PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

SCHØYENS GATE 10D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Schøyens gate 10 D
7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1953
BRA: 86 m^2
BRA-i: 69 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	2	0	0

Supertakst

GNR: 405 BNR: 109 ANR: 31

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS

stalebergmann@gmail.com
91373377

Schøyens gate 10 D
7030 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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/31488

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

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kullfilter som eneste løsning for avtrekk gir TG-2.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er relativt lik høyde mellom dørterskel og og kant inn til dusjsone. Det kan føre til at vann renner ut til gang. Det kunne med fordel vært litt høyere terskel under dør.
TG-2 gis på bakgrunn av at lekkasjevann kan gå ut i gang før sluk ved lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere en høyere terskel.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.5.2025

Rapportdato
24.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Hanne Ringvoll**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Peter Hatlebrekke Husebø**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Informasjon om boligen

Adresse: **Schøyens gate 10 D, 7030 Trondheim**

Kommunenr: **5001**
Gårdsnr: **405**
Bruksnr: **109**
Festenr:
Seksjonsnr:
Andelsnr: **31**
Leilighetsnr:

Byggeår: **1953**
Boligtype: **Leilighet**

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)
4. etasje	86	69	17	0	8
Totalt m²	**86**	**69**	**17**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	69	69	0	Entre, 2 soverom, bad, stue og kjøkken	
Totalt m²	**69**	**69**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er utkraget 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 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
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-1**

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

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrert hvitevarer: Stekeovn, koketopp, oppvask, kombinert kjøle og fryseskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Det er kjøkkenvifte på kullfilter.

Oppsummering av avtrekk	**TG-2**

Kullfilter som eneste løsning for avtrekk gir TG-2.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak og brannslukker i gang.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Det er avløpsrør av støpjern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rørfornying er gjennomført i 2013.	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er vannrør av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er byttet vannrør ifbm oppussing av kjøkken og bad.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

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-1**

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 i felles gang. Det er automatsikringer i skapet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet innmat i sikringsskap og deler av installasjonen i boenhet.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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-1**

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Plassert i garderobeskap på soverom	
Fundament	
Plassert på gulv	
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
Naturlig ventilasjon gjennom luftespalter på vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 2012.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er relativt lik høyde mellom dørterskel og og kant inn til dusjsone. Det kan føre til at vann renner ut til gang. Det kunne med fordel vært litt høyere terskel under dør.
TG-2 gis på bakgrunn av at lekkasjevann kan gå ut i gang før sluk ved lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere en høyere terskel.

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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med servant, dusjhjørne med garnityr, toalett.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk vifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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

