PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

LEKSVIKGATA 24

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie/velforening

Attester og byggesak

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260268
Addresse	Leksvikgata 24		
Postnr.	7066	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Gunnhild Valle Tverdal		
Selgers navn	Rune Valle Tverdal		

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?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år og 3 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
G V
R V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og 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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Terrassebord på begge sider av huset skiftet av utbygger i 2025 etter reklamasjon fra sameiet vedrørende manglende spalte mellom bord. Problemet er nå løst.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utbygger Nordr stod for utførelsen.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Inngått avtale september 2026

Initialer selger:
G V
R V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:
G V
R V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	16.09.2026
Signert av	*Gunnhild Valle Tverdal*
Signert av	*Rune Valle Tverdal*

Initialer selger:
G V
R V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet
Scan QR koden



TILSTANDSRAPPORT

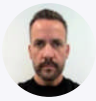
Leksvikgata 24

7066 TRONDHEIM

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Rekkehus	5001/415/274/9/0/0	21.09.2026

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
0	18	0	0	1

Befaring utført den 18.09.2026 av



Kim Espen Johansen
Gjetnes Takst AS

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

Bjørkveien 16, 7058 Trondheim
+4799568311
kimme@gjetnestakst.no

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

LEKSVIKGATA 24 - 5001/415/274/9/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

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

LEKSVIKGATA 24 - 5001/415/274/9/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

LEKSVIKGATA 24 - 5001/415/274/9/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

LEKSVIKGATA 24 - 5001/415/274/9/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Leksvikgata 24 , 7066, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/415/274/9/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2021

Tomt: 1 921.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Gunnhild Tverdal, Rune Tverdal

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Rekkehus oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjon over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør med 3-lags glass. Taket er tekket med papp.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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

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

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

LEKSVIKGATA 24 - 5001/415/274/9/0/0

1.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
50 m^2	0 m^2	0 m^2	28 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Stue/spisestue, kjøkken, entre, wc			Terrasse

2.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
50 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
3 soverom, bad, gang/trapp			

Kjeller

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
0 m^2	10 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
	Bod		

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
100 m^2	10 m^2	0 m^2	28 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
110 m^2

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

Oppsummert

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

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

Bad - Totalvurdering av fuktsøk:

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
16.09.2026

LEKSVIKGATA 24 - 5001/415/274/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 11.06.2021

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

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Flatt tak med innvendig taknedløp

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Nei

Totalvurdering av drenering

LEKSVIKGATA 24 - 5001/415/274/9/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Kommentar:
Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.

LEKSVIKGATA 24 - 5001/415/274/9/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm. Registreres skrapemerker på enkelte dører

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2020

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Registreres skrapemerker på enkelte dører

LEKSVIKGATA 24 - 5001/415/274/9/0/0

7 Balkong / terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

HMS vurdering

8 Takkonstruksjon

TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Flatt tak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

LEKSVIKGATA 24 - 5001/415/274/9/0/0

9 Taktekking og beslag

TG 1

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Asfaltpapp

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Er undertak over 13 år?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand.

LEKSVIKGATA 24 - 5001/415/274/9/0/0

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 1

Kommentar:
Det foreligger dokumentasjon på våtrommets oppbygning eller på utført arbeid, herunder samsvarserklæringer eller FDV fra utførende.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling med downlights

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert moderat med fall, og 20mm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Badet ble etablert i fra byggeår. Alderen er en del av grunnlaget for tilstandsgradene sammen med funksjonalitet på befaringsdagen.
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

LEKSVIKGATA 24 - 5001/415/274/9/0/0

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

Kommentar:
Det er ikke mulig å inspisere slukmansjett eller membran i sluket grunnet plassering av dusjkabinett

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er ingen overflater som grenser mot kald sone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

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

Er det innebygget sisterne?
Ja

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Ja

Kommentar:
Det foreligger drenshull for lekkasjevann. Det er ikke kontrollert inne i kassen.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

LEKSVIKGATA 24 - 5001/415/274/9/0/0

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

11 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1

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

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Kommentar:
Det ble foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon og stikkmåling på flere plasser er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller er trebjelkelag.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

LEKSVIKGATA 24 - 5001/415/274/9/0/0

12 Innvendig trapp

TG 1

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Trappen er nyere enn 5 år med normal slitasje. Lite slitasje på overflate i trapp, ingen knirk i vesentlig omfang og estetiske forhold aksepteres.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trappen er nyere enn 5 år med normal slitasje. Lite slitasje på overflate i trapp, ingen knirk i vesentlig omfang og estetiske forhold aksepteres.

HMS vurdering:

13 Toalettrom 1.etasje

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Flis på gulv, malt slette vegger og himling. Vegghengt toalett og innredning med servant. Avtrekk i tak via balansert ventilasjon.

LEKSVIKGATA 24 - 5001/415/274/9/0/0

14 Kjøkken

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

Generell beskrivelse av innredning
Heltre skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

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

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn, Ventilator, Oppvaskmaskin, Kjøleskap, Fryser

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

15 Ventilasjon

TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.
Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.

LEKSVIKGATA 24 - 5001/415/274/9/0/0

16 Innvendige vann og avløpsrør TG 1

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er utført tapping fra bad og kjøkken uten vesentlig avvik.

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert på bad.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Nei

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

17 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
fjernvarme

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

LEKSVIKGATA 24 - 5001/415/274/9/0/0

18 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Bilde

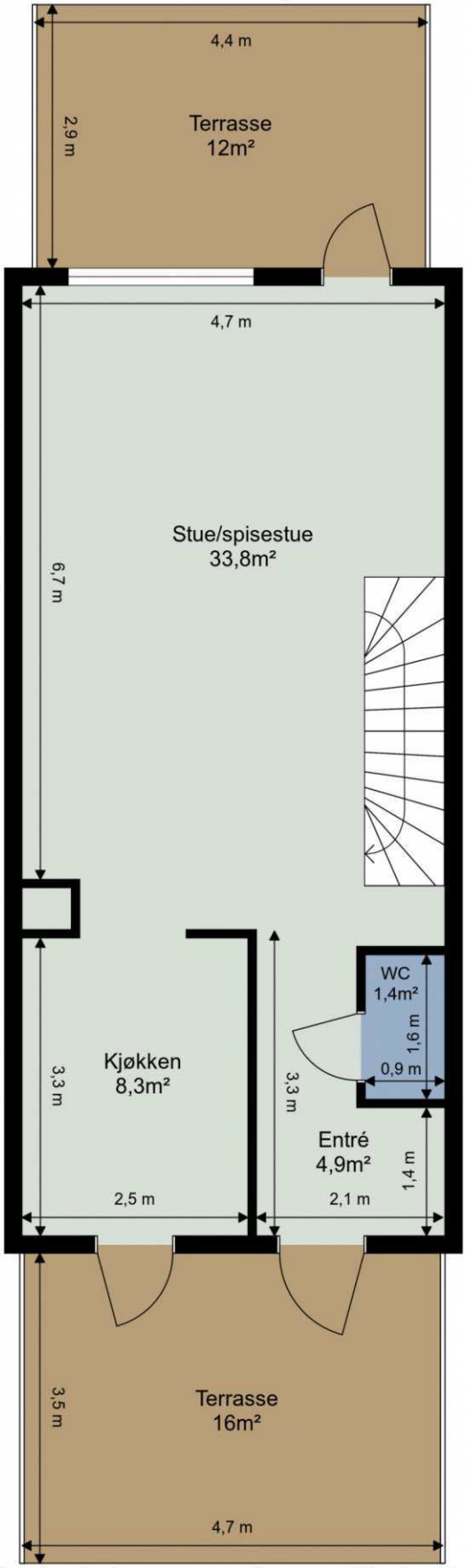


Årsak/konsekvens

LEKSVIKGATA 24 - 5001/415/274/9/0/0

LEKSVIKGATA 24 - 5001/415/274/9/0/0

Leksvikgata 24
1. etasje

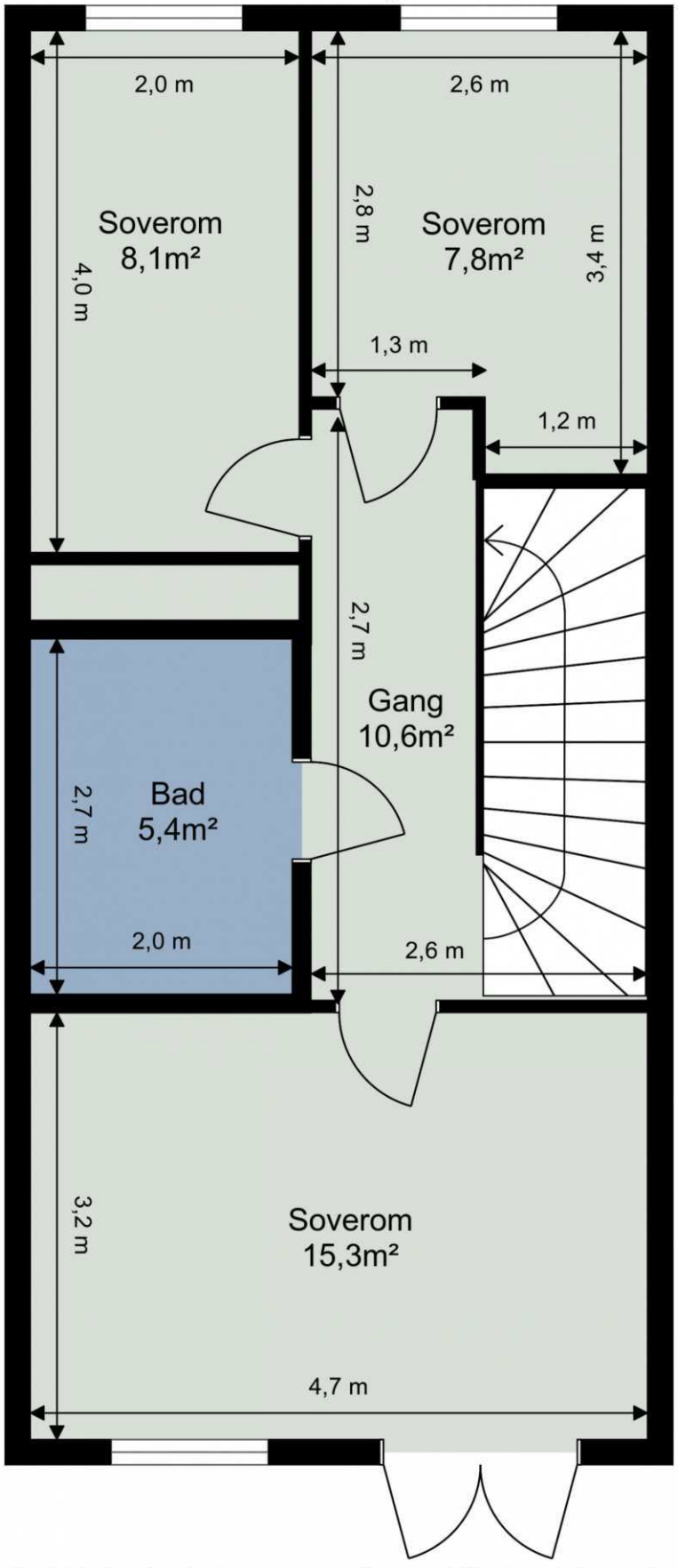


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Leksvikgata 24

2. Etasje



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

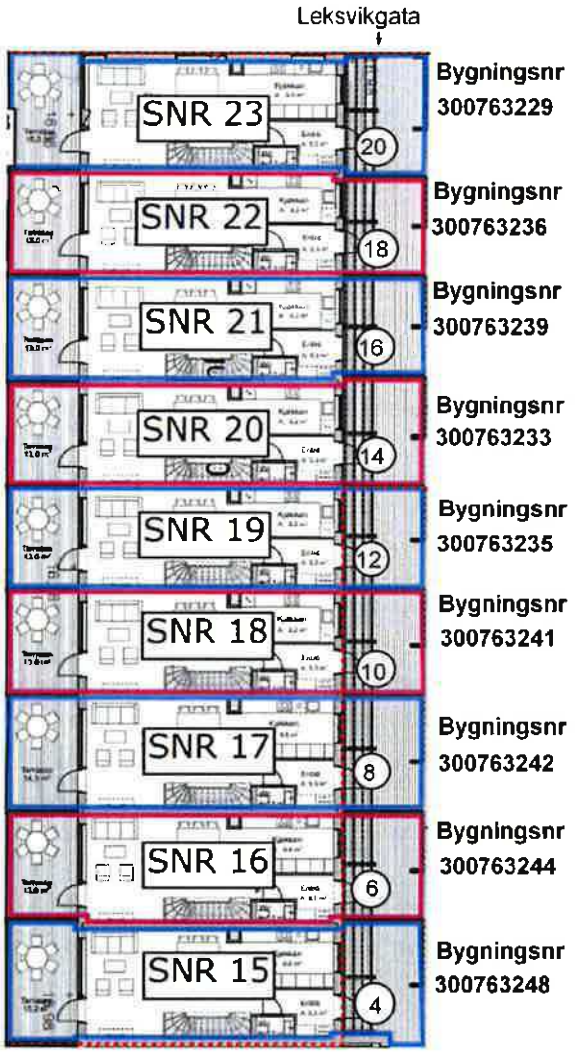


SKIBNES ARKITEKTER AS	1808.0	Gartner Lunds hage 1	415/178 m.fl.	Nabovarsel	20.05.2019	A20-01	Samleplan 1. etg	A3/ 1:200
	PROSJ NR	PROSJEKT	G/Snr:	FASE	DATO	TEGN. NR.	INNHOLD	MÅLESTOKK:

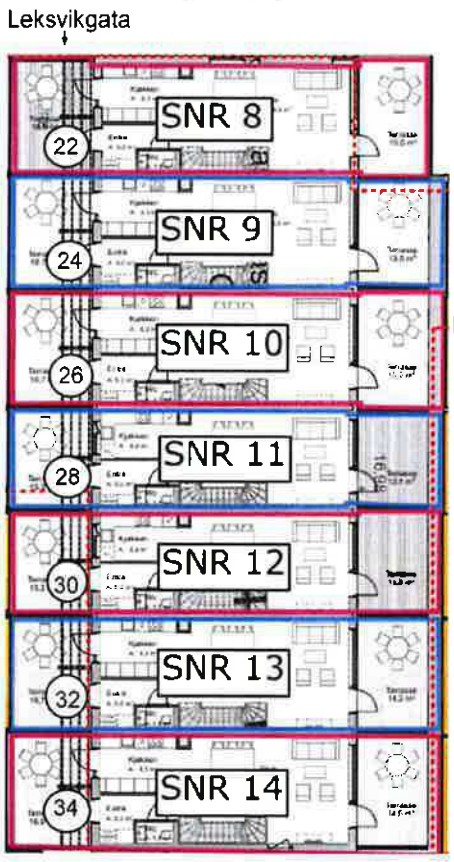


SKIBNES ARKITEKTER AS

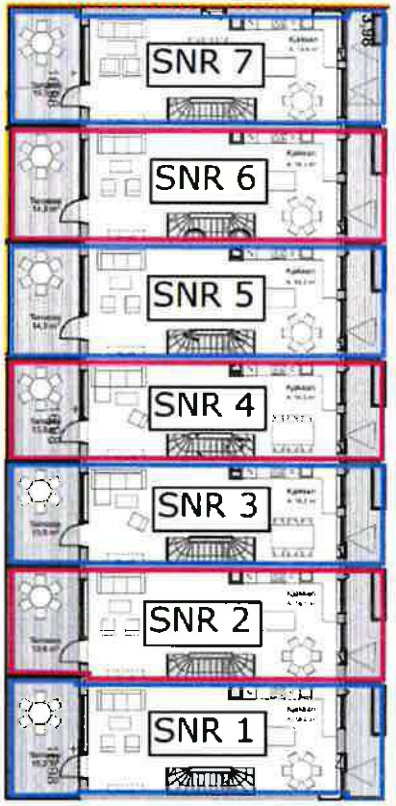
1808.0	Gartner Lunds hage 1	415/178 m.fl.	Nabovarsel	20.05.2019	A20 02	Samleplan 2. etg	A3/ 1:200
PROSJ. NR:	PROSJEKT:	G/BNR.:	FASE:	DATO:	TEGN. NR.:	INNHOLD:	MÅLESTOKK:



Bygningsnr 300763229
Bygningsnr 300763236
Bygningsnr 300763239
Bygningsnr 300763233
Bygningsnr 300763235
Bygningsnr 300763241
Bygningsnr 300763242
Bygningsnr 300763244
Bygningsnr 300763248



Bygningsnr 300763184
Bygningsnr 300763181
Bygningsnr 300763187
Bygningsnr 300763182
Bygningsnr 300763188
Bygningsnr 300763191
Bygningsnr 300763193



Bygningsnr 300763169
Bygningsnr 300763173
Bygningsnr 300763175
Bygningsnr 300763176
Bygningsnr 300763177
Bygningsnr 300763179
Bygningsnr 300763180

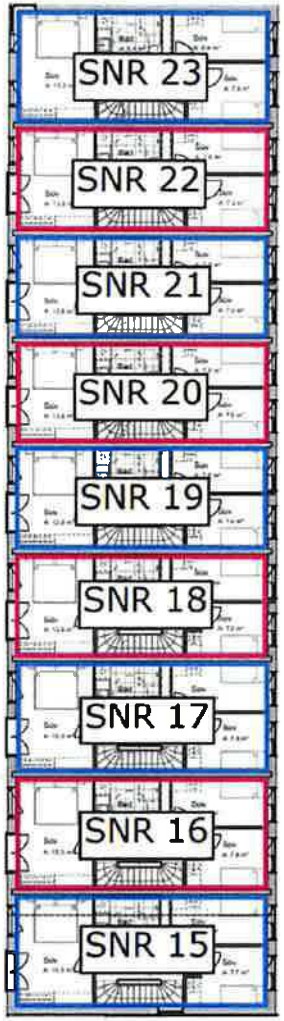
1.etasje

Eierseksjonering

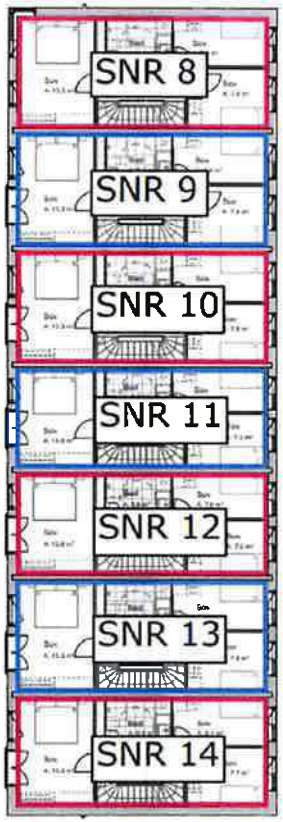
Gnr: 415 Bnr: 274 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202076719

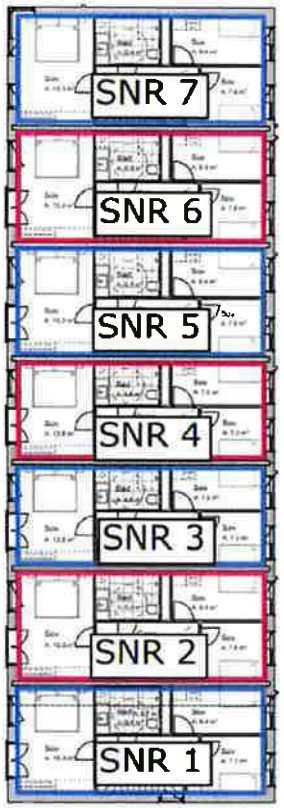
Dato: 11.05.2021 Side 4 / 6



Bygningsnr 300763229
Bygningsnr 300763236
Bygningsnr 300763239
Bygningsnr 300763233
Bygningsnr 300763235
Bygningsnr 300763241
Bygningsnr 300763242
Bygningsnr 300763244
Bygningsnr 300763248



Bygningsnr 300763184
Bygningsnr 300763181
Bygningsnr 300763187
Bygningsnr 300763182
Bygningsnr 300763188
Bygningsnr 300763191
Bygningsnr 300763193



Bygningsnr 300763169
Bygningsnr 300763173
Bygningsnr 300763175
Bygningsnr 300763176
Bygningsnr 300763177
Bygningsnr 300763179
Bygningsnr 300763180

2.etasje

Eierseksjonering

Gnr: 415 Bnr: 274 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202076719

Dato: 11.05.2021 Side 5 / 6

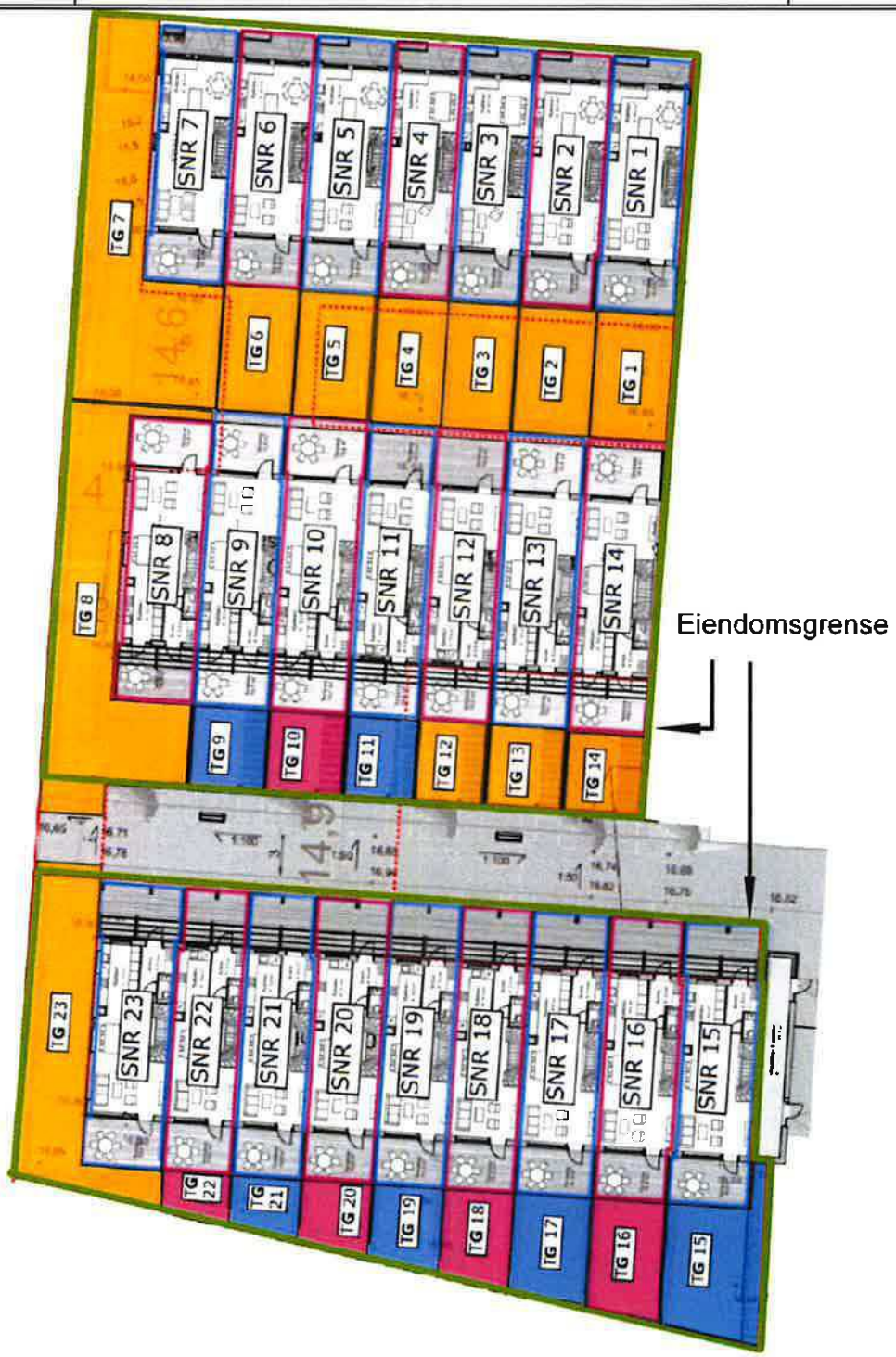
Attestert kopi av dok.nr. 2021/625498/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 11:29
Kartverket

	KART SOM VISER TILLEGGSAREAL GRUNN				
	Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 274	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Leksvikgata 4-50, 7066 TRONDHEIM			
	Hj.haver/Fester:	LILLEBY EIENDOM AS, Sluppenvegen 19, 7037 TRONDHEIM			
TRONDHEIM	Dato: **11.05.2021**				
	Seksjonert eiendom markert med grønn strek				

N

side 2/6

ikke målestokk



Kart med koordinater er produsert og vedlagt

TG = tilleggsareal grunn seksjon 1-23

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
415	274	0	9

Representasjonspunkt
Nord: 7035656 Øst: 571840

Koordinatreferanse
Euref 89 UTM sone 32

Målestokk
1:500

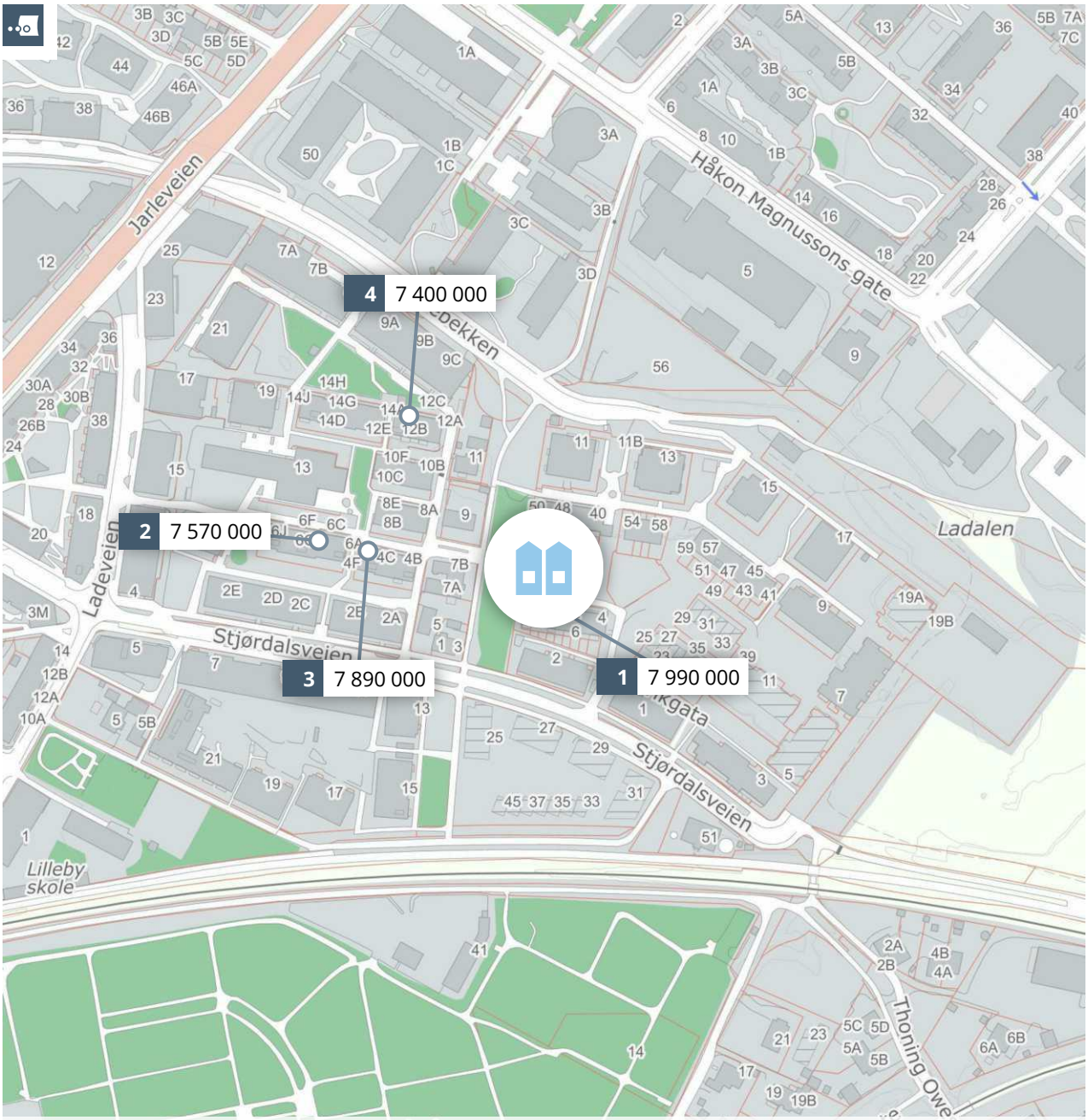
Areal
26m^2

EIENDOMSKART

NB! Utsnitt fra Eiendomsbasen. Areal og sidelengder kan avvike fra originalmålebrevet.



Punkt	Nord	Øst	Side/Bue	Radius
1	7035659,30	571837,48	4,90	
2	7035658,98	571842,37	5,37	
3	7035653,62	571842,02	4,90	
4	7035653,94	571837,13	5,37	



Meglers verdivurdering

LEKSVIKGATA 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 01.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Leksvikgata 24, 7066 TRONDHEIM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 415 BNR 274 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 17

Verdivurdert til

7 290 000

0	7 290 000	72 900
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	100 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2021

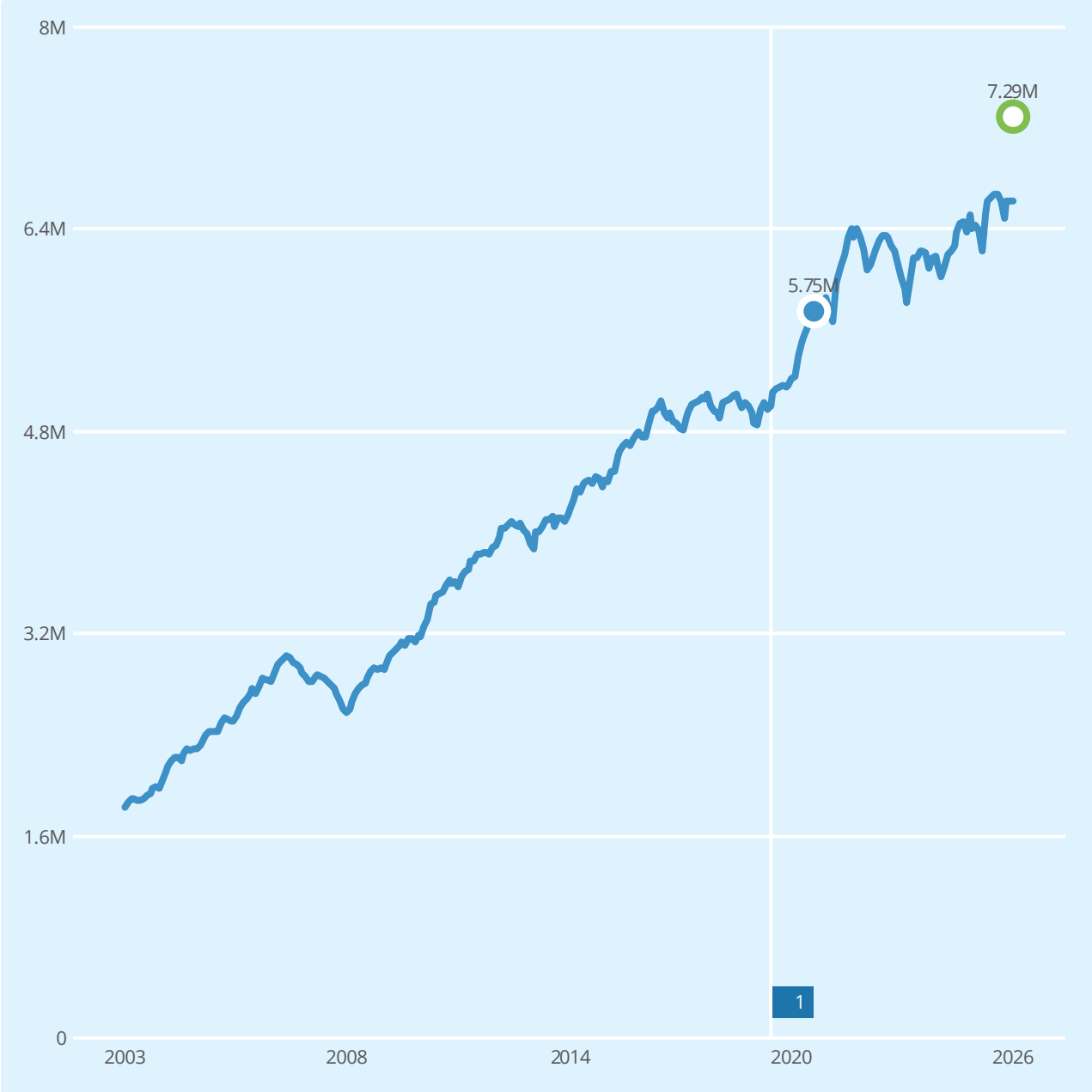
Fellesutgifter	2 374
Formue	30 290
Soverom	3
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Leksvikgata 12										
	122 m²	2021	23 m²	3 sov		07.07.2026	7 990 000	**7 990 000**	0	7 990 000	**65 492**
2	Dakota 6 D										
	110 m²	2019	1 617 m²	3 sov		21.10.2025	7 190 000	**7 570 000**	0	7 570 000	**68 818**
3	Dakota 4 F										
	119 m²	2019	1 617 m²	3 sov		06.05.2026	7 890 000	**7 890 000**	0	7 890 000	**66 303**
4	Dakota 12 D										
	119 m²	2016	2 697 m²	3 sov		30.11.2021	6 800 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**62 185**

Verdien er basert på en vurdering av boligen og en sammenligning av andre salg i området.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.06.2021		30.06.2021	-	5 750 000	-	5 750 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert salgspris tar ikke hensyn til kjøpers tilvalg ved kjøp. Utregningen er basert på kjøpesum, tilvalg, prisutvikling og salg av lignende boliger i området.

Rekkehus til salgs i Østbyen bydel nå

16
rekkehus til salgs

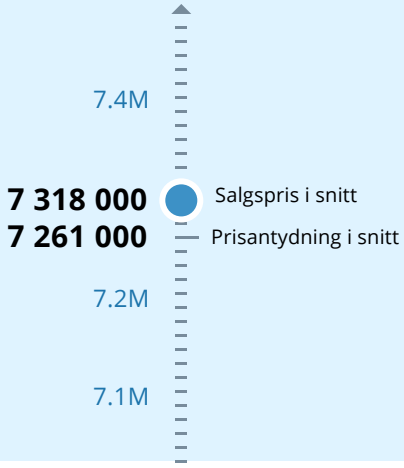


Annonsene har i snitt ligget ute i

51
dager

Rekkehus solgt i Østbyen bydel siste 3 mnd

31
rekkehus solgt

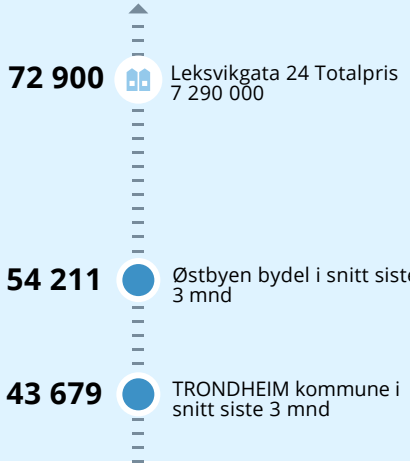


Solgt i snitt i løpet av

46
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Leksvikgata 24, 7066 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350010**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300763181**
Gårdsnummer **415**	Bruksnummer **274**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **73,89**

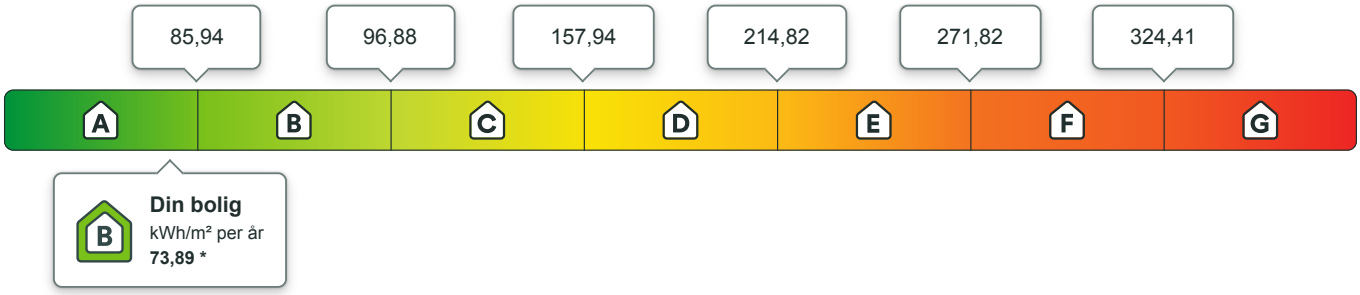
Leksvikgata 24, 7066 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
9 969,33	**75,30**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Leksvikgata 24, 7066 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Leksvikgata 24, 7066 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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 3: 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 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: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Gartner Lunds Hage 1, org. nr. 927 337 436

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 19.05.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Gartner Lunds Hage 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.05.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 23 boligseksjoner på eiendommen gnr. 415, bnr. 274 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- tilleggsdel bygg
- tilleggsdel grunn

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. Bruksareal fra tegning kan avvike fra faktisk areal, og eierbrøken kan således ikke legges til grunn for faktisk areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen/utearealer som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Hagedel i tilknytning til den enkelte seksjon er organisert som tilleggsdel bygg eller tilleggsdel grunn iht seksjonsbegjæring.

Seksjonseier pålegges vedlikeholdsansvar for angitt areal og skal dekke kostnadene i sin helhet knyttet til dette. Seksjonsgrensen går midt i hekker/skillevegger mellom seksjoner, og den enkelte seksjonseier er ansvarlig forbruk/vedlikehold/klipping etc for sin del av hekker/skillevegger etc. Oppfyller ikke seksjonseier vedlikeholdsplikten kan styret for seksjonseiers regning utføre nødvendig vedlikehold.

Seksjonseier plikter å søke styret/årsmøte om enhver endring av arealets opprinnelige utforming herunder:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, bod, beplantning, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser, boder og felles utomhusområder

4-1 Organisering av parkeringsplasser og boder

(1) Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4 gnr. 415 bnr. 270/273, som har egne vedtekter. Parkeringseiendommen er/vil bli fradelt som anleggseiendom, egen volumeiendom. Seksjonseiere som har rett til parkering i parkeringskjeller får rettigheten sikret ved tinglyst realandel i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4. Seksjonseier blir etter dette sameier i garasjesameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Sameiet Gartner Lunds Hage 1, gnr. 415 bnr. 274, har tinglyst rett til adkomst gjennom heis/heishus i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4 gnr. 415 bnr. 273 og må derfor dekke sin forholdsmessige del av kostnadene til drift og vedlikehold av heis/heishus.

(2) Realandel tinglyst for parkering kan selges og overskjøtes til andre innenfor de eiendommer som har rettigheter til Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4. Realandel kan ikke selges til andre som ikke skal ha tilknytning til sameiet. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og som representerer bod, kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra

den enkelte seksjon. Det blir utarbeidet egne vedtekter for realsameiet parkeringskjeller (Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4) som regulerer forholdet mellom eierne.

4-2 Organisering av felles utomhusarealer
(1) Samtlige seksjoner eier en ideell andel i felles utomhusområder Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2, gnr. 415 bnr. 178 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette er organisert ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Seksjonseier blir etter dette sameier og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette gjelder kostnader forbundet med kabel-

TV/bredbånd, samt felleskostnader til realsameiene. Disse kostnadene fordeles med lik andel på alle seksjoner.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12. Prosjektet Nye Lilleby

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 1100 boliger.

Selger/utbygger fastsetter egne vedtekter for sameiene for felles utomhus- og parkeringsseiendom. Sameiet Gartner Lunds Hage 1 vil være forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendom og opparbeidede utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiet andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 6.

Inntil utbyggingsprosjektet «Nye Lilleby» er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Sameierne må påregne at det kan bli rokeringer av tildelte parkeringsplasser på grunn av bygningsmessig arbeid i parkeringskjeller.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

Husordensregler for Sameiet Gartner Lunds Hage 1

Vedtatt med alminnelig flertall på årsmøtet den 28.05.2022

Endret på årsmøtet den 23.05.2023.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Gartner Lunds Hage 1. Disse husordensreglene kan endres ved alminnelig flertall på sameiets årsmøte.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eierseksjonssameiet, og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og felles utstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver seksjonseier plikter å påse at rekkehuset brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og mellom 23.00 og 09.00 i helgene.

Ved større private arrangement bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket så langt det lar seg gjøre under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje med mer) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heis/garasjeanlegg, eller øvrige fellesområder innendørs.

Beboerne skal påse at fellesdører til garasjeanlegg/boder er låst til enhver tid. Beboere skal ikke slippe inn ukjente i fellesanlegget.

