PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

STADSING DAHLS GATE 12

Vedlegg

Stadsing Dahls gate 12 7015 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1948
BRA: 111 m^2
BRA-i: 89 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	10	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31546

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 gis på bagrunn av alder på vinduer, punktering eller avvik kan oppstå på eldre vinduer.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er en usikkerhet rundt tilstanden under oppforet tregulv på de deler som er oppforet. TG-2 gis på bakgrunn av at det ikke er mulig å inspisere dette.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG-2 gis på bakgrunn av at teglsteinspipe har passert halvparten av forventet levetid og rehabilitering av pipe nærmer seg.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate, som er foliert på nytt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkken står ovenfor oppussing og det utelukkes ikke at deler må byttes.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt til 5 mm.

Det registreres svakt fall til sluk. fra dørterskel til topp av slukrist er 15 mm. Kravet er 25 mm.

Det er sopp i silikonfug i dusjsone og ved overgang vask og vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.5.2025

Rapportdato
27.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Rijumon Sasidharan**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ingen tilstede på befaringen**

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

Egenerklæring er ikke gjennomgått. Denne er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Stadsing Dahls gate 12, 7015 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	409	Bruksnr:	355	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	40	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1948**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i 1.etasje i en boligblokk oppført i 3 etasjer med kjeller og loft. Utvendig fasade er pusset betong. Etasjeskille er et betongdekke og utvendig tak har saltaksform.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	111	89	18	4	0
Totalt m²	**111**	**89**	**18**	**4**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	89	89	0	Entre/gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.	BRA-E: 2 boder i kjeller og en bod på loft
Totalt m²	**89**	**89**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er innglasset balkong med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Heve skyvdør på stue. Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Heve/skyvedør i 3 lags glass er satt inn i 2022. Resterende vinduer ser ut til å være byttet i 1985.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG-2 gis på bagrunn av alder på vinduer, punktering eller avvik kan oppstå på eldre vinduer.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke, Betongdekke

Det er etasjeskille av betongdekke, gulv på kjøkken og stue er oppforet tregulv og det er ikke mulig å vite tilstanden underdette.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det er en usikkerhet rundt tilstanden under oppforet tregulv på de deler som er oppforet. TG-2 gis på bakgrunn av at det ikke er mulig å inspisere dette.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis

Det er montert ovn med peisinsats.

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

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

TG-2 gis på bakgrunn av at teglsteinspipe har passert halvparten av forventet levetid og rehabilitering av pipe nærmer seg.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate, som er foliert på nytt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Kjøkken står ovenfor oppussing og det utelukkes ikke at deler må byttes.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk som går ut.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke foretatt noen kontroll av lovlighet, kommunepakke er ikke gjennomgått.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

6.8 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

El-skap er plassert på bad. Det er automatsikringer.
NEK 400 (elektroinstallasjoner) stiller krav til:
Plassering i forhold til våtsoner (det vil si hvor det er fare for vannsprut eller høy fuktighet).

Kapslingsgrad (IP-klasse) – sikringsskapet må ha tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, ofte IP44 eller høyere dersom det er i sone 2 eller i nærheten av vannkilder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ja det er byttet innmat i sikringsskapet, men det er ukjent når dette er gjort.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2011	
Størrelse	
120	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilering av boenheten.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er flis, malt panel og strie på vegger og flis på gulv med varme. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Badet er pusset opp, men det er ikke kjent når.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt til 5 mm.

Det registreres svakt fall til sluk. fra dørterskel til topp av slukrist er 15 mm. Kravet er 25 mm.

Det er sopp i silikonfug i dusjsone og ved overgang vask og vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er dusjhjørne med glassvegger, toalett, servantskap med servant og opplegg til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig avtrekk på baderommet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251007

Selger 1 navn
Rijumon Sasidharan

Gateadresse
Stadsing Dahls gate 12

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7015

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251007

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: we have changed shower cabnibet and toilet seat with some professional friends. Heating swtich has been replaced by professional company

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: yes, Bills are missing need to figure it out

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: they have done the installationa infomed the tensio for the changes

Arbeid utført av: Elpro Installasjon

Filer

30622731383751.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

Filer

30622731383751.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251007

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: some work is done some friends but all are perofessional as volunteer / those are very small work

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: we have 2 big store room in the basement and one in the top / 4th floor

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: All contrusctions are done by associations

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251007

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251007

E-Signing validated

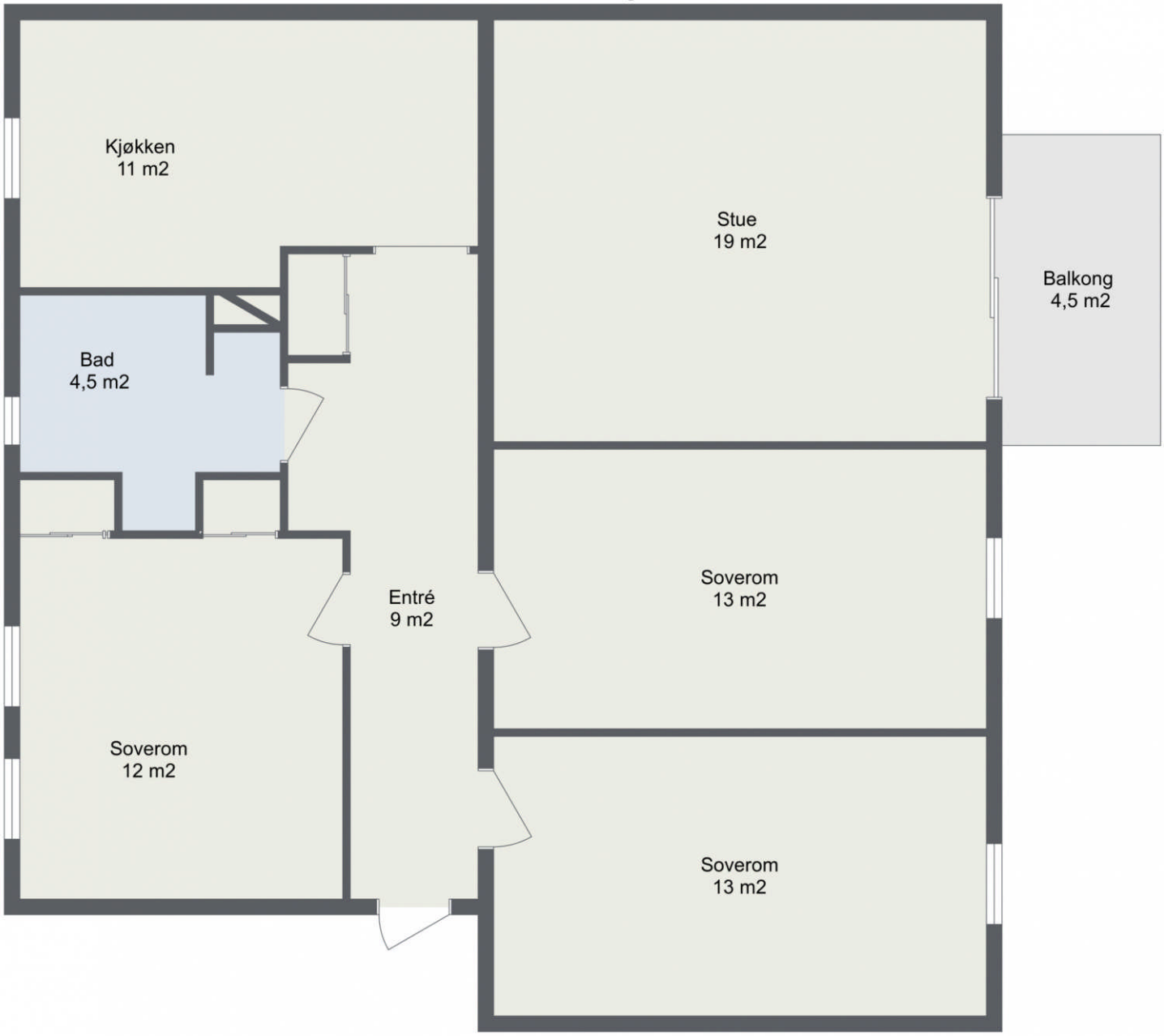
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rijumon Sasidharan	927f7767c2f0eee57e4ee78efb23717a348d0e36	12.06.2025 19:38:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251007

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

1. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE

RAKON BYGG AS

Leirfossvegen 71
7038 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Erlend Lyngstad Hovind	BYGG-20/81867 oppgis ved alle henvendelser	Jukka Postila	09.09.2024

Stadsing Dahls gate 12, ferdigattest for mindre innvendige endringer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	409/355/0/0
Bygningsnummer:	182172561
Ansvarlig søker:	RAKON BYGG AS
Hjemmelshaver:	ROSENBORG BORETTSLAG
Tiltakshaver:	Frode Stevik

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Erlend Lyngstad Hovind
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Frode Stevik

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 21.08.2024. Søknaden er komplettert 02.09.2024.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-18/83945-5.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget 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.

