Øvre Rotvoll sør - trukket

Innsigelsen: Innsigelse inntil det tas inn rekkefølgekrav om at Brundalsforbindelsen må være etablert før næringsareal kan etableres på Øvre Rotvoll.

Fylkeskommunen mener et overordnet rekkefølgekrav vil gi bedre forutsigbarhet for alle parter, men ser imidlertid at kravet kan videreføres til neste plannivå. Fylkeskommunen trakk derfor innsigelsen, og næringsformålet kan beholdes slik det ble vedtatt av bystyret 26.09.2024.



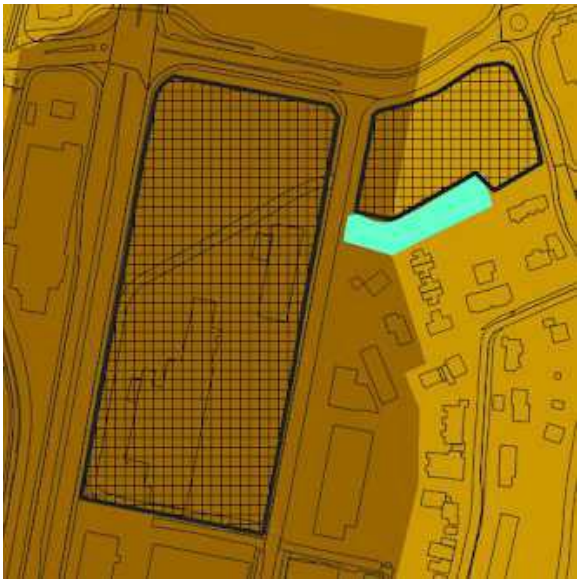
NB: Arealet har fortsatt uløst innsigelse fra Statsforvalteren knyttet til jordvern. Det vil derfor foreløpig være unntatt rettskraft. Avgjørelse i departementet vil avgjøre om arealet kan tas i bruk til næringsformål.

Trøndelag fylkeskommune - innsigelser som ikke er løst

Bussdepot på Sorgenfri - uløst

Innsigelsen: Fylkesutvalget opprettholder (derfor) innsigelse til planforslaget inntil det tas inn en rekkefølgebestemmelse om at arealer på Sorgenfri ikke kan fristilles for byutvikling før et bussdepot er etablert.

Det ble i meklingsmøtet enighet om å sette meklingen på vent når det gjelder Sorgenfri. Bakgrunnen var forslag om en båndleggingssone på Sorgenfri for å imøtekomme innsigelsen fra fylkeskommunen. Det var behov for nærmere avklaring av ordlyd i en slik båndlegging, samt intern forankring hos begge parter.



Kommunen utarbeidet forslag til en båndleggingssone som ivaretar bussdepot på Sorgenfri inntil etablering av bussdepot på Rotvolltrekanten er muliggjort i arealdelen. Foreslått avgrensning av båndleggingssonen er vist i kartutsnittet. Forslaget ble oversendt fylkeskommunen.

Fylkeskommunen aksepterte ikke forslaget som løsning på innsigelsen. Deres motforslag var en båndleggingssone som sikrer bruken av Sorgenfri som bussdepot inntil alternativ tomt er avsatt i vedtatt reguleringsplan og nytt kollektivanlegg er satt i drift.

Man er altså ikke kommet til enighet om noen løsning på denne innsigelsen. Områdene på Sorgenfri hvor det i dag er etablert bussdepot blir dermed unntatt rettskraft og vist som hvite felt

i plankartet, inntil det er tatt en avgjørelse hos Kommunal- og distriktsdepartementet angående innsigelsen.

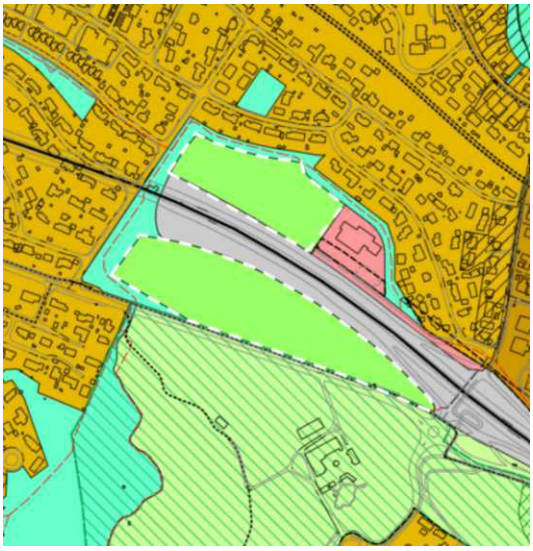
Bussdepot på Presthusjordet - uløst

Innsigelsen: Fylkesutvalget trekker innsigelse om å sikre arealet på Øvre Rotvoll (trekanten) til bussdepot, forutsatt at et av alternativene som er fremmet i tilleggshøring nr. 6 vedtas.

Alternativene i tilleggshøring 6 innebar at både Øvre Rotvoll (trekanten) og Presthusjordet ble sikret som areal til bussdepot, enten som kombinert arealformål eller som LNFR-formål med båndleggingssone som åpnet for å etablering av bussdepot. I bystyrets vedtak 26.09.2024 ble Presthusjordet imidlertid avsatt til rent LNFR-formål.

Fylkeskommunen aksepterer ikke at det kun åpnes for etablering av bussdepot på Øvre Rotvoll og ikke på Presthusjordet.

Presthusjordet blir dermed unntatt rettskraft og vist som hvitt felt i plankartet, inntil det er tatt en avgjørelse hos Kommunal- og distriktsdepartementet om arealbruken.



Bane NOR

Innsigelsen: Planbestemmelsene § 6.2 og § 12.3 om vassdrag og planbestemmelse § 26.1 om karbonrike arealer fordi bestemmelsene vil kunne vanskeliggjøre og hindre nødvendig vedlikehold og skjøtsel, samt fordyre og hindre utvidelse av jernbanen med tilhørende anlegg.

Innsigelsen knyttet til § 12.3 var tidligere løst. Innholdet i § 26.1 er flyttet til § 11.3.

Byplankontoret utarbeidet forslag til ny ordlyd i bestemmelsene § 6.2 og § 11.3 som skal ivareta «nødvendige tiltak for drift og vedlikehold av jernbanen». Disse forslagene ble avklart med byråd for byutvikling, og oversendt Bane NOR. Bane NOR aksepterte de foreslåtte endringene i brev 13.12.2024, og behovet for mekling var dermed ikke lengre til stede.

Innsigelsen er imøtekommet om bestemmelsene nå vedtas slik (nye tillegg er vist med understrekning):

> **§ 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. ~~Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur og veg kan tillates.~~

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.

§ 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 hos Nibio.no.

Konsekvenser av endringene i planforslaget

Endringene som foreslås for å løse/imøtekomme til sammen 12 av innsigelsene gjelder hovedveglinjene og formålsendringer i plankartet, samt endring av syv av bestemmelsene.

Endringene i veglinjene i plankartet betyr at flere vegstrekninger defineres som hovedveger hvor kjørende skal prioriteres. Sammen med endringene i tilhørende bestemmelser anses dette som den største endringen som følge av den lokale meklingen.

Fire av bestemmelsene som endres handler om samferdselsanlegg. Endringen i § 13.4 *Mobilitetsutredninger* innebærer en viktig presisering av hva som skal utredes i forbindelse med detaljplanlegging, men endrer ikke på innholdet i arealdelen. Endringene i de tre andre bestemmelsene påvirker imidlertid hvordan vi skal planlegge samferdselsanleggene. Framkommeligheten for buss langs kollektivtraseer styrkes (§ 13.7), men prioriteringen av sykkel langs sykkeltraseene svekkes (§ 13.8). Kryssingsløsninger for gående på bakkeplan prioriteres ned, mens framkommelighet for kjørende prioriteres opp (§ 13.2). Endringene gir også rundere bestemmelser, og konkrete løsninger må i større grad drøftes i hver detaljplan.

Endringene i bestemmelsene om byggegrense mot sjø (§ 6.1), byggegrense mot vassdrag og innsjøer (§ 6.2), og ivaretakelse av karbonrike arealer (§ 11.3) påvirker ikke hovedinnholdet i disse bestemmelsene.

De fem formålsendringene i plankartet har konsekvenser for bruk av de berørte tomtene, men ingen større konsekvenser for byutviklinga. Størrelsen på arealendringene er forholdsvis små i forhold til helheten i arealdelen, og påvirker ikke det overordnede arealregnskapet i nevneverdig grad.

Byrådets vurdering

Bystyret vedtok ny kommuneplanens arealdel som skal være utgangspunkt for framtidig arealutvikling. Kommuneplanen har ikke trådt i kraft grunnet uløste innsigelser. Byråd for byutvikling har deltatt i meklingen sammen med fagenheten for å følge opp bystyrets vedtak i forhandlingene. Gjennom meklingen har man kommet til enighet på mange punkter. Forslag til løsning er beskrevet i denne saken og foreslåtte endringer legges nå fram for bystyret for nytt vedtak.

Det gjenstår fremdeles uløste innsigelser som må oversendes departementet for avgjørelse. Det er ikke enighet med Statsforvalteren vedrørende areal på Øvre Rotvoll (trekanten) og Øvre Rotvoll sør. Uenigheten omhandler om det skal tillates næringsareal på disse tomtene. Kommunen er opptatt av å sikre god tilgjengelighet til næringsareal og mener at arealene tett på Omkjøringsvegen har en god lokalisering for næringsareal. Samtidig vil næringsareal være med på å skjerme tilgrensende utbyggingsområder for støy og støv. Begge arealene vil bli lagt inn uten formål og saken oversendes Kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse.