Ved oppsetting og bruk av midlertidige installasjoner eller utstyr (som f.eks. trampoline eller lekestativ) på egen eiendom, som kan være til sjenanse for andre, skal dette avklares med berørte naboer og styret før det settes opp. Ved uenighet mellom beboere avgjør styret saken.

3. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt.

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egen avfallscontainer. Hvis det ikke er plass til avfallet i containeren, skal det oppbevares i husstanden til containeren er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Papp, papir, plast, glass og metall skal kastes i særskilt container. For å unngå tilstrømming av skadedyr, må sør omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal

BESKYTTET

ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor søppelcontainer, og bør unngås utenfor egen inngangsdør.

Farlig materiale, herunder giftig materiale, eksplosiver og brennbar væske, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene. Gassflasker må oppbevares forskriftsmessig.

4. Solskjerming og faste installasjoner

Seksjonseier skaffer seg eventuell solskjerming for egen regning. Styret må godkjenne all utvendig solskjerming før denne settes opp. Styret kan vedta hvilken solskjerming som skal godtas i sameiet. Dersom seksjonseiere setter opp forhåndsgodkjent solskjerming er det ikke behov for samtykke fra styret.

Øvrig fast installasjon på fasade skal avklares med styret på forhånd.

5. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo væres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som hen påfører eiendommen. Beboere oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

6. Arbeider krever autorisert personell

Eier er ansvarlig for at arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, utføres i henhold til forskrifter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig repareres. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller toalett slik at avløpsrør tilstoppes.

Elektrikerarbeid skal uføres av autoriserte elektrikere.

7. Felles kabel-TV/bredbånd

Sameiets kabel-TV/bredbåndanlegg eies av sameiet, og styret disponerer anlegget.

8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i andelen hen rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

9. Innmelding av feil

BESKYTTET

Feil ved heiser, garasjeport og annet felles utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på boligsameiets utstyr.

10. Kjøring i eierseksjonssameiet

Kjøring i mellom rekkehusene skal begrenses til et minimum. Nødvendig nyttekjøring og varelevering er selvsagt greit. Ta hensyn til at det er barn som leker i gatene. Det er ingen parkering tilgjengelig, så kjøretøy må fjernes når varer er levert. Gjesteparkering skal kun skje på anviste plasser.

11. Dyrehold

Hovedregelen er at dyrehold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere.

12. Parkering

Garasjeanlegget er organisert som en egen eiendom, gnr. XX nbr. XX, med egne vedtekter og ordensregler. Hver seksjon har egne, faste parkeringsplasser.

13. Utleie

Ved utleie av boenheten, er det eiers ansvar å påse at leietaker er kjent med, og overholder, vedtekter og ordensregler.

Eier plikter å opplyse styret om hvem som bruker enheten, slik at styret har kontaktinfo til eventuelle leietakere.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende.

14. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på runn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til naboen selv.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

BESKYTTET

15. Erstatningsansvar

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen uaktsomhet på sameiets fellesareal. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til boligen og fellesareal. Skader som påføres eierseksjonssameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2491
SAMEIET GARTNER LUNDS HAGE 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GARTNER LUNDS HAGE 1

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 18:00 og lukker 31. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2491

Det holdes også et frivillig møte 28. mai kl. 18:00 , Finnes Villa.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Retningslinjer for installasjon av varmepumpe/airconditioning

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GARTNER LUNDS HAGE 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Roar Minde Fagerli er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rattikan Suwanoat og Jan Joakim Weibull er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 2491 Årsregnskap 2025.pdf
2. 2491 Sameiet Gartner Lunds Hage 1.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 37500.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 37500

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hans Christian Schjønning Alstad
- Marcus Schei Wiseth

Sak 7

Retningslinjer for installasjon av varmepumpe/airconditioning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker at årsmøte stemmer over om sameiet skal vedta retningslinjer for installasjon av varmepumpe/aircondition. Bakgrunnen for dette er at styremedlemmene har ulikt syn på saken og vil derfor at årsmøte avgjør om sameiet skal tillate denne type installasjoner.

Saken har kommet opp fordi styret har mottatt en søknad om installasjon av varmepumpe/aircondition. Installasjonen ønskes av beboer fordi det blir høye temperaturer i boligen om sommeren. Dette behovet står opp i mot risikoen med et slik vedtak, som er skader på bygningene, sjenerende støy, negativ påvirkning av byggets fasade/estetiske uttrykk, tvister om retningslinjene, samt at boenhetene i sameiet har ulike forutsetninger for å få godkjent en søknad om installasjon.

Forslag til vedtak

Vedlagt retningslinje vedtas

Vedlegg

3. Rettningslinjer for installasjon av varmepumpe, AC i sameiet GLH1.docx

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Roar Minde Fagerli

Leksvikgata 48

Styremedlem

Trond Valvik Sørgjerd

Leksvikgata 46

Styremedlem

Rattikann Suwanoat

Leksvikgata 12

Styremedlem

Jan Joakim Weibull

Leksvikgata 50

Styremedlem

Victorien Prot

Leksvikgata 40

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor e-post gartnerlundshage1@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Gartner Lunds Hage 1

Sameiet består av 23 seksjoner.

Sameiet Gartner Lunds Hage 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927337436, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

415

274

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

Sameiet Gartner Lunds Hage 1 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt åtte styremøter og to styremiddager.

Vi har jobbet med disse sakene i tillegg til mindre enkeltsaker og gjengående økonomisk arbeid:

- Oppfølging reklamasjon ventilasjon
- Planlegge for maling av fasader
- Internettavtale
- Reklamasjon innenfor femårsperioden med garanti
- Ordenstiltak i bodarealet for rekke 1 og 2
- Retningslinjer og vurdering om sameiet skal tillate installasjon av AC/varmepumpe

Fellesareal:

• Vedlikeholdsavtale

Garasjesameiet:

• Sikkerhetstiltak

Følgende tiltak er igangsatt eller foreslått:

- Reparasjon av dørpumpe i bodarealet under rekke 3.
- Bestilling av ny ytterdør ved Leksvikgata 34, til bodarealet under rekke 2. Merk at det er lang bestillingstid på ny dør. I mellomtiden har vi bestilt beslag for å forhindre videre innbrudd fra denne siden.
- Montering av speil

I tillegg har vi bedt om at det innhentes tilbud på:

- alarm koblet til nødåpneren / den grønne boksen ved døren
- ett ekstra kamera fra Relisec i gangen ved bodarealet
- forsterking og eventuell forhøying av bodveggene på de stedene der uvedkommende har klatret over

Fremtidige planer:

- Maling
- Oppfølging reklamasjoner

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Vesentlig avvik

Det er gjennomgående små avvik mellom budsjett og regnskap. Det var svært lave energipriser årets 10 første måneder som gjør at denne posten er ca. halvert sammenlignet med budsjett for året og regnskap for 2024.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 869 546,-

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2026".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026. Budsjett ble utarbeidet

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Konsulenthonorar

Styret har våren 2026 engasjert takstmann for å bistå med befaringer før utølp av reklamasjonsperioden. Utgifter til dette vil overskride budsjett meldt inn før årsskiftet.

Drift og vedlikehold

Det ble ved budsjettbehandling satt av 500.000 til maling av fasader. Styret har gjennom våren innhentet tilbud. Laveste så langt er over 1MNOK. Da det vurderes at det ikke er preserende mtp beskyttelse av fasader, foreslår styret at dette utsettes til 2030. For å kunne dekke dette uten å måtte ta opp lån, må det avsettes i størrelsesorden 100.000 kr hvert år til vedlikehold av fasader.

Energikostnader

2025 var et år med svært lave strømpriser første halvdel, men relativt høye årets to siste måneder og videre inn i det nye året. Det er svært usikkert hvordan prisene vil utvikle seg videre utover året, men styret forutsetter at strømstøtten videreføres. Det budsjetteres med samme beløp som i de siste årene, som er omtrent det dobbelte av fjorårets kostnad.

Forsikring

Det er i opprinnelig budsjett ikke lagt inn justering av forsikringspremie, men styret ser at har vært store økninger innen denne posten de siste årene og at denne posten trolig overskrides.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader med 5% 2026. For å holde tritt med kostnadsutvikling i samfunnet for øvrig må en ta høyde for årlig økning framover i tråd med prisstigningen.

Basert på ovennevnte kommentarer legger styret også frem et revidert budsjett for 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET GARTNER LUNDS HAGE 1
ORG.NR. 927337436, KLIENTNR. 2491

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	529 893	531 048	531 000	557 550
SUM DRIFTSINNTEKTER		**529 893**	**531 048**	**531 000**	**557 550**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 288	-4 864	-4 864	-4 864
Styrehonorar	4	-37 500	-34 500	-37 500	-37 500
Revisjonshonorar	5	-10 390	-6 927	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-41 140	-39 555	-40 000	-40 000
Konsulenthonorar		-3 183	-5 046	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-52 684	-45 442	-72 000	-562 000
Forsikringer		-63 626	-55 293	-58 000	-58 000
Kommunale avgifter	7	-9 789	-9 729	-9 000	-9 000
Energi/fyring	8	-11 103	-22 096	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-171 545	-161 653	-170 000	-170 000
Andre driftskostnader	9	-11 255	-9 047	-12 700	-12 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-417 502**	**-394 153**	**-446 564**	**-936 564**
DRIFTSRESULTAT		**112 392**	**136 895**	**84 436**	**-379 014**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 804	16 749	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-682	-55	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**16 122**	**16 694**	**20 000**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**128 514**	**153 589**	**104 436**	**-359 014**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		128 514	153 589		

SAMEIET GARTNER LUNDS HAGE 1
ORG.NR. 927337436, KLIENTNR. 2491

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 352	0
Forskuddsbetalte kostnader		78 595	68 623
Driftskonto OBOS-banken		347 282	243 920
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 272	0
Sparekonto OBOS-banken		464 254	448 607
SUM OMLØPSMIDLER		**908 755**	**761 150**
SUM EIENDELER		**908 755**	**761 150**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		869 546	741 032
SUM EGENKAPITAL		**869 546**	**741 032**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 832	8 180
Leverandørgjeld		1 818	11 973
Skyldige offentlige avgifter	12	21 560	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**39 209**	**20 118**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**908 755**	**761 150**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 17.03.2026
Styret i Sameiet Gartner Lunds Hage 1

Roar Minde Fagerli

Jan Joakim Weibull

Victorien Emile Prot

Rattikan Suwanoat

Trond Valvik Sørgjerd

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	48 300
Overført SE Nye Lilleby Fellesareal 2 (kontingent utomhus)	-41 400
Felleskostnader	391 668
Parkering	96 600
TV/bredbånd	139 380
Kontingent utomhus	41 400
Overført SE Nye Lilleby Parkeringskjeller 4 (bod+parkering)	-146 055
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**529 893**

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 288
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 288**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-37 500
SUM STYREHONORAR	**-37 500**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 100

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 390
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 390**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 376
Drift/vedlikehold VVS	-20 776
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 654
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 877
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-52 684**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-9 789
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-9 789**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-11 103
SUM ENERGI / FYRING	**-11 103**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre driftskostnader	-802
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 100
Andre kontorkostnader	-1 645
Bank- og kortgebyr	-2 708
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-11 255**

NOTE 10

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 157
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 647
SUM FINANSINNTEKTER	**16 804**

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-145
Andre rentekostnader	-537
SUM FINANSKOSTNADER	**-682**

NOTE 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-16 272
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 288
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-21 560**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET GARTNER LUNDS HAGE 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GARTNER LUNDS HAGE 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HNKAV-AV7EW-EW6J7-2DSC1-EL823-E5QA5

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-13 11:11:30 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HNKAV-AV7EW-EW6J7-2DSC1-EL823-E5QA5

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 28.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.26
Selskapsnummer: 2491 **Selskapsnavn:** SAMEIET GARTNER LUNDS HAGE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Roar Minde Fagerli er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Rattikan Suwanoat og Jan Joakim Weibull er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 37500

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hans Christian Schjønning Alstad

☐ Marcus Schei Wiseth

Sak 7 Retningslinjer for installasjon av varmepumpe/airconditioning

Vedlagt retningslinje vedtas

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET GARTNER LUNDS HAGE 1

Organisasjonsnummer: 927337436
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 28. mai kl. 18:00 til 31. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 28. mai 2026, Finnes Villa.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Roar Minde Fagerli er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Rattikan Suwanoat og Jan Joakim Weibull er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 37500.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 37500
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hans Christian Schjønning Alstad (15 stemmer)
Marcus Schei Wiseth (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Christian Schjønning Alstad
Marcus Schei Wiseth

7. Retningslinjer for installasjon av varmepumpe/airconditioning

Styret ønsker at årsmøte stemmer over om sameiet skal vedta retningslinjer for installasjon av varmepumpe/aircondition. Bakgrunnen for dette er at styremedlemmene har ulikt syn på saken og vil derfor at årsmøte avgjør om sameiet skal tillate denne type installasjoner.

Saken har kommet opp fordi styret har mottatt en søknad om installasjon av varmepumpe/aircondition. Installasjonen ønskes av beboer fordi det blir høye temperaturer i boligen om sommeren. Dette behovet står opp i mot risikoen med et slik vedtak, som er skader på bygningene, sjenerende støy, negativ påvirkning

av byggets fasade/estetiske uttrykk, tvister om retningslinjene, samt at boenhetene i sameiet har ulike forutsetninger for å få godkjent en søknad om installasjon.

> **Avstemning i saken:**
> ❌ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **4**
Antall stemmer mot saken: **11**
Antall blanke stemmer: **3**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Vedlagt retningslinje vedtas
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Forslaget til vedlagt retningslinje forkastes fordi styret først må få avklart om vi kan få felles ventilasjon til å fungere som den skal. Styret skal også utrede muligheten for felles aircondition for sameiet.

Antall stemmer for vedtak 1: **2**
Antall stemmer for vedtak 2: **11**
Antall blanke stemmer: **3**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

Vedtekter

for

Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6

org. nr. _____.

Vedtatt på sameiermøte 08.06 2021, vedtatt endringer sameiermøte 30.05.24

§ 1 Navn

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

§ 2 Formål og virkemidler

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

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

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

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

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

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

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

Sameiet Smelteverket 1 gnr 415 bnr 296 snr 1 - 41

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

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

3.2 Sameiets eiendom er definert til følgende eiendommer:

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

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

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

4.7 Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

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

4.9 Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

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

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Betaling av fellesutgifter

7.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

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

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

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av andel

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

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10 Sameiets styre

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

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §14

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

10.3 Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

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

§ 11 Ordensregler

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

§ 12 Diverse bestemmelser

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

§ 13 Oppløsning.

Sameiet kan ikke oppløses.

§ 14 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

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

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

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

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

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

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

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

ORDENS REGLER FOR
SAMEIET LILLEBY PARKERINGSKJELLER 4

Disse vedtekter er fastsatt av sameiermøtet avholdt 21.04.2022

Alle sameiere og brukere av sameiets eiendom forplikter å rette seg etter disse regler. Sameiets eiendom er gnr 415 bnr 270 i Trondheim Kommune.

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglenes formål er å skape trygge og ensartede regler for sameierne i sameiet.

1.2. Reglene gjelder for alle brukere i sameiet, herunder også evt leietakere.

1.3. Sameierne er ansvarlig for å videreformidle ordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende ordensregler og vedtekter ved salg av sameieandel.

1.3.1. Eier av sameieandel er forpliktet til å overlevere alle nøkler og port åpnere til garasjen, ved salg av sameieandelen.

1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. MELDEPLIKT

2.1. Sameiere og brukere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Oppdages det mangler på garasjeanlegget må styret kontaktes omgående.

2.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at sameiere og brukere melder i fra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

3. FELLESAREAL I GARASJEANLEGG

3.1. Alle inngangsdører til parkeringskjelleren skal til enhver tid være låst. Garasjeporten skal være lukket.

3.3. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer eller lagre private eiendeler i forbindelse med tildelt parkeringsplass, dette gjelder også øvrige fellesarealer som ganger, trapperom og utenfor boder.

3.4. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute, i privat bod eller på anvist plass i garasjeanlegg.

3.5. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt i parkeringskjelleren. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.

3.6. Røyking er forbudt i hele garasjeanlegget.

4. PARKERING
4.1. Parkering i garasjeanlegget må foretas i tråd med gjeldende vedtekter, samt nærværende ordens regler fastsatt av styret. Parkering kan kun skje på tildelt plass.

4.2 Parkering skal kun foretas på oppmerkede plasser.

4.3. Det er ikke tillatt å parkere ikke kjørbare motorkjøretøy (båter, hengere etc) i garasjeanlegg eller på fellesarealene forøvrig. Disse vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten foregående varsling.

4.4. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy som ikke får plass innenfor oppmerket felt.

4.5. Oppbevaring av ting og utstyr, som blant annet bildekk skal skje i egen bod. Tomgangskjøring er forbudt, bl.a på grunn av fare for utløsing av brannalarm.

4.6. Utleie av parkeringsplasser skal godkjennes av styret jf. sameiets vedtekter. Utleie og salg kan kun skje innenfor beboere tilknyttet sameiet.

4.7 Det står styret fritt å engasjere privat kontroll/borttauingsfirma dersom bestemmelsene ikke overholdes. Alle kostnader forbund styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på parkeringsreglene.
et med eventuell kontrollavgift/borttauing belastes bilens eier etter privatrettslige regler.

5. UTTAK AV STRØM
5.1. Det er ikke tillatt å lade elbiler i garasjeanlegget, utover de som har installert egen oppkobling til El bil.

5.2. Felles strømuttak i parkeringskjelleren skal kun benyttes i kortere perioder av gangen.

6. BOD
6.1. Lagring i bodene skal ikke overstige makshøyde, slik at dette kommer i konflikt med bl.a sprinkleranlegg.

6.2. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

7. SYKKELPARKERING
7.1. Hver seksjonseier plikter å holde sin parkeringsplass og fellesarealer tilhørende boder ryddig, og fri for søppel. Sykler og andre løse gjenstander som oppbevares på parkeringsplassene skal flyttes når styret varsler om garasjevask for å tilrettelegge for feiebil. Det skal ikke hensettes ting i ganger.

8. SIKKERHET
8.1. Garasjeporten og dører inn til anlegget skal holdes stengt til enhver tid. Mistanke om uvedkommende i garasjen skal umiddelbart varsles til styret.

Portåpnere eller kodebrikker må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjen eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet portåpner/brikke må straks meldes til styret.

Gassbluss, primus, skibrenner, spraybokser eller andre gassbeholdere skal aldri oppbevares i kjeller. Dette gjelder også større mengde brannfarlig væske. Er du i tvil, sjekk med DSB eller https://www.sikkerhverdag.no/ eller ta kontakt med styret. 8.

Fartsgrense 15 km/t gjelder i hele garasjen. Bilførere anmodes om å utvise stor aktsomhet generelt da det kan være barn og husdyr i garasjen

9. ENDRINGER

9.1. Styret kan endre disse ordensreglene dersom dette er nødvendig for opprettholde eiendommens og brukernes sikkerhet og ro og orden.

Vedtekter

for

Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2

Vedtatt på sameiermøte den 08.06.21

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Nye Lilleby Fellesareal 2.

§ 2 Formål og virkemidler

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

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

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

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

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

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

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

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

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

§ 6 Betaling av felles utgifter

6.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

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

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2 Som kostnader på sameiets område anses blant annet:

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

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9 Sameiets styre

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

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §13

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

9.3 Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 Ordensregler

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

§ 11 Diverse bestemmelser

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

§ 12 Oppløsning.

12.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 13 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

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

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

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

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

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

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

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

oOOo

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Vera Gravråkmo	BYGG-20/83161 oppgis ved alle henvendelser	Petter Mordal	11.06.2021

Leksvikgata 4, 6, 8....- 50 med unntak av nr 36, midlertidig brukstillatelse for rekkehus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/178/0/0
Bygningsnummer:	300763184, 300763233, 300763187, 300763235, 300763126, 300763229, 300763193, 300763188, 300763236, 300763191, 300763239, 300763179, 300763180, 300763177, 300763181, 300763182, 300763244, 300763248, 300763241, 300763242, 300763169, 300763173, 300763163, 300763175, 300763176
Ansvarlig søker:	VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver:	LILLEBY EIENDOM AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Vera Gravråkmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LILLEBY EIENDOM AS

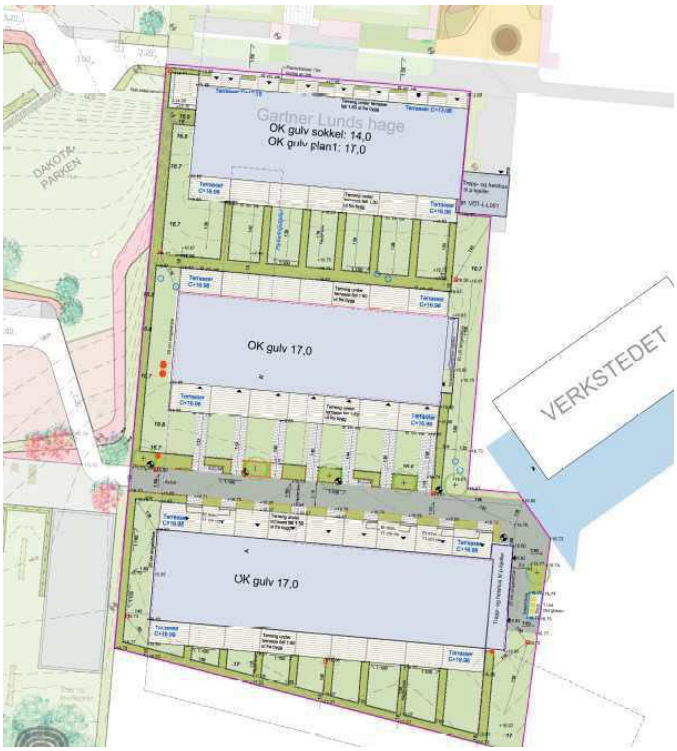
SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 14.05.2021. Søknaden er komplettert 28.05.2021, 10.06.2021 og 11.06.2021.

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



Områdeplan r20090017 og detaljreguleringsplan r20160031

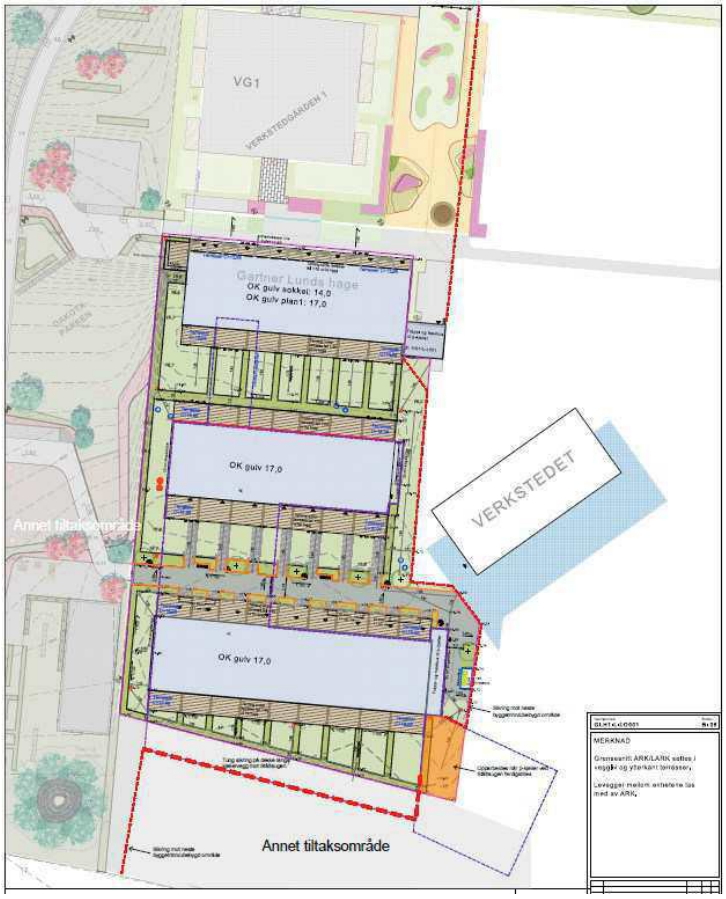


Utsnitt «Gartner Lunds Hage 1 Høyde- og elementplan» *GLH1-L-LO001 B 06, revidert 11.03.2021 (oppdatert utomhusplan)*

Tiltaket er beskrevet i vedtak med dokument nr BYGG-19/82069-5 i rammetillatelse 10.09.2019.

Søker har bekreftet 11.06.2021 at relevante rekkefølgekrav er utført. Det ble samtidig presisert at arbeider på byggene som er nødvendig for å ta byggene i bruk er utført.

Søkers redegjørelse for sikringstiltak rundt varmesentralen (Sak: 20/90183-6):
«Det er tidligere blitt gitt dispensasjon for å utføre sikringstiltak rundt varmesentral samtidig som rekkehusene bygges. Sikringstiltakene nærmer seg ferdigstillelse, og vil bli utført ila juni. Rekkehusrekke 3, som er den rekken som vender mot sør og som sikringstiltaket er berørt av (sikringsområdet treffer så vidt sørlig del av rekke 3) har innflyttingsdato 30.juni – 2. juli. Ifm med arbeidene med sikringstiltakene, samt årstiden vi er inne i, er gassanlegget tomt for gass, og vil heller ikke blir fylt på igjen før etter fellesferien. Dette betyr at risiko for utslipp ikke er tilstede pga at tankanlegget er tomt. Vi håper med bakgrunn i dette at



søknad om midlertidig brukstillatelse på Gartner Lunds Hage 1 (Leksvikgata) kan behandles uavhengig av at sikringstiltakene ikke er fullført pdd. Som nevnt blir arbeidene ferdigstilt ila juni og ferdigattest innsendt iht denne tidsplanen.»

Byggesakskontoret vurderer at bestemmelsen i dette tilfellet ikke utløser behov for dispensasjon da søker dokumenterer at sikkerheten er ivaretatt.

Plan for ferdigstillelse av utomhus vedlagt søknaden.

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

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- rekkefølgekrav i henhold til gjeldende planer
- resterende utomhus

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 31.12.2022.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

ÅF ADVANSIA AS

Bassengbakken 1
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Vera Gravråkmo	BYGG-19/82069 oppgis ved alle henvendelser	Monica Gulbrandsen	10.09.2019

Lilleby B4 - Gartner Lunds hage 1, rammetillatelse for oppføring av 3 rekkehus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/178/0/0
Ansvarlig søker:	ÅF ADVANSIA AS
Tiltakshaver:	LILLEBY EIENDOM AS
Vurdert dispensasjon	R20160031 § 3.4.2 (midlertidig)

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

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Vi gir midlertidig dispensasjon fra r20160031 § 3.4.2 (tekniske planer) etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Vera Gravråkmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LILLEBY EIENDOM AS
KOMMUNALTEKNIKK
Anna Gilska
Espen Selbo

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om rammetillatelse 21.06.2019.

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

Søknaden gjelder tre rekkehus med totalt 23 boenheter med felles parkeringskjeller og tilhørende anlegg.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som framtidig boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av områdeplan r20090017, vedtatt 26.09.2013. Området er vist som boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20160031, vedtatt 06.09.2018. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.



Områdeplan r20090017 og detaljreguleringsplan r20160031

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

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknad fra Anna Gilska og Espen Selbo i Dakota 9 C. Vi viser til nabomerknadene i sin helhet med søkers kommentarer.

Nabo er i hovedsak bekymret for bygge- og anleggsperioden og framdriftsplan. De lurer også på når parken blir opparbeidet, hva slags dispensasjon det er snakk om og de er generelt bekymret for anleggstrafikk utenfor vinduene sine, samt å få sperret inn parkeringsplasser i gata som de benytter.

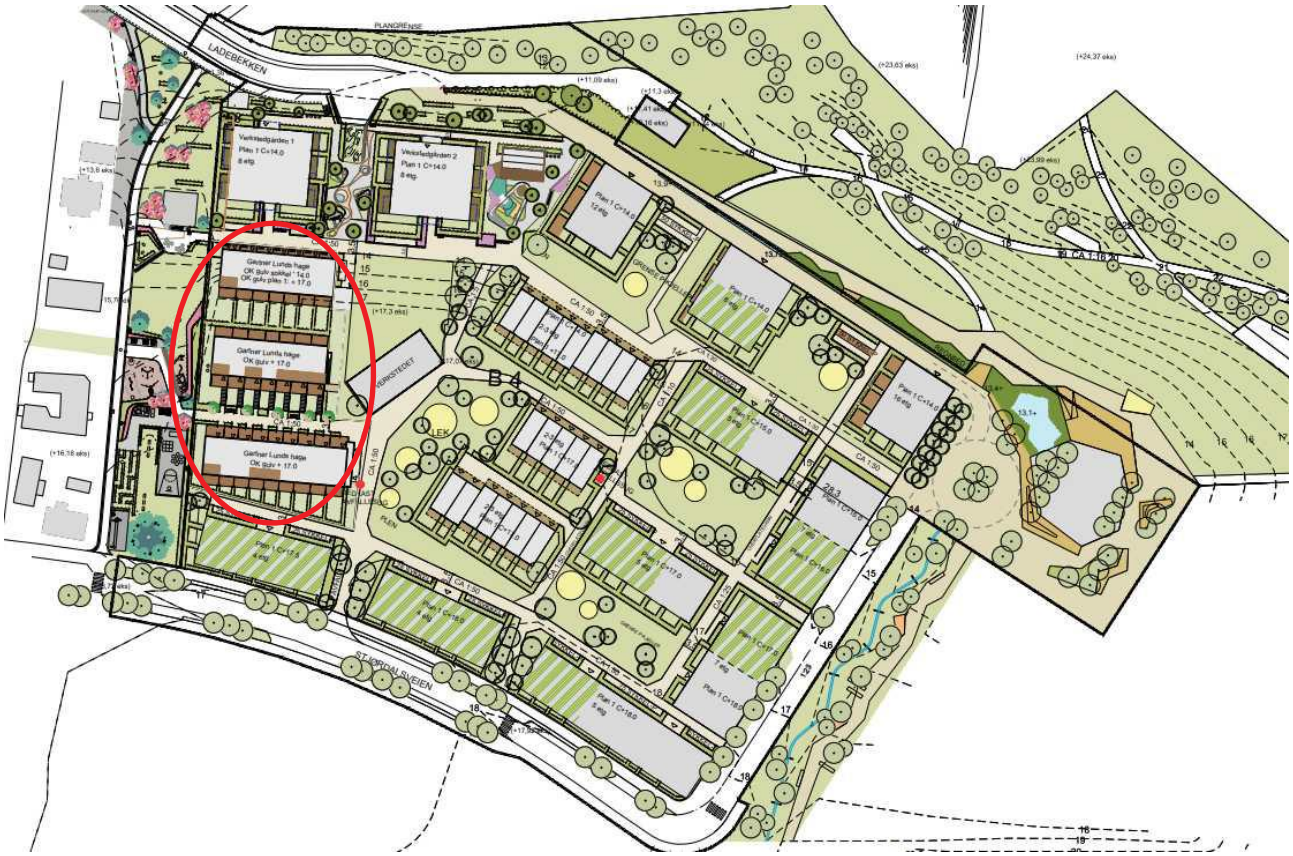
Søker har svart naboen som følger:
«1. Planlagt byggestart for rekkehusene er i februar 2020 2. Planlagt ferdig i august 2021 3. Gang og sykkelvei vil bli gjennomført i 2019 og parken vil bli gjennomført i 2021 4. Den midlertidige dispensasjonen gjelder for hvilke tidspunkt i søknadsprosessen dokumenter skal foreligge. Det er ingen dispensasjoner i forhold til det som skal bygges, alt som skal bygges er i henhold til reguleringsplanen. Gang og sykkelvei som skal etableres i år vil være etablert og tilgjengelig i hele byggefasen.»

Vi vurderer merknaden fra nabo for å være ivaretatt. Vi vil likevel tillate oss å kommentere det som handler om bygge- og anleggsperioden. God dialog mellom utbygger og nabo, samt oppdatert og tydelig informasjon om arbeid som påvirker nabolaget er viktig.

Byggeprosjektet
Søkers beskrivelse av prosjektet:

«Håndtering av forurensing i grunn er gjennomført som egne tiltak:
Godkjenning av tiltaksplan LABEK; sak nr.: 15/35919/K23
Godkjenning av tiltaksplan FESIL; sak nr.: 15/12044/K23

Prosjektet består av 23 boenheter fordelt på tre rekkehus. Boenhetene varierer fra 90 m² til 183 m² med en snittstørrelse på ca. 123 m². Totalt BRA er 2973 m². Søker har definert BRA til boligformål (ekskl. areal under terreng) som beregningsgrunnlag for uterom.



AREALOPPSETT Reg-BRA		
Reg-BRA rekke 1		
	plan 0 (sokkel)	350,6
	plan 1 etg.	351,1
	plan 2 etg.	351,1
	plan 3 etg.	35,1
		1 087,9 m²
Reg-BRA rekke 2		
	plan 1 etg.	352,6
	plan 2 etg.	351,1
	plan 3 etg.	175,4
		879,1 m²
Reg-BRA rekke 3		
	plan 1 etg.	464,8
	plan 2 etg.	440,5
	plan 3 etg.	100,5
		1 005,8 m²
		2 972,8 m²

Rekke 1 som ligger lengst mot nord, har sokkeletasje, mens det under rekke 2 og 3 omsøkes p-kjeller med boder. P-kjeller under rekke 1 omsøkes i forbindelse med byggesøknad for Verkstedgården 1. Rekke 1 har innvendige boder i sokkel, rekke 2 og 3 har boder i parkeringskjeller. Sykkelparkering håndteres i kjeller og ved hver enkelt inngang, til sammen 2 plasser pr boenhet.

Rekke 1 har sokkeletasje med inngang fra adkomstvei i nord og hage på sørsiden.
Rekke 1 er i to etasjer med sokkel, med unntak av én boenhet som i tillegg har loftstue og takterrasse.

Rekke 2 og 3 har adkomst fra felles adkomstvei mellom disse to rekkehusene. Rekke 2 har adkomst og hage mot sør samt markterrasse mot nord. Rekke 3 har forhage mot nord og hage mot sør. Begge rekkene er i to etasjer med unntak av åtte boenheter som har loftstuer og takterrasser.

I alle boenhetene er de sosiale rommene som kjøkken og stue på bakkeplan med kontakt med hagene. Det er lagt vekt på god funksjonalitet og gode dagslys og utsynsforhold og høy arkitektonisk kvalitet i fasader og interiører.



Rekke 1, fasade med sokkel

Det er lagt vekt på å gi rekkehusene en landsbykarakter med malt panel og bruk av skråtak på loftstuene. Fargene er i slekt med Trondheimspaletten i samstemte toner av oker, rødt, grønt og blått.

Bebyggelsen utformes med høy arkitektonisk kvalitet, god fargebruk og variasjon. Designmal Lilleby med overordnet landskapsplan for Lilleby har vært førende ved detaljering av prosjektet, jf. reguleringsbestemmelser §§ 3.1 og 3.2.

Utearealer
Hovedintensjonen er at prosjektet støtter opp rundt den overordnede visjonen om en grønn bydel på Lilleby. Det vises til vedlagt landskapsplan fra Asplan Viak for utforming av uteoppholdsarealer.

Adkomstveger er bilfrie, og all parkering skjer i parkeringskjeller med tilknytning til trapper og heiser til bakkeplan i rekke 1 og rekke 2. Alle boenhetene har overdekket inngangsparti/forhage hvor sykler kan parkeres.



Rekke 3, fasade mot sør

Landskapsplanen viser håndtering av utendørsareal grovt høydesatt. Det er vektlagt å lage gode overganger mellom fellesareal/offentlige og private areal. Hekker/busker og spilevegger i tre definerer overgangene. Rekkehusfeltet blir liggende med felles/ offentlige parkareal både i øst (Verkstedplassen), nord mellom Verkstedgården 1 og 2 og i vest mot Dakotaparken. Overflatevann planlegges håndtert i åpne gressgrøfter og renner. f_G1 passerer øst-vest gjennom feltet og forbinder Dakotaparken, rekkehusfeltet og felles torgareal (f_T) innenfor felt B4. Det vektlegges å bygge ei frodig gate med sammensatt vegetasjon som blir en trivelig adkomst og passasje.

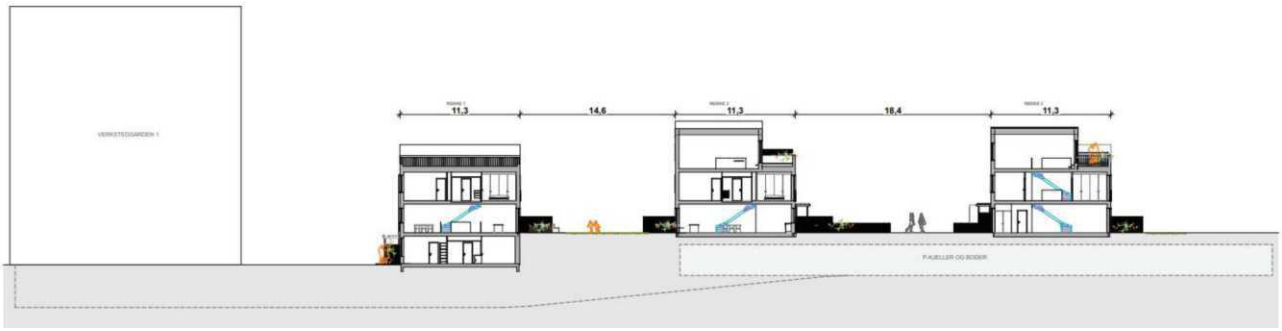


Typisk lengdesnitt gjennom rekke 2.

Rekke 1 Inngangssone på nordside med plantekasser som avgrensning mot fellesområde. Hage og oppholdsareal med terrasse og plen på sørsiden. Hekk som avgrensning mot nabo.

Rekke 2 Terrasse på nordsiden med hekk som avgrensning mot naboer i nord, og spilevegg mot naboer i samme rekke. Inngangssone og hage er lagt til sørsiden for å sikre gode kvaliteter på solsiden. Hagene avgrenses av spilevegger med klatreplanter mot naboer i samme rekke og mot gangveg. Dette sikrer god skjerming samtidig som det vil oppleves transparent. Mot gangveg plantes det i tillegg hekk og trær.

Rekke 3 Inngangssone på nordside med terrasse. Spilevegger med klatreplanter som avgrensning mot naboer i samme rekke, samt ut mot gangvegen. I tillegg plantes det hekk ut mot gangveg. Hageside på sørsiden med terrasse og plen. Spilevegg som avgrensning mot naboer på terrasse, og hekk som avgrensning mot nabo på plen»



Tverrsnitt gjennom rekkehusene fra nord (venstre) til sør (høyre)

Verkstedgården 1 i nord (ikke del av denne søknaden), rekke 1, rekke 2 og rekke 3. Parkeringskjeller ligger under andre og tredje rekke (midten og sør), men er forbundet med kjeller i Verkstedgården med rampe under rekke 1. Innkjøringen er fra Ladebekken og er felles i planområdet.

Videre beskriver søker at skole- og barnehagekapasitet er tilfredsstillende. Om renovasjon skriver søker: *«Nedkast avfall er plassert inn i fellesareal sørøst for det sørligste rekkehuset. Det nordligste rekkehuset dekkes av nedkast nordøst for Verkstedgården 1. Nedkast avfall ligger dermed maks 50 m fra bygningenes utgangsdører.»*

Midlertidig dispensasjon
Det er søkt om midlertidig dispensasjon fra r20160031 § 3.4.2

> 3.4.2 Tekniske planer
> Sammen med søknad om tiltak, skal det foreligge godkjent plan for nyetablering, omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket som inngår i den enkelte søknaden. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers argumentasjon:
«Teknisk plan for nyetablering, omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som berøres av omsøkt tiltak i både anleggs- og driftsfasen er utarbeidet av ViaNova og er sendt inn til kommunalteknikk for godkjenning. Godkjenning vil foreligge før søknad om igangsettingstillatelse. Det søkes om midl. dispensasjon fra krav om at dette må foreligge til søknad om rammetillatelse.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å sikre at teknisk infrastruktur blir ivaretatt og utført i samsvar med kommunale krav og retningslinjer. Vi kan ikke se at dette hensynet blir vesentlig tilsidesatt ved at godkjenningen ikke foreligger ved innsending av rammesøknad, da tekniske planer allerede er utarbeidet og oversendt til kommunalteknikk for godkjenning og når godkjenningen vil foreligge før søknad om igangsettingstillatelse.

Vi kan ikke se at det foreligger noen ulemper ved at dette dokumentasjonskravet utsettes fra tidspunkt for rammesøknad til igangsettingssøknad. Det er derimot store fordeler for prosjektets fremdrift at rammetillatelse foreligger så snart som mulig, slik at detaljprosjektering av tiltaket

frem mot igangsettingssøknad kan fortsette på bakgrunn av rammetillatelsen.»

Byggesakskontoret støtter søkers argumentasjon. Vi vurderer samtidig at hensynet bak bestemmelsen var å sikre helhetlige løsninger i tidlig fase. Vi forutsetter at tiltakshaver korrigerer løsningene i prosjektet slik at de vil samsvare med de tekniske løsningene dersom det blir behov for det.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret midlertidig dispensasjon fra § 3.4.2. Tekniske planer må være godkjent og legges ved første søknad om igangsettingstillatelse.