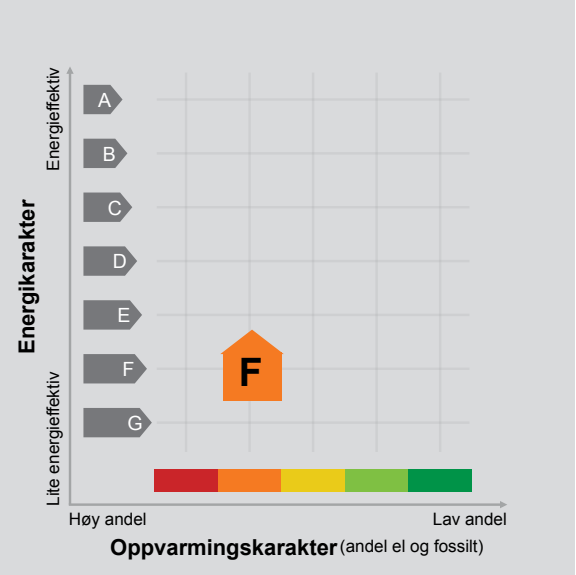
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

ENERGIATTEST

Adresse	Stadsing Dahls gate 12
Postnummer	7015
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	409
Bruksnummer	355
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182172561
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127121
Dato	27.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Fyr riktig med ved
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1948
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

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

REGLER FOR RO OG ORDEN I ROSENBORG BORETTSLAG

VELKOMMEN!
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.
I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse reglene for ro og orden laget.

ANSVAR - OMFANG
Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.
Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Rosenborg borettslag har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy og tilhengere. Disse plassene tildeles ved søknad. Fremmede biler vil bli tauet bort for eierens regning.
Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.
For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass kun benytte disse. Respekter skiltingen i området.

RENHOLD AV FELLESAREALER
Renhold av trapper, ganger, loft og kjellerganger utføres av eksternt firma.
Husk å holde oppgangen ryddet og fri for aviser/annonser.

KILDESORTERING - AVFALL
Restavfall, papp og papir, plastemballasje har hver sine konteinere og spesialavfall sorteres (røde plastbokser) og hentes når varslet.
Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget, nærmeste bak gymnastikkbygget Rosenborg Skole. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.
Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

MATING AV FUGLER
Mating av fugler eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene.

RO OG ORDEN
Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2200 og 0700 på hverdager.

Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedinngangsdørene skal alltid være låst hele døgnet. Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper og lignende skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Det finnes egne rom beregnet for slikt utstyr. Egne boder kan også benyttes. Ikke etterlat utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Tilfør luft inn til leiligheten ved å åpne ventilene på ytterveggene, hvis ikke kommer det luft (røyk) inn fra pipa.

Avtrekksventilene i hvert rom kan justeres ved å skru ventilkjeglen ut eller inn slik at avstanden mellom ventilkjegle og ventilsete endres.
Avtrekksmengden bestemmes av hvordan ventilene i hver leilighet er innstilt og hvor mye luft som tilføres utenfra gjennom ventilene på yttervegg. Hvis ventilkjeglene skrus helt inn vil avtrekksluftmengden bli liten og hvis ventilkjeglene skrus helt ut vil avtrekksmengden bli stor. Hvis det er ønskelig med stor avtrekksluftmengde, må det sørges for at flest mulig ventiler i yttervegg åpnes, slik at friskluft som skal erstatte luften som trekkes ut har mulighet for å komme inn. Hvis ikke vil det oppstå trekk omkring dører, vinduer og pipa som kan virke sjenerende.

Ventilene som vender mot Stadsingeniør Dahls gate har filter som må byttes ut regelmessig for at ventilene skal virke.

Ved bruk av lukkede vedovner og spesielt ved bruk av åpne peiser er det absolutt nødvendig at det er god tilgang på friskluft. Dette gjelder spesielt i opptenningsfasen med lav temperatur på flammen og ufullstendig forbrenning som forårsaker mye røykutvikling.

Ved bruk av ildsted er det i de perioder det er behov for å bruke kjøkkenavtrekk absolutt nødvendig at det gis rikelig tilgang på friskluft ved å åpne veggventiler evt. sette vindu i luftestilling. Kjøkkenavtrekket har stor kapasitet og krever derfor tilsvarende stor tilgang på friskluft.

Dersom kjøkkenavtrekket brukes samtidig med bruk av ildsted er det viktigere enn noen gang at tilgangen på friskluft er god. Dette vil normalt kreve åpning av vindu eller verandadør.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Husk å vedlikeholde alt som har med elektrisitet, vann og avløp å gjøre.

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, parabolantenner e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjeller- eller loftsboder.

VASKEROM, TØRKEPLASSER OG FRYSEBOKSER
Vaskemaskiner tillates plassert i egnet felles vaskerom på loftet i den grad plassen tillater det. Kontakt vaktmester om du ønsker å sette din maskin på fellesareal.
For bruk av vaskemaskiner er det særskilte regler. Disse reglene er slått opp i vaskerommet og må følges nøyaktig.
Beboerne skal sørge for å holde det ryddig rundt sin maskin. Dvs. at det ikke skal ligge vaskepulverpakker etc. å slenge. Skittentøy skal oppbevares i leiligheten.
Alle vaskemaskiner skal merkes med navn og leilighetsnummer. Maskiner som ikke er merket vil bli fjernet.
Strømkapasiteten tillater at det maks. er to maskiner i gang samtidig. Har man behov for å vaske flere maskiner på samme dag skal man gi beskjed til de andre brukerne så man ikke forhindrer andre fra å vaske. Det er ikke tillatt å sette på maskiner om man ikke selv er hjemme.
Det er ikke tillatt å vaske i tidsrommet mellom kl 2200 og 0700.

Tørkerommene skal være tilgjengelig for alle beboere i oppgangen. Sørg derfor for å ta ned tøyet så snart det er tørt.
Tørkerommene skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

Frysebokser kan plasseres i egne boder i kjeller. Fryseboksene skal merkes med navn og leilighetsnummer.

Vaskemaskiner og frysebokser går på fellesstrømmen til borettslaget. De som har satt opp dette må betale en årlig avgift. Det skal rapporteres til styret/vaktmester om en har vaskemaskin og/eller fryseboks som går på felles strøm.

Vi gjør oppmerksom på at tørketromler ikke kan brukes på fellesareal pga. manglende ventilasjon.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER
Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

Trondheim, 3. mai 2006
ROSENBORG BORETTSLAG
styret

Til styret i Rosenborg Borettslag

SØKNAD OM DYREHOLD

Undertegnede …… adresse …… søker herved om å

holde …….. Begrunnelsen er ……..

……..…

……..……

Jeg forplikter meg til å overholde eventuelle regler som er vedtatt av generalforsamlingen.

ERKLÆRING

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

4. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer med villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.

6. Denne erklæring betraktes som en del av reglene for ro og orden og vedtektene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

…… ……./…….. ……
Andelseiers underskrift

---

1. Styret gir tillatelse til å holde …… på de underskrevne vilkår

2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

……

…….. ……../…….. Styrets leder……

Vedtekter

for Rosenborg Borettslag org nr. 948 720 353
tilknyttet
Trondheim og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling 15.12.1948, sist endret 30.08.21 (ikrafttredelse fra 15.08.05).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rosenborg Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Trondheim og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Kameraovervåkning

Rosenborg Borettslag har installert kameraovervåkning utendørs.
Overvåkningen har til hensikt å ha preventiv virkning mot innbrudd og andre kriminelle handlinger, samt oppklaring av slike.
Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

(4) I tillegg kan boligbyggelaget, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgiver som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere eie til sammen inntil fire prosent av andelene, jfr. § 4-3 i lov om borettslag.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Trondheim og Omegn Boligbyggelag, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder

tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie)

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fem varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Rosenborg Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	21 000	21 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	23 859 194	29 504 381
Sum egenkapital		**23 880 194**	**29 525 381**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	23 047 665	23 670 437
Borettsinnskudd	15, 17	971 900	971 900
Andre innskudd	15, 17	12 800	12 800
Sum langsiktig gjeld		**24 032 365**	**24 655 137**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 491 432	3 108 886
Skyldig off. myndigheter		60 354	59 814
Forskudd kunder		126 161	104 850
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		74 250	81 958
Påløpte kostnader		50 846	53 343
Annen kortsiktig gjeld		-1 000	2 557
Sum kortsiktig gjeld		**3 802 043**	**3 411 408**
Sum gjeld		**27 834 408**	**28 066 545**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**51 714 603**	**57 591 927**
Pantstillelser	15	24 019 565	24 642 337