Det er ikke enighet med Trøndelag fylkeskommune vedrørende tomt til bussdepot på Presthus og båndlegging av arealer på Sorgenfri til bussdepot. Presthus er i dag landbruksarealer og kommunen mener det er tilstrekkelig å sikre bussdepot på trekanttomta på Rotvoll. På Sorgenfri mener Trøndelag fylkeskommune at det må legges inn en båndlegging av areal som benyttes til bussdepot og parkering fram til nytt bussdepot er i drift. Kommunen utarbeidet et forslag for å ivareta dette, men det ble ikke akseptert av fylket. Byråd for byutvikling vil be om et nytt meklingsmøte for dette punktet. Dersom man ikke kommer til enighet vil begge arealene som omhandler bussdepot bli lagt inn uten formål og saken oversendes Kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse.

Det er fremforhandlet endringer i bestemmelsene § 13.2 og 13.8 som byrådet ikke er enig i. Byrådet mener at det må legges mer vekt på fremkommelighet for gående og syklende i utformingen av bygater. Byrådet mener derfor at de vedtatte bestemmelsene i §13.2 og 13.8 må opprettholdes og fremmer derfor ikke denne endringen for bystyret. Det betyr at også disse to bestemmelsene oversendes departementet for avgjørelse og blir unntatt rettskraft i mellomtiden.

Byplankontoret har i fagnotatet fremmet et punkt om endring av drikkevannsbestemmelser. Byrådet mener dette er løst gjennom bestillingen bystyret fremmet ved vedtaket av ny KPA: «*Hensynssonene blir som foreslått i innstillingen til ny KPA, men gjeldende bestemmelser i KPA videreføres. Bystyret ber byrådet om å legge fram nytt forslag til bestemmelser knyttet til hensynssonen rundt Jonsvatnet innen sommeren 2025.*»

Det er allerede varslet oppstart av dette arbeidet og et forslag til nye drikkevannsbestemmelser vil bli sendt på høring i løpet av våren. Byrådet mener derfor at det ikke er nødvendig å ta opp dette punktet til behandling nå og forslag til nye bestemmelser er derfor rettet opp i tråd med dette.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Endringene som angår samferdselsanlegg anses å ha de største konsekvensene for klima og ytre miljø. Å definere flere vegstrekninger som hovedveger for kjørende, og samtidig prioritere framkommelighet/fart for kjørende på disse vil kunne medføre noe økt trafikk på flere vegstrekninger, samt økt støy- og støvproblematikk langs disse.

Endringene i bestemmelsene om byggegrense mot sjø, byggegrense mot vassdrag og innsjøer, og karbonrike arealer handler om hva som skal tillates i naturområder og karbonrike områder. Endringene innebærer i hovedsak en oppmykning for å sikre vedlikehold og utvidelse av jernbane og veganlegg, og dette kan påvirke klima og ytre miljø, men ikke vesentlig grad. På den andre siden strammes det noe inn på hva som kan reetableres som historiske tiltak i strandsonen.

Endringene i formål gjør at cirka 6 dekar mer matjord bevares, og at cirka 10 dekar mer grønnstruktur bevares.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Boligpotensialet
Konsekvensene for boligpotensialet er små, og kun redusert ved at byggesone 2 på Berg Prestegård er tatt ut og erstattet med blå/grønnstruktur. Dette arealet var tiltenkt studentboliger.

Endring fra byggesone 2 til byggesone 3 på Brøsetekra vil i praksis ha liten betydning for boligpotensialet, da området uansett kan bygges ut med blokkbebyggelse. Dette er i tråd med strøkskarakteren, og det foreliggende planforslaget viser at en utnyttelsesgrad på 100 % er godt mulig uten å gå ned på størrelsen på uteoppholdsarealene.

Ledig næringsareal for utvikling
Endringene medfører en liten reduksjon av areal avsatt til næringsbebyggelse, av hensyn til matjord (Dragvoll og Brattsbergvegen) og grøntdrag (Fossegrenda).

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Endringene som anbefales som oppfølging av lokal mekling får ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Byrådets konklusjon

Byrådet mener at man gjennom meklingen har fått løst mange av de innkomne innsigelsene og at KPA med dette vedtaket kan bli rettskraftig. Det er viktig å få på plass en rettskraftig KPA slik at vi kan behandle plan- og byggesaker i tråd med ny KPA. Noen punkter er det fremdeles uenighet om og disse arealene unntas rettskraft og oversendes departementet for avgjørelse. Byrådet anbefaler at bystyret vedtar endringene i planen for å imøtekomme innsigelser og for å sikre en rettskraftig KPA.

Byrådet i Trondheim, 26.02.2025

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

1 Kommuneplanens arealdel 2022-2034 - revidert forslag etter mekling

2 Kommuneplanens arealdel 2022-2034 - revidert forslag etter mekling

3 Vedlegg 1 Planbeskrivelse _5 februar 2025

4 Vedlegg 2 Plankart1_40000_5 februar 2025

5 Vedlegg 4 Temakart_feb 2025

6 Vedlegg 4b Temakart klimarelatert risiko_feb 2025

7 Vedlegg 5 Utypende om drikkevannsbestemmelsene_feb 2025

8 Vedlegg 3 Bestemmelser og retningslinjer - etter mekling -rettet 25.02.25

DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsråden

Statsforvalteren i Trøndelag
Postboks 2600
7734 STEINKJER

Deres ref	Vår ref	Dato
	25/2762-12	30. mars 2026

Trondheim kommune - innsigelser til kommuneplanens arealdel 2022-2034

Kommunal- og distriktsdepartementet godkjenner at det etableres et nytt bussdepot og andre nærmere definerte samfunnsnyttige funksjoner på Rotvolltrekanten/Øvre Rotvoll, og at resten av arealet brukes til næringsformål. Siden Presthusjordet ikke lenger er aktuelt som fremtidig bussdepot, godkjennes kommunens vedtak om å tilbakeføre området til LNFR-formål.

Kommunal- distriktsdepartementet vedtar et rekkefølgekrav om at detaljregulering for byutvikling på dagens bussdepot på Sorgenfri ikke kan vedtas før detaljregulering for nytt bussdepot på Rotvolltrekanten er vedtatt. Det er lagt vekt på at kontinuerlig drift av et bussdepot er en viktig regional interesse.

Kommunens vedtak om å sette av jordbruksarealene på Øvre Rotvoll sør godkjennes ikke. Forslagene er i strid med den nasjonale jordvernstrategien, og samfunnsnytten av foreslått omdisponering er ikke så stor at dyrka mark bør tillates bygd ned. Området settes av til LNFR-formål. Derimot godkjennes næringsformålet i Bratsbergvegen 139, siden omdisponeringen av dyrket mark og virkningene for landsbrukshensyn er svært begrenset.

Kommunal- og distriktsdepartementet godkjenner planbestemmelsene om gateutforming og sykkelnett, og mener disse i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet både til gående og syklende og til kollektivtrafikkens fremkommelighet.

Departementets vedtak innebærer at innsigelsene er tatt delvis til følge.

Postadresse: Postboks 8112 Dep 0032 Oslo
Kontoradresse: Akersg. 59 Telefon* 22 24 90 90
Org no.: 972 417 858

Bakgrunn
Kommuneplanen for Trondheim kommune ble sendt til Kommunal- og distriktsdepartementet fra Statsforvalteren i Trøndelag 27. juni 2025, grunnet uløste innsigelser fra statsforvalteren og Trøndelag fylkeskommune.

Det er fire innsigelser fra Trøndelag fylkeskommune. Alle er knyttet til fylkets ansvar for å ivareta hensynet til kollektivtrafikken:

Planbestemmelse § 13.2 om gateutforming innenfor tettstedene.
Denne bestemmelsen sier at innenfor tettstedene skal tilrettelegging for kryssing for fotgjengere være på bakkeplan, unntatt over fjernvei. Andre løsninger kan vurderes der alternativet i større grad oppfyller målet om at flere går, sykler og reiser kollektivt. Fylkeskommunen mener at bestemmelsen prioriterer hensynet til fotgjengere for høyt, på bekostning av kollektivtrafikkens framkommelighet.

Planbestemmelse § 13.8 om sykkelnett.
Denne bestemmelsen sier at 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. Hensikten med bestemmelsen er å sikre at det oppleves tryggere å sykle, slik at flere skal velge å gjøre det. Fylkeskommunen mener at bestemmelsen prioriterer sykkelhensyn for høyt, på bekostning av kollektivtrafikkens framkommelighet.

Tilbakeføring av Presthusjordet til LNFR-formål.
Kommunens planvedtak legger opp til at Presthusjordet endrer formål fra bussdepot til LNFR-formål. Trondheim kommunen legger vekt på jordvernhensyn, og mener at det er tilstrekkelig at det settes av areal til nytt bussdepot på Rotvolltrekanten. Innsigelsen er fremmet fordi fylkeskommunen vil sikre areal til nytt bussdepot på Presthusjordet som en alternativ løsning hvis de ikke får gjennomslag for nytt bussdepot på Rotvolltrekanten.

Fristilling av sentrumsområde på Sorgenfri fra bussdepot.
Kommuneplanen legger opp til at arealet på Sorgenfri, hvor dagens bussdepot ligger, kan reguleres til sentrumsformål. Både fylket og kommunen er enige om at arealet skal brukes til sentrumsformål. Spørsmålet er når kommunen kan vedta en detaljregulering for dette. Kommunen har ikke ønsket båndlegging eller rekkefølgekrav for å sikre at dagens depot kan drives fram til et nytt depot er ferdig, mens fylkeskommunen mener at arealet må sikres fram til planleggingen av et nytt depot har kommet lenger.