Vurdering/konklusjon
Søknaden er forbilledlig godt beskrevet og dokumentert. De ytre rammer er i tråd med intensjonene i overordnede planer.



Rekke 3: Fasade mot Øst



Vi vurderer løsningene til å virke hensiktsmessig utformet i forhold til sin funksjon. Videre mener vi at prosjektet har gode visuelle kvaliteter. Fasadene er enhetlig utformet med trekledning som hovedmateriale. Volumene er varierte i takform og høyder og danner et fint og lekent inntrykk uten å framstå rotete. Den enhetlige materialbruken binder det hele sammen. På langsidene har fasadekomposisjonen en relativt stram rytme som gjør at prosjektet framstår rolig og dempet. På gavlsidene har husene en mer leken fasadekomposisjon med mer lukket/rolig uttrykk mot øst, mens det mot vest åpnes opp noe mer. Mot vest er det også foreslått skrå gesims som gjør uttrykket særpreget og samtidig åpner for mer bruksvennlig areal på loft.


Rekke 3, fasade mot sør



Rekke 3, fasade mot nord

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

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

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

I dette vedtaket er det benyttet NN2000 som høydesystem.

Foretak med ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Krav til dokumentasjon
Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Se dokumentasjonskrav i bl.a. reguleringsplan

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

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

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

Rekkefølgekrav
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker

og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

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

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

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

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

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

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

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ÅF ADVANSIA AS

Bassengbakken 1
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Vera Gravråkmo	BYGG-20/83161 oppgis ved alle henvendelser	Monica Gulbrandsen	06.04.2020

Lilleby B4 - Gartner Lunds hage 1, godkjent midlertidig dispensasjon for tidspunkt for sikringstiltak på varmesentral på Lilleby

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/178/0/0	
Ansvarlig søker:	ÅF ADVANSIA AS	
Tiltakshaver:	LILLEBY EIENDOM AS	
Vurdert dispensasjon:	PLAN	§ 9.8 Sikringstiltak innenfor område for fjernvarme-anlegg før igangsettingstilltalser på boliger

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om dispensasjon.

Vi gir midlertidig dispensasjon fra r20160031 § 9.8 etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Vera Gravråkmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LILLEBY EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Tegninger og dokumentasjon mottatt 18.02.2020 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som ny boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20160031. Eiendommen er regulert til ny boligbebyggelse.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Fra søknaden:
«Det er ikke sendt ut nabovarsel om denne midlertidige dispensasjonssøknaden, da vi anser at det omsøke forholdet berører naboene i liten grad, så lenge sikringstiltak innenfor område for fjernvarmeanlegg vil bli gjennomført i nær fremtid. Det vises til plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.»

Dispensasjon
Søknaden gjelder midlertidig dispensasjon fra r20160031 § 9.8

9.8 Sikringstiltak innenfor område for fjernvarmeanlegg (FV)
Sikringstiltak innenfor område for fjernvarmeanlegg, som skal dokumenteres i rammesøknad for felt B1, B2 og KBA2 skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet felt B1, B2 og KBA2.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Fra søknaden:
«Sikringstiltak består av oppføring av gabiongjerde/ -mur rundt varmesentralen. Dette er for tiden under detaljprosjektering og med planlagt byggestart den 27.04.20. Innsending av søknad om igangsettingstillatelse for rekkehusene som ligger på felt B1, er planlagt i uke 10, og med planlagt byggestart så snart IG foreligger.

Igangsettingstillatelse for rekkehusene søkes dermed gitt før sikringstiltak for fjernvarmeanlegget er gjennomført. Sikringstiltak for fjernvarmeanlegget vil være gjennomført i god tid før søknad om midlertidig brukstillatelse for rekkehusene.
Det søkes om midlertidig dispensasjon fra det tidspunktet i byggesaksprosessen sikringstiltak for fjernvarmeanlegget skal være gjennomført, jf. plan- og bygningsloven § 19-3.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å sikre at sikringstiltak innenfor område for fjernvarmeanlegg blir gjennomført.

Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen om sikringstiltak blir vesentlig tilsidesatt ved at disse ikke er ferdig gjennomført før arbeidene med oppføring av rekkehusene igangsettes, da detaljprosjekteringen av sikringstiltak er i full gang og byggestart for sikringstiltak er fastsatt og da sikringstiltak for fjernvarmeanlegget vil være ferdig gjennomført før søknad om midlertidig brukstillatelse av rekkehusene blir sendt inn.

Etter vårt syn er det viktigere at sikringstiltak innenfor område for fjernvarmeanlegg er ferdig gjennomført før de nye boligene blir tatt i bruk, enn at disse er ferdig gjennom-ført til oppstart av byggingen av disse.

Vi kan ikke se at det foreligger noen ulemper ved at sikringstiltak innenfor område for fjernvarmeanlegg ikke er ferdig gjennomført før det gis igangsettingstillatelse. Det har imidlertid svært store fordeler for prosjektets fremdrift at det blir gitt igangsettings-tillatelse for oppføring av rekkehusene når dette blir omsøkt, slik at fremdriftsplanen kan bli fulgt og utbyggingen av rekkehusene og området for øvrig kan gå som planlagt.

På bakgrunn av ovenstående redegjørelse mener vi at midlertidig dispensasjon kan gis slik at igangsettingstillatelse for rekkehusene kan gis før sikringstiltak for fjernvarme-anlegget er gjennomført, da hensynet bak bestemmelsene ikke bli vesentlig tilsidesatt og da fordelene er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.»

Byggesakskontoret støtter søkers vurdering. Vi mener hensynet bak bestemmelsen gjelder sikkerhet for beboerne. Vi forutsetter at tiltakshaver ivaretar sikkerheten i anleggs- og byggeperioden. Vi mener dermed hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt, men at det kan være snakk om noe tilsidesettelse i anleggsperioden. Dette må også ivaretas på en tilfredsstillende måte. Fordelene beskrives stort sett til å omhandle framdrift i prosjektet noe Byggesakskontoret velger å vektlegge. Vi kan ikke se at det er noen ulemper knyttet til den midlertidige dispensasjonen, dette basert på søkers redegjørelse om at sikringstiltakene er tenkt igangsatt i nær framtid.

Etter en samlet vurdering er vi kommet fram til at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er klart større enn ulempene.

Sikringstiltak må være utført før boligene tas i bruk.
På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret midlertidig dispensasjon fra § 9.8.

Vi gjør oppmerksom på at dere må sende inn en egen søknad for selve sikringstiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 20-2. Vi viser også til tidligere henvendelse registrert som «Stjørdalsveien 18, henvendelse vedrørende gjerde på Lilleby Varmesentral», BYGG-20/87404.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

Vilkår for tillatelsen

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Vera Gravråkmo	BYGG-20/83161 oppgis ved alle henvendelser	Petter Mordal	07.04.2020

Lilleby B4 - Gartner Lunds hage 1, igangsettingstillatelse 1

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

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Vera Gravråkmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: NORSK HEISKONTROLL AS
LILLEBY EIENDOM AS
TRONDHEIM BYDRIFT ADMINISTRASJON

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

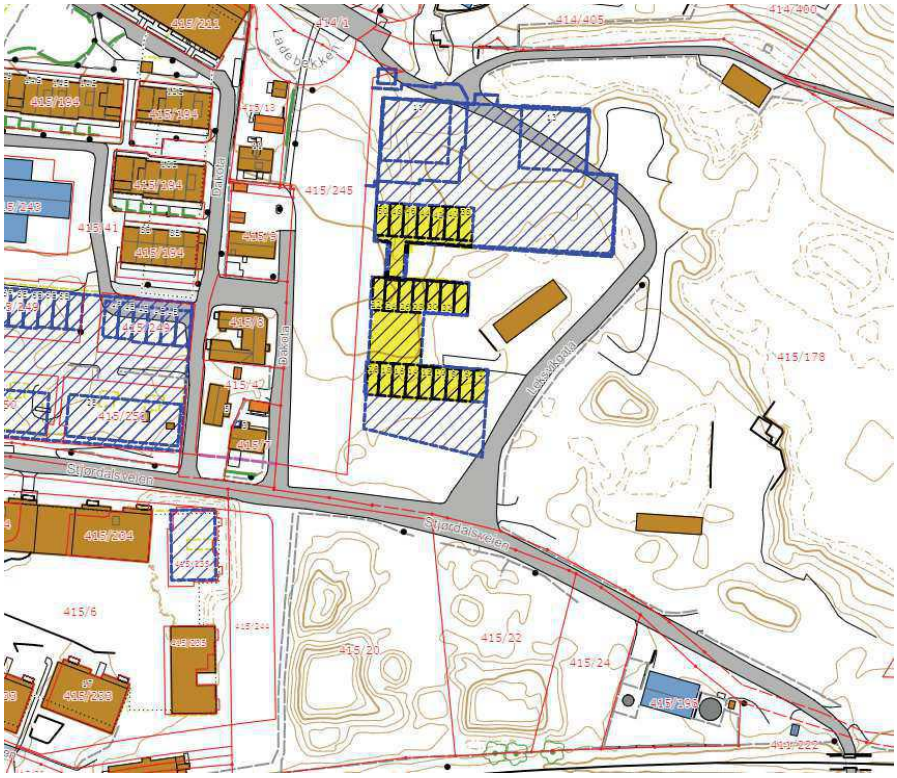
Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 23.03.2020.

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

Søknaden gjelder igangsetting av tre rekkehus. Det er gitt rammetillatelse 10.09.2019 i delegasjonssak BYGG-19/82069-5. Denne søknaden omfatter følgende arbeider for Gartner Lunds Hage 1 med tilhørende p-kjellerareal inkludert trapp-/heishus til p-kjeller:

- utgraving tomt for GLH1 med tilhørende kjeller
- betongarbeider og montering av bærende stål for rekkehus og tilhørende kjeller
- vannforsynings- og avløpsanlegg for rekkehus og kjeller inkl. drenering
- bunnledninger
- avfallssug

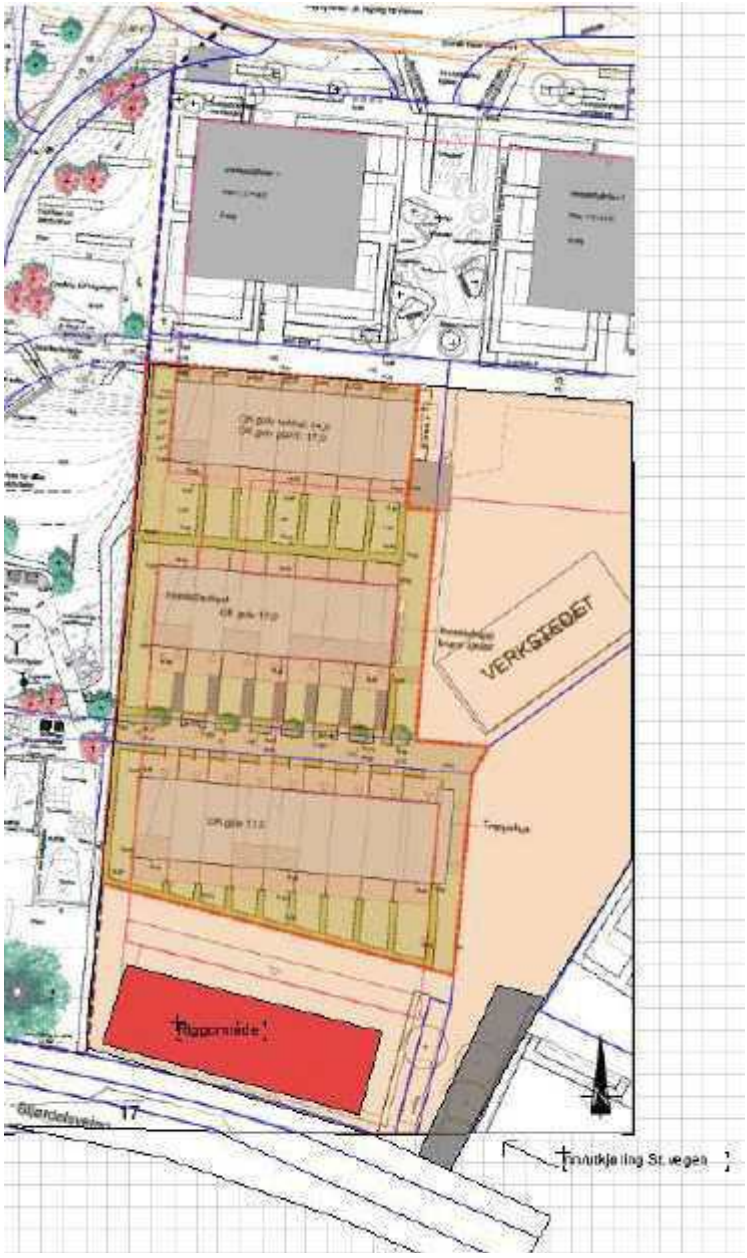


De tre rekkehusene som igangsettes er markert med gult.

Det forutsettes at nødvendige tekniske godkjenninger er gitt.

Dispensasjon

Det er gitt midlertidig dispensasjon fra r20160031 § 9.8 i vedtak nr BYGG-20/83161-4.
Den midlertidige dispensasjonen handler om at sikringstiltak innenfor område for fjernvarme-anlegg skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser på boliger innenfor planområdet.



Riggplan.

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

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

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

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

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

Avkjørsel fra kommunal veg
Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Det må innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

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

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

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

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

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

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

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

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Erlend Stav	BYGG-20/83161 oppgis ved alle henvendelser		23.07.2020

Lilleby B4 - Gartner Lunds hage 1, igangsettingstillatelse 2

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

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Erlend Stav
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottaker: LILLEBY EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 08.07.2020.

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

Søknaden gjelder igangsetting av resterende arbeider på rekkehusene. Opparbeidelse av utomhusområdene gjenstår.

Det er gitt rammetillatelse 10.09.2019 i delegasjonssak BYGG-19/82069-5.

Det er gitt midlertidig dispensasjon fra bestemmelse § 9.8 i reguleringsplan r20160031 som angir at sikringstiltak innenfor område for fjernvarmeanlegg skal være gjennomført før IG kan gis. Dispensasjonen er gitt i delegasjonssak BYGG-20/83161-4. vedtatt 06.04.2020.

Det er gitt igangsettingstillatelse (IG1) for «*utgraving, VA, betong og bærende mål m.m.*» i delegasjonssak BYGG-20/83161-5, vedtatt 07.04.2020.

Søker har i e-post av 02.04.2020 opplyst om at teknisk plangodkjenning er gitt både for VA-anlegg og renovasjon.

Foretak med ansvarsrett

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

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

Fjernvarme

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

Rekkefølgekrav

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

Avkjørsel fra kommunal veg
Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Det må innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

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

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

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

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

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

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

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Vera Gravråkmo	BYGG-20/83161 oppgis ved alle henvendelser	Petter Mordal, Marianne Pedersen	12.03.2021

Lilleby B4 - Gartner Lunds hage 1, igangsettingstillatelse 3, utomhus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/178/0/0
Bygningsnummer:	300763184, 300763233, 300763187, 300763235, 300763126, 300763229, 300763193, 300763188, 300763236, 300763191, 300763239, 300763179, 300763180, 300763177, 300763181, 300763182, 300763244, 300763248, 300763241, 300763242, 300763169, 300763173, 300763163, 300763175, 300763176
Ansvarlig søker:	VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver:	LILLEBY EIENDOM AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Vera Gravråkmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LILLEBY EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 19.02.2021. Søknaden er komplettert 11.03.2021.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden. Siste supplering gjaldt en oppdatering av gjennomføringsplanen.

Søknaden gjelder igangsetting av tre rekkehus på Lilleby. Det er tidligere gitt to igangsettingstillatelser. Nå søkes det om igangsetting av utomhusarbeider. Det er gitt rammetillatelse 10.09.2019 i delegasjonssak BYGG-19/82069-5.

Ansvarsrett

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

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

Fjernvarme

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

Rekkefølgekrav

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

Avkjørsel fra kommunal veg

Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Det må innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)

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

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

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

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

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

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

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

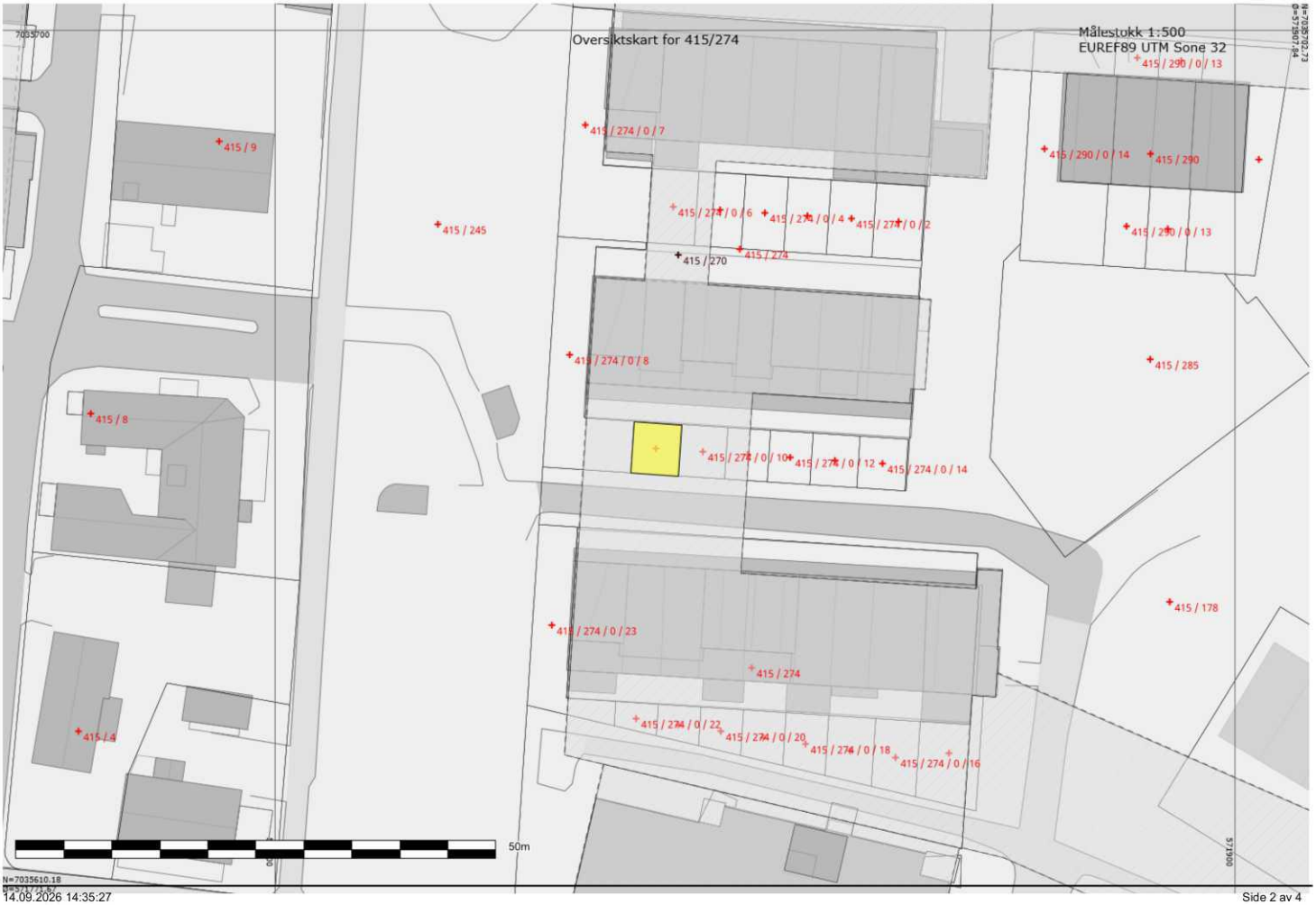
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**415**	**274**	**0**	**9**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 415/274
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
415 / 9
415 / 245
415 / 274 / 0 / 7
415 / 290 / 0 / 13
415 / 290 / 0 / 14
415 / 290
415 / 274 / 0 / 6
415 / 274 / 0 / 4
415 / 274 / 0 / 2
415 / 270
415 / 274
415 / 290 / 0 / 13
415 / 274 / 0 / 8
415 / 285
415 / 8
415 / 274 / 0 / 10
415 / 274 / 0 / 12
415 / 274 / 0 / 14
415 / 178
415 / 274 / 0 / 23
415 / 274
415 / 4
415 / 274 / 0 / 22
415 / 274 / 0 / 20
415 / 274 / 0 / 18
415 / 274 / 0 / 16
50m


415/274 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
415 / 290 / 0 / 13
415 / 274 / 0 / 7
415 / 9
415 / 290 / 0 / 14
415 / 290
415 / 274 / 0 / 6
415 / 274 / 0 / 4
415 / 274 / 0 / 2
415 / 245
415 / 290 / 0 / 13
415 / 270
415 / 274
415 / 274 / 0 / 8
415 / 285
415 / 8
1
2
25,37
25,37
4
3
415 / 274 / 0 / 10
415 / 274 / 0 / 12
415 / 274 / 0 / 14
415 / 178
415 / 274 / 0 / 23
415 / 274
415 / 4
415 / 274 / 0 / 22
415 / 274 / 0 / 20
415 / 274 / 0 / 18
415 / 274 / 0 / 16
50m

Areal og koordinater

Areal: 26,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035656,46 Øst: 571839,75

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035659,30	571837,48	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,90	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035658,98	571842,37	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,37	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035653,62	571842,02	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,90	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035653,94	571837,13	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,37	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 274	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Leksvikgata 24 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje)
- Takoverbygg
- Bolig
- Bygning under bakken
- Garasje og uthus
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Riksveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp
- Seksjonert bruksrett
- Anleggseiendom
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20160031
Arkivsak:16/26980

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

Reguleringsbestemmelser

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2.1 Reguleringsplanformål

Området reguleres til følgende formål (sosikode i parentes):

Regulering på grunnen:

Byggeområder (pbl § 12-5 nr. 1):

- Boligbebyggelse (1110)
- Fjernvarmeanlegg (1520)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) (1800)

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

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Annen veggrunn, grøntareal (2019)
- Parkering / Annen veggrunn – Grøntareal (P\AVG) (2800)

Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3):

- Grønnstruktur (3001)
- Friområde (3040)

Hensynssoner
Sikrings- støy- og faresoner (pbl § 11-8a, jf § 12-6)

- Sikringssone, frisikt (140)
- Restriksjoner for anlegg i grunnen (kommunalteknisk anlegg) (H190)
- Brann- og eksplosjonsfare (H350)

Sone med angitte særlige hensyn (pbl § 11-8c, jf § 12-6)

- Bevaring kulturmiljø (H570)

Bestemmelsesområde:

- # 1 Felles uteoppholdsareal

- # 7 Vannspeil (overvann)

2.2 Offentlige formål
Areal merket «o_» skal være offentlig formål. Alle offentlig regulerte arealer skal godkjennes av Kommunalteknikk før tillatelse til tiltak gis.

§3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Arkitektonisk kvalitet
Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet, god fargebruk og variasjon i området.

3.2 Designmal for Lillebyområdet
Designmal Lilleby med overordnet landskapsplan for Lilleby, godkjent av Trondheim kommune, vedlagt, skal være førende ved detaljering av alle offentlige og private anlegg.

3.3 Miljøoppfølgingsprogram
Ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge en Miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres i tiltak samt nødvendige avbøtende tiltak. Redegjørelsen skal omfatte angivelse av målsettinger, ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse. «Miljøprogram for Lillebyområdet», Sweco 2011 (vedlagt) og «Miljøoppfølgingsprogram for detaljregulering for felt B4», Pir II 2017 (vedlagt) skal ligge til grunn for påfølgende miljøoppfølgingsplaner tilknyttet bygge- og anleggsfasen.

3.4 Utomhusplan og tekniske planer
3.4.1 Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge godkjent utomhusplan for offentlig areal.
Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planene skal vise planlagt bebyggelse og terreng, overvannsløsninger/ fordrøyningsanlegg, nedgang til garasjeanlegg, nettstasjoner, bil- og sykkelparkering, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, varelevering, avfallshåndtering, leke- og oppholdsareal for ulike aldersgrupper, og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt. Planen skal også vise hvordan uteareal på tak planlegges, med funksjoner, skjerming, møblering og vegetasjon.

3.4.2 Tekniske planer
Sammen med søknad om tiltak, skal det foreligge godkjent plan for nyetablering, omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket som inngår i den enkelte søknaden. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak.

3.5 Overvannsløsninger
Ved opparbeidelse av utomhusarealer skal åpen lokal overvannsdisponering (LOD) integreres i grønnstrukturen og i uteoppholdsarealer. Dersom overvann ikke skal fordrøyes må det gjennomføres en vurdering som viser at det er tilstrekkelig kapasitet i Ladebekken kulvert til å motta den aktuelle vannmengden.

3.6 Energianlegg
Før tillatelse til tiltak kan gis for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal plassering av nye nettstasjoner være avklart. Nettstasjon(er) må sikres adkomst for vedlikehold, og plassering skal godkjennes av nettleverandør.

3.7 Forretningsformål
Forretninger skal ikke overskride 650 m² BRA per bruksenhet og ikke over 2000 m² BRA totalt innenfor planområdet. Forretning kan plasseres innenfor felt KBA1, og i første etasje langs o_KV2, o_KV12 og o_T innenfor felt KBA2, KBA3, B2 og B5. Forretningene skal ha hovedinngang direkte fra fortau eller torg.

3.8 Støy
Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming mot støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

3.9 Geoteknikk
Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold / grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

3.10 Håndtering av forurensing i grunn
Før det kan gis tillatelse til tiltak, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse og kombinert bebyggelse og anlegg
4.1.1 Arealbruk
I felt B1, B2, B4 og B5 skal det etableres boliger.
I felt B2 tillates det etablert forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning i første etasje med hovedinngang og varelevering fra o_KV2 og o_KV12.
I felt KBA1 og KBA3 skal det etableres utadrettet virksomhet (forretning, tjenesteyting eller bevertning) i første etasje med hovedinngang og varelevering fra henholdsvis f_T og o_T.
Det tillates ikke bolig i første etasje innenfor felt KBA3.
I felt KBA1, KBA2 og KBA3 kan det etableres bolig, forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning.

4.1.2 Utnyttelsesgrad
Maksimalt tillatt BRA i hvert felt er vist på plankartet. Areal helt eller terreng skal ikke regnes med i maks tillatt BRA.

Området skal bygges ut med minimum 10 boenheter per dekar.

Bruksareal i første etasje skal regnes uten tillegg for tenkte plan (f.eks. mesanin).

4.1.3 Bebyggelsens plassering
For boligbebyggelse med sørfasade ut mot o_KV2 skal 50 % av fasaden trekkes tilbake i første etasje slik at det danner forhager med dybde på minimum 2 meter fra formålsgrense. Det tillates at forhagene ligger på en opphøyet sokkel, med makshøyde på 1 meter. Det tillates rekkverk.

Det tillates utkraging av balkonger inntil 2 meter utenfor byggegrensa, med unntak av i første etasje mot felles eller offentlig gangveg/fortau. Det skal være minimum 4 meter fri høyde fra offentlig fortau til underkant balkong.

Utenfor angitte byggegrenser kan det oppføres overdekket sykkelparkering med et maks bruksareal på 60 m² per overdekning og maksimalt 500 m² totalt, samt overdekkede og innebygde trappe- og heisadkomster til parkeringsanlegget.

4.1.4 Bebyggelsens høyder
Maks høyder er angitt på plankartet.

Det tillates oppført nødvendige tekniske installasjoner/overdekning, heis og rekkverk for takterrasser inntil maksimalt 2,4 meters høyde over angitte kotehøyder innenfor felt B2, B4 og B5, KBA2 og KBA3. Tekniske installasjoner kan utgjøre maks 15 % av takarealet på bebyggelse innenfor felt B2, B4 og KBA2 og maks 20 % av takarealet på bebyggelse innenfor felt B5 og KBA3. Pergolaer/overdekninger kan oppføres på inntil 15 % av takarealet på det enkelte bygg innefor felt B2, B4, B5, KBA2 og KBA3.

Der det skal være forretningsarealer i første etasje skal etasjehøyden være minimum 4,0 meter.

4.1.5 Takterrasser
Takflater som skal benyttes til uterom på tak skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på 60-80 cm.

4.1.6 Boligtyper og leilighetssammensetting
Det tillates inntil 5 % ettroms leiligheter i planområdet. Ettroms leiligheter skal ikke være ensidig vendt mot nord eller øst.

10-30 % av leilighetene i planområdet skal være toroms.

Minimum 20 % av leilighetene i planområdet skal være fireroms eller større.

Innenfor feltene B1 skal det oppføres rekkehus. Boligbebyggelse innenfor KBA1 kan oppføres som rekkehus.

4.1.7 Boligkvalitet
Det tillates ikke ensidig belyste østvendte leiligheter, med unntak av 16 leiligheter innenfor B4. Boliger som har orientering med ensidig lysinnslipp fra øst skal ha kompenserende tiltak som eksempelvis større vindusflater, romslig takhøyde og fasadeutforming som sikrer utsyn og gode lysforhold.

Det tillates ikke ensidig belyste nordvendte leiligheter.

4.2 Parkering
For boliger skal det være minimum 0,5 og maksimum 1,0 parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA eller per boenhet. Det tillates ikke etablert bakkeparkering innenfor planen, med unntak av gateparkering langs o_KV2 og o_KV12.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede.

Det skal etableres minimum 2 plasser for sykkelparkering per 70 m² BRA/per boenhet. Minimum 50 % av sykkelparkering skal anlegges i kjeller. Innenfor KBA1 skal det opparbeides minimum 2 plasser for sykkelparkering per 100 m² BRA.

4.2.1 Parkeringskjeller
Det tillates etablert parkeringskjeller under terreng under feltene B1-B5, KBA1, KBA2 og f_G1 og f_G2. Parkeringskjeller skal være felles for hele planområdet. Parkeringskjelleren tillates opparbeidet i to plan under bakken, og skal så langt det er mulig ligge helt under terreng. Det tillates også oppført sykkelparkering, boder og tekniske rom i parkeringskjelleren.

Parkeringskjellere og andre underjordiske anlegg under uteoppholdsareal eller grøntareal der det skal plantes trær, skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekking på 80 cm.

Minst 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal ha lader for ladbar motorvogn. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt kan utvides til minimum 10 %. Plassering av ladepunkt skal avklares ved søknad om tiltak og godkjennes av Trondheim kommune ved Brann- og redningstjenesten.

4.3 Fjernvarmeanlegg (1520)
Området skal benyttes til energianlegg/fjernvarmesentral.

4.4 Renovasjon
Ny boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg. Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningenes utgangsdør. Teknisk plan for avfallssug skal godkjennes av Trondheim kommune.

Bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal i avfallssuget skal etableres innenfor felt o_R. For andre bruksformål enn bolig skal avfallshåndtering løses innenfor bygningsmassen. Det tillates ikke plassert permanente avfallscontainere og lignende utendørs.

4.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål KBA (1800)
4.5.1 KBA1
Det tillates etablert inntil 1000 m² BRA, hvorav 650 m² til forretning, tjenesteyting, kontor og/ eller bevertning.

4.6 Uterom
Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller boenhet, hvorav minimum 25 m² skal være felles.

Felles uteoppholdsareal som ikke oppfylles på terreng kan legges på takterrasser. Takterrassene som regnes med i felles uteoppholdsareal kan ikke etableres på høyeste tak av bebyggelsen, de skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, gangveier, plasser eller gater.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Alle områder regulert til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til designmal Lilleby, samt etter tekniske planer for delanlegg, godkjent av Trondheim kommune.

5.2 Kjøreveg
o_KV5, skal opparbeides med sykkelfelt på 1,25 m på hver side innenfor regulert kjøreveg. Vendehammer i kjøreveg o_KV5 skal benyttes som avkjørsel til parkeringskjeller til alle boliger innenfor planområdet.

5.2.1 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)
Innenfor o_AVG skal grøntanlegg opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

5.2.2 Parkering / Annen veggrunn – grøntareal (o_P/AVG)
Området o_P/AVG skal opparbeides med parkeringslommer i minimum 2 meters bredde, og skal ha grøntanlegg med høystammede trær. Resterende areal skal opparbeides som grøntanlegg etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune. Det skal være rotvennlig bærelag i hele sonen.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Fellesbestemmelser for grønnstrukturen
Inntil 1000 m² av nærmiljøanlegg innenfor område o_FRI1 i <Planid: r20090017> kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor planområdet.

Inntil 500 m² av nærmiljøanlegget innenfor o_FRI2 i <Planid: r20090017> kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteoppholdsareal for boligene innenfor planområdet.

6.1.1 Felles grønnstruktur (f_G1-2)
Felles grønnstruktur innenfor planområdet er felles for alle felt innenfor planområdet.
Felles grønnstruktur skal beplantes, utformes og tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider for alle aldersgrupper.

Torg (f_T) innenfor planområdet skal opparbeides i henhold til plankart og kan benyttes til kjøreadkomst for varelevering til KBA1, nødvendig tilbringertjeneste og utrykningskjøretøy.

Felles torg skal beplantes, utformes og tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider for alle aldersgrupper.

6.1.2 Torg (o_T)
o_T skal opparbeides som torg, tilrettelagt for opphold, gående og syklende. Området kan benyttes til varelevering, av- og påstigning og som snuplass for kjørende i o_KV12.

Innenfor o_T kan det etableres kjøreatkomst til barnehage dersom dette etableres innenfor o_TY i <Planid: r20090017>.

§7 Hensynssoner (pbl § 12-6, jf § 11-8)

7.1 Sikringssone (pbl § 11-8a)

7.1.1 Frisiktlinje vegkryss
I området mellom frisiktlinjer skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter.

7.1.2 Sikringssone – restriksjoner for anlegg i grunnen (kulvert), H190_1
Bebyggelse innenfor sonen skal dokumenteres gjennom geoteknisk prosjektering, og kan kun oppføres dersom det bygges kjeller. Såle på nybygg må da ligge på samme eller lavere nivå enn kulverten. VA-ledninger kan anlegges min. 3 meter fra kulvert dersom grunnen tillater det. Stabiliteten i grunnen må sjekkes gjennom geoteknisk undersøkelse, der det planlegges nærføring av bebyggelse eller anlegg.

7.1.3 Brann- og eksplosjonsfare (H350)
Innenfor sone H350 skal det oppføres gjerde for å hindre uvedkommende ved manøvrering av tankbil. Det tillates oppført tiltak som begrenser gass-spredning, iht. fagkyndig vurdering. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for boliger i felt B1, B2 og KBA2 skal det følge dokumentasjon som viser avbøtende tiltak.

7.1.4 Soner med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (H570)
Eksisterende fasade til det gamle røkeriet innenfor H570 skal bevares eller rekonstrueres/gjenoppbygges dersom bevaring uten demontering ikke er teknisk mulig.
For bebyggelse innenfor hensynssone H570 skal ny bebyggelse utformes for å fremheve den gamle fasaden til Røkeriet. Det tillates å sammenbygge eksisterende bebyggelse med ny bebyggelse. Nybygg i tilknytning til den eksisterende fasaden på Røkeriet skal ha et bevisst forhold til det bevaringsverdige miljøet. Den gamle fasaden skal oppleves selvstendig, og ikke «påklistret» en ny bebyggelse.

Ved restaurering skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Alle søknadspliktige arbeider som har betydning for verneinteressene innenfor hensynssonen, skal forelegges Trondheim kommunes antikvarisk fagkyndige rådgiver til uttalelse før godkjennelse.

§8 Bestemmelsesområde

8.1 Bestemmelsesområde #1 Felles uteoppholdsareal
Innenfor bestemmelsesområdet skal arealene være felles uteoppholdsareal for alle boliger innenfor planområdet. Området skal utformes og tilrettelegges for aktiviteter for alle aldersgrupper til ulike årstider, og skal beplantes.

8.2 Bestemmelsesområde #7 Vannspeil (overvann)
Det tillates opparbeidet vannspeil innenfor # 7.

§9 Rekkefølgekrav

9.1 Veger
Kjøreveg
Fortau, annen veggrunn – grøntareal, parkering/ annen veggrunn grøntareal og sykkelfelt skal opparbeides senest samtidig med tilliggende kjøreveger.

o_KV1 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor planområdet.

o_KV2 skal være opparbeidet som vist på plankartet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor planområdet.

o_KV5 i <Planid: r20090017> og som vist på plankart inklusiv støyreduserende tiltak for eksisterende boligbebyggelse, skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet. o_GS10 og arealer innenfor #9 i <Planid: r20090017> skal opparbeides senest samtidig med o_KV5.

o_KV6 (kjøreadkomst til o_VA i <Planid: r20090017>) skal utbedres senest samtidig med opparbeidelse av o_FRI1.

o_KV10 i <Planid: r20090017> fra Jarleveien til Strandveien med tilkopling til Nyhavna skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_KV11 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_KV12 i <Planid: r20090017>) skal være opparbeidet som vist på plankartet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor planområdet.

o_KV13 i <Planid: r20090017> med tilkopling til Nyhavna skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet.

9.2 Torg
o_T skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

f_T skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt B1 eller B4.

9.3 Gang-/ sykkelveg
o_GS7 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_GS11 i <Planid: r20090017> skal utbedres senest samtidig med opparbeidelse av o_FRI1.

9.4 Gangveg og sykkelveg
Sykkelveg o_SV1, o_SV2, gangveg o_GV1, o_GV2, o_GS12, o_GS13 i <Planid: r20090017>, og tilliggende annen veggrunn skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_GV3 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor planområdet.

9.5 Grønnstruktur og turvei
o_G1 og o_G2 i <Planid: r20090017>) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_G5 i <Planid: r20090017>) skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet gis ferdigattest.

f _G1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

f_G2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt B2, B5 eller KBA2.

9.6 Friområde
o_FRI1 og o_FRI3 i <Planid: r20090017> med nærmiljøanlegg skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet. Samtidig med opparbeidelse av o_FRI1 skal o_GS11 i <Planid: r20090017> utbedres.

o_FRI2 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

9.7 Fjerning av høyspentledning
Eksisterende høyspentledning skal være flyttet og anlagt midlertidig innenfor hensynssone H370_1 i <Planid: r20090017> før o_GV3 og tilhørende anlegg er etablert.

9.8 Sikringstiltak innenfor område for fjernvarmeanlegg (FV)
Sikringstiltak innenfor område for fjernvarmeanlegg, som skal dokumenteres i rammesøknad for felt B1, B2 og KBA2 skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet felt B1, B2 og KBA2.

9.9 Etablering av tekniske anlegg
Nødvendige tekniske anlegg, herunder V/A, avfallssug, el og fjernvarme skal være etablert i samsvar med tekniske planer godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis innenfor planområdet.

9.10 Skole- og barnehagekapasitet
Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

9.11 Trygg skoleveg og atkomst til friområder
Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikkerhetstiltak for trygg skoleveg som inngår i områdeplan for Lilleby <Planid: r20090017>. Nye boliger kan ikke gis brukstillatelse før det er etablert trafikksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene som er opparbeidet.