Sted:_____, dato:_____

Stig Arne Kristensen Leder	Pål Rune Eikbu Styremedlem	Anette Hellan Høøen Styremedlem
Hans Kristian Moe Styremedlem	Malvin Eriksen Styremedlem	

Rosenborg Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	48 166 439	46 678 939
Maskiner	11	1 141 389	1 529 069
Andre anleggsmidler	11	265 973	504 298
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 13	276 998	225 981
Sum anleggsmidler		**49 850 798**	**48 938 287**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	11 215	13 257
Periodiserte kostnader	12	1 455 009	1 359 452
Mellomregning Klare Finans	12	118 833	91 993
Opptjente renter	12	184 556	91 609
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	94 191	7 097 329
Sum omløpsmidler		**1 863 804**	**8 653 640**
SUM EIENDELER		**51 714 603**	**57 591 927**

Rosenborg Borettslag - Resultatregnskap 2023

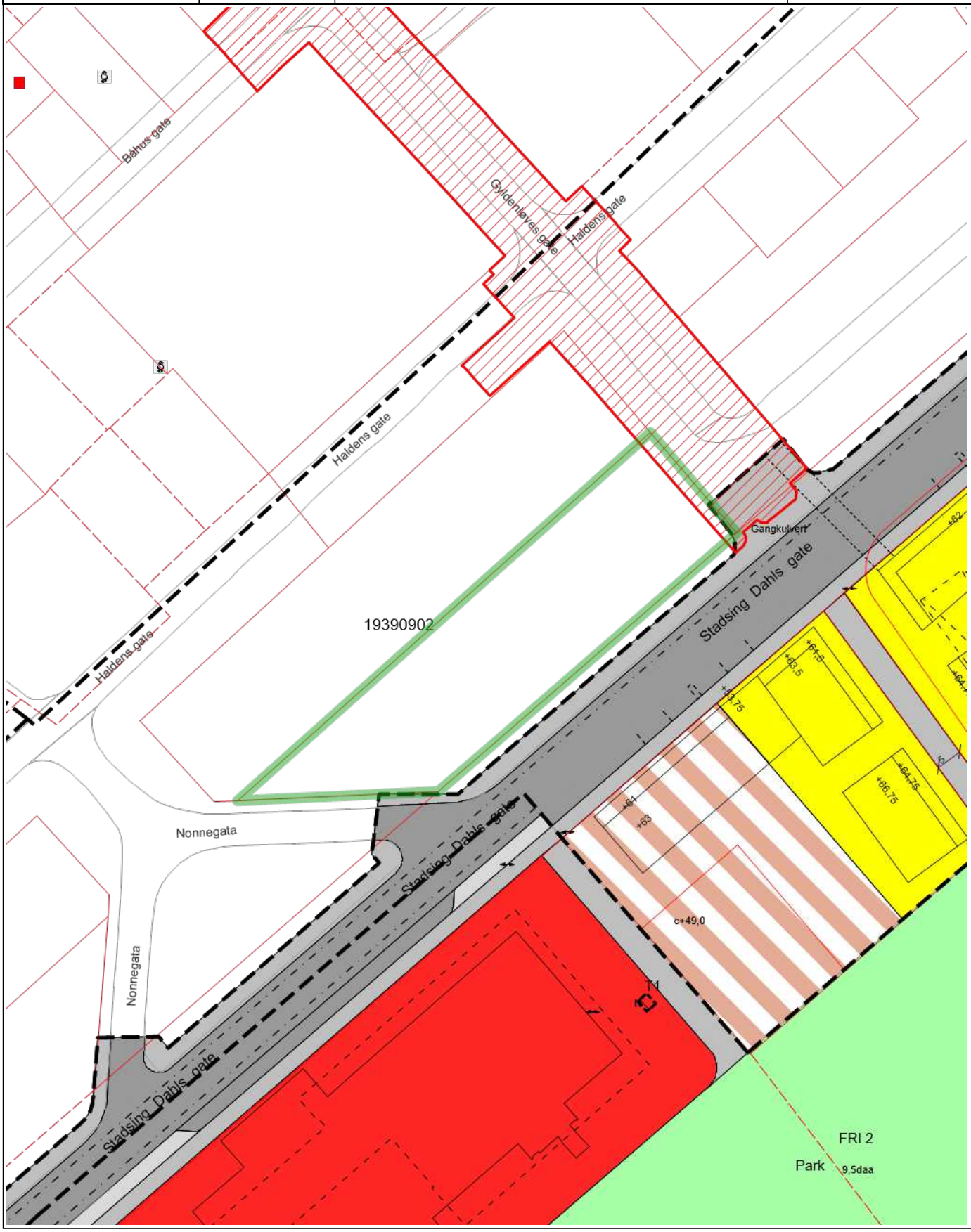
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		7 389 600	7 532 736	7 389 150	7 773 386
Felleskostnader kapitaldel		1 730 160	1 251 000	1 730 000	2 164 000
Inntekter garasjer		71 750	73 800	73 800	82 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 274 064	1 123 584	1 286 256	1 455 900
Andre tillegg	1	105 336	105 336	105 336	105 336
Andre driftsinntekter	2	364 734	555 241	342 336	246 706
Sum driftsinntekter		**10 935 644**	**10 641 697**	**10 926 878**	**11 828 128**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-841 677	-933 724	-840 535	-911 028
Styrehonorar	4	-262 086	-275 880	-275 880	-280 000
Avskrivninger		-626 006	-600 713	-609 339	-503 780
Forretningsførerhonorar		-265 679	-266 868	-276 480	-273 000
Honorar administrative tjenester		-113 824	0	-112 110	-115 900
Eksterne honorar	5	-310 676	-60 644	-20 700	-22 000
Kontingent boligbyggelag		-74 700	-74 100	-74 100	-80 275
Drifts- og serviceavtaler	6	-295 637	-908 349	-268 400	-314 000
Renholdstjenester		-633 616	0	-595 500	-680 000
Løpende vedlikehold	7	-476 751	-1 046 907	-800 000	-656 000
Periodisk vedlikehold	8	-6 797 602	-9 457 379	-5 685 600	-844 400
Elektroniske fellesavtaler		-1 378 155	-1 187 508	-1 286 256	-1 455 900
Forsikring		-984 225	-916 894	-1 008 700	-1 073 540
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 126 693	-1 109 314	-1 110 300	-1 274 000
Eiendomsavgifter		-897 771	-1 001 358	-1 041 450	-943 000
Energi, felles		-368 843	-335 006	-359 100	-400 000
Andre driftsutgifter	9	-197 368	-252 768	-219 000	-221 600
Sum driftskostnader		**-15 651 309**	**-18 427 412**	**-14 583 450**	**-10 048 423**
DRIFTSRESULTAT		**-4 715 665**	**-7 785 715**	**-3 656 572**	**1 779 705**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		184 556	91 609	35 000	50 000
Finanskostnader		-1 114 078	-436 738	-1 113 000	-1 568 000
Netto finansposter		**-929 522**	**-345 129**	**-1 078 000**	**-1 518 000**
Resultat før skattekostnad		**-5 645 187**	**-8 130 844**	**-4 734 572**	**261 705**
Ordinært resultat etter skatt		-5 645 187	-8 130 844	-4 734 572	261 705
ÅRSRESULTAT	**10, 14**	**-5 645 187**	**-8 130 844**	**-4 734 572**	**261 705**
Disponering av totalresultat:		-5 645 187	-8 130 844	-4 734 572	261 705
Overført fra annen egenkapital		-5 645 187	-8 130 844	0	0

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 355	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stadsing Dahls gate 12 7015 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