Statsforvalteren i Trøndelag har fremmet tre innsigelser, som alle handler om jordvern:

Innsigelse til næringsbebyggelse på Rotvoll-trekanten/Øvre Rotvoll.
Dette arealet består av 150 daa fulldyrka jord av svært høy kvalitet. I forrige kommuneplan var området satt av til boligformål, men blant annet støyforurensning har gjort at det nå vurderes å ikke være egnet til boligformål. I den nye kommuneplanen har kommunen satt av arealet til kombinerte formål, med åpning for flere offentlige utbyggingsbehov, inkludert

bussdepot. I tillegg er det åpnet for at arealet som ikke trengs til bussdepot og andre kommunaltekniske behov kan brukes til næringsformål. Statsforvalteren mener at arealet som ikke trengs til bussdepot og andre offentlige utbyggingsbehov må videreføres som LNFR-formål.

Nytt område for næringsbebyggelse på Øvre Rotvoll sør.
Dette arealet består av 65 daa fulldyrka jord av svært høy kvalitet. Også dette arealet har vært satt av til boligformål, men støyforurensning har gjort at det nå vurderes å ikke være egnet til bolig. I den nye kommuneplanen er det satt av til næringsformål. Statsforvalteren har innsigelse fordi de mener at arealet bør tilbakeføres til LNFR-formål i lys av den innskjerpete nasjonale jordvernpolitikken.

Nytt område for næringsbebyggelse i Bratsbergvegen 139.
Dette arealet er på 1,6 dekar, og består av jord av mindre god jordkvalitet. Området kan brukes til beite, men ligger i dag brakk. I forrige kommuneplan var området avsatt til LNFR-formål. Kommunen ønsker å sette av arealet til næringsformål, for å utvide et næringsareal like ved. Statsforvalteren mener at omdisponering medfører oppdeling av sammenhengende jordbruksareal og bit-for-bit-nedbygging.

Det er sammenhenger mellom arealbruken på Rotvolltrekanten / Øvre Rotvoll, Presthusjordet og Sorgenfri. Dersom den endelig vedtatte kommuneplanen sikrer areal til nytt bussdepot på Rotvolltrekanten, er argumentene for å ta innsigelsen til LNFR-formål på Presthusjordet til følge svekket. Et rekkefølgekrav eller en båndlegging av dagens bussdepot på Sorgenfri vil også være påvirket av hvor kommuneplanen forutsetter at det skal etableres et nytt bussdepot.

Trøndelag fylkeskommune fremmet 20. desember 2022 innsigelser til kommuneplanen. Fylkeskommunen mener at kommuneplanen som overordnet verktøy ikke bør bestemme detaljerte løsninger for sykkel og gange, og generalisere dette for alle sentrumsområder. Bestemmelsene som kommunen har vedtatt vurderes å være uheldige for områder hvor løsningen gir negative konsekvenser for kollektivtrafikkens framkommelighet. Fylkeskommunen ønsker at bestemmelsene endres fra *skal* til *bør*, i tråd med meklingsresultatet som ble avvist av bystyret i Trondheim.

Fylkeskommunen ønsker at Presthusjordet skal sikres som et mulig areal for bussdepot. Et funksjonelt bussdepot er en sentral regional interesse. Det er viktig at det finnes alternative lokaliseringer for nytt bussdepot, i form av båndlegging, fram til endelig plassering er avklart.

Innsigelsen til manglende rekkefølgekrav for fristilling av dagens bussdepot på Sorgenfri henger også sammen med at et funksjonelt bussdepot er en sentral regional interesse. Fylkeskommunen er opptatt av å sikre at det kan drives bussdepot på Sorgenfri helt til et nytt bussdepot er etablert. Dette må sikres gjennom en form for rekkefølgekrav eller båndlegging. I utgangspunktet har fylket ønsket båndlegging eller rekkefølgekrav fram til det er gitt igangsettingstillatelse til bygging av nytt bussdepot.

Statsforvalteren i Trøndelag fremmet 20. januar 2023 innsigelser til kommuneplanen. Innsigelsene ble opprettholdt i uttalelse til tilleggshøringen, datert 5. april 2024. Alle de uløste innsigelsene fra statsforvalteren handler om jordvern. Statsforvalteren har forståelse for at det er ønskelig med nye næringsarealer utenfor sentrum, men mener at det er i strid med nasjonal jordvernpolitikk å bygge ned de aktuelle jordbruksarealene.

Statsforvalteren innsigelse til at hele Rotvolltrekanten/Øvre Rotvoll, som består av 150 dekar fulldyrka jord av svært god kvalitet, er foreslått avsatt til kombinerte arealformål herunder næring. Statsforvalteren godtar at nødvendig areal omdisponeres til bussdepot/ kollektivanlegg, kommunaltekniske anlegg, energianlegg, energistasjon og renovasjons-anlegg, men mener at det bør tas inn bestemmelser om at restarealet skal settes av til LNFR-formål. Statsforvalteren er også opptatt av at arealene planlegges mest mulig effektivt, slik at så stor del som mulig kan forbli dyrkajord.

Øvre Rotvoll sør består av 65 dekar fulldyrka jord av svært god kvalitet. Det var tidligere satt av til bolig, men blant annet støyforurensing har gjort at dette nå vurderes til å ikke være egnet til bolig. Statsforvalteren mener at nye jordvernføringer tilsier at arealet bør tilbakeføres til LNFR-formål istedenfor å omdisponeres til næringsformål.

Til slutt har statsforvalteren innsigelse til å omdisponere 1,6 dekar dyrka mark i Bratsbergvegen 139 fra LNFR-formål til næringsformål. Arealet er av mindre god jordkvalitet, men er en del av et sammenhengende areal på 10 dekar. Statsforvalteren mener at dagens veiløp er en naturlig grense mellom næring og LNFR.

Trondheim kommune v/bystyret vedtok kommuneplanen 27. mars 2025. Kommunen mener at planen ivaretar både jordvern og kollektivtrafikkens framkommelighet på en god måte. Planens hovedmålsetninger er å skape en bærekraftig by der det er godt å leve, og å få til en byutvikling som er i tråd med statlige føringer fra byvekstavtalen og de statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet. Kommunen mener at arealdisponeringene og bestemmelsene som det er fremmet innsigelse til, er nødvendige for å nå disse målene.

Når det gjelder bestemmelsene om gateutforming og sykkelnett mener Trondheim kommune at disse er viktige for å få til en by der det blir lettere å gå og sykle. Særlig det å legge til rette for gående er viktig også for å øke andelen kollektivreisende, fordi gåing inngår som en del av reisekjedene for kollektivpassasjerer. Kommunen viser også til at bestemmelsenes ordlyd åpner for unntak fra kravet om at krysninger skal være på bakkeplan der dette er bedre, eller der det er nødvendig for å sikre trygg skolevei. Kommunen viser dessuten til at bestemmelsene har en egen paragraf som skal ivareta kollektivtrafikkens framkommelighet i kollektivtraséene. Bestemmelsene som helhet sier altså ikke at hensynet til kollektivtrafikken alltid skal veie mindre enn hensynet til gående og syklende.

Trondheim kommune mener at Presthusjordet bør tilbakeføres til LNFR-formål når kommuneplanen sikrer areal for nytt bussdepot på Rotvolltrekanten. Kommunen mener dette

er i tråd med nasjonal jordvernpolitikk, og at det vil være feil å beslaglegge flere jorder som alternativer for et framtidig bussdepot.

Kommunen mener at det haster med å få til byutvikling på Sorgenfri, og at området ikke bør sikres til bussdepot i uoverskuelig framtid. Byutvikling her vil både bygge opp under byvekst-avtalens prinsipper og være i tråd med nullvekstmålet. Det vil også være med på å heve kvaliteten i et område med levekårsutfordringer, der det er innledet et områdeløft i samarbeid med staten.

Når det gjelder Rotvolltrekanten/Øvre Rotvoll, mener kommunen at når det først skal etableres bussdepot og annen bydrift her, er det fornuftig å utnytte hele arealet som erstatningsareal for næringsvirksomhet som trenger å relokaliseres som følge av byutvikling i sentrum. Områdene ligger i forlengelsen av eksisterende næringsområder og vil ha god tilkomst til hovedveinettet uten store konflikter med gående eller syklende. Nytt næringsareal her vil gjøre det lettere å få til transformasjon i sentrum. Å drifte gjenværende del av tomta som landbruksjord vil etter kommunens vurdering begrense bruk og utnyttelse av tomta, og vil også påvirke trafikksikkerheten på en gang- og sykkelvei gjennom området.

Kommunens argumenter for å tillate næringsvirksomhet på Øvre Rotvoll er de samme som for Rotvolltrekanten/Øvre Rotvoll. På Øvre Rotvoll sør er det dessuten et moment at nye næringsbygg vil skjerme boligområder, barnehage og idrettsområder fra veitrafikkstøy.

Trondheim kommune vurderer at Bratsbergvegen 139 egner seg godt som areal for bynære næringer som bygg- og anleggsbransjen. Byutviklingen i sentrum fortrenger disse, og nytt areal her vil være bra for disse næringene. Kommunen mener arealet er egnet for slike næringer siden det ligger langs en hovedvei som allerede har tungtransport. Arealet er beitemark, men det er ikke i aktiv bruk og det er heller ikke beitedyr på gårdsbruket i nærheten. Arealet er bratt, og ikke egnet for dyrking. Kommunen har omdisponert store arealer i nærheten fra utbyggingsformål til LNFR, og mener at helheten i kommuneplanen er god når det gjelder jordvern.

Mekling ble gjennomført 13. og 18. desember 2024, uten at partene kom til en endelig løsning for de innsigelsene som nå er til behandling. Et meklingsresultat for noen av innsigelsene ble forkastet av bystyret i Trondheim.

Statsforvalteren i Trøndelag har i sin oversendelse gitt tilrådning om noen av de sju innsigelsene. For innsigelsen til § 13.2 om gateutforming innenfor tettstedene, viser statsforvalteren til meklingsresultatet, uten egen tilråding. Det samme gjelder innsigelsen til § 13.8 om sykkelnett.