9.12 Uterom
Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før tilhørende uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

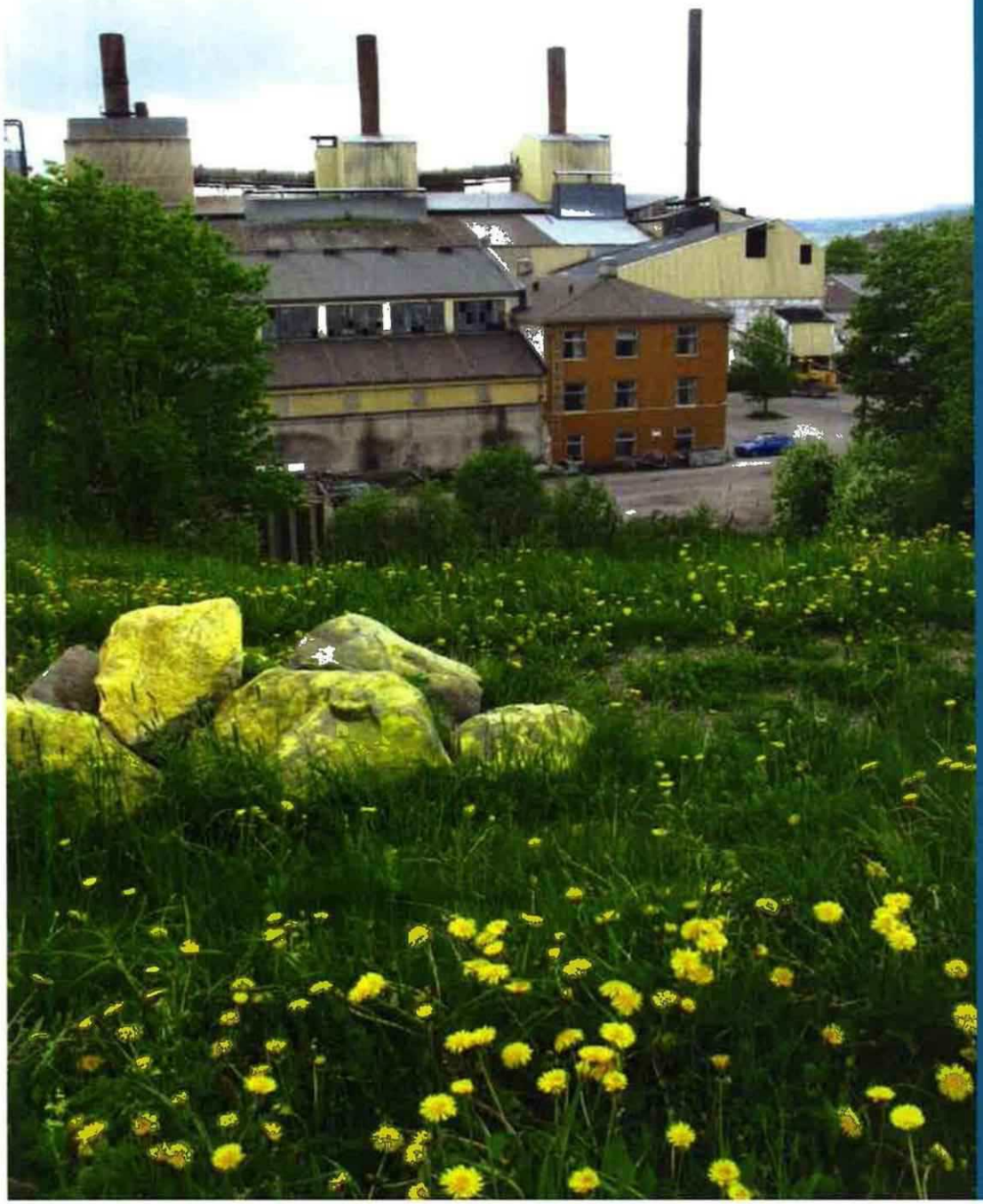
§10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, inkl. trafikksikker skoleveg og trafikksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støy- og støvforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets-, støy- og støvgrenser som angitt i T-1442/2016 Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, og T-1520 (planretningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging), legges til grunn.

Dato og signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).*

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

- Miljøprogram for detaljreguleringsplan for felt B4 på Lillebyområdet, Pir II, 2017
- Designmal Lilleby, Asplan Viak 02.07.14
- Hensynssoner for Lilleby varmesentral – Final rapport, datert 6.4.2017



Designmal Lilleby

02.07.2014_ Rev 2

Designmal Lilleby

Innhold

Gjelder for 1
Intensjoner.....2
Universell utforming.....3
Beliggenhet.....4
Hovedstruktur 5
Overordnet landskapsplan.....6
Levende gatemiljø.....7
Levende gatemiljø – eksempler.....8
Stjørdalsveien.....9
Ladeveien.....10
Ladebekken.....11
Offentlige gang- og sykkelveger, turveger.....13
Fotgjengeroverganger.....14
Gangveger – eksempler.....15
Overgang offentlig/felles areal - private.....16
Overgang offentlig/felles areal – private.....17
«Det grønne».....18
«Det grønne» - eksempler..... .. 19
«Det grønne» - aktuelle arter..... . 20
«Det grønne» - snitt..... ... 22
«Smeltverkstorget»..... ...23
«Smeltverkstorget» - inspirasjon..... ..24
Helse – bevegelse – aktivitet.....25
Helse – bevegelse – aktivitet, eksempler.....27
Helse – bevegelse – aktivitet, ferdselsårer..... .28
Belysning - møblering.....29
Murer – utstyr 30

Vedlegg:
Overordnet landskapsplan, 1:1000
Overordnet høydeplan, 1:1000

asplan viak

Designmal Lilleby

Gjelder for

Designmal for Lilleby gjelder innenfor områdeplan for Lilleby r 20090017. Den gjelder primært for «grønn og grå» offentlig infrastruktur innenfor området, men er også veiledende for boligarealene.

Lilleby vil bygges ut over flere år. En designmal er med på å sikre helhetlige løsninger for den nye bydelen.

Designmalen er utarbeidet av Asplan Viak i samarbeid med Trondheim kommune og Veidekke Eiendom.



Premisser

Områdeplanen for Lilleby (r 20090017) med bestemmelser har vært premissgivende for arbeidet med designmalen. «Designprogram for Midtbyen» er lagt til grunn for arbeidet, men designmalen for Lilleby avviker på enkelte punkter. Visjonsdokument for Lilleby datert 11.10.12 er også grunnlag for arbeidet med designmalen.

Designmal Lilleby

Intensjoner

Lilleby har en attraktiv beliggenhet med nærhet til supersykkelveg, jernbane og kollektivtransport, til Lade og Lilleby skole, idrettsbaner, handel og kjøpesentre, Ringve museum, Ladeparken, Lade gård, Ladestien, store rekreasjonsareal langs Trondheimsfjorden og i framtida - ny bydel på Nyhavna.

Bydelen omdannes fra et industrimiljø og historiske spor gir inspirasjon, kontrast og dybde til den nye bebyggelsen.

Lade og Lilleby har de beste klimatiske forutsetningene i Trondheim for å bygge en hageby og en grønn bydel.

Lilleby skal inneholde et spekter boliger tilpasset unge, voksne, eldre og familier. Bydelen skal ha varierte uterom og sosiale møteplasser og et mangfold av ferdselsårer for myke trafikanter. Parkering under terreng sikrer store, trafikkfrie arealer. Vann inngår som et miljøskapende element i uteområdene. I utforming av den nye bydelen vektlegges opplevelsesrikdom i arkitektur og landskap, menneskelig dimensjon i skala og uttrykk samt god integrasjon mellom bygning og uteareal.

Designmalen og den overordnede landskapsplanen skal gi rammer for å skape:

- ✓ En blågrønn og frodig bydel
- ✓ Gode sosiale møtesteder
- ✓ Et levende gatemiljø
- ✓ Gode sammenhenger med områdene rundt
- ✓ Gode interne forbindelser
- ✓ Gode overganger mellom private og offentlige soner
- ✓ Helse – bevegelse – aktivitet

Lilleby skal være

- ✓ Attraktiv å bo i
- ✓ Attraktiv å besøke
- ✓ Attraktiv å arbeide i

asplan viak

Universell utforming

Den nye bydelen på Lilleby skal utformes universelt slik det ligger nedfelt i Plan- og bygningsloven med tekniske forskrifter (TEK10). Hovedløsninger som velges skal imøtekomme alle brukerbehov. Det skal tas hensyn til mennesket som barn, ung, voksen og eldre. I dette inngår mennesker med redusert funksjonsevne med hensyn til bevegelse, orientering og overfølsomhet i forhold til materialer og luftforurensning. Håndbok 278 utarbeidet av Vegdirektoratet gir veiledning for universelt utformede vegsystem.

Følgende punkter bør særlig vektlegges:

- ✓ Overordnet lesbarhet – tydelige strukturer og lesbare målpunkt
- ✓ Gjennomgående og gjenkjennbare prinsipper for gatesnitt og materialbruk
- ✓ Bruk av orienterende element (blikkfang, spesielle element)
- ✓ Tilstrekkelige visuelle og taktile kontraster i utegolvet
- ✓ Dekker egnet for ulike brukere
- ✓ Bruk av naturlige ledelinjer som hovedprinsipp med supplering av kunstige ledelinjer ved fotgjengeroverganger
- ✓ God skilting
- ✓ Lekemiljø brukbare for mange
- ✓ Tilstrekkelig belysning
- ✓ Komfortable og tilstrekkelig antall møbler

Designmal Lilleby

Beliggenhet

Lilleby – attraktiv beliggenhet mellom sentrum og Ladehalvøya





Hovedstrukturer på Lilleby – et mangfold av uterom og sosiale møteplasser forbindes av et nettverk av ferdselsårer. Store trafikkfrie areal, historiske spor, småhandel og offentlige service-funksjoner kan gjøre bydelen levende og interessant.

asplan viak



Overordnet landskapsplan. Planen viser den offentlige infrastrukturen med gater, gangveger, sykkelveger, friområder, torg og nærmiljøanlegg på Lilleby. I tillegg vises viktige grønne forbindelser internt i boligfeltene.

asplan viak

Levende gatemiljø

Bydelens gater er bydelens «nervesystem». Gatene må fremstå som bygater; attraktive med et grønt preg og med liv og aktivitet. Stjørdalsveien og Ladebekken har ikke gjennomgangstrafikk og vil kun betjene bydelen. Hastigheten er lav - 30 km/t - og skal ha fartshumper og opphøyde fotgjengerfelt. For å skape et levende gatemiljø, bør inngangspartier plasseres ut mot gatene i størst mulig grad. Frodighet sikres ved gateplantinger, vegetasjon av bunndekkeplanter og forhager som vender ut mot gatene. Innslag av næringsvirksomhet og småhandel vil kunne bidra positivt til livet i gatene. Gatene skal delvis ha gjesteparkeringsplasser.

Levende gatemiljø styrkes ved

- ✓ Innganger ut mot gata
- ✓ Forhager i overgangen til boliger
- ✓ Næringsvirksomhet og småhandel
- ✓ Trerekker og tregrupper, grønt inntrykk, grønne flater
- ✓ Lav hastighet som inkluderer fartshumper og opphøyde fotgjengerfelt

Levende gatemiljø - eksempler

Trivelige gatemiljø avhenger blant annet av hvordan overganger til bygningsmasse håndteres. Bygninger bør henvende seg og ha innganger ut mot gata. Grønne soner mellom fortau og bygninger bidrar svært positivt til opplevelsen av et gang- og fortausstrøk og gir også en avstand fra boligen til «byens liv».

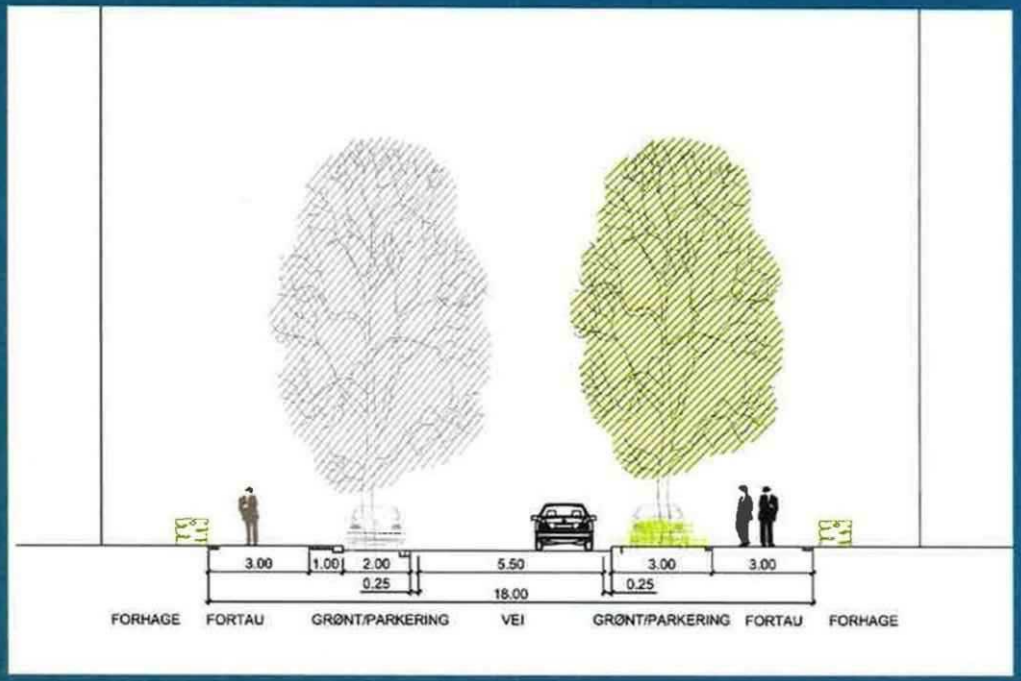


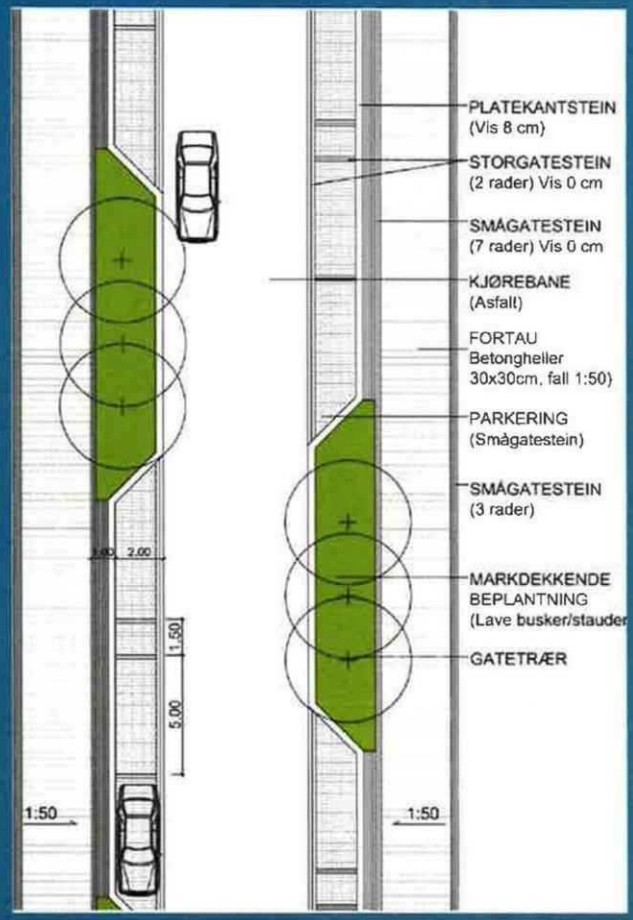




Designmal Lilleby

Stjørdalsveien (0_KV1 og 0_KV2)





MATERIALBRUK

Kjøreareal: Asfalt, takfall

Kantstein: Platekantstein, b=30 cm, vis 8cm

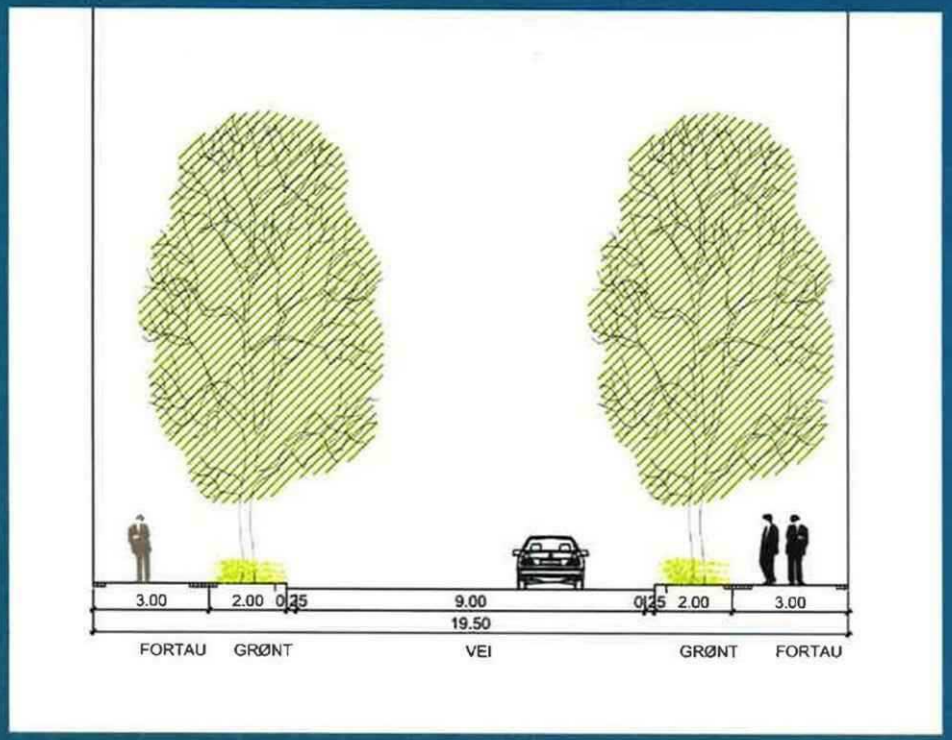
Tilpasningssoner: Smågatestein, granitt 10 x10cm

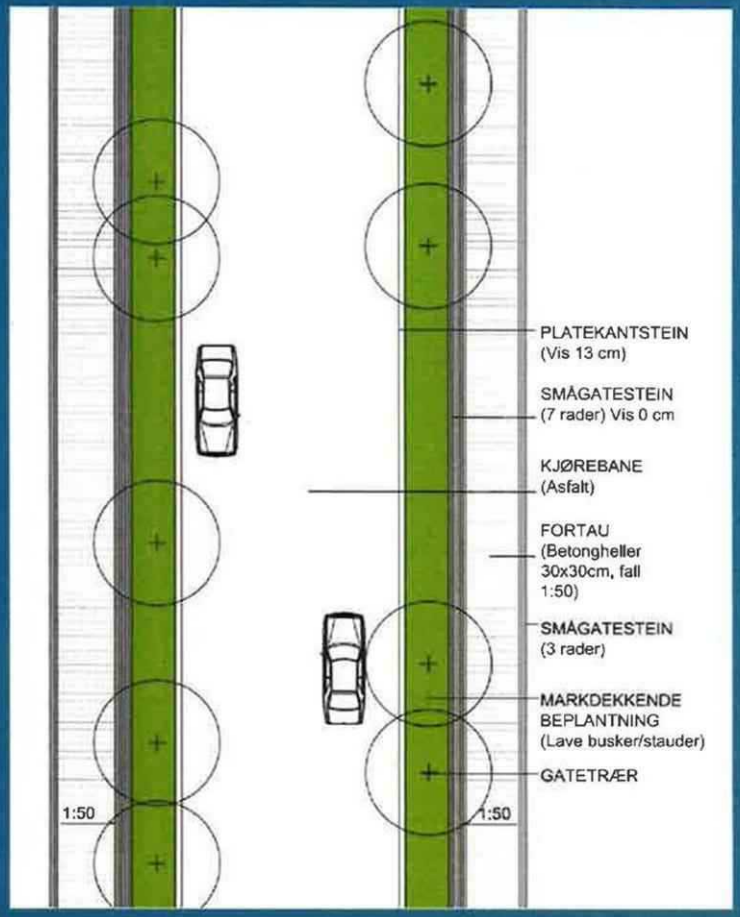
Parkeringssoner: Smågatestein, rekker av storgatestein markerer de enkelte plassene

Fortausareal: Betongheller 30 x 30cm som avgrenses av smågatestein, rotvennlig bærelag

Designmal Lilleby

Stjørdalsveien (0_KV7)





MATERIALBRUK

Kjøreareal: Asfalt, takfall

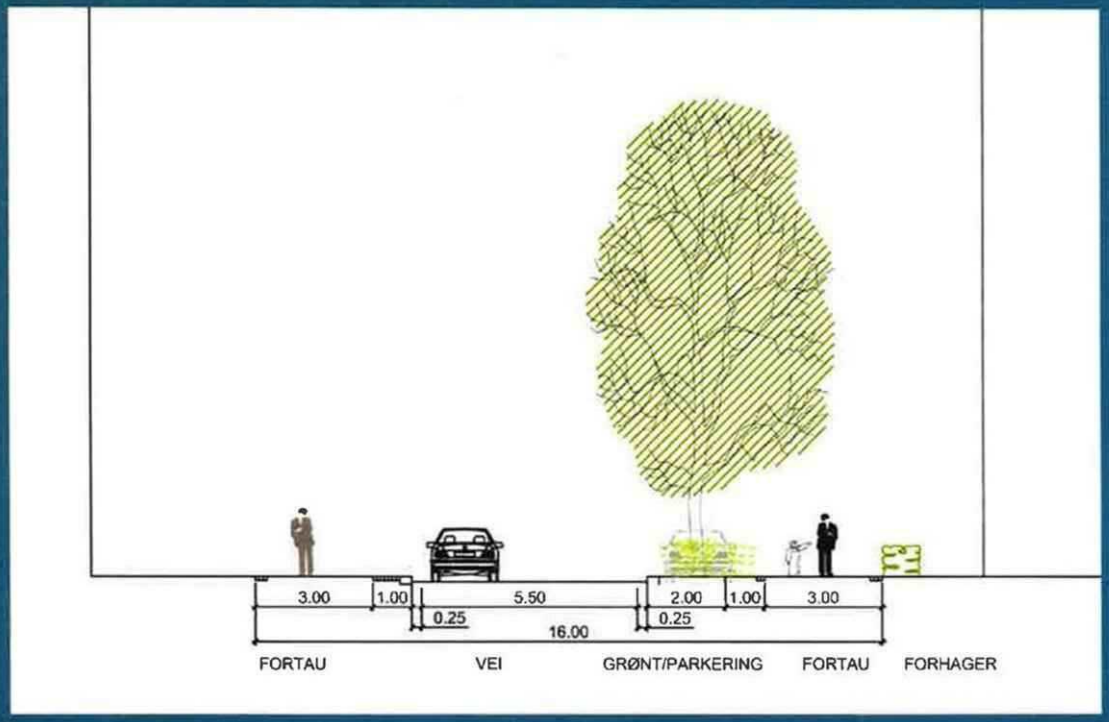
Kantstein: Platekantstein, b=30 cm, vis 13cm

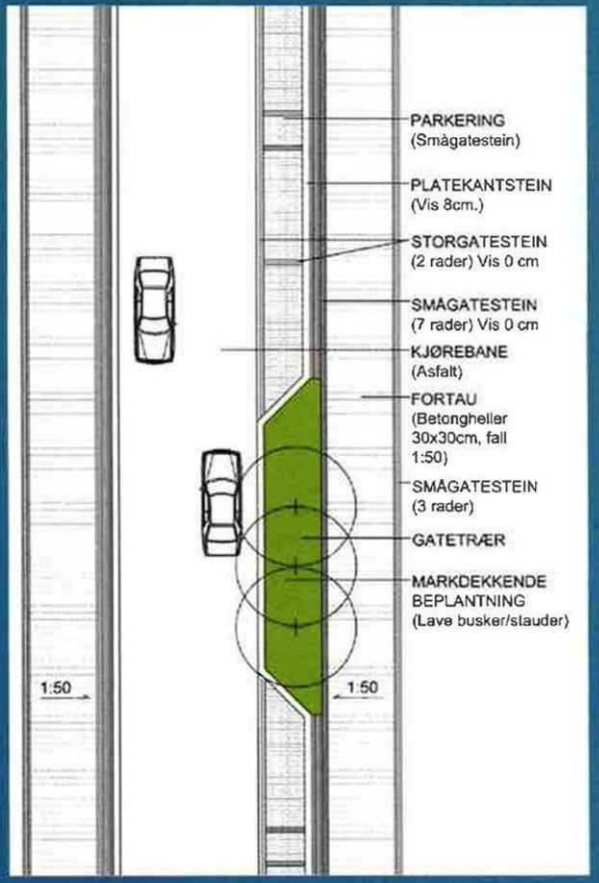
Tilpasningssoner: Smågatestein, granitt 10 x10cm

Fortausareal: Betongheller 30 x 30 cm som avgrenses av smågatestein, rotvennlig bærelag

Designmal Lilleby

Ladeveien (O_KV 4)





MATERIALBRUK

Kjøreareal: Asfalt, takfall

Kantstein: Platekantstein b=30 cm, vis 8cm

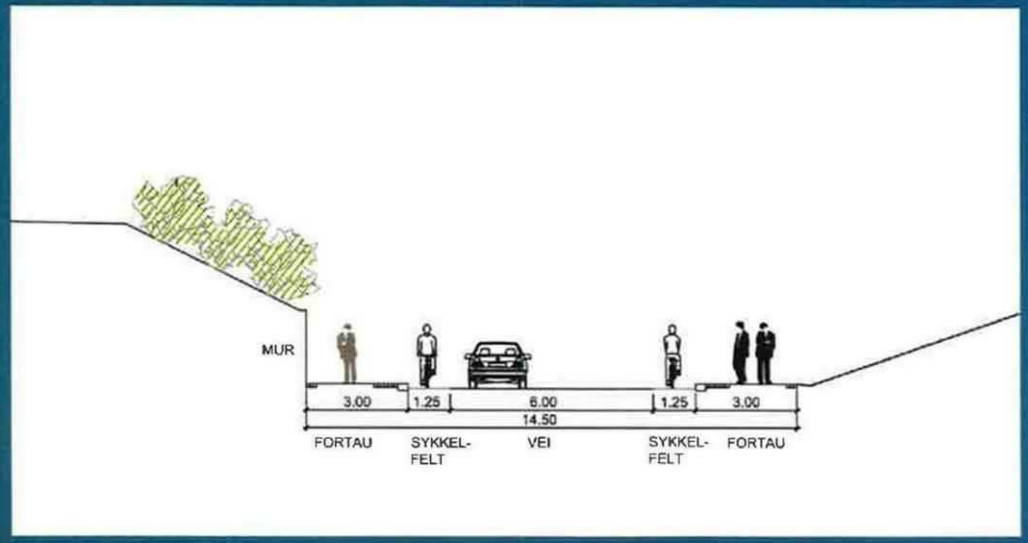
Tilpasningssoner: Smågatestein, granitt 10 x10cm

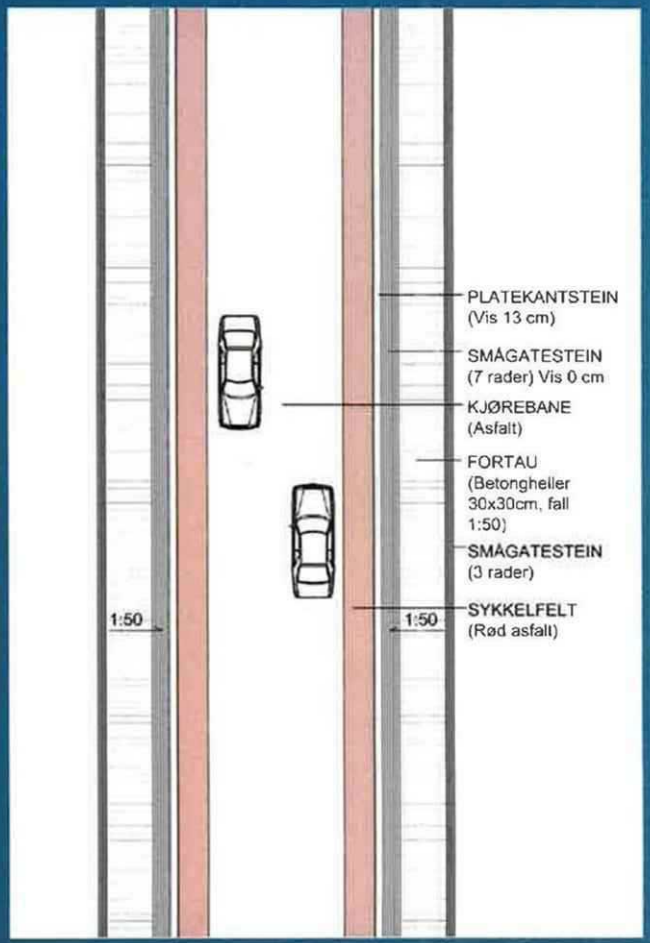
Parkeringssoner: Smågatestein

Fortausareal: Betongheller 30 x 30 cm som avgrenses av smågatestein, rotvennlig bærelag på fortau ved trær

Designmal Lilleby

Ladebekken (O_KV5)

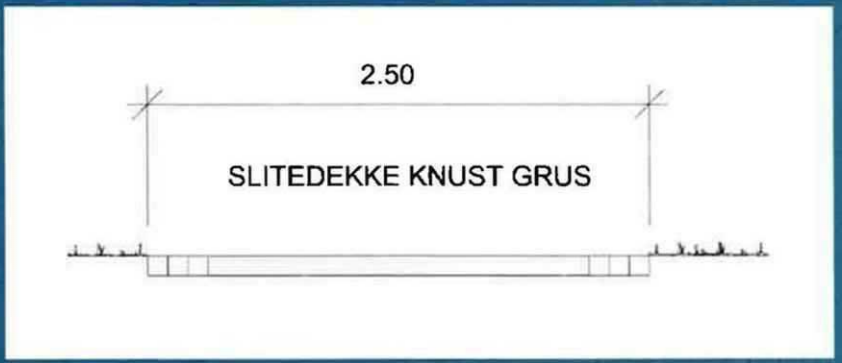




MATERIALBRUK
Kjøreareal: Asfalt, takfall
Kantstein: Platekantstein b=30 cm, vis13cm
Tilpasningssoner: Smågatestein, granitt 10 x10cm
Fortausareal: Asfalt som avgrenses av smågatestein

Offentlig gang- og sykkelveger, turveger

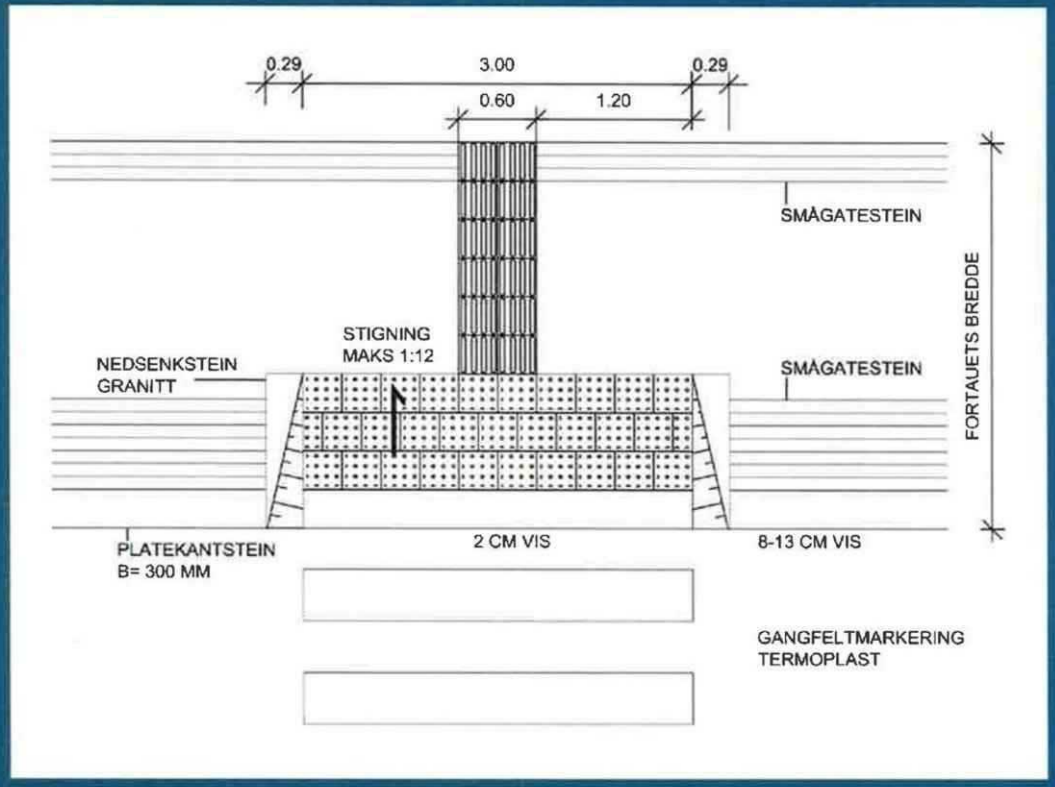




MATERIALBRUK , Offentlige gang- og sykkelveger:
Dekke: Barrikade, Lys natur, steintykkelse 1-2mm
Kanter: 3 rader smågatestein , granitt 10 x10 cm, granittkanstein ensidig, vis 8 cm
Tverrfall: 1:50

MATERIALBRUK , Turveger :
Dekke: Grus
Kanter: 3 rader smågatestein, granitt 10 x10 cm

Fotgjengeroverganger



MATERIALBRUK

Sebrastiper: Termoplast i asfalt

Varselsfelt: 30x30 cm støpejernsheller

Oppmerksomhetsfelt: 30x30 støpejernsheller

Gangveger - eksempler

Bildene viser gang – og kjøreveger i eldre og nyere boligmiljø. Et dekke av grus gir et «vennlig» uttrykk og er vanngjennomtrengelig. Et dekke av barrikade kan velges på de offentlige gang- og sykkelvegene. Dette gir et stabilt dekke og med et uttrykk lignende grus. Grus kan gjerne benyttes internt i boligfeltene og på turvegene.







Overgang offentlige/felles areal – private areal

Omtanke for overgangen mellom de felles arealene og de private arealene er avgjørende for bruken og opplevelsen av arealene. Overgangssonen kan utformes på ulike måter, både med vegetasjon, terrengsprang og evt. andre fysiske avgrensninger. En viss grad av samspill og utveksling er like viktig som en viss grad av avskjerming mellom arealene.

Gode overganger mellom privat – halvprivate – felles - offentlige soner kan utføres med:

- ✓ Tilstrekkelig avstand (ofte ikke mulig i tette bystrøk)
- ✓ Vegetasjon
- ✓ Terrengsprang
- ✓ Fysiske avgrensninger som gjerder/lévegger
- ✓ Kombinasjoner av disse

Overgang offentlige/felles areal – private areal, eksempler

Bildene viser ulike måter å håndtere overgangen mellom private og felles soner. Det er avgjørende for trivsel på begge sider at det finnes et «filter» mellom. Noe skjerming kombinert med noe utveksling og åpenhet gir gjerne best resultat.









«Det grønne»

Lilleby skal bli en frodig og grønn bydel. Lade og Lilleby har meget gode klimatiske forhold som gir gode forutsetninger for dette. Hvordan uteområdene håndteres er i sterk grad med å avgjøre hvor attraktivt et boligområde er. I nyere boligområder i tette bystrøk er utearealenes kvaliteter ofte gitt liten oppmerksomhet. «Det grønne» som byggemateriale har som del av dette mange funksjoner det skal fylle.

- ✓ Romdannende element
- ✓ Frodighet, sanselige opplevelser året rundt
- ✓ Levemiljø for dyr og insekter
- ✓ Arkitektonisk effekt
- ✓ Skjerming
- ✓ Forbedre lokalklimaet
- ✓ Holde tilbake og fordrøye overflatevann

For å bygge en frodig bydel bør vegetasjonen være sammensatt:

- ✓ Flersjiktet – med både bunndekke-sjikt, busker, små og stor trær
- ✓ Mangfoldig med bruk av mange arter
- ✓ Spiselig; frukt og bær

Deler av Lilleby bygges som hageby og det planlegges også for takhager, dette gir private areal med mulighet for hage og dyrking.

En viktig forutsetning for å bygge en grønn bydel er at det avsettes tilstrekkelig jordvolum over parkeringskjellerne – også nok til planting av trær.



asplan viak

«Det grønne» - eksempler

Vegetasjon er svært viktig for å bygge gode utendørs rom. Alle sjikt m å være tilstede – bunndekkende planter, stauder, busker, små og store trær. «Det grønne» bygges både på terreng, langs vegger og på tak.

Planter som velges må være godt egnet og tilstrekkelig robust og herdig for formålet.







asplan viak

«Det grønne» - aktuelle arter

<u>Gatetrær Stjørdalsveien/Ladeveien:</u>

Grupper av trær med bunndekke, hver gruppe har sin tresort. Det varieres mellom grupper av Lind, Kirsebær, Lønn

<u>Bunndekke under gatetrær:</u>

Busker: Lav Potentilla (hvit), Potentilla ´Nuuk´ Lav snøbær

Stauder: Vinterglans, Vårkjærminne, Waldsteinia, Bergenia, Hosta, Hasselurt, Storkenebb

<u>Tregrupper som effekt langs Stjørdalsveien innenfor fellesareal og boligfelt:</u>

Det veksles mellom ensartete grupper av Ask og Ornesbjørk





Designmal Lilleby

«Det grønne» - aktuelle arter

Buffervegetasjon i overgang City Lade:

Trær: Lind, Bøk, Poppel

Busker: Søtmispel, Syrinhortensia, Skjermleddved, Blåleddved, Syrin, Sargentapal, Skjærsmin

Vegetasjon opp mot jernbanen:

Namdalspil (Salix smithiana). Hunnplanter. Pileskogen suppleres med Lind, Bøk og Poppel rundt aktivitetssonene.

«Sørhellinga»:

Trær: Kirsebær, Prydeple, Frukttrær, innslag av solitærtrær som Hestekastanje, Pil, Blodbøk

Busker: Solbær, Rips, Stikkelsbær

«Hemmeligskogen», villnisset

Trær: Ornesbjørk, Osp, Rogn, Or

Busker: Kornell, Hyll, Rosebær, Leddved, Svartsurbær

Eksisterende vegetasjon vurderes bevart

Nærmiljøanlegget «Lille Dakota»

Trær: Rogn, Kirsebær, Lind

Busker: Alperips, Bøk (klipt)

m. fl.

Bunndekke/stauder:

Varierte arter



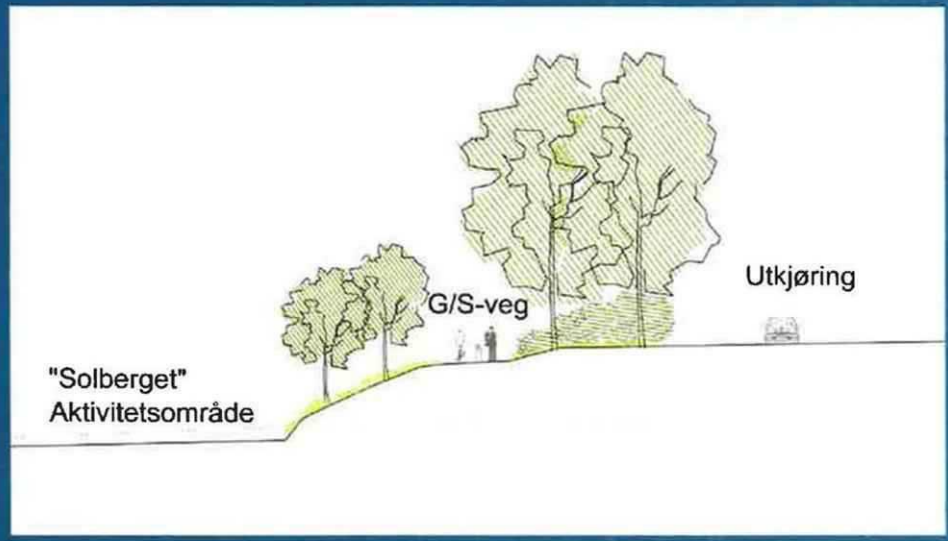




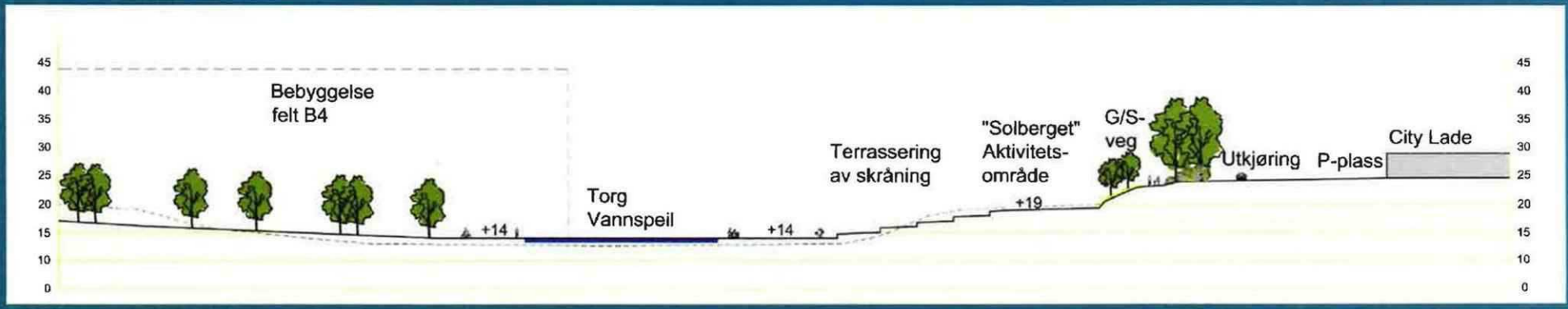
Designmal Lilleby

«Det grønne» - snitt

Illustrasjon til høyre: Buffersone med høye trær og buskbeplanting mot handel ved City Lade, mindre trær i skråning ned mot Torget.



Illustrasjon under: Lengdesnitt gjennom «Sørhellinga», med terrassert terreng ned mot Torget.