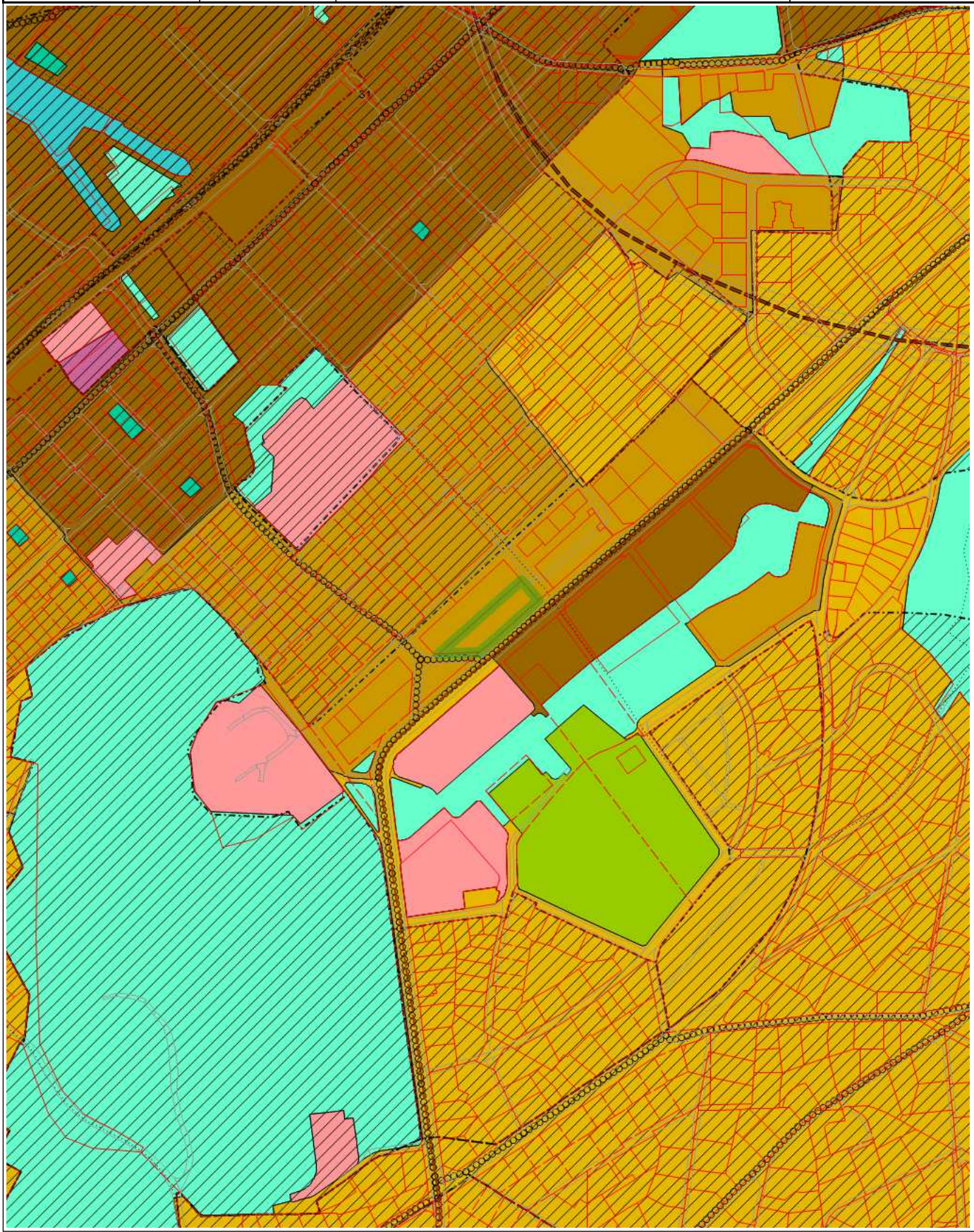
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Fareområde
- Bolig
- Offentlig bygg - undervisning
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Park
- Anlegg for idrett og sport
- Annet kombinert formål

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 355	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stadsing Dahls gate 12 7015 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Småbåthavn

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Fagnotat

Vår ref.	Vår dato
2023/7785	5.2.2025

Til:	Kommunaldirektør, byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 - revidert forslag etter mekling

1. Hva notatet gjelder

Fagnotatet gjelder Kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt av bystyret 26.09.2024. Det handler om prosessen etter vedtak for å løse stående innsigelser, og hvilke endringer som nå foreslås vedtatt for å løse en del av disse. Fagnotatet beskriver også hvilke innsigelser som det ikke foreligger forslag til løsning på, og som må sendes til avgjørelse hos Kommunal- og distriktsdepartementet. I tillegg beskrives endringer som foreslås etter dialog med blant annet Mattilsynet angående de vedtatte drikkevannsbestemmelsene.

Planmaterialet som følger fagnotatet er oppdatert i tråd med bystyrets vedtak 26.09.2024. Det er også oppdatert i tråd med meklingsresultatene og dialogen med Mattilsynet, altså med de endringene som nå foreslås vedtatt.

2. Byplankontorets vurdering

Argumenter for å vedta endringene:

- Ny KPA får rettskraft, og man får en avklart situasjon med tanke på hvilken KPA som skal gjelde for videre byutvikling.
- Endringene som foreslås er små i forhold til de positive og overordnede virkningene en rettskraftig ny KPA vil ha for videre byutvikling.
- Ny KPA vil fortsatt være i tråd med overordnede føringer og formålet med planen, slik det ble vedtatt av bystyret 26.09.2024 (§ 1 Formål).

Argumenter mot å vedta endringene:

Postadresse:
Trondheim kommune
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

- Bystyret må endre på et vedtak det nylig har gjort, 26.09.2024.

3. Bakgrunn

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

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

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

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

4. Prosess etter bystyrevedtaket 26.09.2024

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

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

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

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

5. Beskrivelse av de ulike innsigelsene og endringene som foreslås vedtatt

Under følger en beskrivelse av alle de stående innsigelsene etter bystyrets vedtak av KPA 26.09.2024. Det beskrives hvilke endringer som må vedtas for å løse 15 av dem, og hvorfor 4 av dem fortsatt ikke har forslag til løsning. Det er i overskriften angitt om innsigelsen med dette er trukket av innsigelsesmyndigheten, eller om den er imøtekommet dersom bystyret vedtar innstillinga som nå foreslås. At en innsigelse er imøtekommet kan bety alt fra mindre justeringer i bestemmelser og/eller plankart, til at et byggeområde er tatt helt ut. Dette framgår av beskrivelsene.

Statsforvalteren - innsigelser som er løst

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

Bestemmelse § 6.1 - imøtekommet

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

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

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

> **§ 6.1 Byggegrense mot sjø - Trondheimsfjorden**
>
> Tiltak etter PBL § 1-6 første ledd utenom fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere strandlinjen, målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, enn:
>
> - Byggesone 1 og naust: 0 meter
> - Byggesone 2-4 og øvrige byggeformål: 25 meter
> - LNFR: 100 meter
>
> ~~Friluftslivstiltak kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Det samme gjelder tiltak for å fremme naturmangfoldet, og tiltak som har til hensikt å reetablere historiske funksjoner.~~ Tiltak for friluftsliv, for å fremme naturmangfold, samt

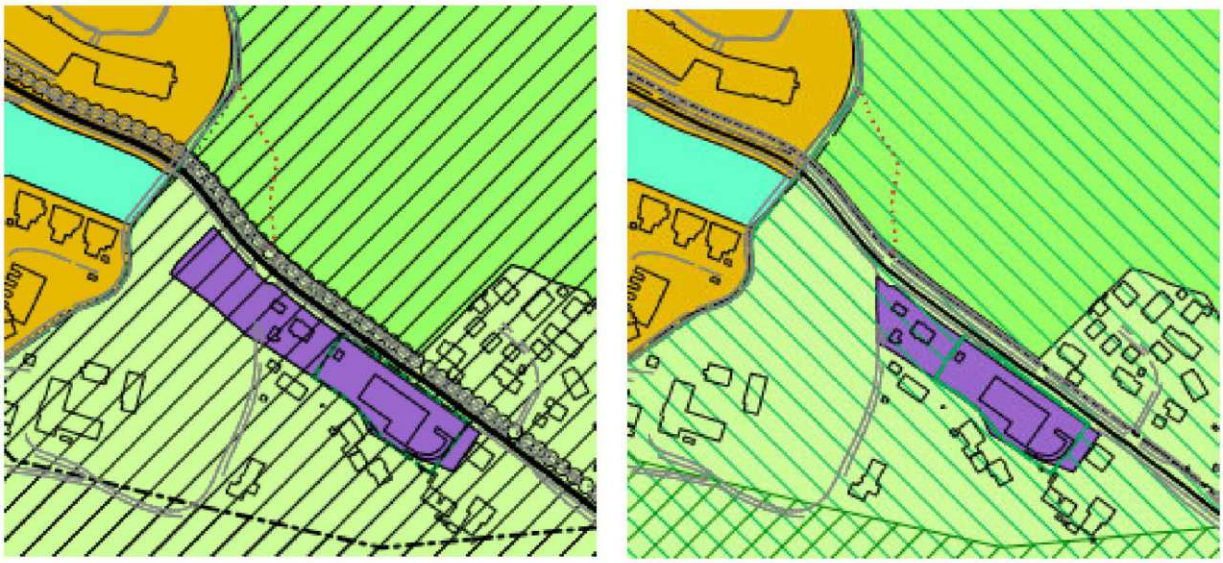
tiltak med historisk verdi, kan tillates dersom allmennheten sikres tilgang, og viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

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

50 Bratsbergvegen 139 - imøtekommet

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

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



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

924 Berg Prestegård - imøtekommet

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

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



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

<u>9/933 Fossegrenda - imøtekommet</u>

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

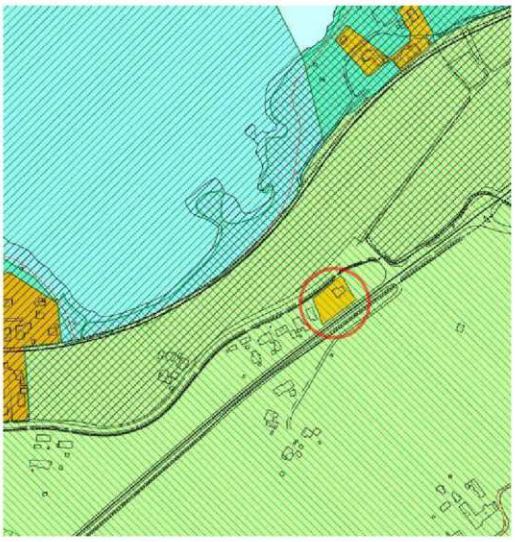
Innsigelsen er løst dersom at avgrensningen av byggeområdet innskrenkes mot nordøst, og arealet som avsettes til blå/grønnstruktur får samme utstrekning som i KPA fra 2012. Dette er en løsning som også grunneier er enig i.