Statsforvalteren tilrår å ikke ta innsigelsen til Presthusjordet til følge, ut fra jordvernhensyn. Når det gjelder bussdepotet på Sorgenfri tilrår statsforvalteren å vedta en båndleggingssone som sikrer bussdepot fram til etablering av nytt bussdepot på Rotvolltrekanten er avklart i form av at en detaljregulering er vedtatt.

Statsforvalteren tilrår å ta innsigelsen til Bratsbergvegen 139 og Øvre Rotvoll sør til følge, ut fra jordvernhensyn. Når det gjelder Rotvolltrekanten er rådet å sette av arealet til LNFR-formål med båndlegging i påvente av detaljregulering til angitte samfunnsnyttige formål og at arealet som ikke reguleres til dette, beholdes som LNFR.

Møte om saken og befaring ble holdt 2. oktober 2025. På møtet deltok representanter fra Trondheim kommune, statsforvalteren, fylkeskommunen, Samferdselsdepartementet, Statens Vegvesen, Landbruks- og matdepartementet, Landbruksdirektoratet, Klima- og miljødepartementet, Miljødirektoratet og Kommunal- og distriktsdepartementet.

Samferdselsdepartementet har uttalt seg i brev av 31. oktober 2025. Når det gjelder bestemmelsene om gående og syklende støtter departementet meklingsresultatet, som var å endre ordlyden i bestemmelsene fra *skal* til *bør*. Samferdselsdepartementet mener at kommuneplanen ikke bør fastslå prioriteringene for detaljert.

Samferdselsdepartementet støtter ikke innsigelsen fra fylkeskommunen mot tilbakeføring av Presthusjordet til LNFR-formål dersom kommuneplanen blir vedtatt med et areal til bussdepot på Rotvolltrekanten / Øvre Rotvoll. Departementet mener at både fortetting på Sorgenfri og et bussdepot øst for Trondheim by er viktig for å nå målene i byvekstavtalen. Departementet mener det må sikres et bussdepot fram til detaljreguleringen for nytt depot på Rotvolltrekanten er vedtatt, og støtter derfor at det vedtas en båndleggingssone eller bestemmelse som ivaretar dette.

Klima- og miljødepartementet har uttalt seg i brev av 6. november 2025. Etter deres syn legger ikke bestemmelsene om gateforming og sykkel betydelige hindringer for kollektiv-trafikkens framkommelighet. Departementet forstår bestemmelsene som en føring om å tilrettelegge for gående og syklende heller enn privat bilbruk, og mener at hensynet til både kollektivtrafikk, sykkel og gange kan ivaretas tilfredsstillende med bestemmelsene som kommunen har vedtatt.

Klima- og miljødepartementet støtter ikke innsigelsen til omdisponering til LNFR-formål på Presthusjordet, siden behovet for bussdepot ivaretas på Rotvolltrekanten / Øvre Rotvoll. Når det gjelder arealet for dagens bussdepot på Sorgenfri, støtter Klima- og miljødepartementet båndlegging av området fram til detaljregulering for bussdepot på er vedtatt. Tilstrekkelig depotkapasitet er viktig for å nå nullvekstmålet.

Landbruks- og matdepartementet har i brev av 28. oktober 2025 uttalt seg til de av innsigelsene som berører jordvern. Departementet mener at hensynet til bevaring av matjord må veie tungt, og at det må være en høy terskel for å bygge ned dyrka og dyrkbar mark.

Departementet mener at det bør være uaktuelt å avsette to områder i kommuneplanen til samme bussdepot, og støtter derfor kommunens forslag om å tilbakeføre Presthusjordet til LNFR-formål.

For Bratsbergvegen 139 anerkjenner departementet at det er vanskelige driftsforhold. Departementet peker likevel på at arealet er en del av et sammenhengende jordbruksområde, og at det er egna til beite. Den nasjonale jordvernstrategien er restriktiv, også når det gjelder nedbygging av mindre teiger. Departementet vurderer at tiltaket kan legge til rette for en bit-for-bit-nedbygging og støtter derfor innsigelsen.

På Rotvolltrekanten/ Øvre Rotvoll mener departementet at det er viktig å få klarhet i hvor stort arealbehov det faktisk er til bussdepotet, og at det må legges klare føringer for hva som kan bygges i tilknytning til bussdepotet. Departementet er opptatt av at det ikke legges til rette for etablering av annen næringsvirksomhet enn det somstrengt tatt er nødvendig for å sikre et fungerende bussdepot. Det påpeker at formuleringen som er brukt om «angitte samfunnsnyttige formål» ikke er tydelig. Det er viktig å legge til rette for at mest mulig av arealet kan videreføres som LNFR-formål. Departementet støtter innsigelsen.

Landbruks- og matdepartementet støtter også innsigelsen til Øvre Rotvoll sør. Departementet kan ikke se at samfunnsinteressene knyttet til nedbygging her er tilstrekkelige for å rettferdiggjøre omdisponering av god, produktiv matjord. De mener at området bør tilbakeføres til LNFR-formål. Departementet viser også til statsforvalterens vurdering om at allerede avsatt næringsareal i kommunen ikke er godt nok utnyttet.

Kommunal- og distriktsdepartementets vurdering
Kommunal- og distriktsdepartementet skal etter plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd ta stilling til om innsigelsene skal tas til følge, eller om kommunens vedtak skal godkjennes. Departementet kan gjøre nødvendige endringer i planen.

Rotvolltrekanten/Øvre Rotvoll
Det er enighet mellom partene om at bussdepot og andre nærmere angitte samfunnsnyttige funksjoner kan etableres på Rotvolltrekanten. Innsigelsen fra statsforvalteren er knyttet til forslaget om at et eventuelt restareal kan brukes til andre typer næringsvirksomhet. Statsforvalteren mener det isteden bør beholdes som jordbruksområde, og ønsker at planbestemmelsene skal stille krav om at mest mulig av det kan drives videre som dyrka jord.

Underveis i planprosessen har det vært brukt ulike formuleringer om hvilke samfunnsnyttige funksjoner som kan etableres på Rotvolltrekanten utover selve bussdepotet. I planbestemmelsene står det at «Det skal settes av areal til kollektivanlegg, kommunaltekniske anlegg, energianlegg, energistasjon og renovasjonsanlegg». Kommunal- og distriktsdepartementet mener at dette er en akseptabel avgrensning. Det er uvisst hvor stor del av jordet som går med til disse funksjonene, men det er snakk om betydelige areal.

Matjorda på Rotvolltrekanten er av svært god kvalitet, og jordet er stort i norsk sammenheng. Terskelen for å bygge ned så mye matjord av høy kvalitet skal være høy. Når det likevel åpnes for å bygge bussdepot og andre tekniske funksjoner her, er det på grunn av behovet for å flytte dagens depot og fordi lokaliseringen vurderes som særlig god for de funksjonene

det er snakk om. Området er også godt egnet for andre typer næringsvirksomhet, inkludert næringer som det er naturlig og rasjonelt å lokalisere i tilknytning til de funksjonene som det er enighet om at skal etableres på Rotvolltrekanten.

Uenigheten i saken er om hele Rotvolltrekanten skal bygges ned, eller om deler av området fortsatt skal brukes til matproduksjon. Kommunal- og distriktsdepartementet har forståelse både for kommunens ønske om næringsutvikling og Landbruks- og matdepartementet sin vurdering om at mest mulig av jordet må drives videre. Det er også et faktum at området i forrige kommuneplan var avsatt til utbyggingsformål.

Kommunal- og distriktsdepartementet legger også til grunn at ved å tillate næringsarealer på Rotvolltrekanten, vil det gjøre det lettere å få til transformasjonsprosjekter i Trondheim sentrum, ved at næringer som ikke passer inn i et transformert bysentrum kan lokaliseres her. Flere boliger og kontorarbeidsplasser i sentrum bidrar til å bygge opp om en byutvikling som er i tråd med statlige planretningslinjer for areal og mobilitet og byvekstavtalen.

Etter en helhetsvurdering har departementet kommet til at kommunens vedtak kan godkjennes. På grunn av tomtas sentrale plassering, og de spesielle omstendighetene som gjør at deler av jordet uansett blir bygget ned, mener departementet at fordelene med å tillate næringsvirksomhet på resten av jordet er større enn ulempene.

Når det først tillates å bygge ned dyrka mark, er det viktig at arealene gis en høy utnyttelse, slik at presset på annen dyrka jord blir redusert. Det vil også være enklere å få til en høy utnyttelse av arealene på Rotvolltrekanten når det ikke må tas hensyn til at restarealene skal drives videre som dyrka jord. Planbestemmelsene har i utgangspunktet ikke et tallfestet krav til utnyttelse, men for å sikre at utnyttelsen blir høy har departementet lagt til et tillegg i bestemmelsene om dette.

Øvre Rotvoll Sør
Øvre Rotvoll sør består av 65 daa dyrka jord med svært god jordkvalitet. Selv om området er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan, betyr ikke det at området bør omdisponeres til annet utbyggingsformål når boligbygging ikke lenger er aktuelt. I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 ber regjeringen om at kommunene, når de reviderer arealdelen i kommuneplanen, vurderer om tidligere godkjent arealbruk skal endres av hensyn til jordvernet. Å tilbakeføre arealet på Øvre Rotvoll Sør til LNFR-formål vil etter departementets syn være en naturlig oppfølging av disse føringene.

Det er forståelig at kommunen ønsker seg næringsareal, men departementet mener at dette behovet må forsøkes dekket uten å ta enda flere verdifulle og store areal med dyrka mark. Statsforvalteren har i sine uttalelser sagt seg enig i at det er knapphet på næringsareal i Trondheim, men lagt til grunn at det delvis skyldes at andre utbyggingsformål har overtatt for næringsareal. I og med at vedtaket åpner for næringsutbygging på Rotvolltrekanten, vurderer departementet at en større del av kommunens behov for nye næringsarealer er dekket, og at en omdisponering av arealene på Øvre Rotvoll Sør dermed vil ha lavere samfunnsnytte.