Designmal Lilleby

«Smeltverkstorget»

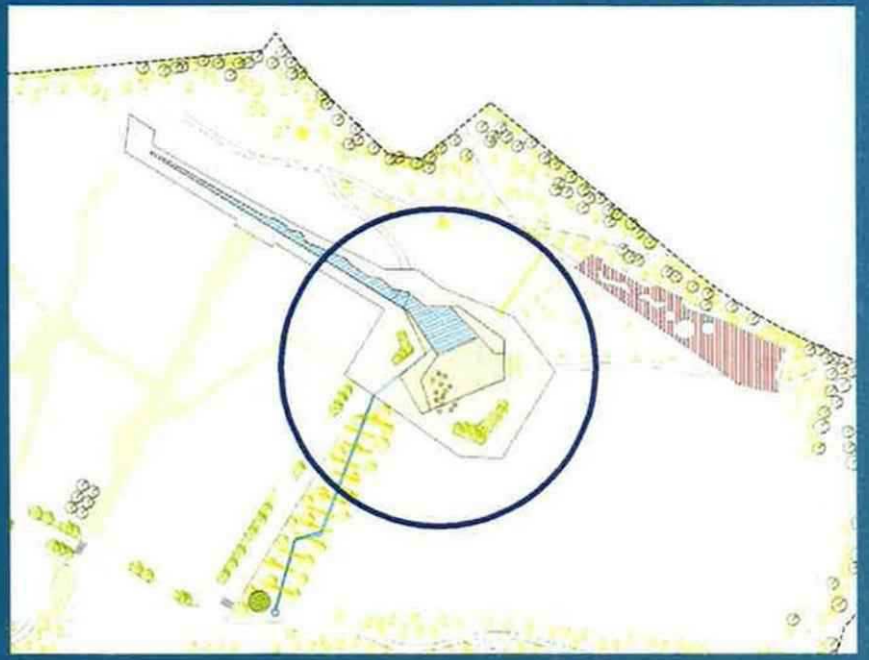
Torget blir det sentrale samlingsstedet på Lilleby. «Smeltverkstorget» blir hjertet i den nye bydelen. Det ligger med gode solforhold og god tilknytning til «Sørhellinga» og «Solberget».

Torget blir samlingssted for organiserte og uorganiserte møter. Det skal oppleves inviterende og inkluderende, ha en viss fleksibilitet samtidig som det skal fungere for hverdagene når det vil være færre folk der. Det å finne en riktig skala for et slikt torg innenfor et boligmiljø, blir en viktig utformingsoppgave i senere fase.

Torget skal opparbeides som en plassdannelse med høy kvalitet. Det vil være stort innslag av faste dekker som eks. tre, tegl, barrikade og betong. Innslag av grønne element er viktig for underdelinger og frodighet. Robuste sitte-elementer inviterer til uformelle møter. Plassen utformes i et moderne design, men historiefortellende element fra Lilleby-området kan gi dybde og identitet til plassen.

På torget kan det foregå ulike arrangement; markeder, utstillinger, byttedager, lokale festivaler med mer.

Vann er en magnet på mennesker i alle aldre. Vannrenner, bekker og vanndammer gir ulike effekter og opplevelser.



Overflatevann og takvann samles opp, fordrøyer vannet og lager opplevelser for store og små. Anleggene som bygges må være enkle å drifte og gi gode opplevelser også når de blir stående tørre ved små nedbørsmengder. Det kan også tilrettelegges for åpne vannveier med oppsamling av overflatevann i renner og regnbed innenfor øvrige felles- og friområder samt innenfor boligfeltene. Integrering av kunstnerisk utsmykning vil kunne berike torget og forsterke torget som Lillebys hjerte.

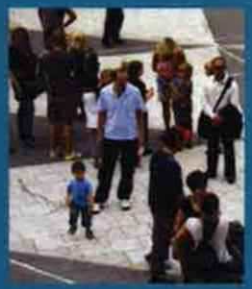
asplan viak

Designmal Lilleby

«Smeltverkstorget»
- Inspirasjon

















Designmal Lilleby

Helse – bevegelse - aktivitet

Bomiljøet på Lilleby skal stimulere til aktivitet og bevegelse for folk i alle aldre og livsfaser.

I folkehelseperspektivet er nærmiljøanleggene særlig viktige for å få folk i bevegelse og for å skape sosiale møteplasser. De ligger i umiddelbar nærhet og er enkle å komme til uten transport.

Rundløyper, gangveier og stier blir et sammenhengende nettverk som forbinder møteplassene og aktivitetsområdene. Et spekter av mindre og større stoppepunkt underveis gir opplevelser og aktivitet langs ferdselsårene.

De tre viktigste aktivitetsområdene vies spesiell oppmerksomhet og gjøres innholdsrike og utfordrende.

1. «Sørhellinga»
2. «Lille Dakota»
3. «Hemmeligskogen»



I tillegg kan gangvegen gjennom «Pileskogen» bli en trimløype med stoppesteder som inkluderer trimapparat og hvileplasser også for voksne.

Oppsummert:

- ✓ I folkehelseperspektivet er nærmiljøanlegg særlig viktige
- ✓ For alle aldre – spekter av tilbud
- ✓ Hierarki av ferdselsårer inkl. rundløyper
- ✓ Varierte fysiske utfordringer
- ✓ Opplevelser og sosiale møteplasser langs ferdselsårene





asplan viak

Designmal Lilleby

Helse – bevegelse – aktivitet

«Lille Dakota»
Målgruppe: Favne bredt

Gode romdannelser
Intimitet, avskjerming
Moderne design, høy kvalitet
Presise kanter, eks. stålkanter
Vegetasjon som arkitektonisk formingselement
Leke-elementer



«Sørhellinga»
Målgruppe: Favne bredt

Grønt preg, rullende bakker – blomstrende trær
Akebakke
Frukthage
Picnic
Utsiktsplasser
Stinett
Rullebakke

«Solberget»
Målgruppe: Ungdom

Ungdommelig preg
Sprek design og frisk bruk av farger
Fysiske utfordringer
«Se og bli sett»
Robust materialbruk, eks betong, støpte gummi-dekker, barrikade

«Hemmeligskogen»
Målgruppe: Skolebarn

Naturen som forbilde
Kreativt lekemiljø
Villniss
Naturelementer



«Pileskogen»
Målgruppe: Trimmere

Trimløype med innlagte stoppesteder både for trimapparat og hvile

asplan viak

Designmal Lilleby

Helse – bevegelse – aktivitet, eksempler aktiviteter



«Lille Dakota»
Sandvolleyball
Traséer for trehjulsykkel/ sparkesykkel/rullator
Sittegrupper, oppholdsplasser
Plenflater













«Hemmeligskogen»
Evt. ballbinge/ballvegg
Villniss – fantasilek
Byggelekeplass
Huske – eks. fugleredehuske
Klatre – eks. klatrepyramide
Evt. Flemmen - anlegg
Lavvo, Bålplass





«Solberget»
Baskestativ
Elementer som utfordrer større barn
Varierte sittemuligheter
Scateformer, Parkour
Balanselinje
Byens lengste rutsjebane, «Lillebyrenna»

asplan viak

Designmal Lilleby

Helse – bevegelse – aktivitet, ferdselsårer

I den nye bydelen på Lilleby skal det bygges et rikt system av gangveier og stier.

Effektive transportårer for syklister og longboard skal ivaretas såvel som stier for trehjulsykkelen, rusleturen for opplevelse og for bruk av rullator.

Det skal være tilstrekkelig med hvileplasser langs nettet med varierte sittemuligheter.

Gangsystemet forbinder de ulike møteplassene og aktivitetssonene.



Gul markering viser primære ferdselsårer for gående og syklende

Oransje markering viser sekundære ferdselsårer for gående og syklende

asplan viak

Belysning - møblering

Belysning

Type: «Københavnerarmatur» Philips
(Jfr. kommunens designprogram)
Høyde: 5m mast på gang – og sykkelveger ,
8m mast i gatene.
RAL: 9007





Møblering

Benker: Varierte sittemuligheter /ulike
sitteredskap for ulike brukergrupper

Standard benk: Vestre, Urban med armlene
(Jfr. kommunens designprogram)
Varmgalvanisert og pulverlakkert stål, RAL 7032



Murer - utstyr

Murer

Det velges bruk av natursteinsmurer for den nye bydelen. Natursteinsmurer gir et variert og levende uttrykk og taper ikke kvalitet gjennom årenes løp.

Murene skal ha horisontale, jevne skift, jevn topp og minst mulig bruk av skårer.

Utstyr

Sykkelstativ: Arc fra ZenZo Grop Aps, varmforsinket og pulverlakkert, RAL 7032.

Pullerter: Granitt, flyttbare, tilstrekkelig tyngde.

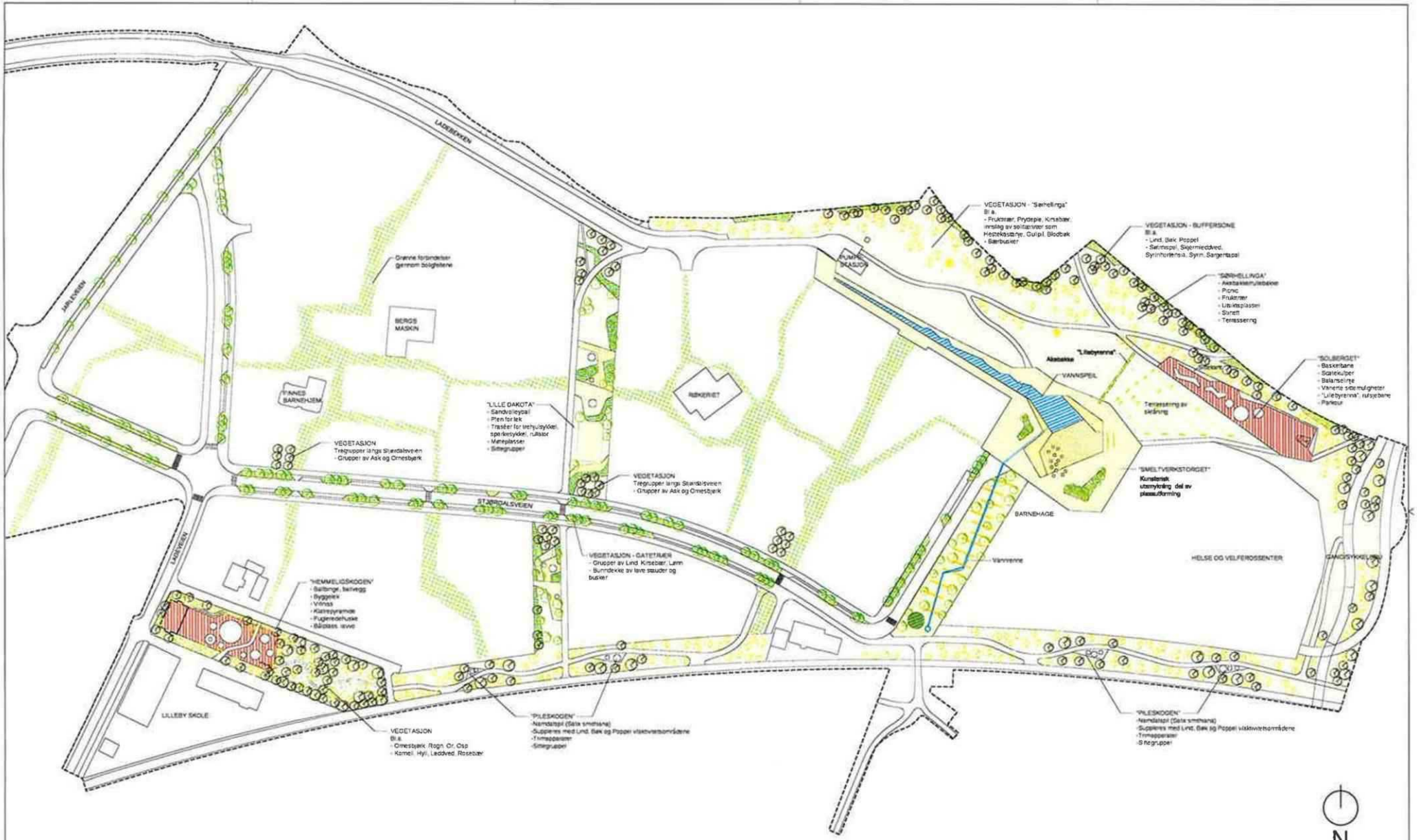
Avfallskasser: Urban, varmforsinket og pulverlakkert RAL 7032.

Trebeskyttere: Bøyler jfr. kommunens designprogram og som benyttet i Haakon VII gate, varmforsinket og pulverlakkert RAL 7032.





asplan viak



TEGNFORKLARING

Rev. | Rev. dato | Rev. tekst
01 | 02.07.2014 | Planskogen supplert med flere arter vikt arter

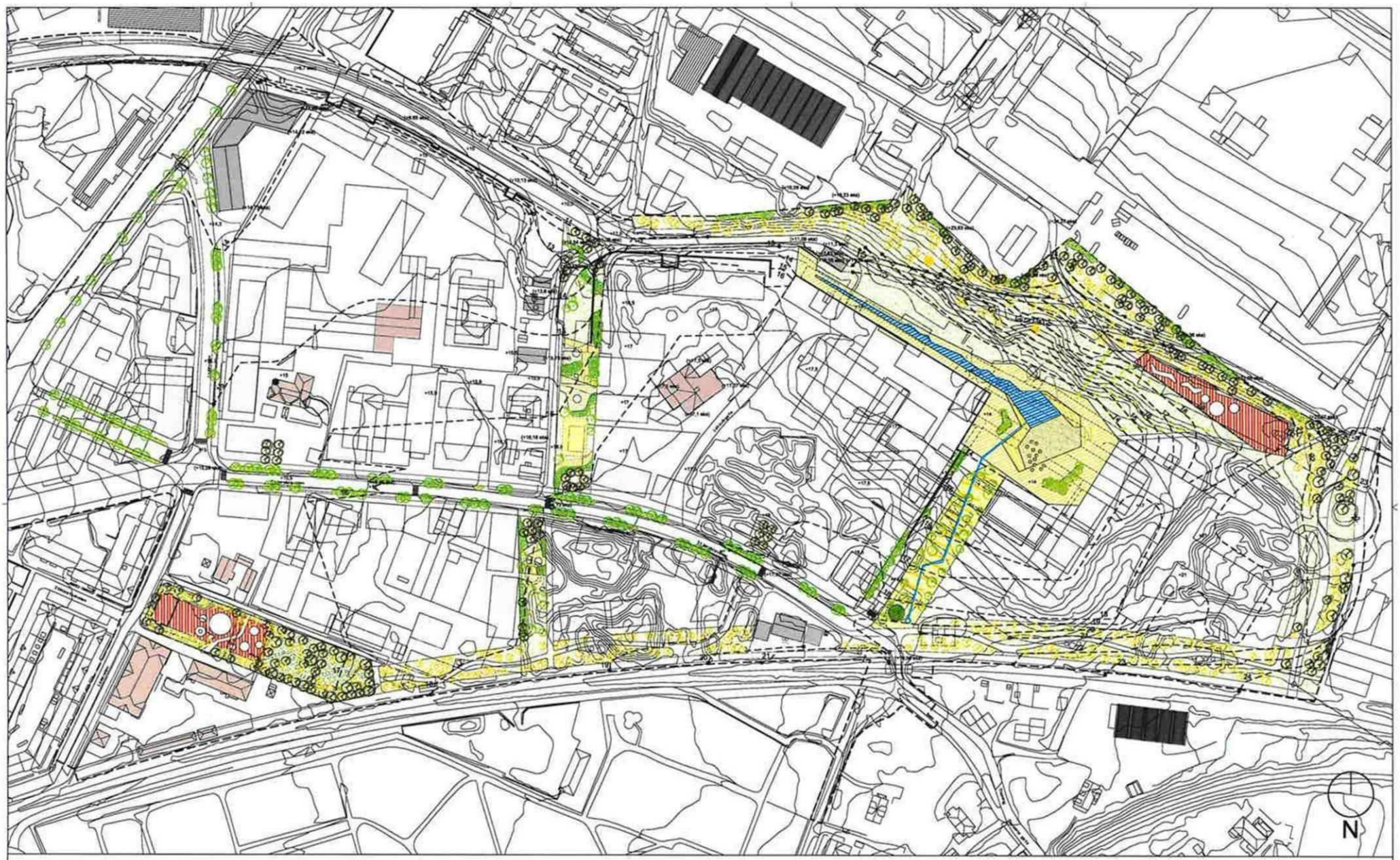
LILLEBY

OVERORDNET LANDSKAPSPLAN

Målestokk: 1:1000/A1
Dato: 25.10.2013
Rev: 01, Dato 02.07.2014

VEIDEKKE

asplan viak



TEGNFORKLARING

LILLEBY

OVERORDNET HØYDEPLAN

VEIDEKKE

asplan viak

Miljøoppfølgingsprogram Lilleby B4 r20160031

MILJØOPPFØLGINGSPROGRAM TIL 1. GANGS BEHANDLING

Pir II | Innherredsvegen 7 | 7014 Trondheim | Tlf 73 98 40 80 | **www.pir2.no**

MILJØOPPFØLGINGSPROGRAM - MOP, VEDLEGG TIL DETALJREGULERING

PROSJEKT	**r20160031 Lilleby B4**
OPPDRAGSGIVER	**Lilleby Eiendom AS**
KONTAKTPERSON	Kari Sollie
DATO	7.4.2017

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Bakgrunn for planarbeidet 4
1.1 Krav om miljøoppfølgingsprogram MOP 4
1.2 Mål og hensikt med miljøoppfølgingsprogram MOP 4
1.3 Grensesnitt mot andre plandokument 5
2 Beskrivelse av planforslaget 5
2.1 Hovedtrekk i planforslaget 5
2.2 Bebyggelsens plassering og utforming 5
2.3 Trafikkløsninger 6
2.4 Uteoppholdsareal, lekeplasser, friområder og parker 6
3 Miljøoppfølgingsprogram MOP 7
3.1 Mål og tiltak 7
3.2 Effekt og nytteverdi 10

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Krav om miljøoppfølgingsprogram MOP

Lilleby-området er regulert i r20090017 Områdeplan for Lillebyområdet, vedtatt 26.9.2013. Formålet med områdeplanen for Lillebyområdet er å skape en framtidsrettet bydel med fokus på miljø, livskvalitet og bærekraft. Bestemmeslene til områdeplanen § 3.3 Miljøoppfølgingsprogram (MOP) stiller krav om at det skal utarbeides et slikt program.

3.3 Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner og senere rammesøknader skal det foreligge et Miljøoppfølgingsprogram (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres i tiltak og nødvendige avbøtende tiltak. Redegjørelsen skal omfatte angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse. «Miljøprogram for Lillebyområdet», Sweco 2011 (vedlagt) bør ligge til grunn for Miljøoppfølgingsprogrammet og påfølgende miljøoppfølgingsplaner.

1.2 Mål og hensikt med miljøoppfølgingsprogram MOP

I planarbeidet på Lilleby har det gjennom hele prosessen vært et sterkt miljøfokus. Utviklere av området har definert hovedmål, satsningsområder og delmål for miljø som skal følges opp gjennom hele plan- og utbyggingsprosessen.

Hovedmål

Lillebyområdet skal utvikles med miljøvennlige og framtidsrettede løsninger som skal gi livskvalitet og attraktivitet

1. Landskap, grøntområder og rekreasjon

Ved Fesiltorget skal det etableres et vannspeil og et større grøntområde som skal gi området identitet. Det skal etableres grønnstrukturer i sørnordretning både i områdets primærstruktur og gjennom den strukturen som bygges i hvert delområde. Uteområdene skal gi mangfoldige opplevelser knyttet til blå-grønne strukturer.

2. Klima

Energiforsyning til bygningsmassen skal planlegges slik at den medfører minst mulig klimagassutslipp.

3. Energi- og ressursforbruk

Bygningsmassen skal ha framtidsrettet energibruk og materialvalg, med tanke på lavt energiforbruk og bærekraftige løsninger for avfallshåndtering.

4. Transport – tilgjengelighet og ferdsel

Området skal utvikles med lav parkeringstetthet, god kommunikasjon med kollektivtransport og et godt utviklet gang- og sykkelveinett.

Andre miljømål

Støv og støy skal være innenfor kravene i nasjonale mål, retningslinjer og forskrifter.

I utvikling av Lillebyområdet skal områdets kulturhistorie være et viktig element i identitetsbyggingen

Hensikten med dette miljøoppfølgingsprogrammet er å vise hvordan miljøfokus videreføres fra områdeplanen inn i detaljreguleringsplanen. Miljøambisjoner og tiltak for videre prosjekterings-, bygge- og driftsfasen konkretiseres, og skal følges opp videre i ramme- og igansettingssøknader for de ulike byggetrinn innenfor planområdet.

1.3 Grensesnitt mot andre plandokument

Miljøoppfølgingsprogrammet er ett av mange dokument som inngår i komplett reguleringsplanmateriale. MOP'en fokuserer direkte på måloppnåelse av målene definert i «Miljøprogram for Lillebyområdet» fra 2011, nevnt over. Selve tiltaket og ulike forhold ved området beskrives i andre dokument, som for eksempel Planbeskrivelse, Bestemmelser og ROS-analyse.

2 Beskrivelse av planforslaget

2.1 Hovedtrekk i planforslaget

Målsetningen for detaljreguleringsplanen er en struktur som gir:

1. Høy tetthet i tråd med områdeplanen, som gir en klimavennlig by og lave infrastrukturkostnader for samfunnet.
2. Attraktive byrom og variert og spennende bymiljø.
3. En demokratisk bydel med et botilbud til alle aldergrupper og inntektsnivåer.

Forslag til utbygging på felt B4 viser en bebyggelse med variert bygningshøyde og variasjon i boligtyper. Planforslaget viser både rekkehus og leilighetshus med boliger i ulike størrelser. Dette sikrer en variert befolkning og varierte aldersgrupper.

Det planlegges ca. 600 nye boliger med tilsammen ca. xx parkeringsplasser, hvorav xx % er under bakken. Det gir et område med lite biltrafikk og dermed trygge gater og uterom.

Gjennomføring:

Det planlegges boliger fra 2-16 etasjer. Utbyging vil skje med bruk av den nyeste teknologi innenfor næringen, med redusert energibruk og mest mulig miljøvennlig materialbruk. Flere av bygningene planleges gjennomført med bruk av massivtre.

2.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Situasjonsplanen under viser forslag til bebyggelse. Overordnet landskapsplan fra områdeplanen er innfelt øverst til høyre. Planområdet ligger i en overgangssone mellom byområder med svært variert bystruktur, med variasjon i orientering, tetthet og skala. Bebyggelsen har tatt opp i seg strukturer, orientering, tetthet og skala fra tilliggende områder. Stort mangfold av boligtyper og boligstørrelser gir rom for varierte husholdninger og en utjevning av levekår i bydelen.



Illustrasjonsplan som viser bebyggelse og uteareal innenfor planområdet. Illsutrasjon fra områdeplan er vist øverst til høyre.

2.3 Trafikkløsninger

Planforslaget viser samme trafikksystem som i områdeplanen. Det er beregnet en turproduksjon fra områdeplanen totalt på ca. 2700-3300 i Stjørdalsveien og 2002-3500 i Ladebekken. Det laveste turtallet kan oppnås med restriktive tiltak f.eks. lav parkeringsdekning eller plassering av parkeringstilbud langt fra bolig. Gangarealene gjennom området gir en alternativ gjennomgangsmulighet for beboere og besøkende, som også kan benyttes som skoleveg.

2.4 Uteoppholdsareal, lekeplasser, friområder og parker

Til sammen er det regulert ca. 35 dekar offentlige friområder, parker og grønnstruktur i områdeplanen. De offentlige friområdene får variert opparbeidelse som gir mulighet for ulik utfoldelse for beboere i alle aldersgrupper. I tillegg kommer felles uteareal innenfor hvert delfelt, som også vil være tilgjengelig for allmenheten. Felt B4 med boligbebyggelse er et bilfritt boligområde, der all parkering skjer i parkeringskjeller under bakkenivå.

Feltet er omkranset av offentlige friområder i vest, nord og øst. Ved nordøstre hjørne av B4 ligger det nye torget, som utformes som et offentlig åpent torg for bydelen. Fra torget og vestover planlegges det mulighet for åpne overvannsløsninger eller andre muligheter for vannelement, i samarbeid med Trondheim kommune som eier av friområdene.



Illustrasjonen viser hvordan fellesareal ved Røkeriet kan bli.

3 Miljøoppfølgingsprogram MOP

3.1 Mål og tiltak

Områdeplanens bestemmelse 3.3 forteller hva en MOP skal inneholde. I tabellen under er alle hovedmål fra «Miljøprogram for Lillebyområdet» vist og punkt i bestemmelsen besvart.

Sett inn tabell, med relevante tema, oppfølging, ev. at det er beskrevet i planbeskrivelsen, vist på ill. plan og fulgt opp i bestemmesler ...

Mål	Tiltak	Metode/Milepæl	Ansvar	Kommentar
Hovedmål Lillebyområdet skal utvikles med miljøvennlige og framtidsrettede løsninger som skal gi livskvalitet og attraktivitet	Planlegging og utbygging i tråd med gjeldende planer og regelverk, og i tråd med delmål og Veidekkes egne intensjoner og miljøkrav. Bestemmelse 3.3 fra områdeplanen videreføres, og tiltak nevnt i kapittel 5 i Miljøprogrammet skal følges opp til prosjektering og SØK.	Bestemmelser i detaljregulering. SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring	Reguleringsarkitekt Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør	Felt innenfor områdeplanen som er ferdig eller er under utbygging er attraktive i markedet, har en god variasjon og en rekke kvaliteter som er nevnt i hovedmålsettingen. Planforslag for felt B4 har stor varisajon i skala på bebyggelsen og et mangfold av uterom og gangforbindelser som kan gi

				opplevelse av «landsbyliv». Måloppnåelsen ligger an til å bli god.
1. Landskap, grøntområder og rekreasjon Ved Fesiltorget skal det etableres et vannspeil og et større grøntområde som skal gi området identitet. Det skal etableres grønnstrukturer i sør-nord-retning både i områdets primærstruktur og gjennom den strukturen som bygges i hvert delområde. Uteområdene skal gi mangfoldige opplevelser knyttet til blå-grønne strukturer.	Intensjoner i områdeplanens illustrasjonsplan videreføres i detaljreguleringsplan Bestemmelser sikrer at det kan etableres et vannspeil på torget, at det skal være god tilgjenge-lighet rundt og gjennom bolig-området og at det skal lages planer for uteområdene til SØK som viser hvilke kvaliteter som skal bygges. Overvannshånd-tering er også sikret i bestemmelsene. Ny identitet vil bli etablert gjennom gode uterom ved Røkeriet og på torget.	Bestemmelser i detaljregulering. SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring Bruk	Reguleringsarkitekt Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør Beboere og andre	Områdeplanen stiller rekkefølgebestemmelser for at omkringliggende uterom som torg og friområder skal opparbeides samtidig med utbygging av boliger. Det sikrer at nye beboere får gode og varierte uterom allerede ved innflytting. Planforslaget har bestemmelser om hvordan overvann håndteres, inkl. hvordan dette er integrert i grønnstrukturen og at det ikke gir negative virkninger for nedenforliggende vassdrag.
2. Klima Energiforsyning til bygningsmassen skal planlegges slik at den medfører minst mulig klimagassutslipp.	-Det er vurdert hvordan energi-effektiviseringstiltak utover lovpålagte krav kan gjennom-føres med tanke på bebyggelse med lavenergi/ passivhus-standard. -Oppvarming av bygningsmassen og tappevann vil bli tilknyttet fjernvarmenettet eller andre miljø-vennlige løsninger.	SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring Bruk	Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør Beboere	
3. Energi- og ressursforbruk Bygningsmassen skal ha framtidsrettet energibruk og materialvalg, med tanke på lavt energiforbruk og bærekraftige løsninger for avfallshåndtering.	-Energiforbruket til fremstilling av materialer skal vurderes. -Energiforbruket til transport av materialer skal vurderes -Livssyklusanalyser skal gjennomføres for å kunne vurdere materialvalg i et livsløpsperspektiv. - Det vurderes å benytte massivtre som konstruksjonsmaterialer, i stedet for betong. Avfall: Avfallssug med sortering av flere fraksjoner gir god mulighet for gjennvinning.	Bestemmelser i detaljregulering. SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring Bruk	Reguleringsarkitekt Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør Beboere og andre	Ved utbygging vil det bli vurdert å benytte seg av tilbud fra Statkraft, som kan levere varme/tørke til byggeprosesen, noe som vil redusere CO2-utslipp. Utbygger kan bidra til reduksjon av anleggsbidrag ved å få avklart flest mulig forhold før byggestart, som plassering av

				tekniske rom, føringsveg for fjernvarmerør, fordeling av gravearbeider og bruk av fjernvarmerør til all oppvarming, inkl. baderom.
4. Transport – tilgjengelighet og ferdsel Området skal utvikles med lav parkeringstetthet, god kommunikasjon med kollektiv-transport og et godt utviklet gang- og sykkelveinett.	Intensjoner i områdeplanens illustrasjonsplan videreføres i detaljreguleringsplan Bestemmelser sikrer lav parkerings-dekning med maks antall parkerings-plasser. Gang- og sykkel-vegnettet plasseres og utformes slik at det blir attraktivt å benytte. Det vil gi god tilgjengelighet til omkringliggende servicefunksoner, arbeidsplasser og kollektivårer. Det planlegges tiltak for blant annet sykkelparkering som skal gjøre det enklere å velge «grønn transport» til erstatning for bil, i tråd med prinsipper om grønn mobilitet.	Bestemmelser i detaljregulering. SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring Bruk	Reguleringsarkitekt Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør Beboere og andre	
Andre miljømål Støv og støy skal være innenfor kravene i nasjonale mål, retningslinjer og forskrifter.	Bestemmelser i planen sikrer at målet og funn i utredninger blir fulgt opp.	Bestemmelser i detaljregulering. SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring	Reguleringsarkitekt Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør	Støysonekart viser at ny bebyggelse innenfor felt B4 ikke er støyutsatt med untak av et par punkter. Støyproblematikk kan enkelt løses med fasadetiltak. Basert på det vi vet om framtidig aktivitet og virksomhet, og retningslinjer for luftkvalitet, er det vurdert at luftkvaliteten er god nok og at det ikke er nødvendig med utredning av luftkvalitet.
Andre miljømål I utvikling av Lillebyområdet skal områdets kulturhistorie være et viktig element i identitetsbygginge n	Plankart, bestemmelser og godt samarbeid med Byantikvaren sikrer at Røkeriet blir et identitetsskapende element i det nye boligområdet. Høyhusbebyggelse markerer og gir ny identitet til Lilleby og det nye torget og viderefører områdekarakteren med	Bestemmelser i detaljregulering. SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring	Reguleringsarkitekt Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør	Sentralt i felt B4 ligger Røkeriet med antikvarisk verdi med sin karakteristiske nygotiske fasade mot sørøst. Etter brann høsten 2016 er det kun fasaden som står igjen. Fasaden gir dette feltet en forankring

	vertikalitet i bygningselementen.			i historien og en egen identitet. I feltene B1-B3 har Bergs Maskin og Finnes barnehjem samme funksjon. Det største felles utearealet har gode solforhold og ligger i tilknytning til Røkeriet.

3.2 Effekt og nytteverdi

I denne fasen av prosjektet, detaljregulering, skal MOP videreføre målsetting fra Miljøprogrammet og bestemmeslene til områdeplanen, og der det er mulig, konkretisere miljøambisjonene på et mer detaljert nivå enn i områdeplanen.

Miljøfokus i de ulike fasene sørger for at miljømålene for Lillebyområdet følges opp i tråd med ambisjoner og forpliktelser.

MOP er diskutert med landskapsarkitekt, RIVA (VA-ingeniør) og utbygger, og er på den måten forankret i prosjektorganisasjonen for felt B4.

Det er viktig at alle som har byggeplaner i området deltar i videre plan- og prosjekteringsarbeid arbeidet sammen med Trondheim kommune. I utførelsesfasen blir oppfølging spesielt viktig siden det er her resultatene kommer og kan dokumenteres.

COMPUT

RAPPORT

TITTEL:	**Hensynssoner for Lilleby varmesentral – Final rapport**	RAPPORT NR:	R1702
		PROSJEKT NR:	100482
		GRADERING:	Fortrolig
FORFATTER(E):	Ingar Fossan	ELEK. ARKIVKODE:	Z:\Dist\Prosjekt\100482\Rapport\R1702\R1702 Lilleby Draft.docx
	Bjørn Erling Vembe		
ANSVARLIG	Trond Evanger	KVALITETSSIKRING	Trond Evanger
OPPDRAGSGIVER	Veidekke Eiendom AS	ANTALL SIDER	37
OPPDRAGSGIVERS REF.:	Finn Hvoslef / Kari Sollie	DATO	06.04.2017

SAMMENDRAG

ComputIT har, på vegne av Veidekke Eiendom AS, beregnet risikobaserte hensynssoner omkring Lilleby Varmesentral. Kravet til hensynssoner er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven. Formålet er å sørge for at arealplanlegging rundt virksomheter som håndterer farlig stoff tar hensyn til de potensielle konsekvensene ved ulykker på anlegget. Kriteriene for hensynssoner er beskrevet av DSB i dokumentet «Sikkerheten rundt anlegg som håndterer brannfarlige, reaksjonsfarlige, trykksatte og eksplosjonsfarlige stoffer. Kriterier for akseptabel risiko». Kriteriet sier at området utenfor anleggets eiendomsgrenser ikke skal utsettes for en uakseptabel konsekvens hyppigere enn 1 gang per million år, og fanger opp at risiko er et begrep som beskriver hyppigheten for en uønsket konsekvens. Dette er et svært lavt nivå som ivaretar at den risiko man utsettes fra anlegget er lavere eller på nivå med andre aktiviteter en typisk norsk borger utsettes for i løpet av et livsløp. Nivået satt av kriteriet er imidlertid svært mye lavere sammenlignet direkte med den risiko man er eksponert for til daglig, for eksempel en dagligdags aktivitet som bilkjøring.

Analysen har omfattet å beregne hensynssoner resulterende fra ulykkesutslipp av LNG som genererer en brennbar blanding av omgivende luft og gass, og foreslå mulige risikoreduserende tiltak for å bringe risiko til et så lavt nivå som mulig. Studien har imidlertid også sett på potensielle konsekvenser ved antennelse av en av de største mulige lekkasjene på anlegget. Konsekvenser ved eksplosjoner i kjelhus og tankbrudd (BLEVE) er ikke analysert. En eksplosjon inne i kjelhuset vil kunne skje gjennom en lekkasje inne i huset som antennes en viss tid etter at lekkasjen startet. Det vil da kunne forplantes en trykkbølge som brer seg utover i nærliggende omgivelser. BLEVE kan dannes ved et tankbrudd som skyldes eskalering forårsaket av en initiell brann som eksponerer LNG-tanken.

Metodikk for beregning av hensynsoner er basert på verdensledende teknologi gjennom bruk av dataverktøyet Kameleon FireEx KFX®. Verktøyet tar hensyn til LNG sin oppførsel under de rådende geometriske forhold gitt av anleggets design og omkringliggende omgivelser.

Beregningene i analysene fokuserer på en fremtidig situasjon hvor området omkring anlegget er fullt utbygd. Dette for å kartlegge nødvendigheten av tiltak som har robusthet for den endelige

ADRESSE
Postboks 1260 Sluppen
7462 Trondheim

TELEFON
73 89 59 00

FAKS
73 89 59 01

E-POST
computit@computit.no

FORETAKSREGISTERET
NO 981 248 252 MVA

situasjonsplanen. Resultatene viser at det er behov for å innføre tiltak for å kontrollere risiko innenfor angitt kriterium. Det er risiko knyttet til lekkasjer som skyldes brudd på rørføringer, koplinger eller ventiler som bør reduseres. Det er flere mulige tiltak som vil redusere risiko knyttet til disse hendelsen. I studien er det sett på en ytre gasstett vegg som fungerer som et basseng for gassen som spres utover. Den vil håndtere små og mellomstore lekkasjer. I tillegg har studien demonstrert en stor effekt av å forbedre evnen til å detektere lekkasjer for å deretter raskt kunne stenge ned anlegget.

I videre studier vil det ses på en rekke tiltak, hver for seg og i kombinasjon, som vil redusere risiko betydelig. I tillegg til videre forbedring av design av løsninger for kontroll av gasspredning og oppgradering av systemer for deteksjon og nedstengning, vil det sees på tiltak som reduserer muligheten for store lekkasjer fra systemet samt tiltak som reduserer muligheten for antennelse av lekkasjer. Alle disse tiltakene vil også han en risikoreduserende effekt på brannrisiko. Utført beregning av konsekvens ved brann fra stor lekkasje i anlegget viser at videre studier må se på tiltak for å bringe brannrisiko til et lavere nivå. På listen over mulige tiltak er også et system for påføring av vann. Det vil kunne ha en positiv effekt på gasspredning idet den vil tilføre gasskyen oppdrift, men vil også kunne ha en kombinert effekt som et brannvannssystem, og dermed redusere konsekvenser ved branner i anlegget.

Brannrisiko vil være den gjenstående risiko for omgivelsene om anlegget konverteres til drift med biodiesel istedenfor LNG. Risiko vurderes å være kontrollerbar innenfor kriteriene med god margin, men dette må verifiseres gjennom en egen studie. Sikkerhetsteknisk sett vil følgelig biodiesel som fyringsmiddel være en attraktiv løsning.

Innhold

1 INNLEDNING 4

2 HENSIKT 4

3 METODEBESKRIVELSE 5

3.1 RISIKOANALYSEMETODIKK 5
3.2 KAMELEON FIREEX KFX® 7

4 MODELL AV ANLEGGET 8

4.1 GENERELT 8
4.2 PROSESS OG SIKKERHETSSYSTEM 8
4.3 BILDER FRA RESULTERENDE MODELL 11

5 LEKKASJEBILDE 14

5.1 INNLEDNING 14
5.2 MODELL FOR LEKKASJEFREKVENS 14
5.3 TOTAL LEKKASJEFREKVENS 15
5.4 RISIKODRIVENDE LEKKASJEPUNKT 20

6 BESKRIVELSE GASSPREDNINGSBEREGNINGER 25

7 RISIKOBILDE 28

7.1 GASSEKSPONERING 28
7.2 EKSPONERING AV STRÅLING 33

8 KONKLUSJON 35

9 REFERANSER 37

1 Innledning

Denne rapporten er utført av ComputIT på vegne av Veidekke Eiendom AS for å bestemme risikobaserte hensynssoner omkring Lilleby Varmesentral.

Arbeidsomfang inkluderer kun beregning av hensynssoner for eksponering av brennbar konsentrasjon av LNG i henhold retningslinjer definert av DSB (Ref. /7/). Andre typer ulykkeslaster, slik som eksplosjonstrykk eller varmestråling som kan generes ved antennelse, er ikke analysert i detalj. Det er gjennomført én beregning av en antent stor lekkasje for å kartlegge eksponering av omgivelsene utenfor anlegget for stråling. Forplantning av trykkbølge i omgivelsene som følge av eksplosjoner i kjelhus er ikke vurdert.

Metodikk for beregning av hensynsoner er basert på simulering med vårt ledende CFD verktøy Kameleon FireEx KFX®. Verktøyet tar hensyn til LNG sin oppførsel under de rådende geometriske forhold gitt av anleggets design og omkringliggende omgivelser.

2 Hensikt

Hensikten med studien er å beregne hensynsoner omkring Lilleby Varmesentral som følge av eksponering av brennbar gass, og foreslå mulige risikoreduserende tiltak for å bringe 3. part risiko knyttet til anlegget til et så lavt nivå som mulig.

3 Metodebeskrivelse

3.1 Risikoanalysemetodikk

Metodikk for analyse av risiko er sentrert rundt simulering av konsekvenser i faktiske geometriske omgivelser ved bruk av vårt ledende CFD verktøy Kameleon FireEx KFX® (beskrevet i etterfølgende avsnitt). Egenskapene til anlegget og dets omgivelser modelleres i 3D, som gjør at vi kan ta hensyn til objektenes interaksjon med de fysiske fenomenene som utspiller seg ved et utslipp, inkludert en eventuell antennelse. Med egenskaper menes ikke bare den fysiske obstruksjonen som de ulike objektene utgjør, men også objektenes egenskaper som bidragsytere til sannsynligheten for at de potensielle initielle hendelsene skal oppstå, samt objekts eventuelle påvirkning på utfallet av de ulike potensielle hendelsene. For Lilleby varmesentral er den typiske initielle hendelsen et utslipp av brennbar gass eller flytende LNG. Det etableres følgelig en fullintegrert modell av anlegget som danner et helhetlig utgangspunkt for å estimere risikobildet knytte til anlegget. Tradisjonell risikoanalysemetodikk er typisk basert på en risikomodell hvor risikoberegningene utføres utenfor verktøyet som benyttes for å estimere konsekvensene, eller alternativt i verktøy hvor beregningen av konsekvensene er forenklet (betydning av geometriske objekter for strømningsforhold er i begrenset grad reflektert).

Modulen i Kameleon FireEx KFX® som benyttes for å bygge modellen og gjennomføre risikoberegningene heter KFX™-RBM (KFX™ - Risk & Barrier Management). KFX™-RBM generer et unikt grunnlag for å forstå samspill mellom initierende hendelse og barrierer som påvirker utviklingen av scenarioet. Modellen representerer ledende teknologi for risikoberegning, men kanskje vel så viktig er evnen verktøyet har til å kommunisere komplekse fysiske prosesser og risiko på en effektiv måte gjennom visualisering av risiko i den faktiske geometrien for anlegget/systemet. Det gir beslutningstaker nødvendig kunnskapsstyrke til å forstå hvordan risiko kan reduseres gjennom tiltak på mest mulig effektiv måte.