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

941 Ranheimsvegen 305 - trukket

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



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

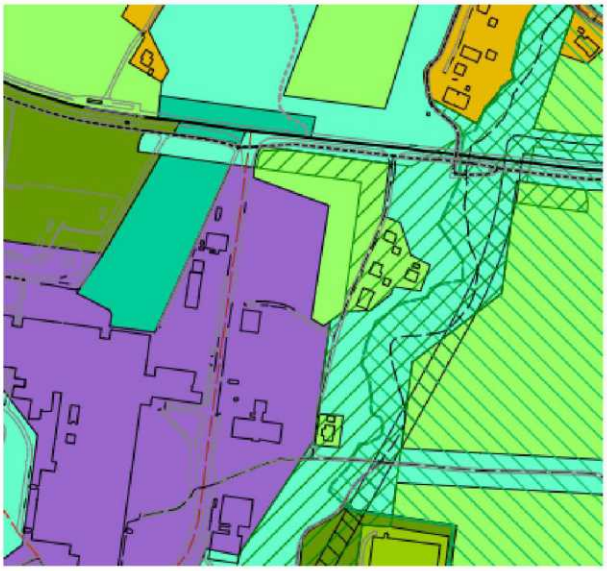
§ 19 sikrer at statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelde, og at det i byggsone 4 ikke åpnes for etablering av støyfølsom bebyggelse i rød eller lilla støysone.

956 Dragvoll - imøtekommet

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

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





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

945 Brøsetekra - imøtekommet

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

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

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



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

Statsforvalteren - innsigelser som ikke er løst

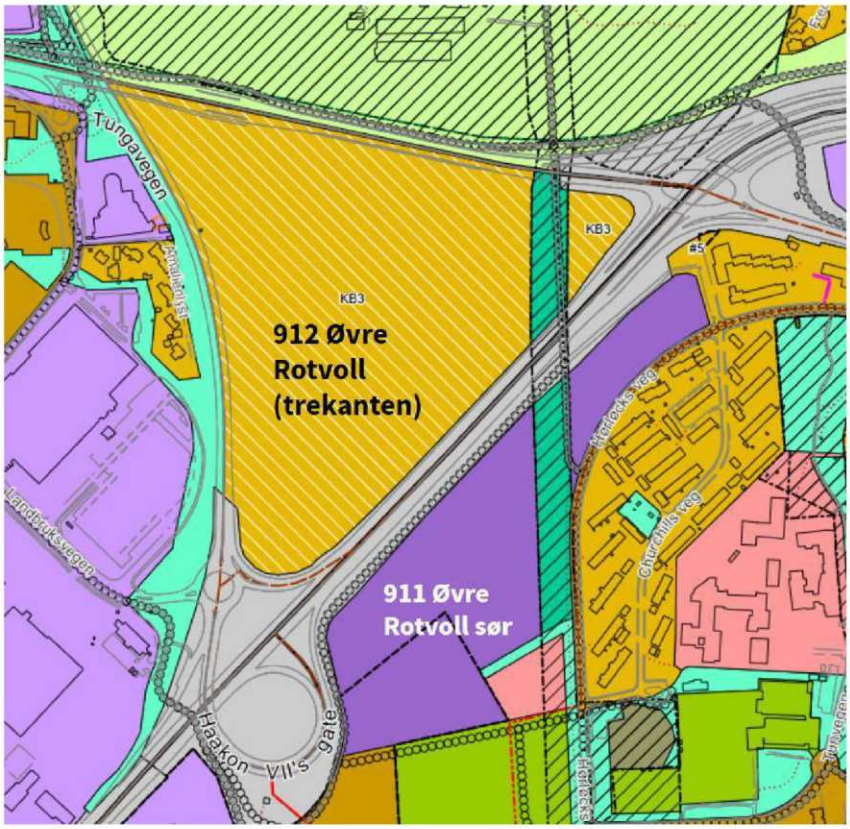
912 Øvre Rotvoll (trekanten) og 911 Øvre Rotvoll sør

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

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

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

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



Statens vegvesen

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

<u>Manglende trafikkanalyse - imøtekommet</u>

Innsigelsen: Med hjemmel i Plan- og bygningsloven, § 5-4, og ut fra vårt sektoransvar for vegtrafikk og vegtransport; jf. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og

transportplanlegging fremmes det innsigelse kommuneplanens arealdel grunnet manglende trafikkanalyse som viser konsekvensene som følge av lokalisering av ulike utbyggingsområder inkl. kapasitetsberegninger og følsomhetsanalyser som grunnlag for avbøtende tiltak for ulike trafikantgrupper sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.

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

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

> **§ 13.4 Mobilitetsutredning**
> I planforslag skal det redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til at flere går, sykler og reiser kollektivt. I planforslag skal det også utredes og redegjøres for hvilken økt belastning prosjektet vil ha på vegnettet, og hvordan planforslag påvirker framkommeligheten for kollektivtransport. Nødvendige tiltak i mobilitetsutredningen skal sikres i reguleringsplanen.
>
> **§ 13.7 Kollektivtrasé**
> Langs kollektivtrasé skal det sikres effektiv og trafikksikker fremkommelighet for buss, med særskilt prioritet langs de mest sentrale hovedårene fremhevet i temakartet for kollektivtraseer. Det skal avsettes areal til kollektivfelt der det er nødvendig.

Tanemsbruvegen 10-14 - trukket

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

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

Trøndelag fylkeskommune

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

Endringer hovedvegnettet - imøtekommet

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

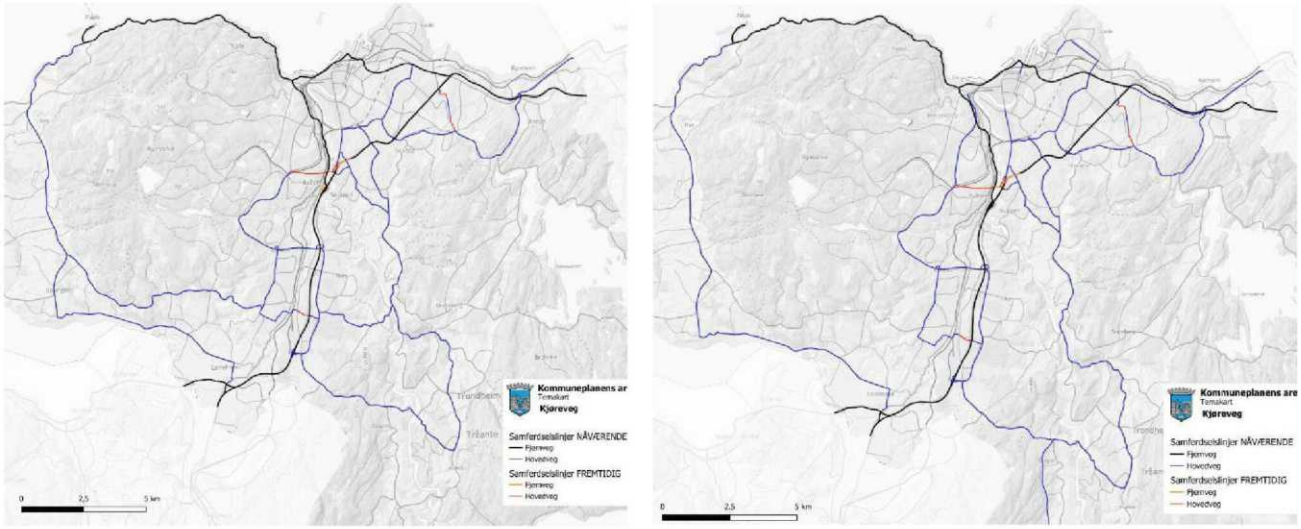
Innsigelsen foreslås løst ved endring i hvilke vegstrekninger som defineres som hovedveger, i tråd med forslag fra fylkeskommunen. Dette betyr at innsigelsen er løst om følgende endringer gjøres i plankartet (se kartutsnitt neste side):