Kommunal- og distriktsdepartementet deler derfor Landbruks- og matdepartementets vurderinger av at samfunnsnytten av forslaget om å sette av området til næringsformål ikke er så stor at det kan forsvare nedbygging av et så stort område med fulldyrka jord av høy kvalitet. Området settes derfor av til LNFR-formål, og innsigelsen fra statsforvalteren tas til følge.

Bratsbergvegen 139
Kommunal- og distriktsdepartementet har forståelse for Trondheim kommunes ønske om å kunne tilby tilgjengelig næringsareal utenfor sentrum. Kommunen mener at dette vil kunne framskynde transformasjon i sentrum og samtidig holde arbeidsplassene bynært. Forslaget må likevel veies opp mot de negative virkningene for jordvernet. Selv om arealet er lite og mest egnet til beite, inngår det i et større, sammenhengende jordbruksområde. I dette tilfellet er det snakk om den delen av et beite som ligger langs en hovedvei, mellom eksisterende næringsvirksomhet og et boligområde mot nordvest. Potensialet for videre nedbygging er derfor lite. I lys av arealets størrelse og fordi bruksverdien for landbruket er begrenset, godkjenner departementet Trondheim kommunes forslag om å omdisponere området til næringsformål. Innsigelsen fra statsforvalteren tas ikke til følge.

Manglende sikring av bussdepot på Sorgenfri.
Det er enighet om at området på Sorgenfri hvor dagens bussdepot ligger skal transformeres til boliger og arbeidsplasser, og at det vil være bra både for nærmiljøet og for byutviklingen i Trondheim. Kommunen og fylket er imidlertid uenige om hvor raskt utviklingen skal kunne skje. Kommunen ønsker at den skal skje raskest mulig. Fylket er opptatt av at bussdepotet er viktig for kollektivtrafikken i regionen, og vil derfor at kommuneplanen skal sikre at dagens areal på Sorgenfri kan brukes lengst mulig fram i tid, inntil et nytt bussdepot står klart.

Kommunal- og distriktsdepartementet oppfatter at partene har nærmet seg hverandre noe underveis i prosessen. I møtet 2. oktober signaliserte kommunen at de kunne godta at dagens bussdepot ble sikret fram til arbeid med detaljregulering av nytt depot på Rotvolltrekanten var igangsatt. Fylket på sin side kunne strekke seg til å akseptere at detaljregulering for ny arealbruk på Sorgenfri kunne vedtas så snart detaljreguleringen for nytt bussdepot på Rotvolltrekanten var vedtatt.

Kommunal- og distriktsdepartementet mener det må legges avgjørende vekt på å ivareta hensynet til forutsigbar bussdrift i påvente av et nytt depot på Rotvolltrekanten. Fylkeskommunen har argumentert godt for hvorfor det vil være uheldig å måtte greie seg uten dagens depot i en lengre overgangsfase før det nye depotet på Rotvolltrekanten er klart til bruk. Dersom driften av kollektivtrafikken blir dyrere og vanskeligere, vil det kunne ha større negative konsekvenser for byen og regionen enn de positive konsekvensene ved å framskynde transformasjonen på Sorgenfri. På denne bakgrunnen vurderer departementet at detaljregulering for endret arealbruk på dagens bussdepot på Sorgenfri ikke bør vedtas før nytt bussdepot på Rotvolltrekanten er ferdig regulert.

Underveis har det vært diskutert om en båndleggingssone etter plan- og bygningsloven § 11-8 eller et ordinært rekkefølgekrav er den mest hensiktsmessige måten å løse dette på. En forskjell er at rettsvirkningen av en båndlegging faller bort når det er gått fire år, fra den datoen planen ble endelig vedtatt. Båndleggingen kan kun forlenges én gang med fire nye år. Kommunal- og distriktsdepartementet legger til grunn at detaljregulering av Rotvolltrekanten vil være en prioritert oppgave, men vurderer likevel at hensynet til videre drift av dagens bussdepot vil være best ivaretatt med et rekkefølgekrav. Kravet knyttes til det endelige vedtaket av detaljregulering for transformasjon på Sorgenfri. Planprosessen for å avklare framtidig arealbruk på Sorgenfri kan dermed starte opp før detaljreguleringen for nytt bussdepot er vedtatt.

Presthusjordet
Departementets vedtak av kommuneplanen innebærer at det kan etableres bussdepot på Rotvolltrekanten. Siden det hverken er nødvendig eller ønskelig å sette av flere arealer til det samme bussdepotet, godkjenner departementet Trondheim kommunes vedtak om å tilbakeføre Presthusjordet til LNFR-område.

Bestemmelsene om gateutforming og sykkelnett
Bestemmelsene om gateutforming og sykkelnett handler om interesseavveiing mellom hensynet til gående og syklende på den ene siden, og hensynet til kollektivtrafikkens framkommelighet på den andre. Begge hensynene er avgjørende for å nå nullvekstmålet for personbiltrafikken i storbyområdene, og følge opp byvekstavtalen. Etter departementets vurdering er det viktig å se kommuneplanens bestemmelser i sin helhet. Planen har også bestemmelser om at det langs kollektivtraséer skal sikres effektiv og trafikksikker framkommelighet for buss. § 13.2 om gateutforming har bestemmelser som sier at andre løsninger enn kryssing i bakkeplan kan vurderes der alternativet i større grad oppfyller målet om at flere går, sykler og reiser kollektivt, mens § 13.8 om sykkelnett har åpninger for andre løsninger der sykkelnettet sammenfaller med kollektivtrasé.

Trondheim kommune ønsker gjennom planbestemmelsene om mobilitet å gi generelle og overordnede føringer om hvordan gater og veier skal formes, og hvordan ulike trafikantgrupper skal ivaretas. Samtidig vil det være i påfølgende detaljreguleringer at kommuneplanens prinsipper blir tilpasset det enkelte området. Det er der kommunen som planmyndighet tar de endelige valgene, i dialog med blant andre fylkeskommunen.

Departementet mener at det uansett må tas hensyn til både gående/syklende og kollektivtrafikken i oppfølgende detaljreguleringer. Dette følger både av bestemmelsene som handler om kollektivtrafikkens framkommelighet og de åpningene som planbestemmelsene har for andre løsninger enn krysning i plan. Generelt bør ikke planbestemmelser ha ordlyder med «bør». I de fleste tilfeller innebærer en bør-ordlyd at setningen får karakter av en retningslinje, ikke en bestemmelse som i seg selv er direkte avslagshjemmel. I praksis innebærer fylkeskommunens ønske om å endre fra *skal* til *bør*, at setningen går over til å bli en del av retningslinjene til planen. Etter en samlet vurdering mener departementet at

hensynet til kollektivtrafikken kan ivaretas tilfredsstillende med de bestemmelsene kommunen har vedtatt. Innsigelsene fra fylkeskommunen blir derfor ikke tatt til følge.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12
Det går fram av naturmangfoldloven § 7 at de miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet og gå fram av vedtaket. I denne saken er ikke hensynet til naturmangfold vært grunnlag for innsigelsene. Departementet har derfor ikke gått nærmere inn på dette temaet.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd godkjenner Kommunal- og distriktsdepartementet kommuneplanens arealdel for Trondheim kommune 2022-2034, vedtatt av Trondheim bystyre 27. mars 2025, med følgende endringer:

- **For arealet for dagens bussdepot på Sorgenfri tas det inn et rekkefølgekrav om at detaljregulering for området ikke kan vedtas før detaljregulering for nytt bussdepot på Rotvolltrekanten/Øvre Rotvoll er vedtatt.**
- **§ 24.7.4 i planbestemmelsene om Rotvolltrekanten får tilføyd en setning: «Arealet skal ha høy utnyttelse».**
- **Arealet på Øvre Rotvoll Sør settes av til LNFR-formål.**

Kommunal- og distriktsdepartementet ber om at Trondheim kommune gjør de nødvendige endringene i planen. For kunngjøring av planen gjelder plan- og bygningsloven § 11-15 andre ledd. Kommunen er orientert om vedtaket gjennom kopi av brevet.

Departementets vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. plan- og bygningsloven § 11-16, siste ledd.