De overordnede trinnene i analysemetodikken for Lilleby varmesentral er beskrevet i Figur 1.



Figur 1: Overordnede trinn i analysemetodikk

3.2 Kameleon FireEx KFX®

KFX™ er en 3-dimensjonal transient CFD (**C**omputational **F**luid **D**ynamics) programkode. Den er spesielt tilpasset beregning av strømning og varmetransport i fluider med kjemiske reaksjoner. Dette inkluderer også full termodynamikk og forbrenning. KFX™ er utviklet ved NTNU/SINTEF/ComputIT (Computational Industry Technologies AS) og har i stor utstrekning blitt benyttet i brann- og gasspredningsanalyser for offshoreinstallasjoner, skip og rigger i nesten 30 år. I dag benyttes KFX™ i et stort antall industrielle analyser over hele verden. I de senere årene har KFX™ i økende grad blitt brukt i brann- og ventilasjonsanalyser av tunnelsystemer for vei og bane.

For analyser av gasseksplosjoner i 3-dimensjonale, komplekse geometrier benyttes den internasjonalt anerkjente eksplosjonssimulatoren EXSIM, som er en integrert del av KFX™-beregningsteknologien. EXSIM er utviklet ved Høgskolen i Telemark/Tel-Tek/Aalborg Universitet/Universitetet i Stavanger i tett samarbeid med Shell og er benyttet i industrielle eksplosjonsanalyser siden 1989.

KFX™-Exsim er i dag verdens ledende simuleringsverktøy for brann og eksplosjoner, samt spredning av gasser, eksos, partikler og lignende i forhold til arbeidsmiljø i olje- og gassindustrien, spesielt innenfor offshore sektor.

I tillegg til simulering av spredning av olje, LNG, gass, samt simulering av brann og eksplosjoner, omfatter teknologien også simultan simulering av innvirkningen på brannforløp fra vannsystemer som deluge, sprinkler, vanntåke osv, for å analysere og dimensjonere brannslukkesystemer basert på vann. Videre er det direkte koplet mot strukturresponskoden Usfos for beregning av respons i bærende strukturer fra brann- og eksplosjonslaster.

Verktøyet har bidratt til en markant heving av sikkerhetsnivået gjennom forbedret design og konstruksjon både med hensyn på personellsikkerhet, for eksempel rømning og arbeidsforhold, sikring av verdier, og ikke minst forbedrede risikoanalyser. I tillegg er det dokumentert store kostnadsreduksjoner ved bruk av denne teknologien, samtidig som altså sikkerhetsnivået økes og miljøet forbedres.

Teknologien i seg selv er helt generisk og ikke knyttet til offshoreinstallasjoner i seg selv. Verktøyene er også i stor grad blitt benyttet innen for samferdselssektoren, spesielt tunneler for vei og bane, inkludert undergrunnsanlegg som tog- og metrostasjoner.

Geometrimodelleringen i KFX™-Exsim er basert på import av CAD-modeller, der geometrier i CAD-modellen konverteres automatisk til faste konstruksjoner eller flate-/volum-porøsiteter i KFX™. Porøsiteter blir automatisk beregnet for objekter som er mindre enn maskevidden på beregningsnettverket. Porøsitet er svært nyttig for beregning av strømning i områder med høy grad av detaljering i konstruksjonen, uten at detaljene trenger å bli fullt ut reflektert i kontrollvolumene. Dette bidrar til å gjøre koden så anvendbar for praktiske problemstillinger.

KFX™-Exsim har også muligheten til å importere elektroniske kart over terreng, bygninger, moduler og prosessanlegg fra flere ulike CAD -systemer.
For komplekse tunnel løsninger kan KFX™ også kombinere tre-dimensjonale beregninger med en-dimensjonale beregninger. For lange tunneler et dette svært gunstig og effektiviserende. Å regne tredimensjonalt på tunneler som er mer enn 10 km anses som meget krevende. Dette kan forenkles ved at man beregner tre-dimensjonalt der strømningsfeltet har tre-dimensjonale effekter og går over til en-dimensjonale beregninger der strømningsfeltet blir ensrettet.

KFX™-Exsim er omfattende validert på mange ulike nivå, både mot laboratorieeksperimenter og mot realistiske fullskalaforsøk.

En egen modul for beregning av risiko, f.eks. hensynssoner og risikokonturer i henhold til DSB sitt regelverk, er implementert i KFX™, navngitt som Kameleon FireEx Risk & Barrier Management. KFX™-RBM generer et unikt grunnlag for å forstå samspill mellom initierende hendelse og barrierer som påvirker utviklingen av scenarioet. Modellen representerer ledende teknologi for risikoberegning, men kanskje vel så viktig er evnen verktøyet har til å kommunisere komplekse fysiske prosesser og risiko på en effektiv måte gjennom visualisering av risiko i den faktiske geometrien for anlegget/systemet. Det gir beslutningstaker nødvendig kunnskapsstyrke til å forstå hvordan risiko kan reduseres gjennom tiltak på mest mulig effektiv måte.

KFX™ er utviklet i samarbeid med bl.a. Statoil, Total, ENI, ConocoPhillips, Gassco, Engie, Norges Forskningsråd, og Sandia National Laboratories, USA.

4 Modell av anlegget

4.1 Generelt

Det er etablert en fullintegrert 3D modell i KFX™-RBM som inkluderer:

- Alle relevante geometriske objekter. Med relevant menes objekter som basert på erfaring har signifikant betydning for strømningsforhold
- Topografi
- Prosessystem med ventiler, flenser, instrumenter, tanker og rørføringer
- Detektorer
- Potensielle tennkilder
- Statistiske data over vindforhold for Vold værstasjon i Trondheim

4.2 Prosess og sikkerhetssystem

Modell av prosessystemet er basert på P&ID vist i Figur 2.

Følgende beskriver sentrale egenskaper knyttet til modellen av anlegget:

1) Væskeseparator (VT1) er ikke bruk. Ventil V68 er antatt å være i stengt posisjon

2) Stengventilene FCV1 og FCV2 står i normalt åpent posisjon og lukker ved
   a. brudd på tilførselssystem for ventilens aktuator (f.eks. avbrenning på grunn av brann)
   b. aktivering av nødstopp knapp for anlegget. Aktivering av nødstopp betinger deteksjon, enten manuelt eller fra alarm gitt av de 3 temperaturdetektorer beliggende i fangdam under LNG lagertank. I analysen er det benyttet en modell som beskriver varierende sannsynlighet for suksessfull lukking av stengeventilene som funksjon av tid fra start av lekkasjen

3) Ventilene oppstrøms tilbakeslagsventilene CV1 og CV2 (for eksempel V1B) er kun trykksatt under lasting

4) Antall lasteoperasjoner er satt til i gjennomsnitt å være 152 per år. Dette er basert på erfaring over de siste 19 årene (Ref. /1/)

5) Fremtidig tilkoplingspunkt er antatt plassert på vestsiden (se Figur 5)

6) Utstyr beliggende i fangdam er sertifisert for bruk i klassifisert sone i henhold til ATEX-direktiv. Utstyr over karmen til fangdam, for eksempel lysarmatur/lyskastere på veggen til kjelhus er ikke Ex-sikkert.

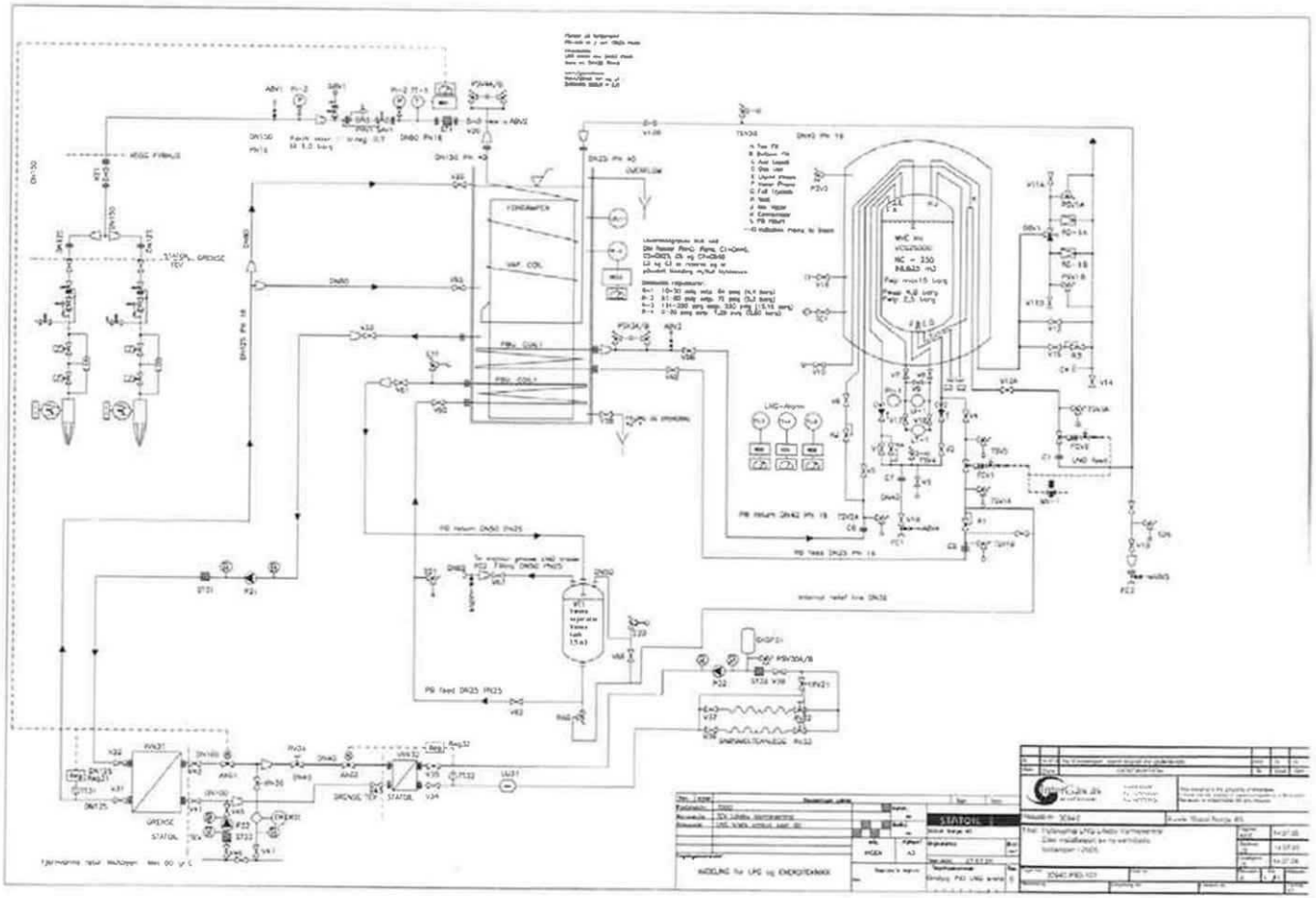
7) Driftstrykk for tanken er satt til 4 bara.

8) Sammensetning til LNG er antatt å være 91 vol% metan, 9 vol% etan og 1 vol% propan

9) Tetthet og temperatur i tanken er estimert til henholdsvis 448 kg/m^3 og -130^{O}C for gitt trykk og sammensetning

10) Det er lagt inn potensielle tennkilder i modellen i henhold til MISOF (Ref. /4/). Tennkilder er lagt inn på en slik måte at tennsannsynligheten vil bli høy ved eksponering av brennbar gass utenfor anleggets område, hvor det er ikke er kontroll på tennkilder. Potensielle tennkilder på utsiden er typisk kjøretøy (tennsannsynlighet gitt eksponering av gass er 90%) og elektrisk utstyr (for eksempel veibelysning og elektrisk utstyr på utsiden av boligenheter). Det kan ikke sees bort fra at gass migrerer inn i boligenhetene gjennom åpne vinduer eller dører. På innsiden av anlegget er det lagt inn generisk data for Ex-sikkert utstyr i fangdam. Det er lysarmatur på utsiden av kjelhuset som ikke er Ex-sikkert.

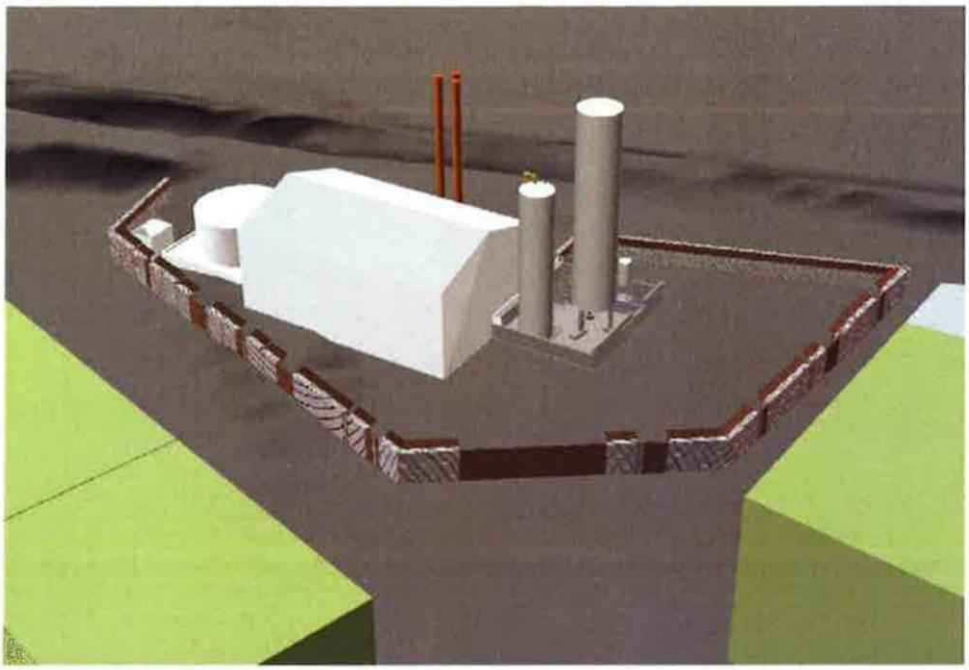
11) Det er foreslått en tett vegg med en høyde på 2 m som omrammer anlegget. Funksjon til denne veggen er å kontrollere spredningen av gassen ved store lekkasjer. Det er foreslått en skrå innoverlent plate på toppen av veggen for å holde gassen på innsiden. Design av veggen er utviklet av Asplan Viak, Trondheim (Ref. /6/).



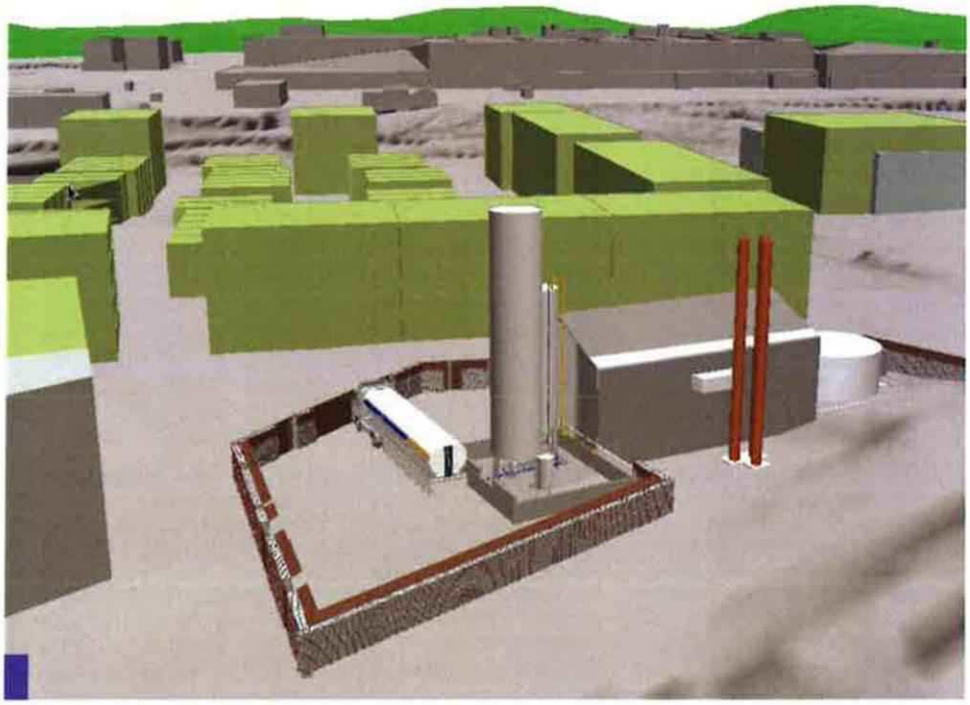
Figur 2: P&ID Lilleby varmesentral

4.3 Bilder fra resulterende modell

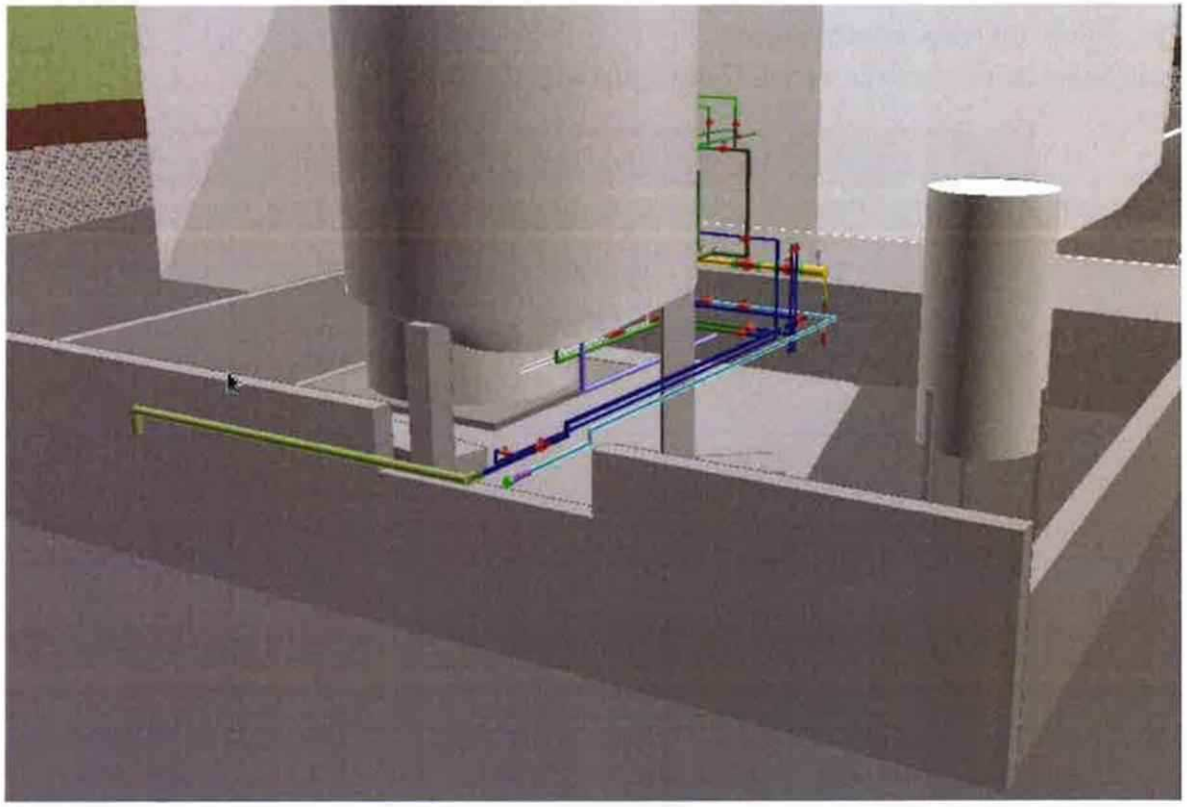
Noen bilder fra resulterende modell er vist i etterfølgende figurer.



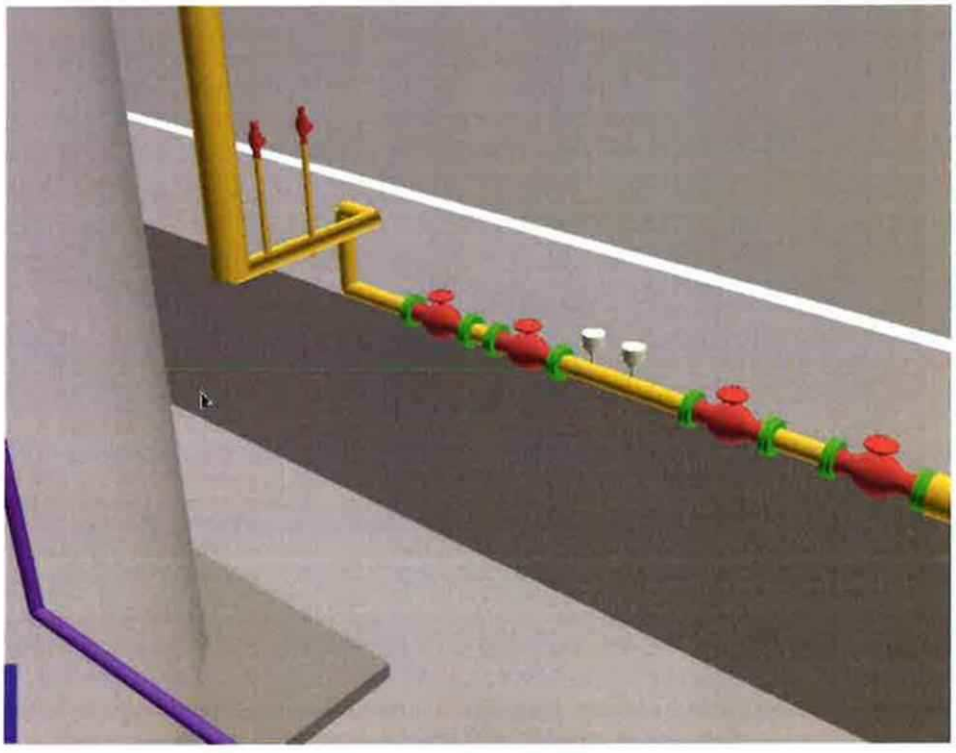
Figur 3: Anlegg sett fra nordvest med fremtidige bygninger i forkant



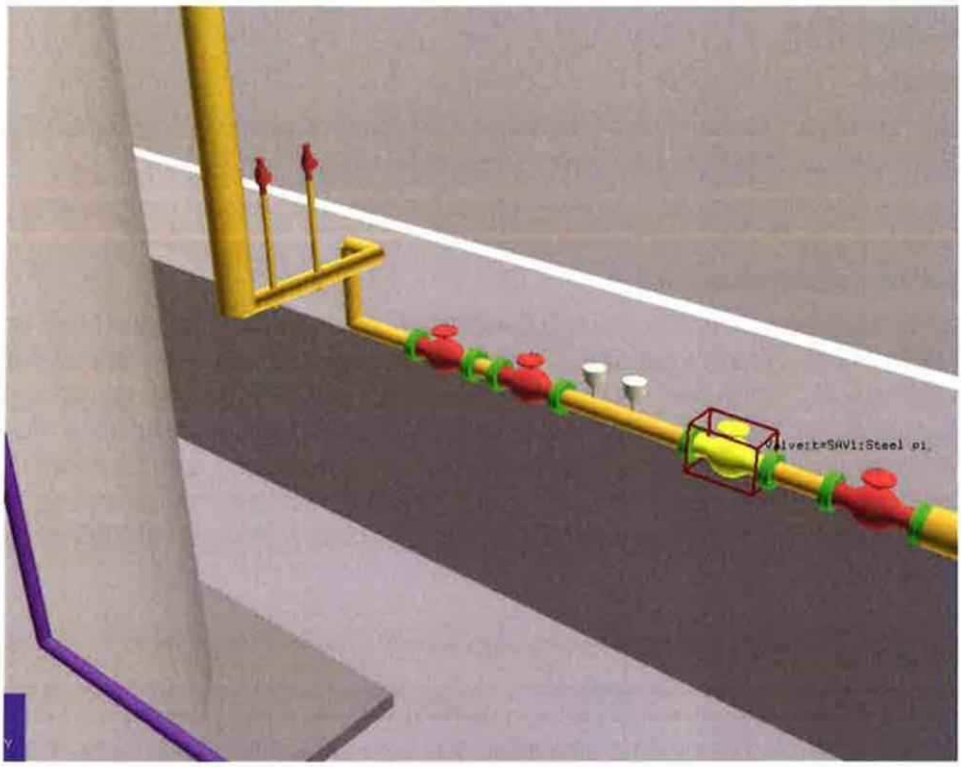
Figur 4: Anlegg sett fra sør med fremtidige bygninger i forkant (bygning i bakkant er City Lade). Bildet viser plassering av tankbil (antageligvis overdrevet størrelse)



Figur 5: Nærbilde av fangdam under LNG lagertank (VCS25000), fordamper og væskeseparator (VT1). Antatt fremtidig tilkoplingspunkt (FC1 og FC3) er plassert i forkant



Figur 6: Nærbilde av modell av føde til kjelhus. Grønne objekter er flenser. Røde objekter er ventiler og lyse grå enheter er instrumenter



Figur 7: Nærbilde av modell av gassføde til kjelhus (DN80). Ventilen «SAV1» er markert

5 Lekkasjebilde

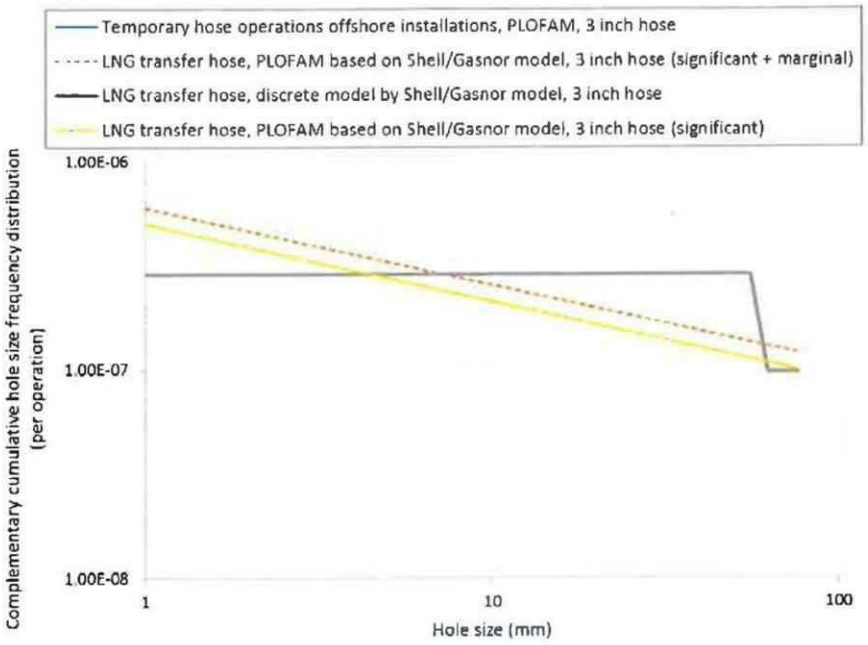
5.1 Innledning

Dette kapitlet beskriver resulterende beregning av lekkasjescenarioer. Beregningen utføres integrert i KFX™-RBM basert på modellen beskrevet i foregående avsnitt.

5.2 Modell for lekkasjefrekvens

Frekvensen for alle komponenter bortsett lekkasjer ved lastoperasjoner beregnes ved bruk av PLOFAM (Ref./2/). PLOFAM er utviklet av olje- og gassindustrien i Norge basert på data for offshoreinstallasjoner i Nordsjøen. Det kan hevdes at det finnes tekniske og operasjonelle forhold ved LNG anlegget som avviker fra en gjennomsnittlig offshoreinstallasjon i Nordsjøen. På den annen side er det rimelig å hevde at mange forhold er tilsvarende. Vi er ikke kjent med andre modeller som vil være mer relevant å benytte enn PLOFAM. Sammenligning med data for landanlegg for norske landanlegg rapportert i RNNP-rapporten (www.ptil.no) indikerer at PLOFAM er representativ også for anlegg på land.

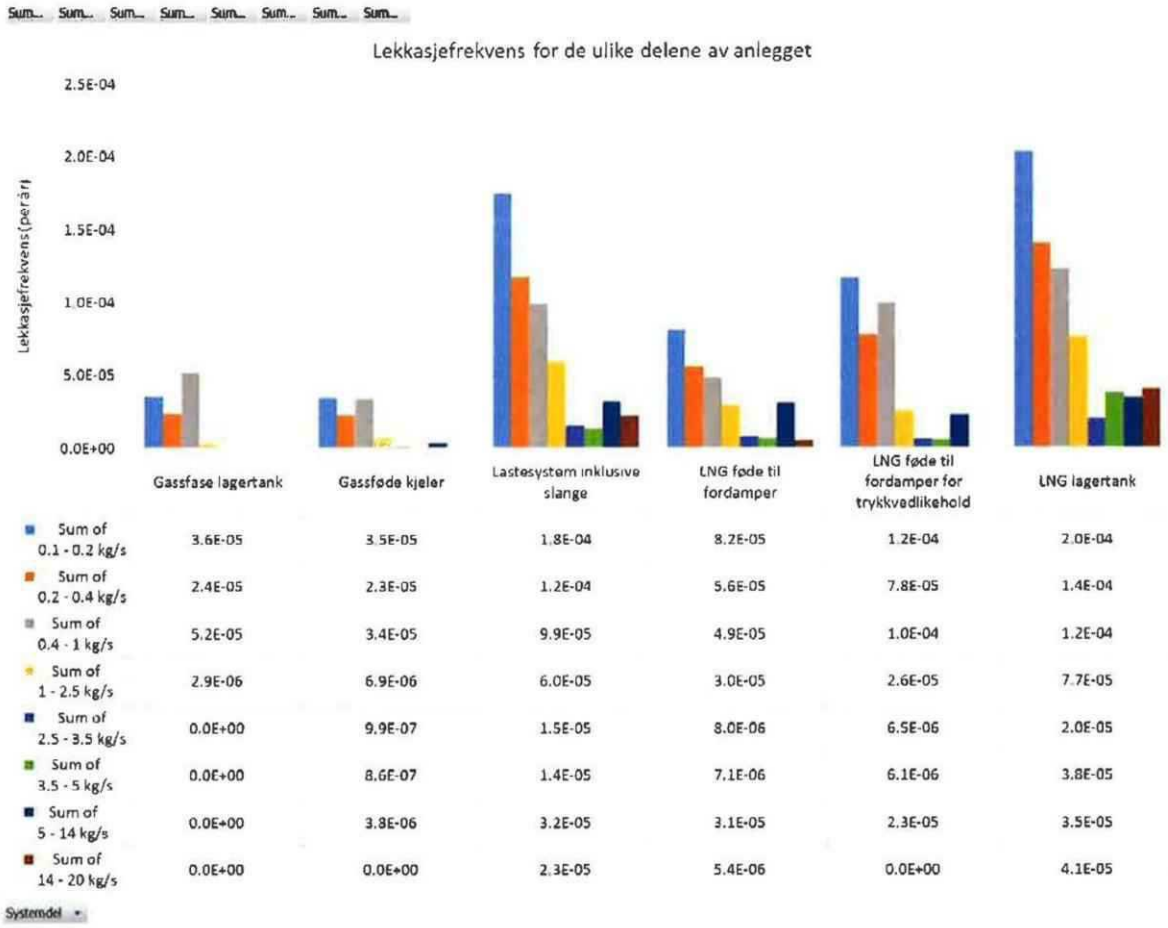
For lekkasjer av LNG under lasting er det etablert en egen modell basert på det matematiske rammeverket i PLOFAM. Basert på Ref. /3/, som kun angir frekvensen knyttet til to definerte hullstørrelser, er det tilpasset en kontinuerlig modell med hensyn på hullstørrelse. Den resulterende modellen er vist i Figur 8. Denne modellen gir et bedre grunnlag for estimering av frekvens for lekkasjer under fylleoperasjoner enn modellen typisk benyttet industrien tidligere (Ref. /5/). Modellen samsvarer bedre med at det antageligvis ikke har vært betydelige lekkasjer med LNG under losse- eller lasteoperasjoner i industrien i Norge. Dette er ikke verifisert gjennom systematisk samling data.



Figur 8: Tilpasset modell for LNG lasteoperasjon basert på matematisk rammeverk i PLOFAM (Ref. /2/) og diskret modell foreslått av Shell/Gasnor i Ref. /3/ (illustrert med fet grå kurve i plott)

5.3 Total lekkasjefrekvens

Estimert total lekkasjefrekvens for lekkasjer med initiell rate høyere enn 0.1 kg/s for anlegget er vist i Figur 9, Tabell 2 og Tabell 3. De ulike delene av anlegget er beskrevet i Tabell 1. Total lekkasjefrekvens for alle scenarioene er $2.1 \cdot 10^{-3}$ per år. Det impliserer en returperiode for lekkasjer med en initell rate på 0.1 kg/s på ca. 500 år. I gjennomsnitt forventes altså én lekkasje hvert 500. år. Det betyr at lekkasjer forventes å være svært sjelden hendelse på Lilleby varmesentral, og henger sammen med at det er få potensielle lekkasjepunkt på anlegget.



Figur 9: Estimert lekkasjefrekvens for Lilleby varmesentral

Tabell 1: Beskrivelse av systemdeler for separat beregning av lekkasjefrekvens

Systemdel	Beskrivelse
Gassfase lagertank	Lekkasjepunkt som kommuniserer med gassfase i LNG lagertank (for eksempel V5, V15 og CV1)
Gassføde kjeler	Lekkasjepunkt nedstrøms fordamper beliggende på utsiden av kjelhus (for eksempel V20, PI-3 og SAV1)
Lastesystem inklusive slange	Lekkasjepunkt oppstrøms CV1 og CV2 (for eksempel V1, TSV4 og LNG lasteslange koplet til FC1)
LNG føde til fordamper	Lekkasjepunkt nedstrøms stengeventil FCV2 og fordamper (for eksempel C1, TSV3B og V12B)
LNG føde til fordamper for trykkvedlikehold	Lekkasjepunkt nedstrøms stengeventil FCV1 og fordamper (for eksempel R1, TSV1A og V68)
LNG lagertank	Lekkasjepunkt som kommuniserer med væskeside på LNG lagertank uten stengeventil mellom seg selv og tanken (se Figur 10)

Tabell 2: Lekkasjefrekvens for lekkasjepunkt utendørs presentert per type lekkasjepunkt

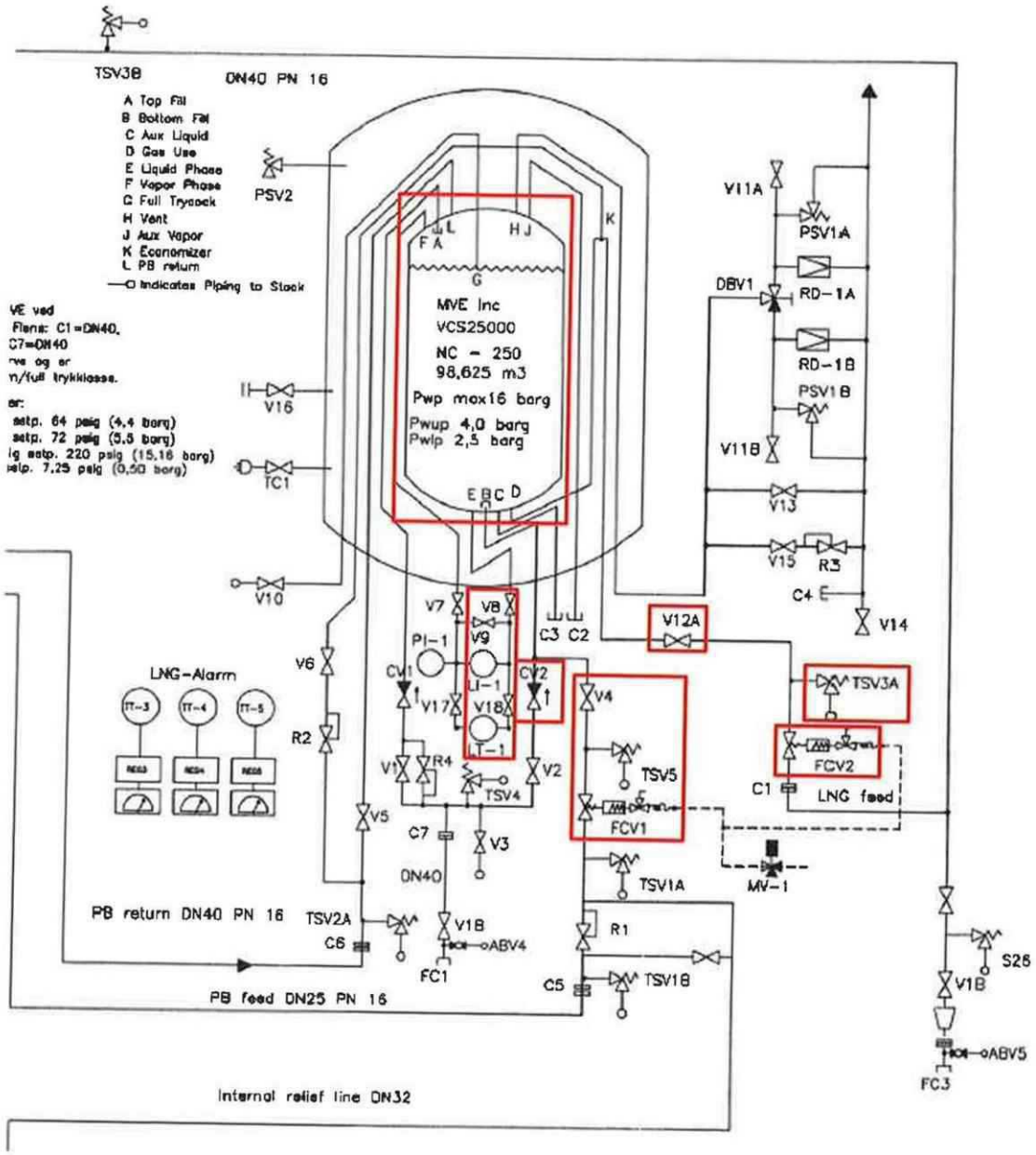
Fase / utstyrstype	0.1 - 0.2 kg/s	0.2 - 0.4 kg/s	0.4 - 1 kg/s	1 - 2.5 kg/s	2.5 - 3.5 kg/s	3.5 - 5 kg/s	5 - 14 kg/s	14 - 20 kg/s
LNG	**5.4E-04**	**3.7E-04**	**3.2E-04**	**1.9E-04**	**5.0E-05**	**6.4E-05**	**1.2E-04**	**6.9E-05**
Instrument	1.6E-05	1.1E-05	8.9E-06	5.2E-06	1.3E-06	1.1E-06	3.2E-06	1.7E-06
Process vessel	2.6E-05	1.9E-05	1.8E-05	1.2E-05	3.5E-06	2.3E-05	0.0E+00	0.0E+00
Standard flange	5.8E-06	5.1E-06	5.8E-06	4.9E-06	1.6E-06	1.6E-06	4.0E-06	1.2E-06
Valve	3.3E-05	2.5E-05	2.4E-05	1.7E-05	4.9E-06	4.5E-06	9.9E-06	2.0E-05
Heat exchanger	1.0E-05	7.2E-06	6.3E-06	3.9E-06	1.0E-06	9.1E-07	2.6E-06	1.2E-06
LNG transer hose	7.4E-05	5.4E-05	5.0E-05	3.3E-05	9.0E-06	8.2E-06	3.1E-05	1.6E-05
Steel pipe	3.7E-04	2.5E-04	2.0E-04	1.2E-04	2.9E-05	2.5E-05	7.2E-05	2.9E-05
Gas	**1.1E-04**	**7.3E-05**	**1.4E-04**	**1.0E-05**	**1.1E-06**	**1.5E-06**	**3.8E-06**	**0.0E+00**
Instrument	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00
Standard flange	5.4E-06	3.9E-06	6.0E-06	1.3E-06	3.5E-07	8.0E-07	1.1E-06	0.0E+00
Valve	2.2E-05	1.6E-05	4.6E-05	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00
Steel pipe	8.0E-05	5.3E-05	9.0E-05	9.0E-06	7.7E-07	6.6E-07	2.7E-06	0.0E+00
Grand Total	6.5E-04	4.4E-04	4.6E-04	2.0E-04	5.1E-05	6.6E-05	1.3E-04	6.9E-05

Tabell 3: Lekkasjefrekvens for lekkasjepunkt utendørs presentert per systemdel

Systemdel (se Tabell 1)	0.1 - 0.2 kg/s	0.2 - 0.4 kg/s	0.4 - 1 kg/s	1 - 2.5 kg/s	2.5 - 3.5 kg/s	3.5 - 5 kg/s	5 - 14 kg/s	14 - 20 kg/s
Gassfase lagertank	3.6E-05	2.4E-05	5.2E-05	2.9E-06	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00	0.0E+00
Gassføde kjeler	3.3E-05	2.2E-05	3.1E-05	6.9E-06	9.9E-07	8.6E-07	3.8E-06	0.0E+00
Lastesystem inklusive slange	1.8E-04	1.2E-04	9.9E-05	6.0E-05	1.5E-05	1.4E-05	3.2E-05	2.3E-05
LNG føde til fordamper	8.2E-05	5.6E-05	4.9E-05	3.0E-05	8.0E-06	7.1E-06	3.1E-05	5.4E-06
LNG føde til fordamper for trykkvedlikehold	1.2E-04	7.8E-05	1.0E-04	2.6E-05	6.5E-06	6.1E-06	2.3E-05	0.0E+00
LNG lagertank	2.0E-04	1.4E-04	1.2E-04	7.7E-05	2.0E-05	3.8E-05	3.5E-05	4.1E-05
Grand Total	6.5E-04	4.4E-04	4.5E-04	2.0E-04	5.1E-05	6.6E-05	1.3E-04	6.9E-05

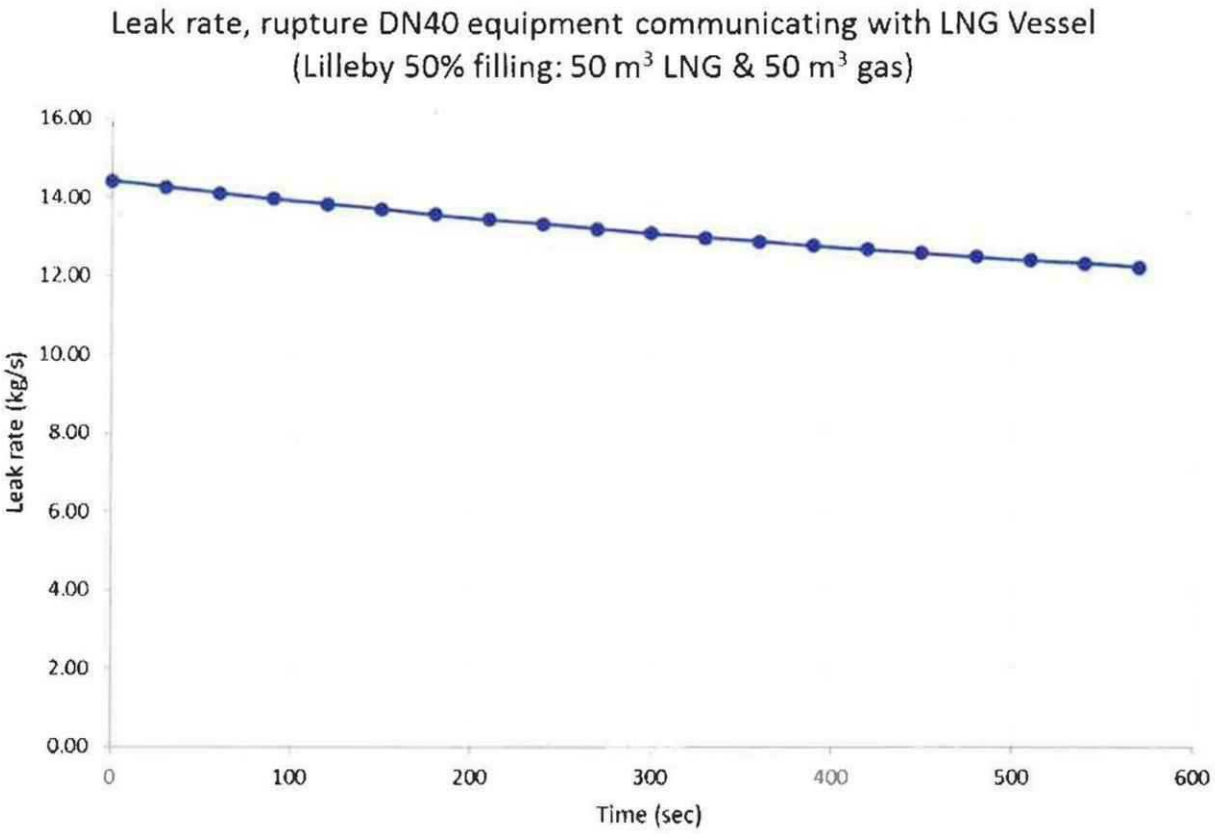
5.4 Risikodrivende lekkasjepunkt

Avgjørende bidragsytere til risiko er lekkasjepunkt som kommuniserer med væskeside i LNG lagertank. Disse lekkasjepunktene er markert med omsluttende røde bokser i Figur 10.