Vegstrekninger *legges til* som hovedveglinjer i plankartet:

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

Vegstrekninger som *tas ut* av plankartet som hovedveglinjer:

- Ringvålvegen, fv 6654
- Tillerbruvegen, fv 6684



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

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

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

Bestemmelse § 13.2 - imøtekommet

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

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

> **§ 13.2 Innenfor tettstedene**
> Samferdselsanlegg innenfor byggesone 1-3 og ellers innenfor tettstedene skal utformes som gater ~~for lav fart~~ og med areal til blågrønne kvaliteter. Unntak er fjernveger og skinnegående transport.
>
> Endret fra del av bestemmelse til retningslinje: *Tilrettelegging for kryssing for fotgjengere bør~~skal~~ være på bakkeplan, unntatt over fjernveg. Annen løsning kan vurderes der alternativet i større grad oppfyller målet om at flere går, sykler og reiser kollektivt. Planskilte ~~kryss~~kryssningspunkt kan vurderes som et tillegg der dette er nødvendig for å sikre trygg skoleveg.*

Bestemmelse § 13.8 - imøtekommet

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

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

> **§ 13.8 Sykkelnett**
> Langs sykkelnettet skal det sikres et sammenhengende tilbud for syklende som oppleves som trygt og enkelt å bruke. ~~Det skal sikres gjennomgående tilbud for sykkel i kryss.~~

<u>Det bør sikres gjennomgående tilbud for sykkel i kryss.</u> Der sykkelnett sammenfaller med hovedveg og/eller kollektivtrasé skal det hovedsakelig tilrettelegges for beskyttet sykkelanlegg. Bruk av fortau og fotgjengeroverganger ved kryssing skal unngås som del av tilbudet for syklister i sykkelnettet.

<u>Tulluan og Vassfjellet (959 og 963) - imøtekommet</u>
Innsigelsen: Før næringsareal i Tulluan og Vassfjellet kan settes av i arealdelen, må det innarbeides rekkefølgekrav om at det må gjøres en konkret vurdering av samlet belastning på fylkesvegnettet på fv. 704, fv. 6702 og fv. 6595, samt vurdering av nødvendige utbedringstiltak før trafikkmengden kan økes.

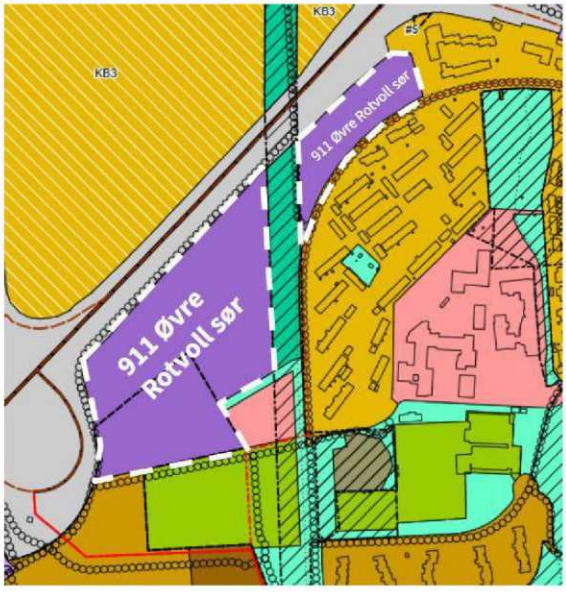
Innsigelsen foreslås løst ved at det tydeliggjøres i bestemmelsene hva som skal utredes i forbindelse med detaljreguleringsplaner (§ 13.4 Mobilitetsutredning), og at det planbeskrivelsen til KPA utdypes hva den nye bestemmelsen innebærer, og hva som skal sikres av utredninger i reguleringsplaner.

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

<u>911 Øvre Rotvoll sør - trukket</u>
Innsigelsen: Innsigelse inntil det tas inn rekkefølgekrav om at Brundalsforbindelsen må være etablert før næringsareal kan etableres på Øvre Rotvoll.

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

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

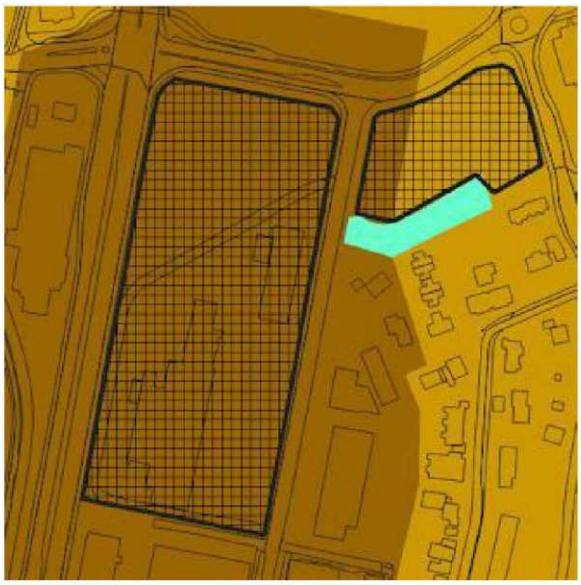


Trøndelag fylkeskommune - innsigelser som ikke er løst

Bussdepot på Sorgenfri - uløst

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

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



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

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

Man er altså ikke kommet til enighet om noen løsning på denne innsigelsen. Områdene på Sorgenfri hvor det i dag er etablert bussdepot blir dermed unntatt rettskraft og vist som hvite felt i plankartet, inntil det er tatt en avgjørelse hos Kommunal- og distriktsdepartementet angående innsigelsen.

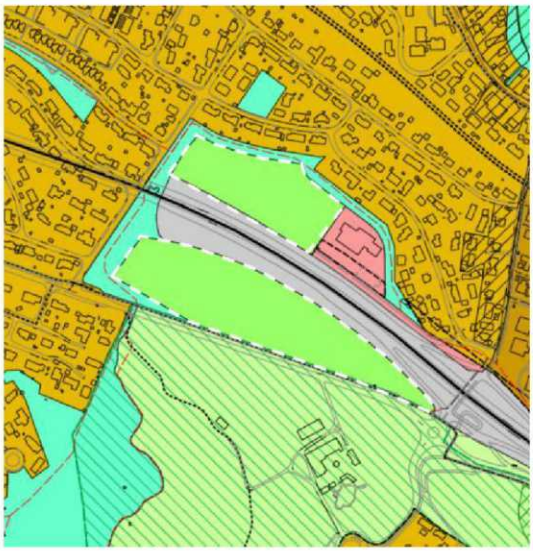
Bussdepot på Presthusjordet - uløst

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

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

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

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



Bane NOR

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

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

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

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

> **§ 6.2 Byggegrense mot vassdrag og innsjøer**
> Langs Gaula og Vikelva er tiltak etter pbl § 20-1 a, d, j, k og l ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje. ~~Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur og veg kan tillates.~~
>
> Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, gjelder byggegrense på minimum 10 meter på hver side av vassdraget innenfor byggeområder og minimum 50-meter innenfor LNFR-områder. Dette gjelder både åpne og lukkede vassdrag. Ved gjenåpning av tidligere lukkede bekker kan det tillates mindre avstandskrav ved detaljregulering.

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

§ 11.3 Karbonrike arealer

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

Det tillates ikke nedbygging av arealer vist som myr og våtmark, eller skog med høy bonitet i AR5 i kartløsningen Kilden hos Nibio.no.

6. Drikkevannsbestemmelsene anbefales vedtatt slik de har vært på høring

Vedtatte drikkevannsbestemmelser 26.9.2024

Bestemmelsene som bystyret vedtok for *hensynssone sikringssone drikkevann* er noe tilsvarende bestemmelsene som er i KPA 2012-2024, som var på høring i 2012 og vedtatt i 2013. Siden da er kravene til beskyttelse av drikkevannskilder og vanntilsigsområder skjerpet vesentlig i Norge. Det har vært flere endringer i drikkevannsregelverket. Det har kommet nye forventninger fra regjeringen til regional og kommunal planlegging og nye nasjonale mål for vann og helse. Det skal tas hensyn til vannforsyning og drikkevann når folkehelsedelen og beredskapsdelen av kommuneplanene utarbeides. Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) påpekte i 2016 at bestemmelsene i Trondheims KPA var for svake.



Mange av drikkevannsbestemmelsene som ble sendt på høring i forbindelse med ny KPA, og anbefalt i tråd med skjerpede statlige krav til drikkevann, ble ikke vedtatt. Hensynssonene i plankartet der drikkevannsbestemmelsene skal gjelde ble vedtatt som hørt og framgår av illustrasjonen over.