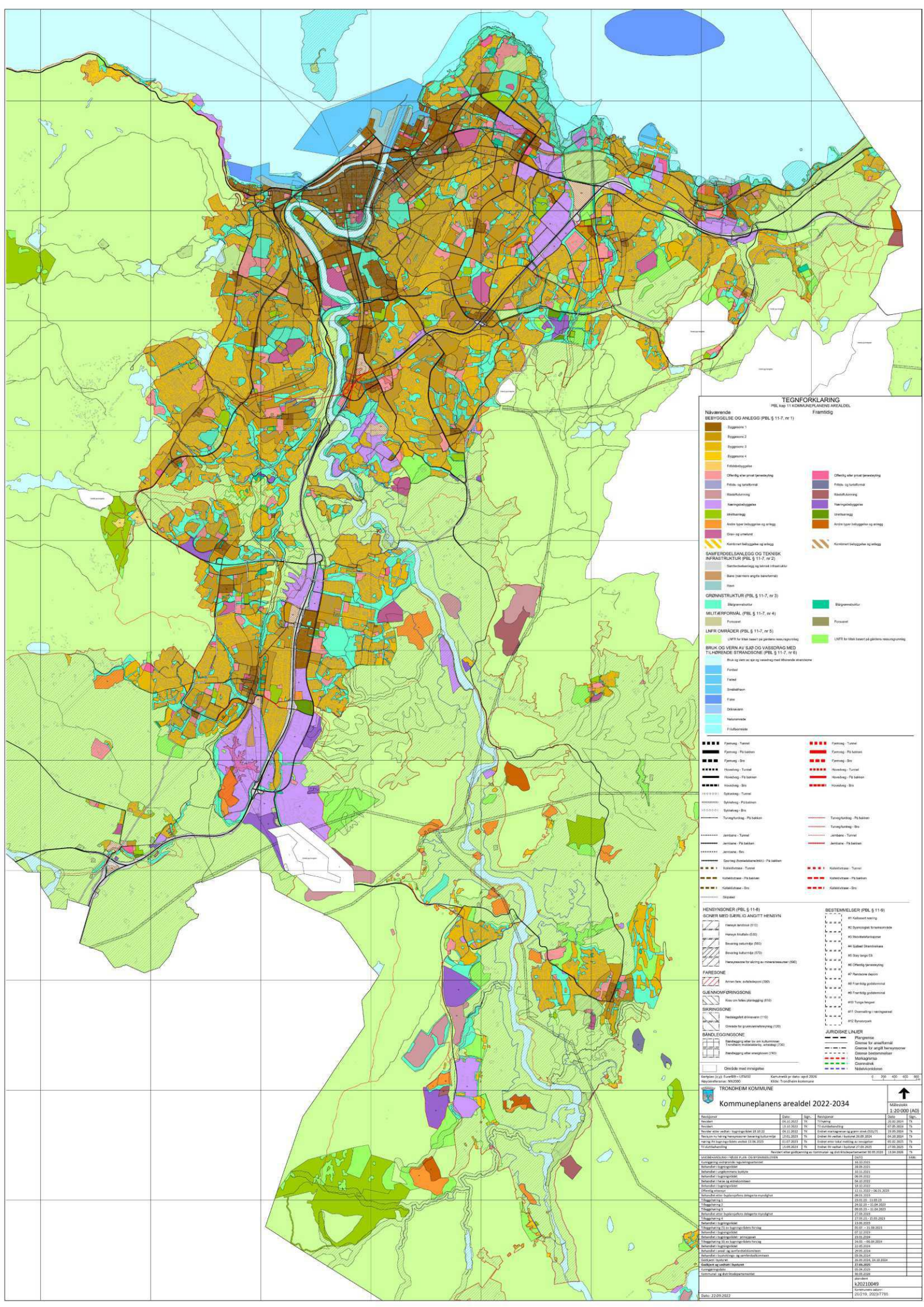
Med hilsen



Bjørnar Selnes Skjæran

Kopi

Klima- og miljødepartementet
Landbruks- og matdepartementet
Samferdselsdepartementet
Trondheim kommune
Trøndelag fylkeskommune


TEGNFORKLARING
PBL kap 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL
Nåværende
Framtidig
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
Byggeområde 1
Byggeområde 2
Byggeområde 3
Byggeområde 4
Fritidsbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Ildsted/flytkonning
Næringsbebyggelse
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Grav- og urneland
Kombinert bebyggelse og anlegg
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Bane (nærmere angitte baneformål)
Havn
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
Blågrønnstruktur
MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)
Forsvaret
LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Fjordal
Fjellet
Småbåthavn
Fiske
Drikkevann
Naturområde
Friluftsområde
Fjernveg - Tunnel
Fjernveg - På bakken
Fjernveg - Bru
Hovedveg - Tunnel
Hovedveg - På bakken
Hovedveg - Bru
Sykkelveg - Tunnel
Sykkelveg - På bakken
Sykkelveg - Bru
Turveg/fortau - På bakken
Jernbane - Tunnel
Jernbane - På bakken
Jernbane - Bru
Sporveg (forstadsbane/trikk) - På bakken
Kabelbane - Tunnel
Kabelbane - På bakken
Kabelbane - Bru
Skipsled
HENSYNSONER (PBL § 11-8)
SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
Hensyn landskap (510)
Hensyn friluftsliv (530)
Bevaring naturmiljø (550)
Bevaring kulturmiljø (570)
Hensynssone for sikring av mineralressurser (590)
FARESONE
Annen fare: avfallsdeponi (390)
GJENNOMFØRINGSSONE
Krav om felles planlegging (810)
SIKRINGSSONE
Nedslagsfelt drikkevann (110)
Område for grunnvannsforekomst (120)
BÅNDLEGGINGSONE
Båndlegging etter lov om kulturminner. Trondheim middelalderby, arkeologi (730)
Båndlegging etter energiloven (740)
Område med innsigelse
BESTEMMELSER (PBL § 11-9)
#1 Kalkverrt næring
#2 Dyrkningsgt forbeksområde
#3 Mindreforkunjoner
#4 Sjøbad Strandmikaa
#5 Støy langs E6
#6 Offentlig tjenesteyting
#7 Randsone deponi
#8 Framtidig godsterminal
#9 Framtidig godsterminal
#10 Tunga fengsel
#11 Overnatting i næringsareal
#12 Bynaturpark
JURIDISKE LINJER
Plangrense
Grense for arealformål
Grense for angitt hensynssone
Grense bestemmelser
Merkagrense
Grenmarkrik
Nidelvkvrådsen
Kartgrunn (c)(c) TuneWEB – UTM33
Høydereferanse: NN2000
Kartutsnitt pr dato: april 2026
Kilde: Trondheim kommune
0 700 400 600 800 m
TRONDHEIM KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Målestokk 1:20 000 (A0)
Revisjoner
Revidert 04.10.2022 TK
Revidert 13.10.2022 TK
Revidert etter vedtak i bygningsrådet 23.10.22 04.11.2022 TK
Revisjon av hensyn bevaring kulturmiljø 10.01.2023 TK
Justering av hensynssoner bevaring kulturmiljø 01.07.2023 TK
Justering av hensynssoner bevaring kulturmiljø 15.09.2023 TK
Revisjoner
Tilrådning 25.02.2024 TK
Til utsmbehandling 07.05.2024 TK
Endret markagrense og grønn strek (521/7) 28.05.2024 TK
Endret iht vedtak i bystyret 26.05.2024 04.10.2024 TK
Endret etter lokal innsigelse av innsigelser 05.02.2025 TK
Endret iht vedtak i bystyret 27.05.2025 27.06.2025 TK
Revidert etter godkjenning av kommunal- og distriktsdepartementet 30.05.2026 13.04.2026 TK
SAKSBEHANDLING – NEVE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Kunngjøring oppstarts regulering
Behandlet i bygningsrådet
Behandlet i utvalg kommunal bystyre
Behandlet i bygningsrådet
Behandlet i faste og eldreråd
Behandlet i bygningsrådet
Offentlig ettersyn
Behandlet etter bystyrets delegerte myndighet
Tilbaggehaing 1
Tilbaggehaing 2
Tilbaggehaing 3
Behandlet etter bystyrets delegerte myndighet
Tilbaggehaing 4
Behandlet i bygningsrådet
Tilbaggehaing (5) av bygningsrådets forslag
Behandlet i bygningsrådet
Behandlet i utvalg for samferdselskommiteen
Behandlet i bystyrets- og samferdselskommiteen
Godkjent i bystyret
Godkjent og vedtatt i bystyret
Kunngjøringsdato
kommunal- og distriktsdepartementet
DATO
14.10.2021
28.06.2021
10.11.2021
06.04.2022
04.10.2022
14.10.2022
12.11.2022 – 06.01.2023
09.01.2023
23.01.23 – 13.03.23
24.02.23 – 31.04.2023
09.05.23 – 31.04.2023
27.06.2023
27.06.23. – 25.05.2023
13.06.2023
05.07. – 21.08.2023
07.12.2023
23.01.2024
24.05. – 05.06.2024
12.05.2024
29.05.2024
05.06.2024
26.05.2024, 04.10.2024
27.05.2025
05.06.2025
30.05.2026
utendørs
k20210049
Kommunens saksnr.:
20/2/19, 2023/77765
Dato: 22.09.2022

Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**416**	**29**	**0**	**2**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 416/29
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
N=7034287.97
E=568412.22
07.08.2026 13:00:36


416/29 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
7034400
416 / 273
416 / 272
416 / 267
416 / 276
416 / 277
416 / 285
416 / 35
416 / 29
416 / 99
416 / 98
416 / 38
416 / 97
416 / 246
416 / 32
416 / 31
416 / 26
416 / 24
416 / 21
416 / 28
416 / 19
416 / 39
416 / 37
416 / 36
416 / 34
416 / 33
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
6,88
7,38
9,23
8,42
6,76
20,41
11,69
22,89
13,13
6,14
6,71
21,36
9,49
6,48
5,79
13,51
50m

Areal og koordinater

Areal: 1713,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034385,41 Øst: 568307,96

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034374,23	568308,28	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			7,38	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034374,82	568300,92	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,81	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034375,05	568298,12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,23	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034376,20	568288,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,42	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034377,36	568280,62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,76	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034384,06	568281,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			0,40	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034384,09	568281,09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			20,41	Ikke hjelpelinje		11	
8	7034404,37	568283,39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			11,69	Ikke hjelpelinje		10	
9	7034403,26	568295,03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			22,89	Ikke hjelpelinje		10	
10	7034400,48	568317,75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			13,13	Ikke hjelpelinje		10	
11	7034399,15	568330,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			6,14	Ikke hjelpelinje		11	
12	7034393,04	568330,24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,71	Ikke hjelpelinje		11	
13	7034392,34	568336,91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			21,36	Ikke hjelpelinje		11	
14	7034371,12	568334,50	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	

			9,49	Ikke hjelpelinje		11	
15	7034361,69	568333,43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,48	Ikke hjelpelinje		11	
16	7034362,40	568326,99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,79	Ikke hjelpelinje		11	
17	7034356,68	568326,07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,51	Ikke hjelpelinje		11	
18	7034358,58	568312,69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,29	Ikke hjelpelinje		11	
19	7034373,67	568315,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,88	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Reguleringsplaner