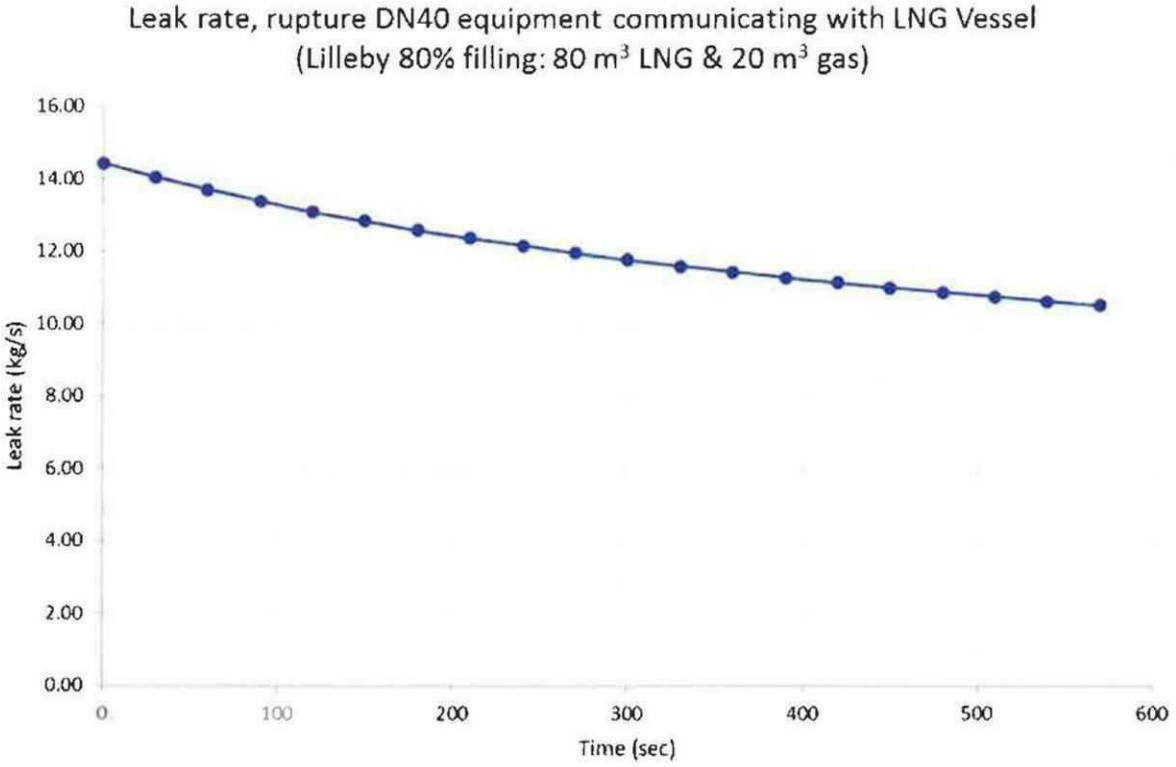


Figur 10: P&ID Lilleby varmesentral: potensielle lekkasjepunkt som kommuniserer med væskeside i LNG lagertank uten stengeventil mellom seg selv og tankvolum

Ved lekkasje i et av disse punktene vil hele tankvolumet lekke ut. Den transiente lekkasjeraten for fullt brudd på utstyr med indre diameter på 40 mm (DN40) ved bruk av Clapeyrons forhold for metan (det vil si vi antar adiabatisk prosess – ingen varmeoverføring til systemet) og 50% fylling er vist i Figur 11. Figuren viser at raten vil holde seg høy over svært lang tid. Raten vil falle litt raskere ved høyere fyllingsgrad, men raten vil fortsatt holde seg høy innenfor de første 10 minuttene (se Figur 12).

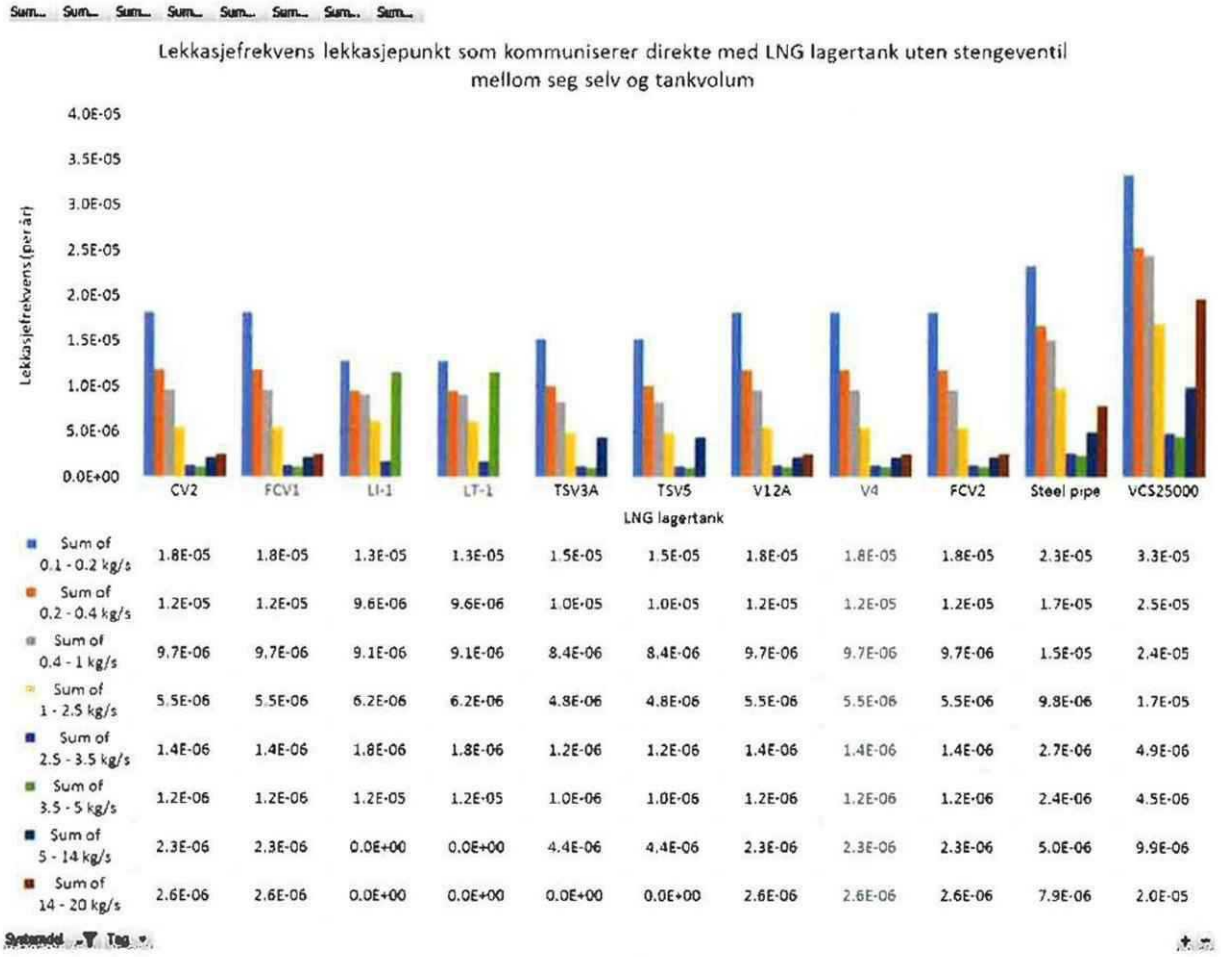


Figur 11: Tidsavhengig lekkasje fra fult brudd i rørføring eller utstyr med en indre diameter på 40 mm som kommuniserer med LNG lagertank uten stengeventil mellom seg selv og væskesiden i tanken. Det er antatt at tanken er halvfull med LNG. Driftstrykk er 4 bara. Hydrostatisk trykk er neglisjert (ca. 0.5 bar). Resultat frem til 10 minutter etter start lekkasje er vist



Figur 12: Tidsavhengig lekkasje fra fult brudd i rørføring eller utstyr med en indre diameter på 40 mm som kommuniserer med LNG lagertank uten stengeventil mellom seg selv og væskesiden i tanken. Det er antatt at tanken er 80% full med LNG. Driftstrykk er 4 bara. Hydrostatisk trykk er neglisjert (ca. 0.5 bar). Resultat frem til 10 minutter etter start lekkasje er vist

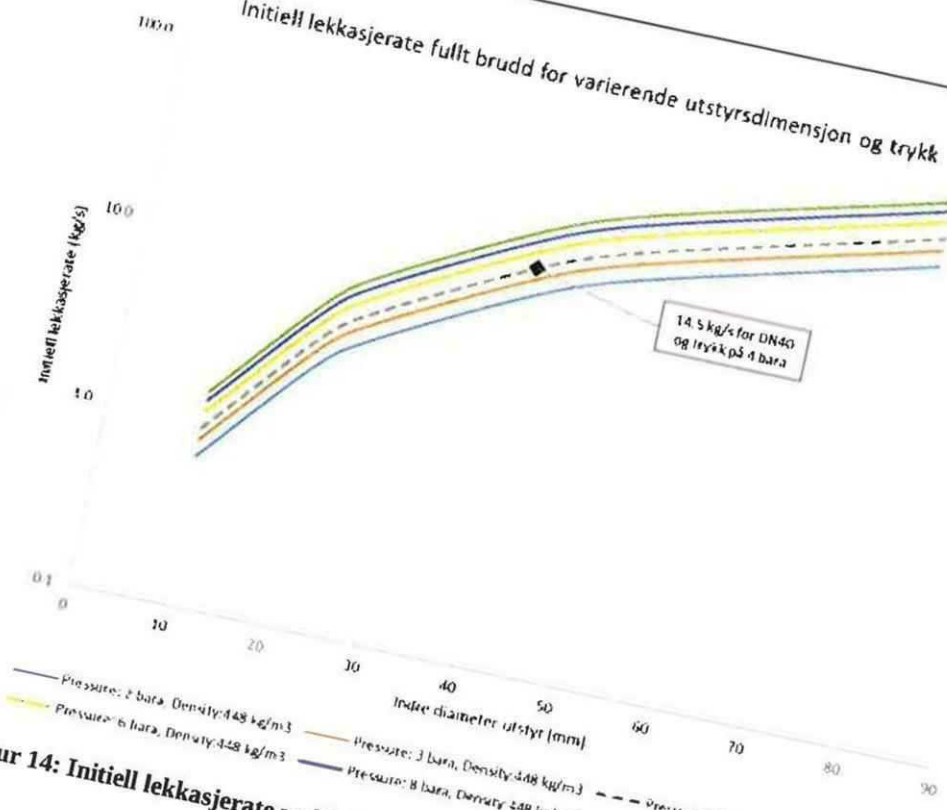
Resulterende lekkasjefrekvens relatert til disse lekkasjepunktene er presentert i Figur 13.



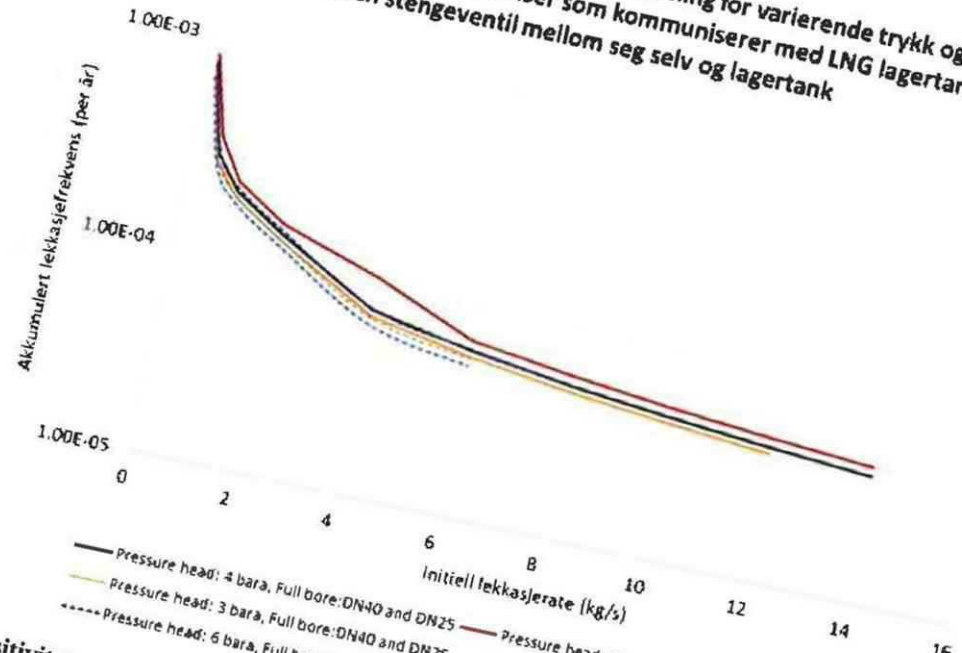
Figur 13: Lekkasjefrekvens knyttet til lekkasjepunkt som kommuniserer med væskeside i LNG lagertank uten stengeventil mellom seg selv og tankvolum

Det er lekkasjer som gir en rate høyere enn 3-5 kg/s initielt som er sentrale i forhold til eksponering av areal utenfor anlegget (se kap. 6). Den totale frekvensen for lekkasjer i intervallet 5 – 14 kg/s er $3.5 \cdot 10^{-5}$ per år. Frekvensen for 14 kg/s (som er raten ved brudd på utstyr med indre diameter på 40 mm (DN40)) er $4.1 \cdot 10^{-5}$ per år. Total frekvens er $7.6 \cdot 10^{-5}$ per år, noe som tilsvarer en returperiode på 13 000 år. Det betyr at det i praksis er svært lite sannsynlig at en slik lekkasje skal skje i løpet av anleggets levetid. Slike lekkasjer forekommer med en svært lav frekvens. Samlet sett for alle olje- og gassinstallasjoner på norsk og britisk sektor i Nordsjøen har det vært noen få titalls slike lekkasjer siden starten på 90-tallet (Ref. /2/). Typiske feilmoder er overstryking eller latente feil forårsaket av feil under installasjon eller vedlikehold. Generelt er 2/3 av årsaker til lekkasjer relatert til menneskelige feilhandlinger/feiloperasjoner.

Sammenheng mellom frekvens og rate vil være avhengig av utstyrsdimensjon og trykkforhold. Figur 15 viser effekt på kumulativ lekkasjefrekvensfordeling for disse lekkasjepunktene for varierende utstyrsdimensjon og varierende trykk. Driftstrykket vil variere avhengig av forbruk og fyllingsgrad, men beregningen viser at det ikke er av stor betydning for frekvensbildet hvilket driftstrykk som legges til grunn. Utstyrsdimensjon har større effekt. Figur 14 viser effekt på initiell lekkasjerate ved brudd for varierende utstyrsdimensjon og varierende driftstrykk. Den fete lysegrå kurven representerer betingelser lagt til grunn i studien for Lilleby varmesentral.



Figur 14: Initiell lekkasjerate ved fullt brudd for varierende utstyrsdimensjon og trykk



Figur 15: Sensitivitet varierende indre diameter utstyr og varierende trykk i lagertank. Lekkasjefrekvens for lekkasjepunkt som kommuniserer med LNG lagertank uten stengeventil mellom seg selv og tankvolum. Resultat er visualisert ved å akkumulere frekvens med hensyn på rate, fra høy til lav rate. Total lekkasjefrekvens for lekkasjer over 0.1 kg/s er ca. $7 \cdot 10^{-4}$ per år

Komplementær akkumulert frekvensfordeling for varierende trykk og indre diameter ventiler og flenser som kommuniserer med LNG lagertank uten stengeventil mellom seg selv og lagertank

6 Beskrivelse gasspredningsberegninger

Basert på modellen av anlegget og værdata for Voll værstasjon i Trondheim er det valgt ut 130 lekkasjescenarioer gjennom en separat rutine.

De ulike lekkasjescenarioene dekker varierende:

- Lekkasjepunkt
- Lekkasjeretning
- Medium (LNG og gass)
- Lekkasjerate (*i.e.* beregnet ut fra trykk, tetthet og lekkasjehull)
- Værforhold, dvs. vindretning og vindhastighet (10 meter over bakken). Turbulens i vindfelt er definert ut fra nøytrale atmosfæriske forhold (typisk for værsituasjon i Trondheim).

Alle lekkasjescenarioer er kjørt med konstant rate inntil «steady state» tilstand for gasskyen innenfor brennbarhetsområdet (som er 5 – 15 vol%) har blitt etablert.

Rutinen for utvalg av scenarioer styres slik at det er fokusert på scenarioer som driver risikobildet i forhold til grenser for hensynssoner definert av DSB (Ref. /7/), som er lekkasjer med initell rate større enn 3-5 kg/s og med lang varighet.

Det er generelt kjørt 5 værforhold:

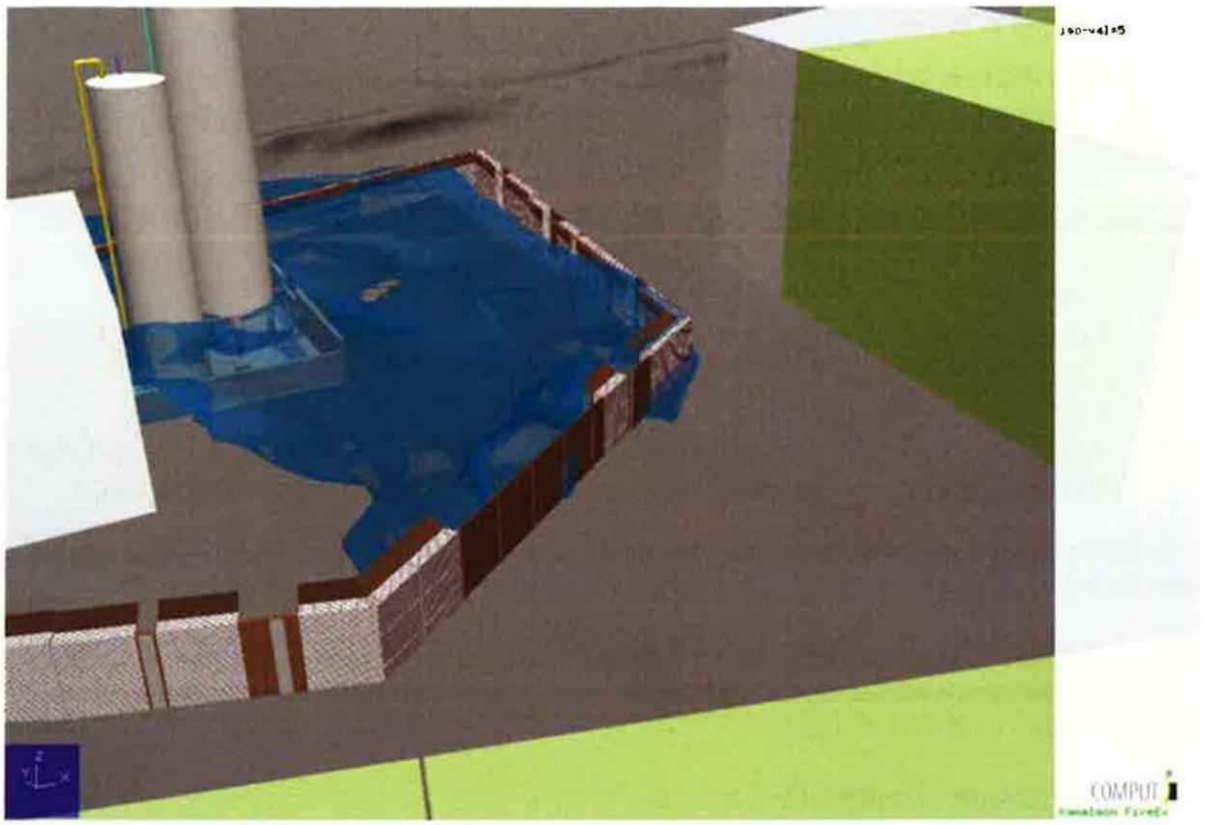
- 1,75 m/s 10 meter over bakken fra nord-nordøst
- 1,75 m/s 10 meter over bakken fra øst-nordøst
- 0,75 m/s 10 meter over bakken fra sør-sørvest
- 2,75 m/s 10 meter over bakken fra sør-sørvest
- 4,75 m/s 10 meter over bakken fra sør-sørvest

Dominerende vindretning er sør-sørvest. De tre siste vindforholdene dekker 50% av værsituasjonene. Totalt dekker de kjørte beregningene 2/3 av værholdene.

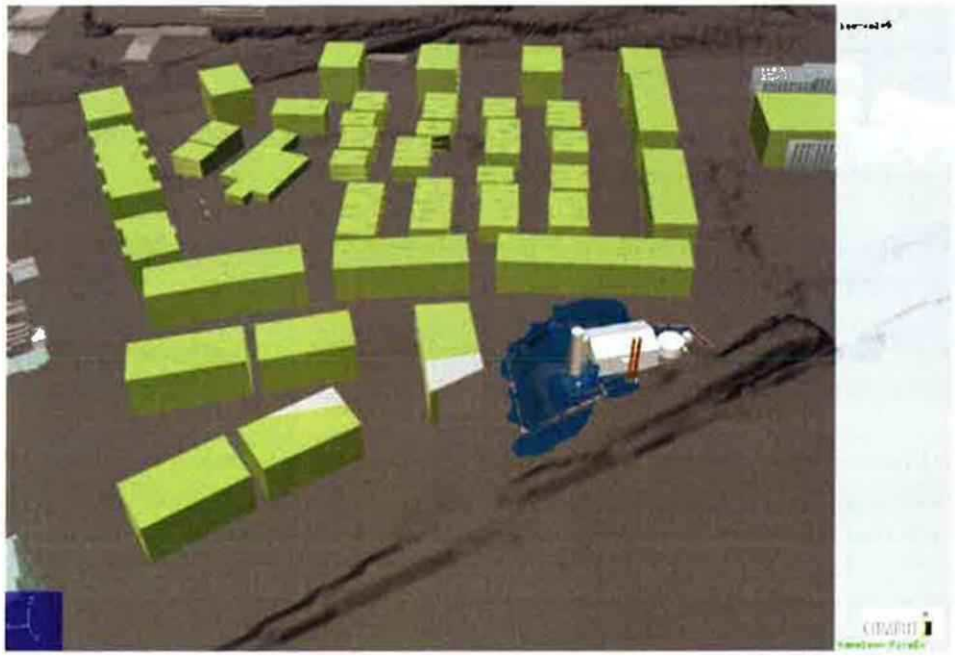
Omgivelsestemperatur er satt til 10^{O}C i alle beregningene. Den vil typisk variere mellom -10 ^{O}C og 10^{O}C for normal driftsperiode.

Figur 16 viser brannbar gassky 5 minutter etter start av lekkasjen for en konstant lekkasjerate på 3 kg/s LNG. Beregningen viser at den brennbare gassen vil kontrolleres av barrierene omkring anlegget.

Figur 17 og Figur 18 viser brennbar gassky henholdsvis 1 og 5 minutter etter start av lekkasjen for en konstant lekkasjerate på 14 kg/s. Beregningen viser at den brennbare gassen vil kontrolleres av barrierene omkring anlegget i det første minuttet etter at lekkasjen starter, men deretter vil mengden som genereres overstige kapasiteten til bassenget definert av barrierene. Den brennbare gassen vil spre seg over 100 meter utenfor anlegget. Legg merke til at gassen sprer seg mot vindretningen, noe som er drevet av tetthetsforskjellen mellom gassblandingen og omgivende luft. Gassblandingen har vesentlig lavere temperatur enn den omgivende luften. Dette er vist i Figur 19. Legg merke til temperaturoverføring i grensesjikt mot bakken.



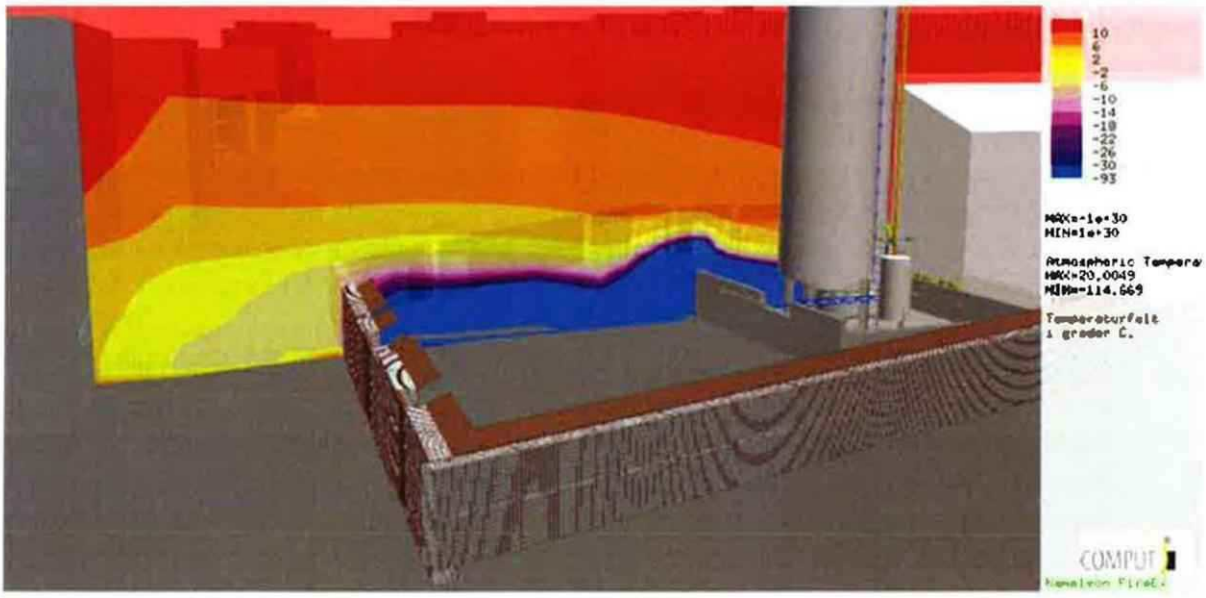
Figur 16: Brennbar gassky 5 minutter etter start av lekkasje med rate på 3 kg/s LNG og 0.75 m/s vind fra sør-sørvest (vindretning imot perspektiv i plott)



Figur 17: Brennbar gassky 1 minutt etter start av lekkasje med rate på 14 kg/s LNG og 0.75 m/s vind fra sør-sørvest (vindretning parallell med perspektiv i plott)



Figur 18: Brennbar gassky 5 minutter etter start av lekkasje med rate på 14 kg/s LNG og 0.75 m/s vind fra sør-sørvest (vindretning parallell med perspektiv i plott)



Figur 19: Temperaturfelt i gassky 5 minutter etter start av lekkasje med rate på 14 kg/s LNG og 0.75 m/s vind fra sør-sørvest (vindretning parallell med perspektiv i plott); altså samme tidspunkt og scenario som vist i Figur 18. Legg merke til temperaturoverføring i grensesjikt langs bakken

7 Risikobilde

7.1 Gasseksponering

Figur 20 til Figur 27 viser resulterende frekvens for eksponering for brennbar gass for ethvert punkt i og omkring anlegget. For et gitt punkt representerer estimatet frekvensen for eksponering for brennbar gass i det bestemte punktet. For to tilgrensende punkt kan det være ulike scenarier som bidrar til eksponering. Det betyr at for et objekt med en vesentlig utstrekning, slik som en bygning, vil den akkumulerte frekvensen for eksponering av et eller annet punkt på bygningen kunne være høyere enn indikert av isorisk-konturene.

Kriteriene gitt i Ref. /7/ av DSB definerer 10^{-6} per år som øvre grense for eksponering av brennbar gass.

Resultatene viser at konturen definert av frekvensen for eksponering for brennbar gass for 10^{-6} per år eller høyere strekker seg betydelig lengre ut enn selve varmesentralen. Bidraget er dominert av lekkasjer knyttet til lekkasjepunkt som kommuniserer med væskesiden i LNG lagertank uten stengeventil mellom seg selv og tankvolum. Bidraget fra disse scenarioene er illustrert i Figur 21. Det typiske forløpet er illustrert i foregående avsnitt i Figur 17, Figur 18 og Figur 19.

Figur 22og Figur 23 viser effekten av fangdam og omkringliggende vegger på frekvens for eksponering av omgivelsene. Den omkringliggende veggen reduserer frekvensen for eksponering med en faktor på 5 – altså tiltaket er vesentlig. Figur 27 demonstrerer den tilsvarende effekten av fangdammen på mindre lekkasjer.

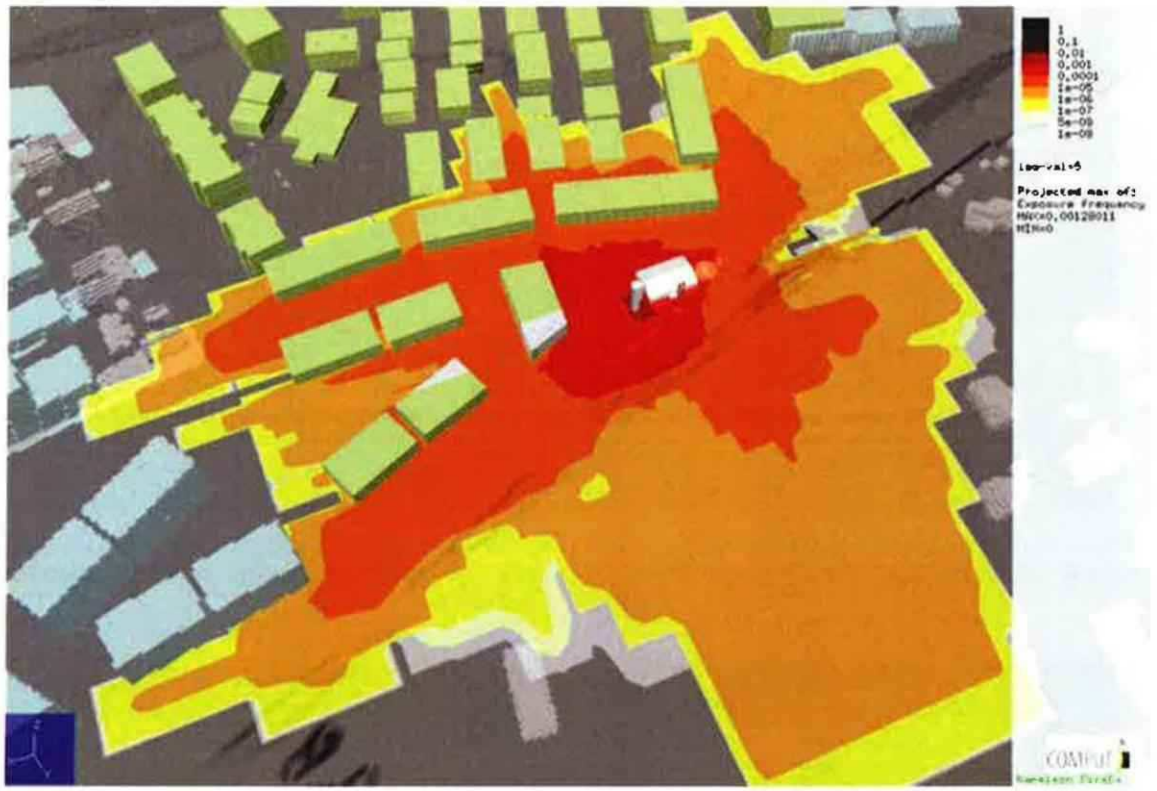
Dette betyr at videre tiltak bør vurderes for å bringe risiko til et lavere nivå. Tiltak som bør vurderes er:

- Forhøye høyde på vegg omkring anlegget. Beregningene viser at de foreslåtte veggene som omgir anlegget vil kunne kontrollere gasspredning resulterende fra en lekkasjerate i området 3-5 kg/s. Gassmengden generert ved brudd på utstyr med en indre diameter på 40 mm vil ikke kunne holdes igjen på innsiden av anlegget. For å håndtere disse lekkasjene må imidlertid høyden på veggene være vesentlig høyere, anslagsvis en faktor 3 høyere (det vil si en høyde større enn 6 meter). Dette må verifiseres med beregninger. Det er også en mulighet for at dette ikke er tilstrekkelig.
- Forhøye høyde på vegger til fangdam. Dette for å forsinke overløp av kald gass til det større bassenget definert av de foreslåtte omkringliggende veggene. Varmeovergang til gassen er en langsom prosess og forsinkelse av spredning vil øke tiden tilgjengelig for varmeoverføring.
- Se på om antall lekkasjepunkt kan reduseres, og da spesielt de som kommuniserer med væskeside i LNG tankvolum og ikke kan isoleres med stengeventil.
- Se på om utstyrsdimensjon kan reduseres for å begrense maksimal strømningsrate ved brudd på utstyret. Med DN40 er maksimal rate ca. 14 kg/s. Ved reduksjon til f.eks. DN32 vil den største lekkasjeraten reduseres til under 10 kg/s.
- Vurdere reduksjon av operasjonstrykk for å redusere potensiell lekkasjerate, og da spesielt relatert til brudd på utstyr.
- Besørge at eksterne årsaker til lekkasjer (inntrengning av uvedkommende) elimineres.
- Gå gjennom barrieren for tennkildekontroll på anlegget for å besørge at objekter som potensielt kan resultere i antenning er redusert til et absolutt minimum.
- Vurdere effekten av et system som sprayer vann ned i fangdam og eventuelt innenfor areal definert av foreslåtte omkringliggende vegger. Her kan man eventuelt bruke vann fra fjernvarmesystemet, men krever et skreddersydd system lokalt koplet til dette. Effekt av

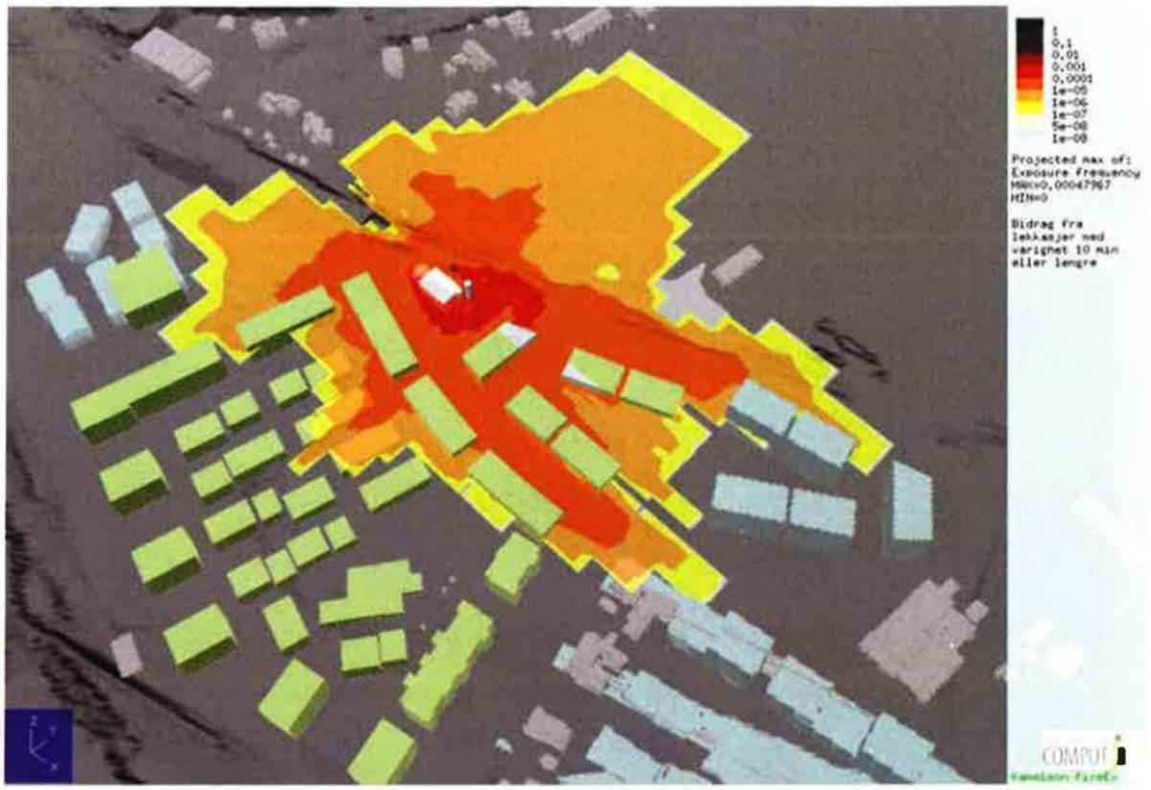
påføring av vann kan kvantifiseres gjennom beregninger med Kameleon FireEx KFX®, men en slik modell må verifiseres før resultatene kan brukes for detaljert design.

- Øke avstand mellom anlegg og nærmeste bebyggelse.