Prosess etter bystyrevedtaket

Mattilsynet, Melhus kommune og Malvik kommune sendte brev (samtlige datert 12.11.2024) og påpekte at de store endringene i bestemmelsene ikke hadde vært på høring. Manglende høring innebar at verken Mattilsynet, Melhus kommune eller Malvik kommune fikk mulighet til å gi innsigelse til de bestemmelsene som ble vedtatt. Etter veiledning fra Statsforvalteren mener de at bystyrevedtaket av den grunn er ugyldig.

Det ble 14.1.2025 holdt et dialogmøte med Mattilsynet og Malvik kommune. Fra Trondheim kommune deltok byråd for Byutvikling, med støtte fra Byplankontoret, Kommunalteknikk og Eierskapsenheten. Statsforvalteren og Melhus kommune meldte avbud. I etterkant har Mattilsynet, Melhus kommune og Malvik kommune varslet at dersom drikkevanns-bestemmelsene som ble vedtatt i september sendes på høring nå i etterkant, vil de fremme innsigelse. I varslene skriver de at Trondheim vannverk må etablere mer omfattende, komplisert og kostbar vannbehandling dersom KPA ikke gir tilstrekkelig beskyttelse av drikkevannskilden. Økonomiske konsekvenser av dette vil også gå ut over nabokommunene som samarbeider med Trondheim kommune og får drikkevann fra Jonsvatnet.

Mattilsynet har nå varslet to tilsyn av Trondheim vannverk med fokus på kildebeskyttelse for tilsigsområdet for Jonsvatnet, om vannbehandlingen er tilpasset råvannskvaliteten for Jonsvatnet, leveringssikkerhet, beskyttelse av overføringstunneler og høydebasseng i fjell, samt sikkerhet og beredskap.

Byplankontorets vurdering

Med bakgrunn i det som er fremkommet i brev og dialogmøtet anbefaler Byplankontoret at bystyret vedtar nye bestemmelser for hensynssone drikkevann nå. Bestemmelsene som anbefales er likelydende med de som var på høring i prosessen for ny KPA 2022-2034.

Både Eierskapsenheten, Kommunalteknikk, Mattilsynet, Statsforvalteren, Melhus og Malvik kommuner mener de skjerpede drikkevannsbestemmelsene må innføres. Bestemmelsene vil begrense handlingsrommet gårdbrukere rundt Jonsvatnet har til å starte ny næringsvirksomhet. Det vil blant annet være ulovlig å etablere ridesenter og kennel. Det vil være mulig å bo som normalt, samt å drive med skogbruk og landbruk, men det vil være strengere restriksjoner på blant annet oppbevaring av oljeprodukter.

Konsekvensen av å opprettholde bystyrets vedtak 26.9.2024, vil være at kommunen i stedet pålegges store investeringer i rensetiltak på drikkevannet. Det antas at investeringen vil ligge på minst 1 til 2 milliarder kroner. Med en nedbetalingstid på 30 år, vil renter og avdrag på en investering på 1,5 milliarder føre til økte driftskostnader på 100 millioner kroner årlig. I tillegg kommer økte driftsutgifter på selve rensingen. Dette er kostnader som må finansieres gjennom økt VA-gebyr.

Nye rensetrinn må utredes og høres, og vil også ta minst 5-7 år å etablere, og i mellomtiden vil drikkevannet være uten god nok beskyttelse, med den risiko dette medfører for innbyggerne i Trondheim, Malvik og Melhus.

Byplankontoret mener de positive konsekvensene av å innføre drikkevannsbestemmelsene som har vært hørt, og akseptert av Mattilsynet og nabokommuner, klart overgår de negative ved å opprettholde bystyrets vedtak fra 26.9.2024.

7. Konsekvenser av endringene i planforslaget

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

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

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

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

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

nevneverdig grad.

Konsekvenser for sosial bærekraft
To områder bevares som blå/grønnstruktur, og dette er positivt for innbyggernes tilgang til leke- og friluftsområder i sine nærområder.

Endringene som angår samferdselsanlegg kan gi noe større gjennomgangstrafikk og lavere prioritering av myke trafikanter. Dette kan gjøre det vanskeligere å skape trygge og attraktive bymiljø som innbyr til opphold og adkomst til fots framfor med bil.

Strengere drikkevannsbestemmelser sikrer i større grad rent drikkevann. Dette er en grunnleggende forutsetning for et fungerende samfunn, og en ren drikkevanns*kilde* gir trygghet for tilgang på drikkevann selv om noe skulle skje med infrastrukturen knyttet til rensing av drikkevannet.

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

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

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

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

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

Endring fra byggesone 2 til byggesone 3 på Brøsetekra vil i praksis ha liten betydning for boligpotensialet, da området uansett kan bygges ut med blokkbebyggelse. Dette er i tråd med strøkskarakteren, og det foreliggende planforslaget viser at en utnyttelsesgrad på

100 % er godt mulig uten å gå ned på størrelsen på uteoppholdsarealene.

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

Begrensninger for økt aktivitet på Jonsvatnet
Bestemmelsene betyr at tiltak som gir økt aktivitet rundt Jonsvatnet, og som kan gi økt fare for forurensning, ikke tillates. Nye anlegg, veier eller masseuttak som ikke er tilknyttet landbruket, vil heller ikke kunne tillates. Gårdsbruk får samme bestemmelser som boliger og hytter, men det vil være lettere å få dispensasjon for stedbunden næring enn for hytter.

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

Dersom forslaget til bestemmelsene til hensynssone drikkevann vedtas vil dette innebære at kostnader for kommunen som vannverkseier holdes på forventet nivå. Blir sikkerheten i tilsigsområdet og kildene svekket gjennom å ikke vedta de foreslåtte bestemmelsene, vil dette kunne innebære en investering i størrelsesorden 1-2 milliarder kroner ut over planlagte tiltak i Kommunedelplan Vann, og økte driftsutgifter.

8. Byplankontorets anbefaling og råd

Byplankontoret anbefaler at bystyret vedtar de endringene som byråd for byutvikling og de aktuelle innsigelsesmyndighetene har blitt enige om for å løse 12 av innsigelsene til planen.

Den ene av innsigelsene fra Statens vegvesen er slik at den *ikke kan avgrenses til deler av KPA*, verken geografisk eller på annen måte. Foreslått endring for å løse denne innsigelsen er derfor helt avgjørende for å få en rettskraftig ny KPA. Øvrige innsigelser *kan* avgrenses til enkelte områder, linjer eller bestemmelser. Det anbefales likevel at endringene for å løse dem vedtas. Alternativt må de sendes til avgjørelse i Kommunal- og distriktsdepartementet.

Byplankontoret anbefaler også at drikkevannsbestemmelsene vedtas slik de har blitt hørt i prosessen med ny KPA. Hvis ikke vil flere av innsigelsesmyndighetene, inkludert statsforvalteren, hevde at bystyrevedtaket 26.9.2024 var ugyldig, siden det ble vedtatt bestemmelser som ikke hadde vært på høring. Dermed fikk de ikke mulighet til å gi innsigelse.

9. Byplankontorets forslag til innstilling

Byplankontoret har følgende forslag til innstilling:

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

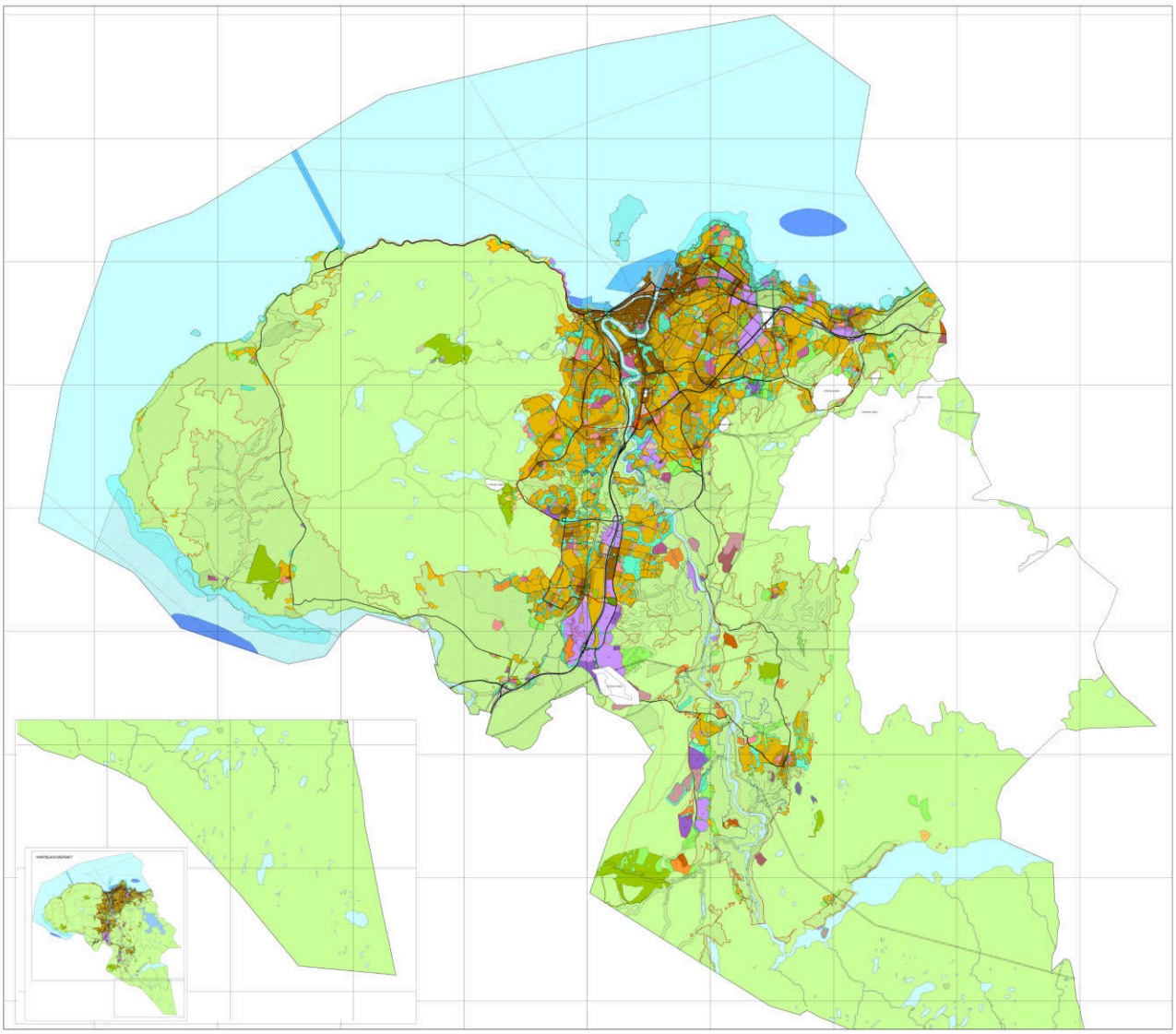
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 11-15.

Vedlegg:

Vedlegg 1: Planbeskrivelse, senest datert 5.2.2025
Vedlegg 2: Plankart, senest datert 5.2.2025
Vedlegg 3: Bestemmelser og retningslinjer, senest datert 5.2.2025
Vedlegg 4: Temakart KPA, revidert februar 2025
Vedlegg 4b: Temakart klimarelatert risiko, revidert februar 2025
Vedlegg 16: Utdypende om drikkevannsbestemmelsene, datert februar 2025

Vedlegg oppdatert i tråd med forslaget til innstilling, og som kun ligger på nettsida til KPA:

Vedlegg 5: Hensynssoner naturmiljø og naturområder i sjø, revidert februar 2025
Vedlegg 6: Hensynssoner kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse, revidert februar 2025
Vedlegg 7: Klimaveileder for plan- og byggesaker, revidert februar 2025
Vedlegg 8: Norm for blågrønn faktor, revidert februar 2025
Vedlegg 9: Oversikt over hørte arealendringer, revidert februar 2025
Vedlegg 10: Konsekvensutredning - Alle forslag til endringer i byggeformål, revidert februar 2025
Vedlegg 11: Nye områder til LNFR, blå/grønnstruktur og naturområde i sjø, mai 2024
Vedlegg 12: Overordnet ROS-analyse, mai 2024
Vedlegg 13: Lokale sentrumskjerner, revidert februar 2025
Vedlegg 14: Innsigelser til høringsforslaget, revidert februar 2025
Vedlegg 15: Innspill til høringsforslaget, mai 2024



HAVBASSENGKART

TEGNFORKLARING

TBL kap 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

Framtidig

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

Bygningene 1

Bygningene 2

Bygningene 3

Bygningene 4

Fritidsbebyggelse

Offentlig eller privat tjenesteyting

Offentlig eller privat tjenesteyting

Forretninger

Industri- og lagerbygninger

Bensinstasjon

Idrettsanlegg

Anlegg for motorsport

Anlegg for motorsport

Kombinert bebyggelse og anlegg

Kombinert bebyggelse og anlegg

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bane (nærmere angitt bruk/formål)

Havn

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

Grønnstruktur

Grønnstruktur

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

Landbruks-, natur- og friluftsformål

Landbruks-, natur- og friluftsformål

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

LNFR for blant annet på gårdens ressursgrunnlag

LNFR for blant annet på gårdens ressursgrunnlag

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ferskvann

Fjord

Grunnområde

Hav/sjø

Elv/bekk

Fritt disponible

Fjernveg - Tunnel

Fjernveg - Tunnel

Fjernveg - På bakken

Fjernveg - På bakken

Fjernveg - Bru

Fjernveg - Bru

Hovedveg - Tunnel

Hovedveg - Tunnel

Hovedveg - På bakken

Hovedveg - På bakken

Hovedveg - Bru

Hovedveg - Bru

Sykkelveg - Tunnel

Sykkelveg - På bakken

Sykkelveg - Bru

Turveg/stikkveg - På bakken

Turveg/stikkveg - På bakken

Turveg/stikkveg - Bru

Jernbane - Tunnel

Jernbane - Tunnel

Jernbane - På bakken

Jernbane - På bakken

Jernbane - Bru

Sjøbane

Kollektivtrase - Tunnel

Kollektivtrase - Tunnel

Kollektivtrase - På bakken

Kollektivtrase - På bakken

Kollektivtrase - Bru

Kollektivtrase - Bru

Sjøbane

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

Hensyn landbruk (H10)

Hensyn friluftsliv (H35)

Båndlegging naturvern (H50)

Båndlegging kulturvern (H70)

Hensynssone for viktig eller verneverdig kulturmiljø (H80)

FARESONE

Aktsom bruk, skjellsituasjon (H86)

GJENVINNINGSSONE

Krav om tiltak (støyskjerming) (H15)

SKJERMINGSSONE

Støyskjerming etter krav om avbøtende tiltak i forbindelse med støyskjerming (H19)

Omsorgsbolig (H190)

Støyskjerming etter retningslinjer (H43)

BANDLEGGINGSSONE

Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim Kalddeponi, stedsnavn (H730)

Båndlegging etter retningslinjer (H43)

BESTEMMELSER (PBL § 11-9)

#1 Kalddeponi næring

#2 Bakkegrupa forretningsområde

#3 Midtbyttorvet/gaten

#4 Sjøhuset Strandveien

#5 Valg i byggi 4H

#6 Offentlig tjenesteyting

#7 Randsone skjerm

#8 Fremtidig publikumshus

#9 Fremtidig publikumshus

#10 Turgut forgrid

#11 Overnatting, i utøringsområd

#12 Bykvartalet

JURIDISKE LINJER

Plangrense

Grense for arealformål

Grense for angitt hensynssone

Grense hensynssone

Midtlinje/grense

Grense/sone

Kalddeponi/skjerm

Område med bevaringsfrist

Kartgrunnlag: N5000 – GTM32 Høydereferanse: NN2000

Kartkatalog/Lag (Byrå - årstall 2023) Data: Trondheim kommune

Skalla/skalaer 1cm

TRONDHEIM KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Målestokk 1:40 000 (A0)

Beskrivelse	Dato	Sign.
Bestilt	04.10.2022	TK
Bestilt	12.10.2022	TK
Bestilt etter vedtatt Sjøområdet, §§ 32-33	04.12.2023	TK
Bestilt for høring hensynssoner, bestemt og hoteltrase	18.01.2023	TK
Høring 15 høringsdokum. endret, vil 06.2023	15.07.2023	TK
15 endelsesforslag	24.04.2024	TK

Beskrivelse	Dato	Sign.
Tilrettelag	22.01.2024	TK
Tilrettelaveforslag	07.06.2024	TK
Endret kvalitetsmål og grense datert 23.0175	05.05.2025	TK
Endret for endelig vedtak 06.06.2025	06.06.2025	TK
Endret etter siste møting av revisjon	09.06.2025	TK
Endret for endelig vedtak 27.03.2025	17.03.2025	TK

ENDRINGSNOTAT / HELE FAN TIL FYRINGSDOKUMENTA	DATO	SIGN.
Kartgrunnlag endret til N5 (kjørte kjørtøkart)	06.10.2022	

planid
k202100049
Kommunens planid
2021/15, 2023/7780

Dato: 22.09.2022

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

Bystyrets behandling i møte den 27.03.2025:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:
Stadsing Dahls gate 12, 7015 Trondheim
Gnr. 409, Bnr. 355, andelsnr. 40 i ROSENBORG BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251007

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Kjell Morten Bloch Lie

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 413 18 819

E-post: kjell.morten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