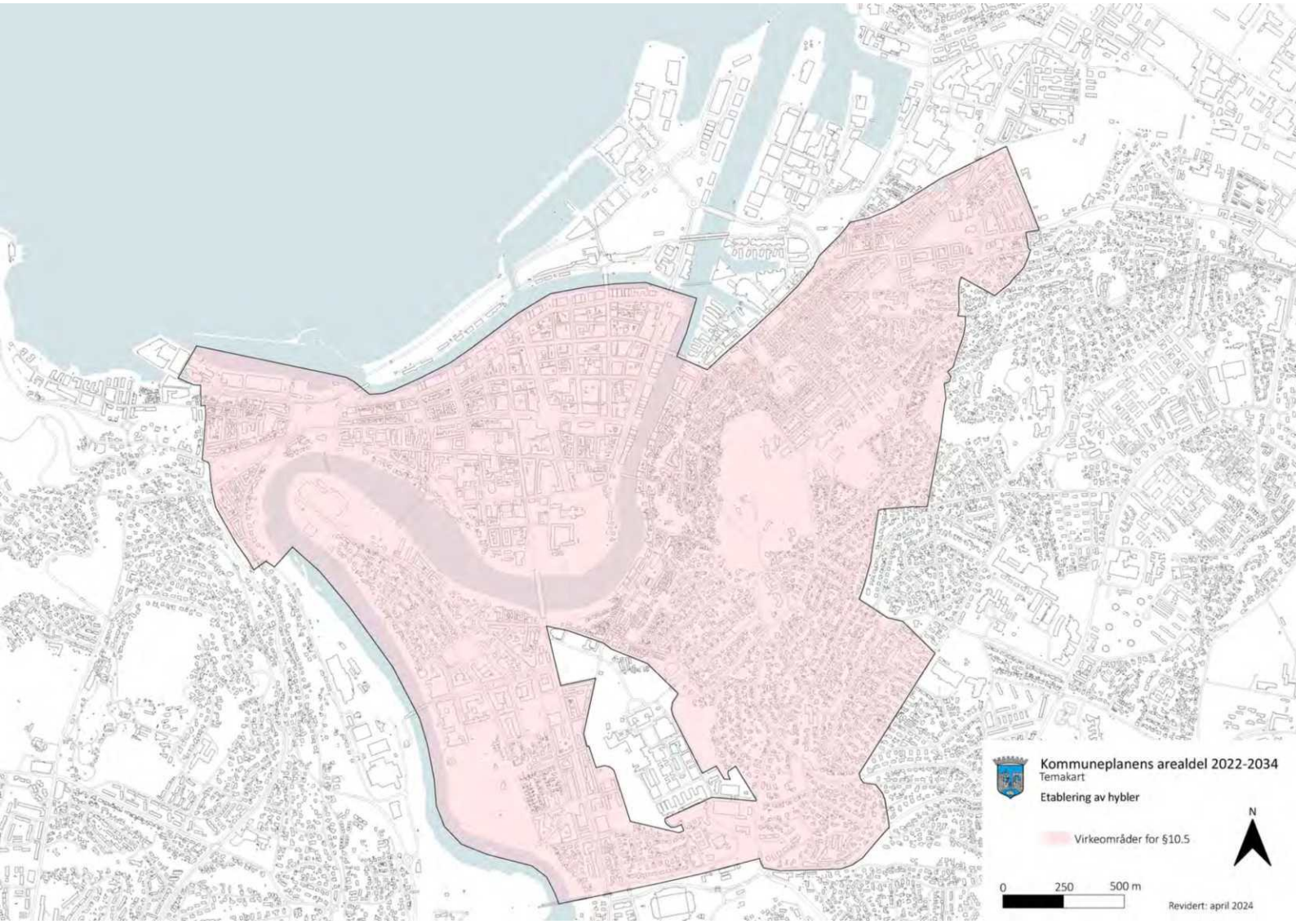
Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 29	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Nedre Ila 27 7018 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

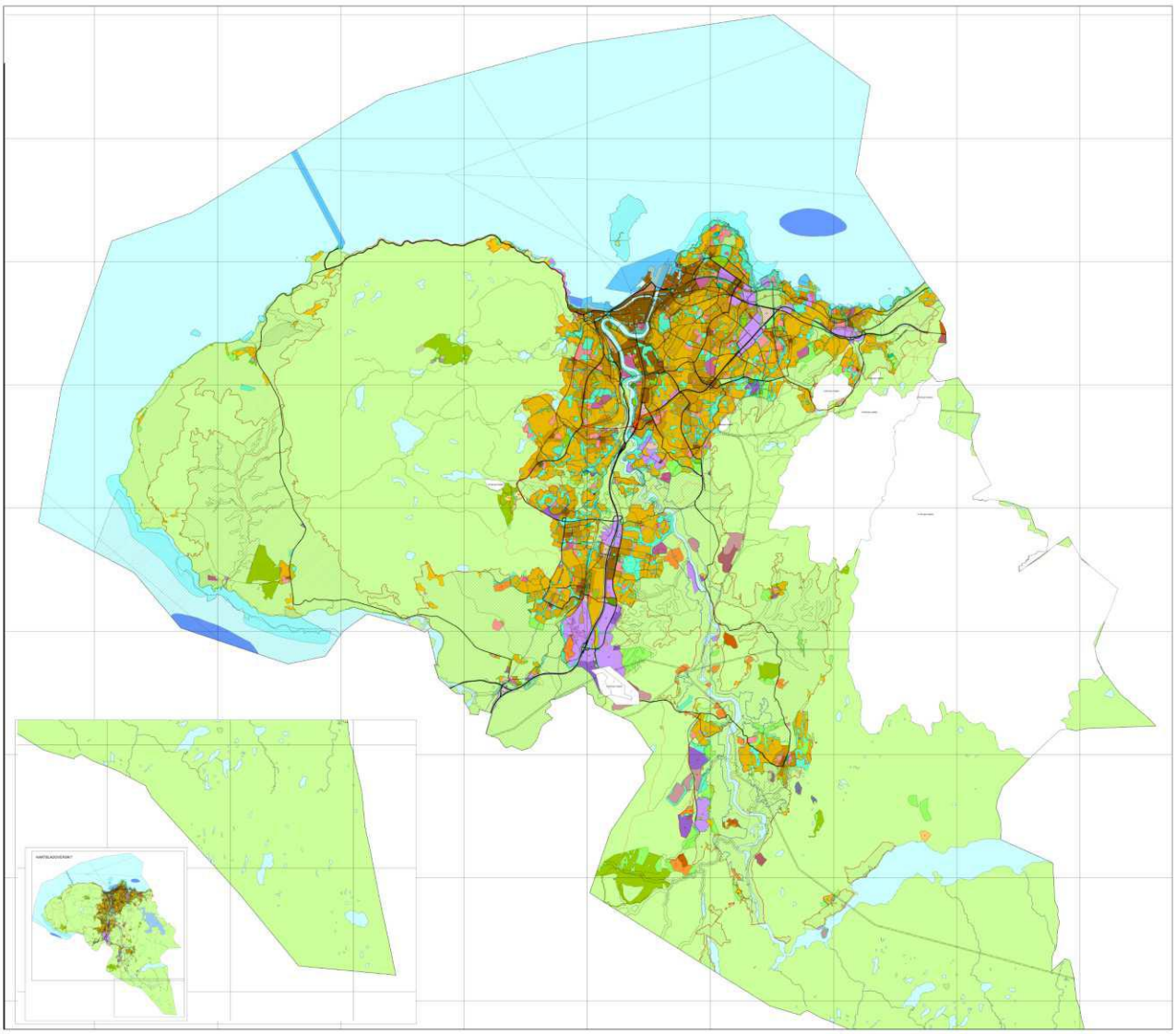
Målestokk
1:1000


Nedre Ila
Nedre Ila
Nedre Ila

Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- RpRegulertHøyde
- Midlertidig trafikkområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Veg
- Fortau


Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområder for §10.5
N
0
250
500 m
Revidert: april 2024



TEGNFORKLARING

PBL lag 71 KONSEKVENSUTREDNING ARKEOLOGI

Nåværende

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

Boliger 1
Boliger 2
Boliger 3
Boliger 4
Fritidsbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning
Næringsbebyggelse
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Sport- og rekreasjon
Kombinert bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Bane (eksisterer ingen banetrafikk)
Hamn

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

Rekreasjonsformål

MILJØINFORMASJON (PBL § 11-7, nr 4)

Fornminne

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

LNFR for blide basert på gårdsnær landbruksdrift

SJØ OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

Sjø

Framtid

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

Boliger 1
Boliger 2
Boliger 3
Boliger 4
Fritidsbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning
Næringsbebyggelse
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Kombinert bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

Rekreasjonsformål

MILJØINFORMASJON (PBL § 11-7, nr 4)

Fornminne

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

LNFR for blide basert på gårdsnær landbruksdrift

SJØ OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

Sjø

Fjernveg - Tunnel
Fjernveg - På bakken
Fjernveg - Bru
Hovedveg - Tunnel
Hovedveg - På bakken
Hovedveg - Bru
Sykkelveg - Tunnel
Sykkelveg - På bakken
Sykkelveg - Bru
Turveg/turstig - På bakken
Jernbane - Tunnel
Jernbane - På bakken
Jernbane - Bru
Sporveg (forskjellsbanetrikk) - På bakken
Kabelbane - Tunnel
Kabelbane - På bakken
Kabelbane - Bru
Ferjeleie

Turveg/turstig - På bakken
Turveg/turstig - Bru
Jernbane - Tunnel
Jernbane - På bakken
Kabelbane - Tunnel
Kabelbane - På bakken
Kabelbane - Bru

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

Hensyn landbruk (H10)
Hensyn friluftsliv (H20)
Bevaring kulturmiljø (H50)
Bevaring kulturmiljø (H70)
Hensynssone for sikring av immaterialdelen (H80)