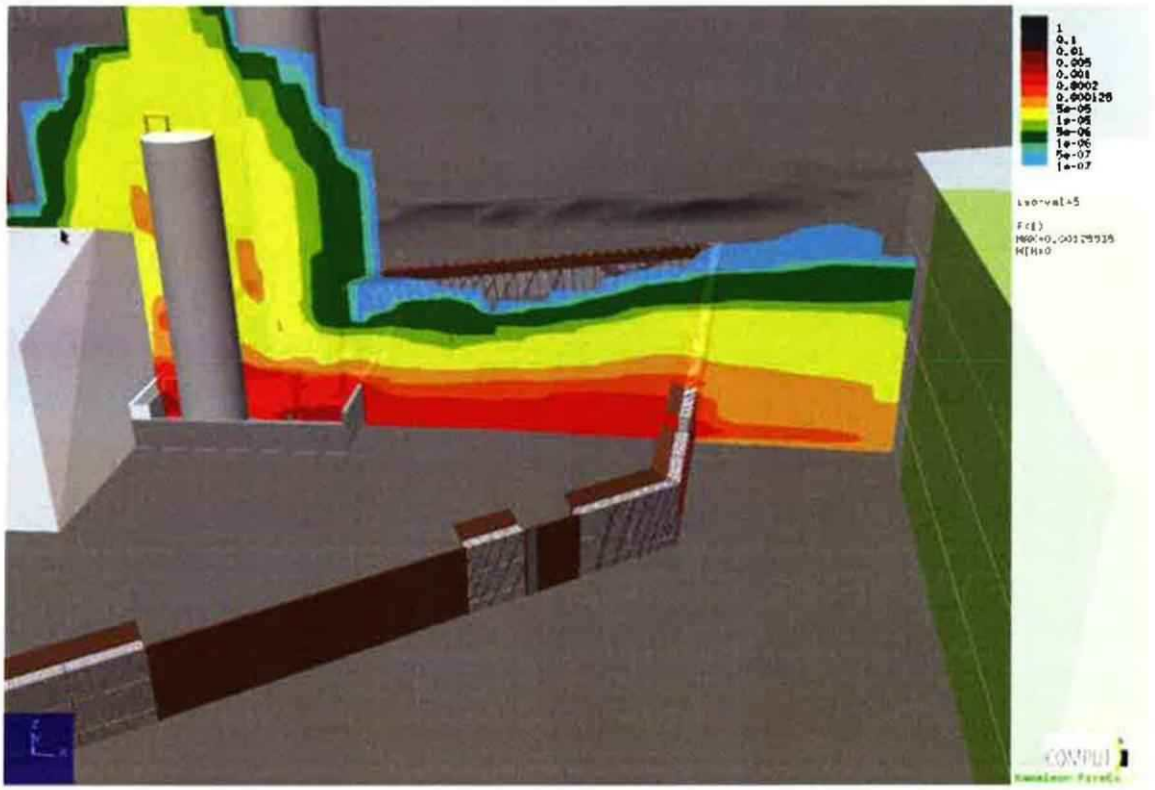
Den optimale løsningen finnes trolig gjennom en kombinasjon av ovenstående tiltak.



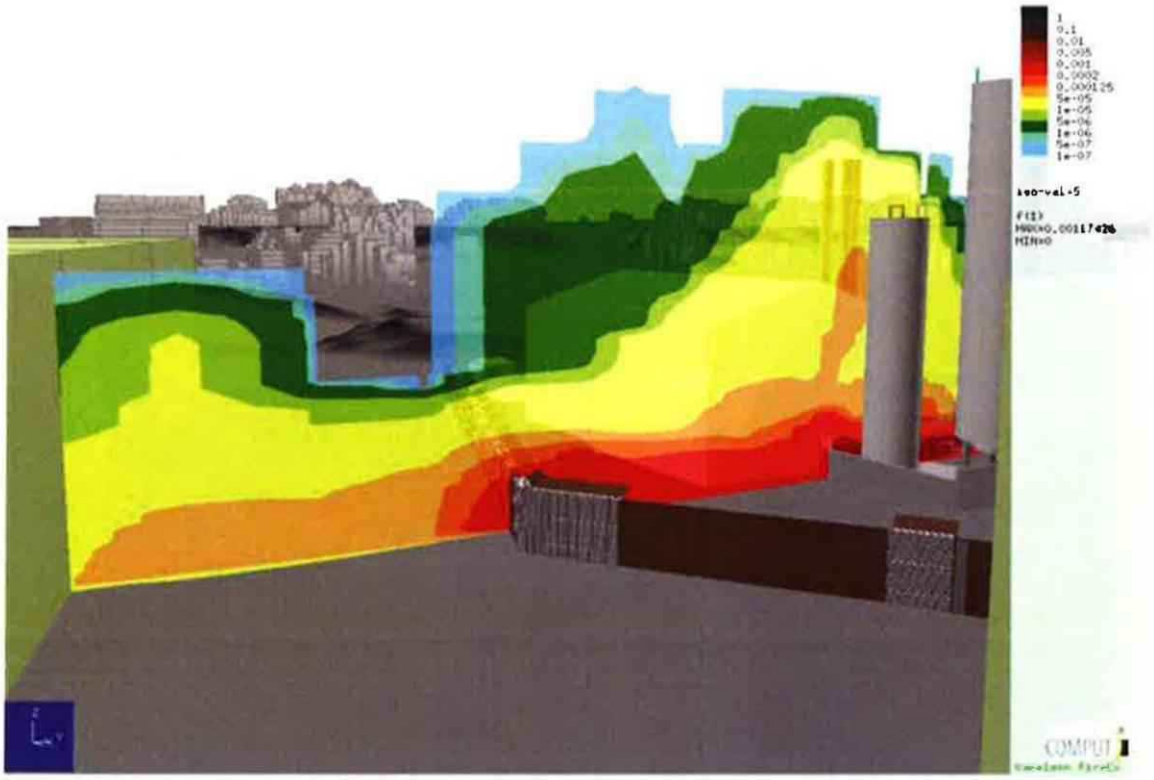
Figur 20: Isorisk konturer for eksponering av brennbar gass. Kravet gitt av DSB er 10^{-6} per år. Lys orange farge indikerer punkter med frekvens høyere enn 10^{-6} per år



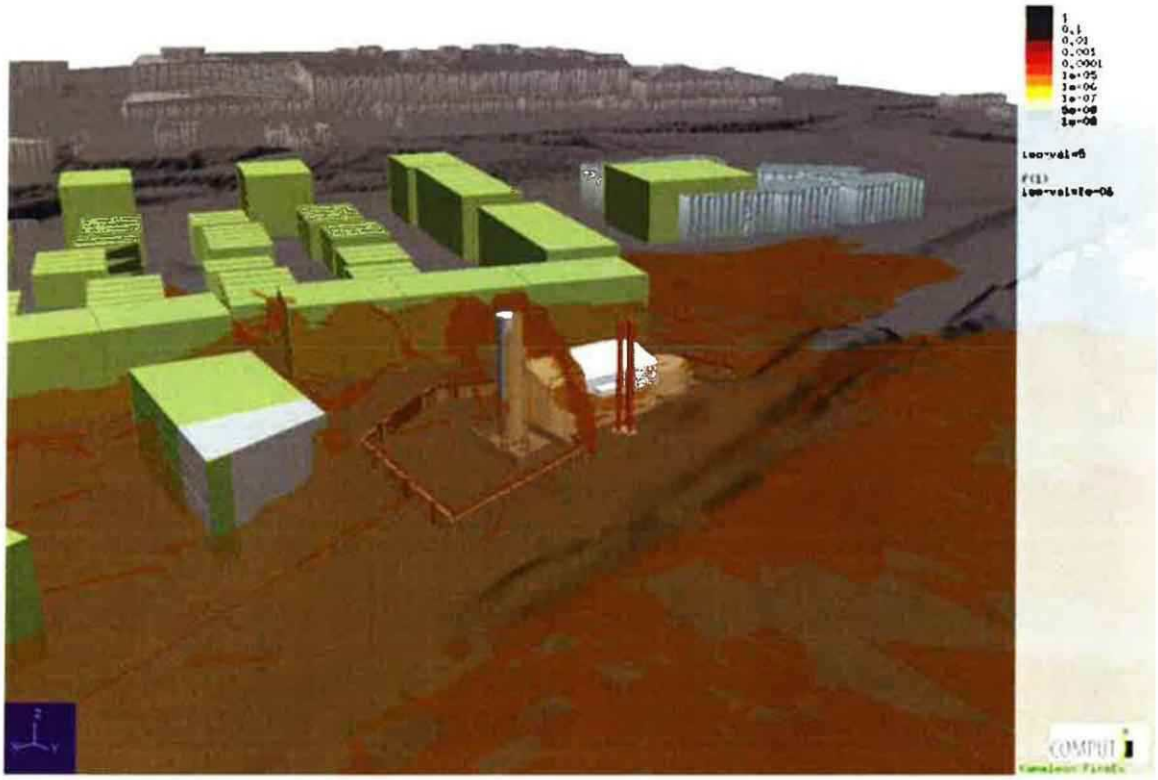
Figur 21: Isorisk konturer for eksponering av brennbar gass som følge av bidrag fra lekkasjer som varer 10 minutter eller lengre (se). Kravet gitt av DSB er 10^{-6} per år. Lys orange farge indikerer punkter med frekvens høyere enn 10^{-6} per år



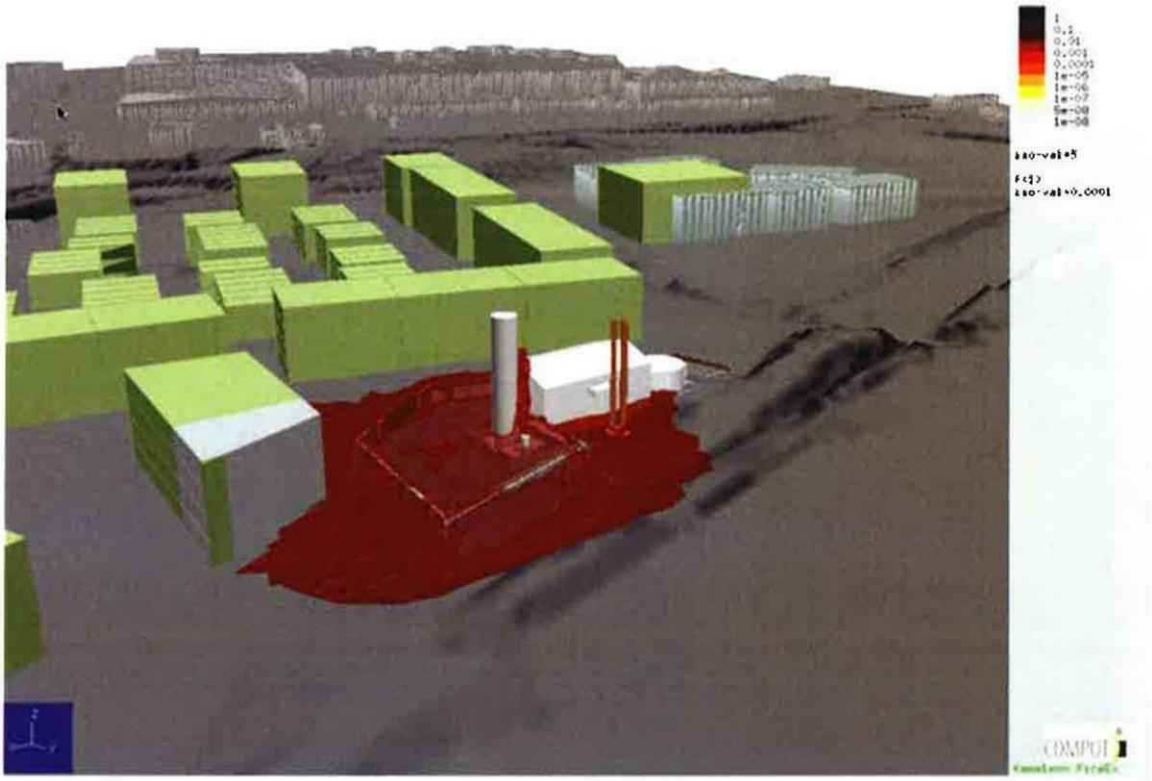
Figur 22: Vertikale isorisk konturer for eksponering av brennbar gass. Kravet gitt av DSB er 10^{-6} per år (lys grønn farge indikerer punkter med frekvens høyere enn 10^{-6} per år)



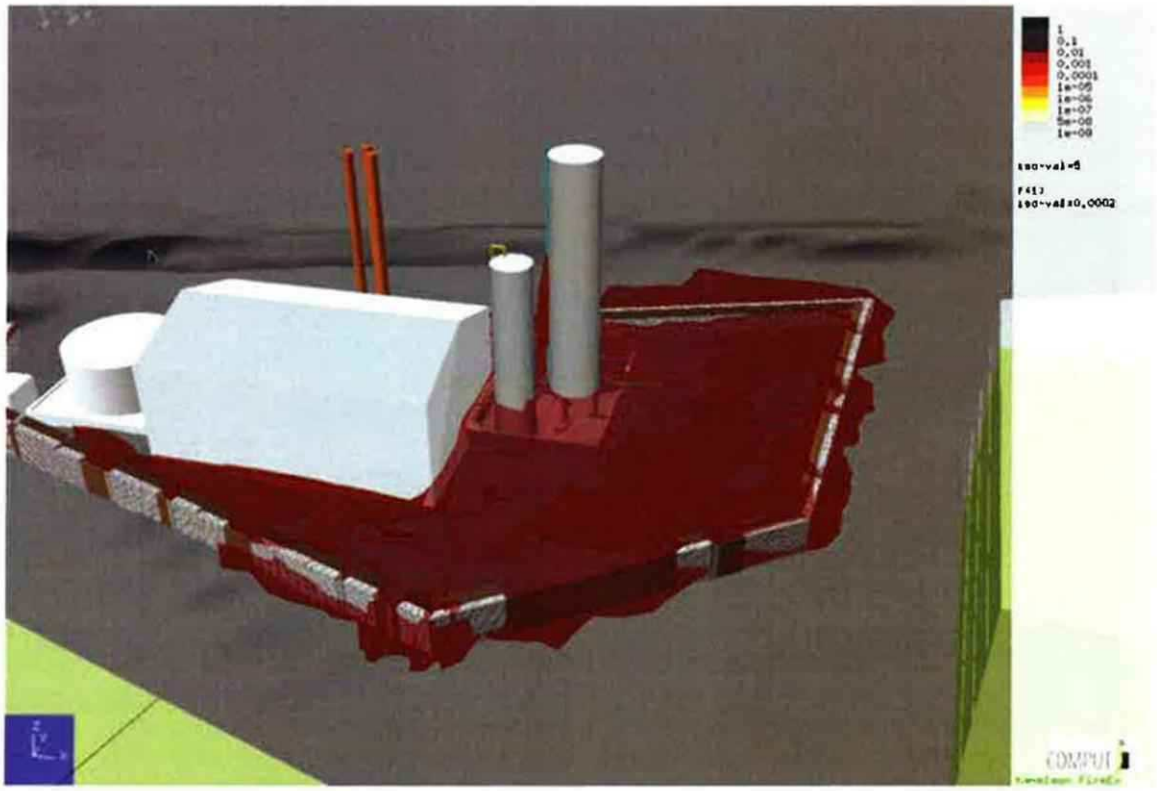
Figur 23: Vertikale isorisk konturer for eksponering av brennbar gass. Kravet gitt av DSB er 10^{-6} per år (lys grønn farge indikerer punkter med frekvens høyere enn 10^{-6} per år)



Figur 24: 3D isorisk flate for en frekvens på 10^{-6} per år eller høyere for eksponering for brennbar gass



Figur 25: 3D isorisk flate for en frekvens på 10^{-4} per år eller høyere for eksponering for brennbar gass



Figur 26: 3D isorisk flate for en frekvens på $2 \cdot 10^{-4}$ per år eller høyere for eksponering for brennbar gass



Figur 27: 3D isorisk flate for en frekvens på 10^{-3} per år eller høyere for eksponering for brennbar gass

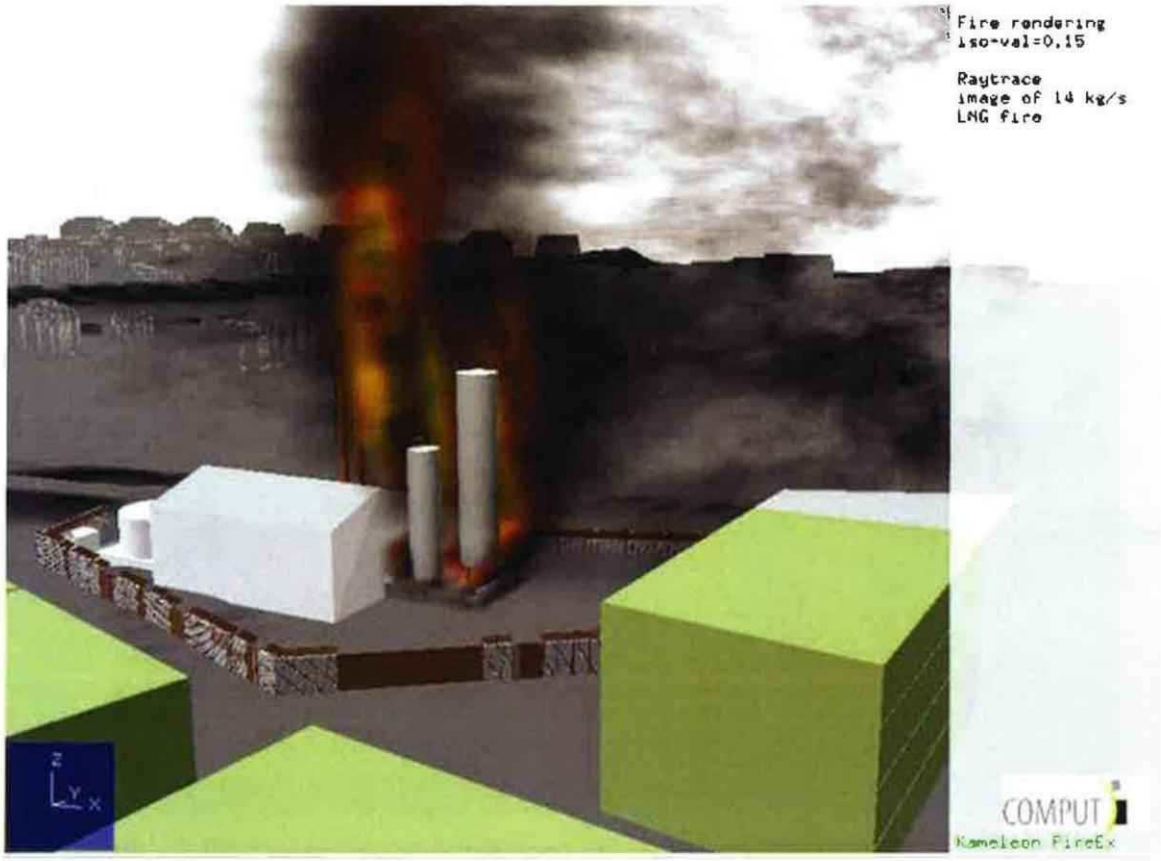
7.2 Eksponering av stråling

Figur 29 viser kontur som avgrenser en strålingsfluks 10 kW/m^2 fra antent 14 kg/s LNG spray (samme scenario som vist i Figur 17). Brannen er illustrert grafisk i Figur 28. Resultat viser at de nærmeste blokkene eksponeres for strålingsflukser som mennesker kan klare å oppholde seg i kun i en kort tidsperiode. Det er også fare for antennelse av brennbart materiale.

Frekvensen for antennelse er ikke beregnet, men det vurderes at frekvensen for eksponering av de nærmeste blokkene vil ligge i området definert av DSB sine kriterier (Ref. /7/).

Reduksjon av antall lekkasjepunkt og/eller reduksjon av utstyrsdimensjon, foreslått for å redusere risiko knyttet til gasspredning, vil også ha en risikoreduserende effekt på brannrisiko.

Det bemerkes at risiko knyttet til eventuell BLEVE scenario ikke er vurdert. Frekvensen for et slikt scenario vil være lav, men bør verifiseres som grunnlag for en endelig løsning.



Figur 28: Antent 14 kg/s LNG spray (samme scenario som vist i Figur 17)



Figur 29: Strålingsfluks fra antent 14 kg/s LNG spray (samme scenario som vist i Figur 17)

8 Konklusjon

Resultatene viser at konturen definert av frekvensen for eksponering for brennbar gass for 10^{-6} per år eller høyere, strekker seg betydelig lengre ut enn selve varmesentralen. Bidraget er dominert av lekkasjer knyttet til lekkasjepunkt som kommuniserer med væskesiden i LNG lagertank uten stengeventil mellom seg selv og tankvolum.

Effekten av fangdam og omkringliggende vegger på frekvens for eksponering av omgivelsene er betydelig. Den omkringliggende veggen reduserer frekvensen for eksponering med omkring en faktor på 5.

Overskridelsen av toleransekriteriet betyr at videre tiltak bør vurderes for å bringe risiko knyttet til gasseksponering til et lavere nivå. Tiltak som bør vurderes er:

- Forhøye høyde på vegg omkring anlegget. Beregningene viser at de foreslåtte veggene som omgir anlegget vil kunne kontrollere gasspredning resulterende fra en lekkasjerate i området 3-5 kg/s. Gassmengden generert ved brudd på utstyr med en indre diameter på 40 mm vil ikke kunne holdes igjen på innsiden av anlegget. For å håndtere disse lekkasjene må imidlertid høyden på veggene være vesentlig høyere, anslagsvis en faktor 3 høyere (det vil si en høyde større enn 6 meter). Dette må verifiseres med beregninger. Det er også en mulighet for dette ikke er tilstrekkelig.
- Forhøye høyde på vegger til fangdam. Dette for å forsinke overløp av kald gass til det større bassenget definert av de foreslåtte omkringliggende veggene. Varmeovergang til gassen er en langsom prosess og forsinkelse av spredning vil øke tiden tilgjengelig for varmeoverføring.
- Se på om antall lekkasjepunkt kan reduseres, og da spesielt de som kommuniserer med væskeside i LNG tankvolum og ikke kan isoleres med stengeventil.
- Se på om utstyrsdimensjon kan reduseres for å begrense maksimal strømningsrate ved brudd på utstyret. Med DN40 er maksimal rate ca. 14 kg/s. Ved reduksjon til f.eks. DN32 vil den største lekkasjeraten reduseres til under 10 kg/s.
- Vurdere reduksjon av operasjonstrykk for å redusere potensiell lekkasjerate, og da spesielt relatert til brudd på utstyr.
- Besørge at eksterne årsaker til lekkasjer (inntrengning av uvedkommende) elimineres.
- Gå gjennom barrieren for tennkildekontroll på anlegget for å besørge at objekter som potensielt kan resultere i antenning er redusert til et absolutt minimum.
- Vurdere effekten av et system som sprayer vann ned i fangdam og eventuelt innenfor areal definert av foreslåtte omkringliggende vegger. Her kan man eventuelt bruke vann fra fjernvarmesystemet, men krever et skreddersydd system lokalt koplet til dette. Effekt av påføring av vann kan kvantifiseres gjennom beregninger med Kameleon FireEx KFX®, men en slik modell må verifiseres før resultatene kan brukes for detaljert design.
- Øke avstand mellom anlegg og nærmeste bebyggelse.

Den optimale løsningen finnes trolig gjennom en kombinasjon av ovenstående tiltak.

Simulering av et verste branntilfelle (antennelse av fullt brudd på utstyr som kommuniserer med LNG tankvolum) viser at de nærmeste blokkene eksponeres for strålingsflukser som mennesker kan klare å oppholde seg i kun i en kort tidsperiode. Det er også fare for antennelse av brennbart materiale. Frekvensen for antennelse er ikke beregnet, men det vurderes at frekvensen for eksponering av de

nærmeste blokkene vil ligge i området definert av DSB sine kriterier (Ref. /7/). Tiltak bør vurderes basert på mer detaljerte analyser.

Det bemerkes at risiko knyttet til et eventuelt BLEVE brannscenario eller eksplosjoner inne i kjelhus ikke er vurdert. Frekvensen for et slike ulykkesscenarioer forventes å være lav, men dette bør verifiseres som grunnlag for en endelig løsning.

9 Referanser

/1/ Epost fra Bård Andreassen, Statkraft, til Ingar Fossan, ComputIT, datert 9. januar 2017.

/2/ Lloyd's Register Consulting:"Process leak for offshore installations frequency assessment model – PLOFAM", report no: 105586/R1, Rev: Final B, Date: 18.03.2016

/3/ Shell Global Solutions (US) Inc.: "LNG Hose Failure Probability", B.A. Otis (PTS/TPTS), SR.14.11417

/4/ Lloyd's Register: "Modelling of ignition sources on offshore oil and gas facilities - MISOF ", report no: 106364/R1, Rev: Final, Date: 25.11.2016.

/5/ National Institute of Public Health and the Environment (RIVM): "Reference Manual Bevi Risk Assessments", version 3.2.

/6/ Epost fra Sigrid Vasseljen, Asplan Viak, til Ingar Fossan, ComputIT, datert 2. februar 2017.

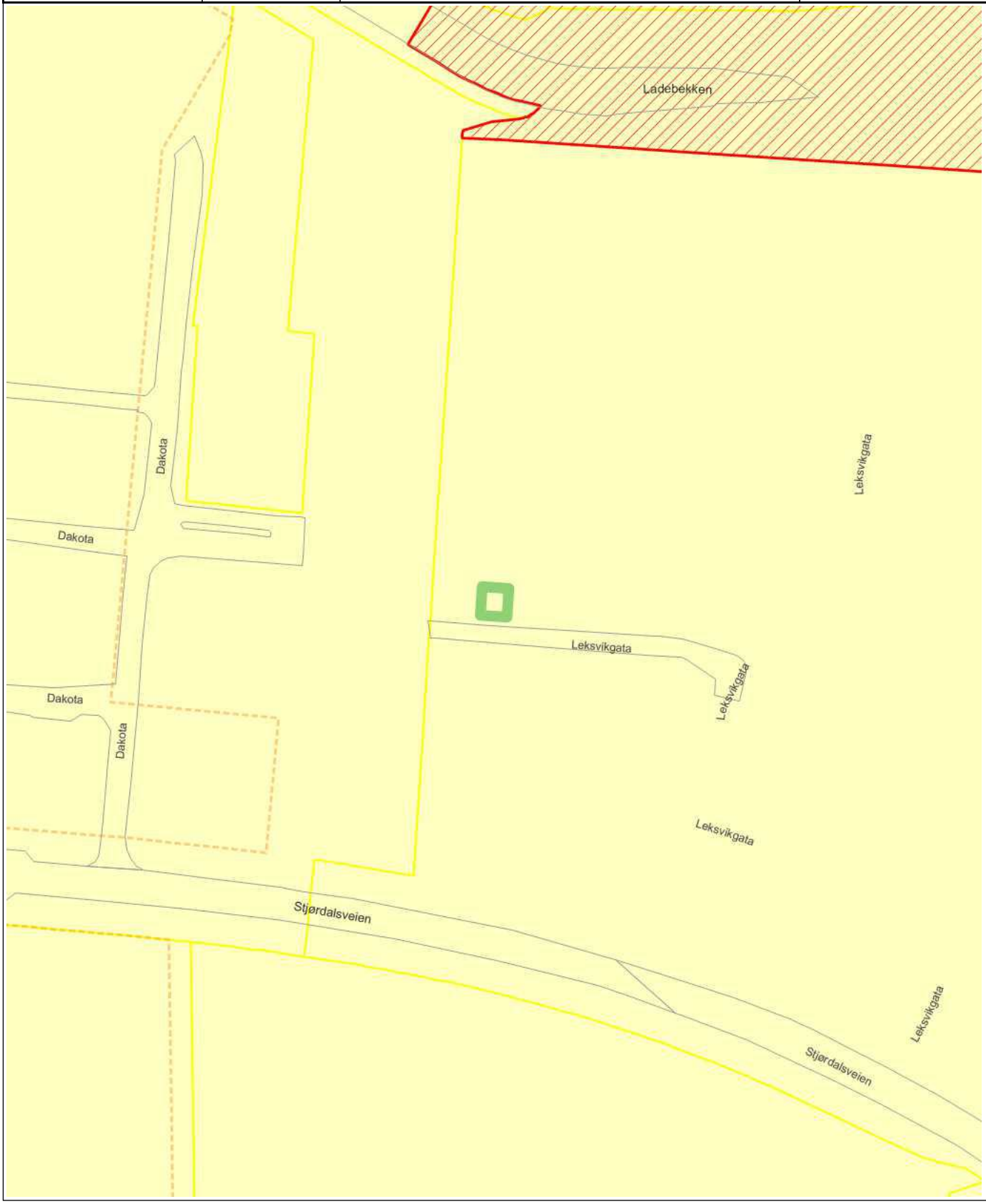
/7/ DSB: «Sikkerheten rundt anlegg som håndterer brannfarlige, reaksjonsfarlige, trykksatte og eksplosjonsfarlige stoffer. Kriterier for akseptabel risiko», Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) 2012, ISBN 978-82-7768-310-2.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 274	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Leksvikgata 24 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Riksveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

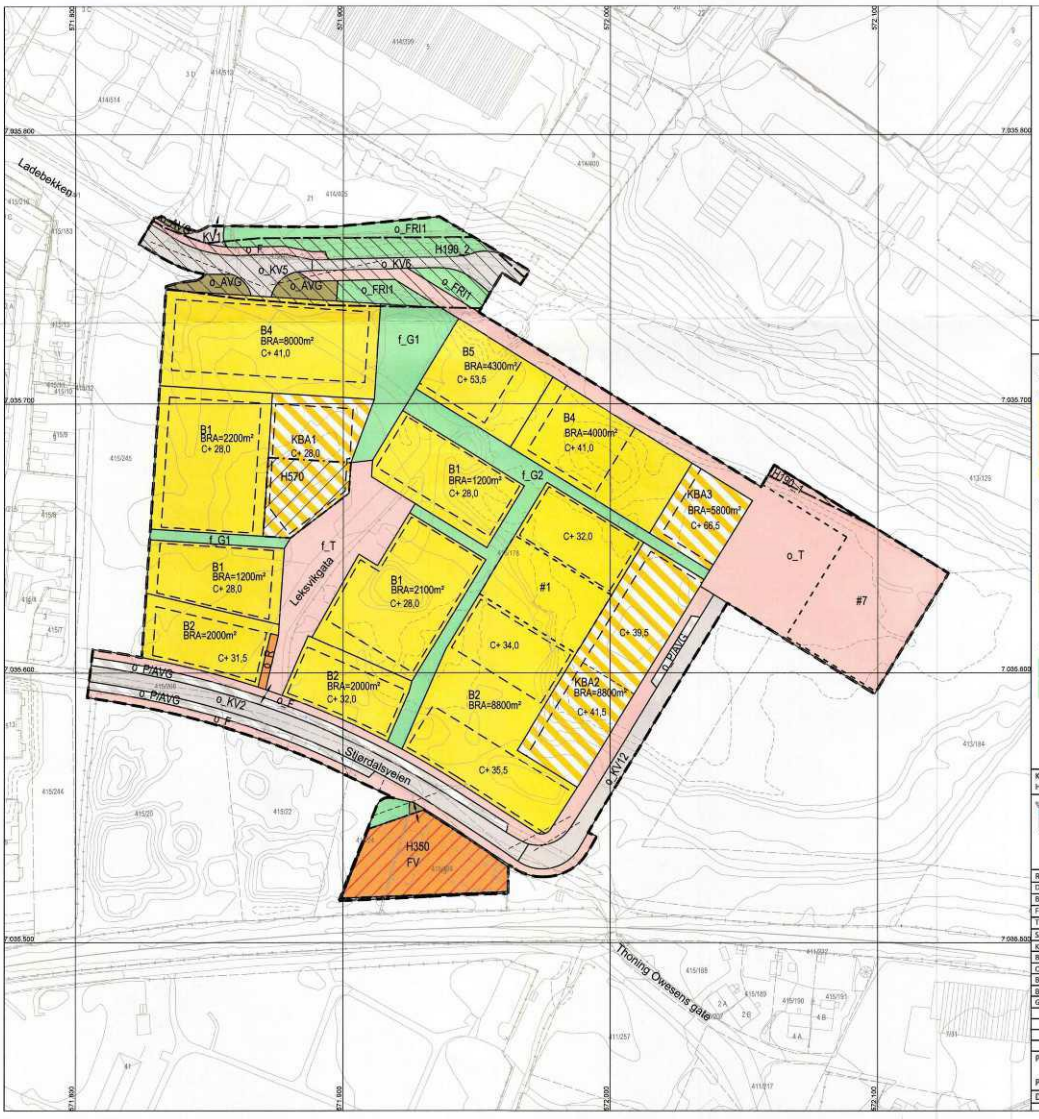
Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå



RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:16/26980 r20160031

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

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 06.09.2018 og saksnummer 129/18 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

fornæringskapssekretær

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

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

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

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

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Bevaring kulturmiljø (570)

FARESONE
- Brann-/Eksplosjonsfare (350)

SIKRINGSSONE
- Andre sikringssoner (190)

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

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

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk pr dato: mai 2018 0 10 20 30 40 m
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

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

Målestokk 1:1000 (A2)

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

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

Plan utarbeidet av: Pir II AS
Planen er fremmet av: Veidekke Eiendom AS
Dato: 07.04.2017

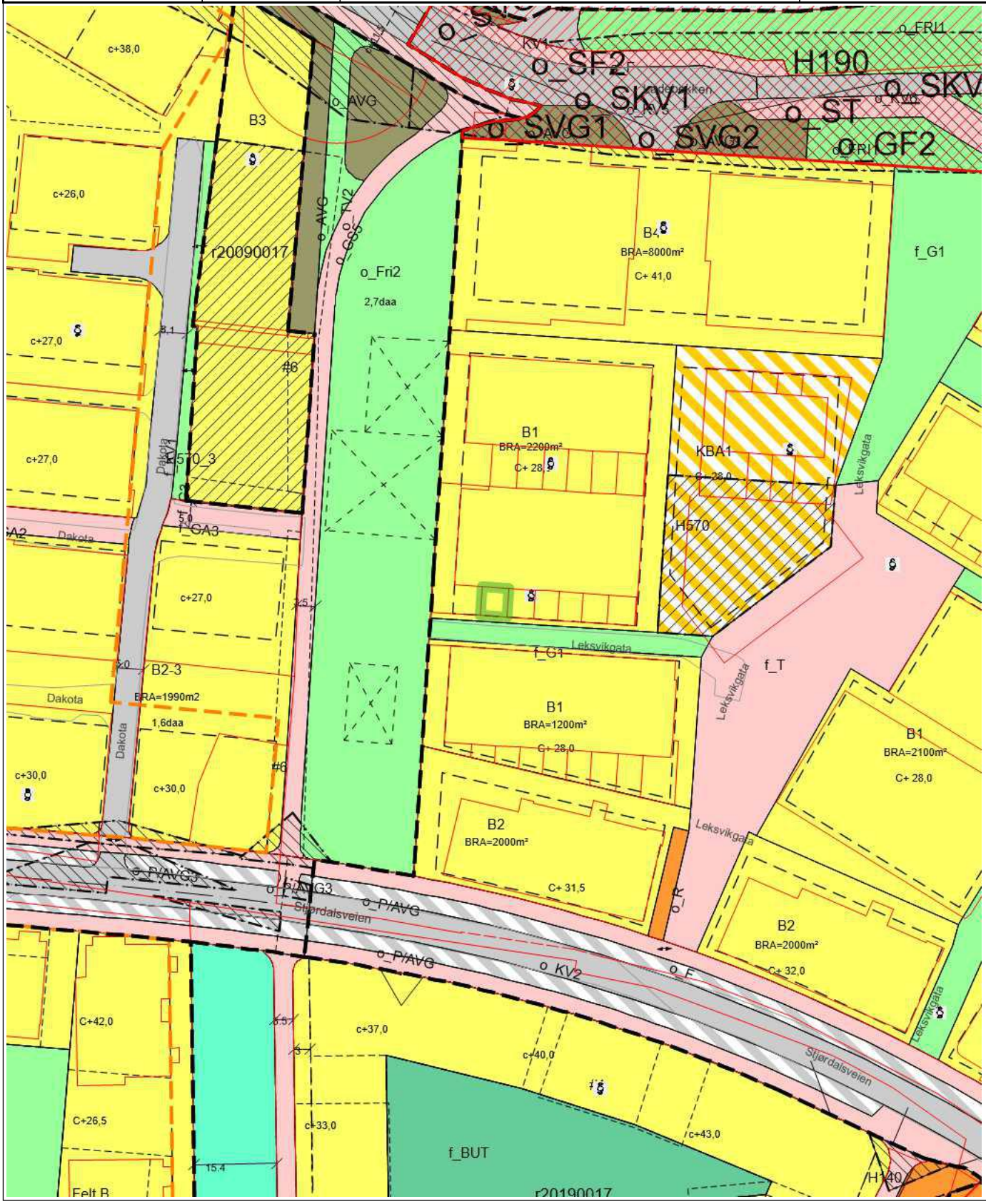
Reguleringsplannr: r20160031
Kommunens saksnr: 16/26980

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 274	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Leksvikgata 24 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

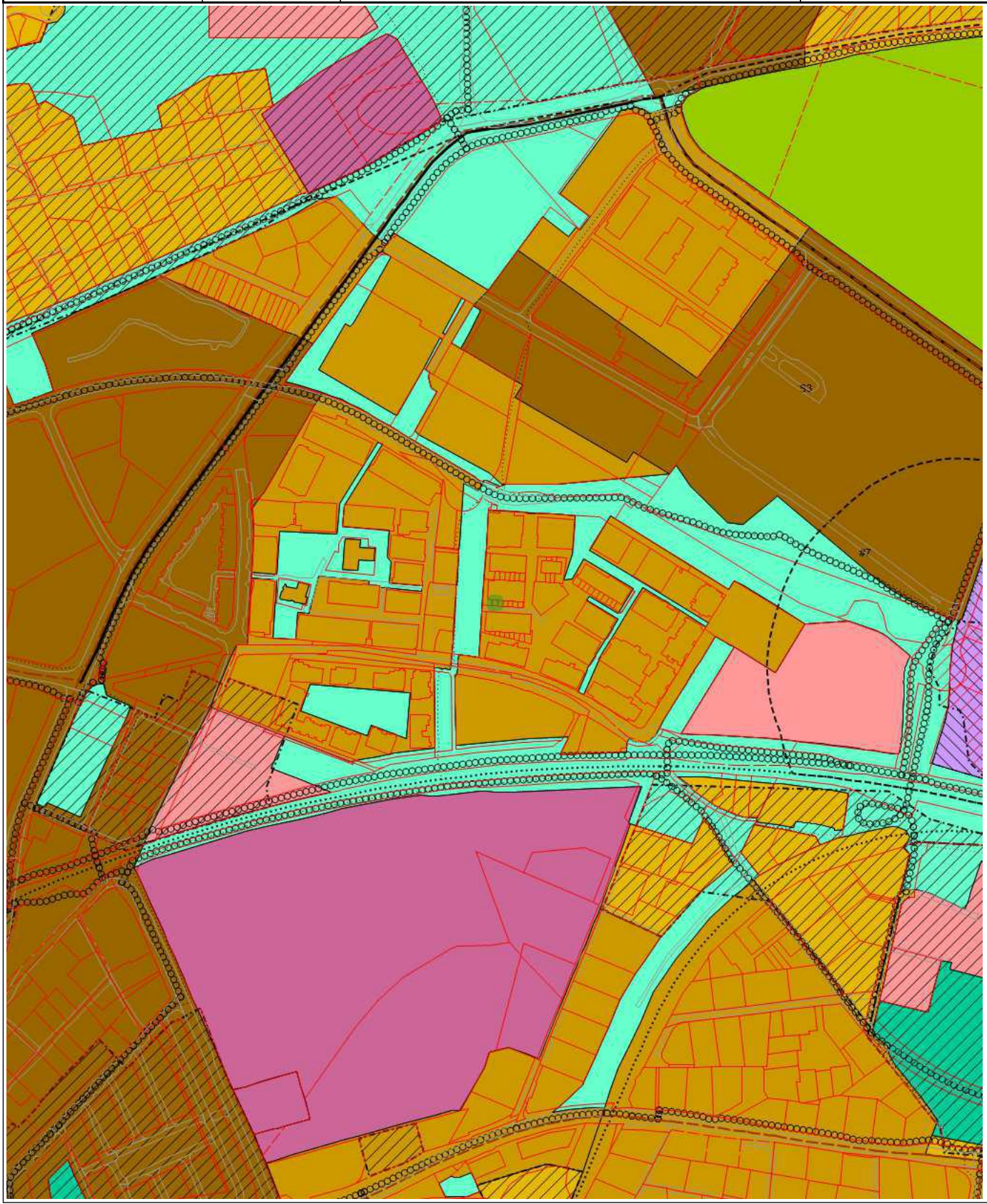
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Brann-/Eksplosjonsfare
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Fjernvarmeanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Grønnstruktur
- Blå/grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Park
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 274	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Leksvikgata 24 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Bestemmelseområde #12 Bynaturpark
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Krav om felles planleggeing
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

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:
Leksvikgata 24, 7066 Trondheim
Gnr. 415, Bnr. 274, Snr. 9, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260268

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Magne O. Opheim

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 955 51 573

E-post: magne.opheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