FARESONE

Annen fare, skredfaresone (H86)

GJENVINNINGSSONE

Area uten fullstendig planlegging (H10)

SKRINGSSONE

Hensynssone for sikring av immaterialdelen (H80)

SÆRLIG UTFORMINGSSONE

Bevaring av bebyggelse og anlegg (H730)
Bevaring av bebyggelse og anlegg (H740)

Område med innsigelse

BESTEMMELSER (PBL § 11-9)

SJØ

VI Kvitsøyfjell næring
VII Kjøkkenvik fritidsområde
IX Mellomfjellsmyrane
XII Sjøfjell Stavanesheia
XV Stig langs E39
XIX Offentlig tjenesteyting
XX Randaberg stasjon
XXI Framtidig godsterminal
XXII Framtidig godsterminal
XXIII Tungt næringsområde
XXIV Eyrarparken

JURIDISKE LINJER

Plangrense
Grense for arealformål
Grense for angitt hensynssone
Grense for bestemmelse
Vannlinje
Grenseskjel
Riksfellesskoger

Kartgrunnlag: N5000 - (FKB2)
Nøyaktighet av detalj: opp til 0m(2d)
Nøyaktighetskrav: Ikke(0d)
Kilder: Tredjeparts kunnskaper

TRONDHEIM KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Målestokk: 1:40 000 (A0)

Revisjon	Dato	Sign	Revisjon	Dato	Sign
Revisjon	22.09.2022	TS	Revisjon	22.09.2022	TS
Revisjon	23.09.2022	TS	Til samfunnsutvalg	01.06.2023	TS
Revidert etter vedtatt i bygningsrådet 08.12.22	06.12.2022	TS	Revidert med bakgrunn av uppdatert kvalt 01/23	05.06.2023	TS
Revidert og tilpasset konsekvensutredning arkeologi	13.01.2023	TS	Endelig for vedtak i bystyret 15.06.2023	04.06.2023	TS
Revisjon for bygningsrådets vedtak 03.06.2023	23.07.2023	TS	Revidert etter tilbud i møtebog av innsigelse	06.06.2023	TS
Til kvalitetssikring	21.08.2023	TS	Endelig for vedtak i bystyret 21.02.2024	27.02.2023	TS
			Revidert etter godkjenning av Kommunal- og distriktsdepartementet 20.02.2024	13.04.2024	TS

Dato	Revisjon
Kartgrunnlag, kvalitetssikring av arealformålskartet	22.06.2022
Kartkvalitet i bygningsrådets	06.09.2022
Kartkvalitet i utgåtte kvalitet 08.09.22	08.09.2022
Kartkvalitet i bygningsrådets	09.09.2022
Kartkvalitet i bygningsrådets kommunestyret	12.09.2022
Kartkvalitet i bygningsrådets	08.09.2022
Offentlig ettersyn	12.12.2022 - 06.01.2023
Kartkvalitet etter høringsuttalelser delegerte myndighet	08.01.2023
Bygningsrådet 1	23.01.23 - 31.05.23
Bygningsrådet 2	06.06.23 - 13.06.2023
Kartkvalitet etter høringsuttalelser delegerte myndighet	08.06.23 - 13.06.2023
Bygningsrådet 3	27.09.23 - 03.05.2023
Kartkvalitet i bygningsrådets	13.06.2023
Kartkvalitet i bygningsrådets kommunestyre forslag	15.06.2023
Kartkvalitet i bygningsrådets	07.11.2023
Kartkvalitet i bygningsrådets - protokollutvalg	23.01.2024
Bygningsrådet 4 - Kartkvalitet bygningsrådets forslag	19.02 - 06.04.2024
Kartkvalitet i bygningsrådets	23.04.2024
Kartkvalitet i bygningsrådets kommunestyre	25.04.2024
Kartkvalitet i kommunestyre - og arealformålskartkvalitet	03.06.2024
Godkjent i bystyret	03.06.2024, 04.06.2024
Godkjent og vedtatt i bystyret	27.06.2024
Kartgrunnlagsdato	25.04.2024
Kartkvalitet - og Kommunestyrevedtak	27.06.2024

Arkivsak:	22/219049
Kommunens arkivnr:	
Dato: 22.09.2022	2022/10, 2023/7790

PS 45/2025 Kommuneplanens arealdel 2022-2034 - revidert forslag etter mekling

Bystyrets behandling i møte den 27.03.2025:

Vedtak:
1. Bystyret vedtar forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-2034 som vist på kart i målestokk 1:40 000, senest datert 5.2.2025, og med bestemmelser senest datert 25.2.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 5.2.2025. Unntatt fra dette er område 50 Bratsbergvegen 139, der bystyrets vedtak av 26.9.2024 opprettholdes, og sendes til kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse.
2. Arealdelen vedtas med rettsvirkning ved Bystyrets vedtak, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Dette med unntak av de klart avgrensede deler av planen som det er knyttet innsigelser til, jf. plan- og bygningsloven § 11-16. Disse tas opp til mekling og eventuell videre behandling hos Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 5-6. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 11-15 .
3. § 24.4.1, fjerde avsnitt (tredje retningslinje) endres fra:
På Tiller i felter merket NF kan det vurderes tillatt forretning for plasskrevende varegrupper gjennom reguleringsplan.
Til:
På Tiller og Tunga i felter merket NF kan det vurderes tillatt forretning for plasskrevende varegrupper gjennom reguleringsplan.

I forlengelse av dette endres § 18 Rett virksomhet på rett sted, fjerde kulepunkt, tredje setning fra:
Forretning for plasskrevende varer kan vurderes tillatt gjennom reguleringsplan innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse merket NF på Tiller.
Til:
Forretning for plasskrevende varer kan vurderes tillatt gjennom reguleringsplan innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse merket NF på Tiller og Tunga.

Plankartet merkes med NF på arealene på Tunga som er satt av til næringsvirksomhet med avgrensning som i KU 953a.

Behandling:
Roar Aas fremmet følgende utsettelsesforslag "Utsett saken":
"Ingen skjønner konsekvenser av notat 45/25, saken utsettes".

Even Næss Bergseng (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Tilleggspunkt 3: Rotvoll til LNFR" på vegne av SV, R, Uavh.:
Bystyret viser til Stortingets skjerpede føringer for jordvern fra 2023. 912 Øvre Rotvoll (trekanten) og 911 Øvre Rotvoll sør reguleres til formålet LNFR.

Berit Tiller (H) fremmet følgende tilleggsforslag "Retningslinjene § 24.4.1, plasskrevende

varegrupper og § 18 Rett virksomhet på rett sted" på vegne av H, KrF,MDG, PP, V, SP:
Forslag til vedtak KPA:

§ 24.4.1, fjerde avsnitt (tredje retningslinje) endres fra:
På Tiller i felter merket NF kan det vurderes tillatt forretning for plasskrevende varegrupper gjennom reguleringsplan.

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

I forlengelse av dette endres § 18 Rett virksomhet på rett sted, fjerde kulepunkt, tredje setning fra:
Forretning for plasskrevende varer kan vurderes tillatt gjennom reguleringsplan innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse merket NF på Tiller.

Til:
Forretning for plasskrevende varer kan vurderes tillatt gjennom reguleringsplan innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse merket NF på Tiller og Tunga.

Plankartet merkes med NF på arealene på Tunga som er satt av til næringsvirksomhet med avgrensning som i KU 953a.

Roar Aas (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag "Sikre næringsareal":
Jesmokilden (Leinstrand Vassverk) betjener få hus og disse er også koblet til Trondheim kommune sin vannforsyning. Det er derfor mulig å finne gode løsninger på håndtering av Jesmokilden noe som vil avklares ifm reguleringsplanen. Det er svært viktig at man nå får avklart og klargjort næringsarealene på Torgård raskt. Bystyret ber derfor om at man opprettholder arealet som næringsområde i plankartet og samtidig går i lokal mekling for å finne en løsning som ivaretar vannbehovet for de berørte og som samtidig klargjør næringsarealene. Bystyret mener det ikke er behov for å sende denne saken til departementet for avklaring tilsvarende som for Jonsvannet.

Votering:
Aas utsettelsesforslag fikk 22 stemmer (16 Ap, 4 FrP, 1 PP, Uavh.) mot 44 stemmer (19 H, 1 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 R, 2 PP, SP, KrF) og falt.
Innstillingen ble vedtat med 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 R, 3 PP, SP, KrF, Uavh.) mot 4 stemmer (4 FrP).
Næss Bergsengs forslag "Tilleggspunkt 3: Rotvoll til LNFR" fikk 13 stemmer (9 SV, 3 R, Uavh.) mot 54 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, SP, KrF) og falt.
Tillers fellesforslag "Retningslinjene § 24.4.1, plasskrevende varegrupper og § 18 Rett virksomhet på rett sted" fikk 54 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, SP, KrF) mot 13 stemmer (9 SV, 3 R, Uavh.) og ble vedtatt.
Aas forslag "Sikre næringsareal" fikk 23 stemmer (17 Ap, 4 FrP, 1 PP, Uavh) mot 44 stemmer (20 H, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 R, 2 PP, SP, KrF) og falt.

enova

Energiattest



Adresse **Nedre Ila 27, 7018 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **12.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331543**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182159220**
Gårdsnummer **416**	Bruksnummer **29**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0501**



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 **1964**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **194,21 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **206,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 748 kWh**



Nedre lla 27, 7018 TRONDHEIM

Detaljering

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

Nedre Ila 27, 7018 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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.

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

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 Ila 27, 7018 Trondheim
Gnr. 416, Bnr. 29, Snr. 2, andelsnr. 21 i DROPSFABRIKKEN BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260280

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Victor Sveen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 920 45 999

E-post: victor.sveen@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.