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

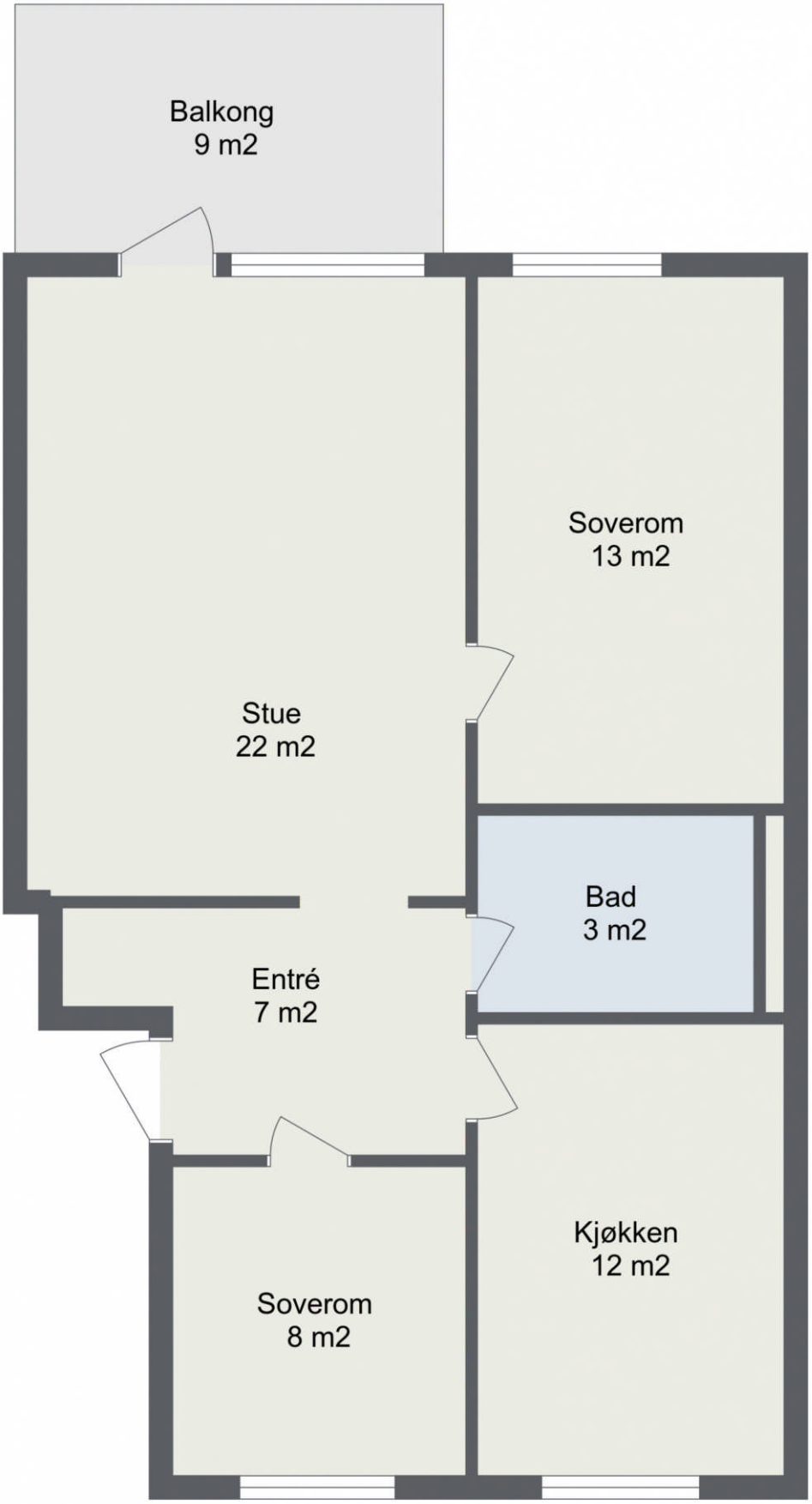
6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

4. 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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251025

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanne Ringvoll	Peter Hatlebrekke Husebø

Gateadresse
Schøyens gate 10D

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7030

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Forsikret via borettslaget

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: 114251025

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av servant og kran på bad i 2025.
Arbeid utført av	Prorør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Nylig utført branntilsyn i bygget, 2025. Venter på resultat av undersøkelse.

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	Lagt opp nye stikkontakter på eksisterende kurser til soverom, stue og kjøkken. Arbeid utført i 2023.
Arbeid utført av	Lovel AS

Filer

Samsvarserklæring soveromstue.pdf Samsvarserklæring kjøkken.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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 114251025

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle vinduer og balkongdør byttet under forrige eiers periode, i 2014.
Arbeid utført av	Firma innleid av borettslaget

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

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

Beskrivelse	NTNU Campus-prosjekt på Hesthagen. Planlagt bygging fra 2025 til 2027. Foreslått at deler av parkeringsplassen borettslaget i dag disponerer blir plen, som kan redusere antallet parkeringsplasser borettslaget disponerer noe(dette gjelder plassene ut mot høyskoleparken). Dette er pr.dags dato en pågående sak som styret jobber med for å se på muligheter for å bevare hele parkeringsplassen.

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: 114251025

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: 114251025

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Ringvoll	26beff310ac2d1f9c42d9e09a299c7c8c75ef87e	26.05.2025 19:46:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peter Hatlebrekke Husebø	39349f6497d468a076868 2f7158e48f1f04d1b92	26.05.2025 19:45:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251025

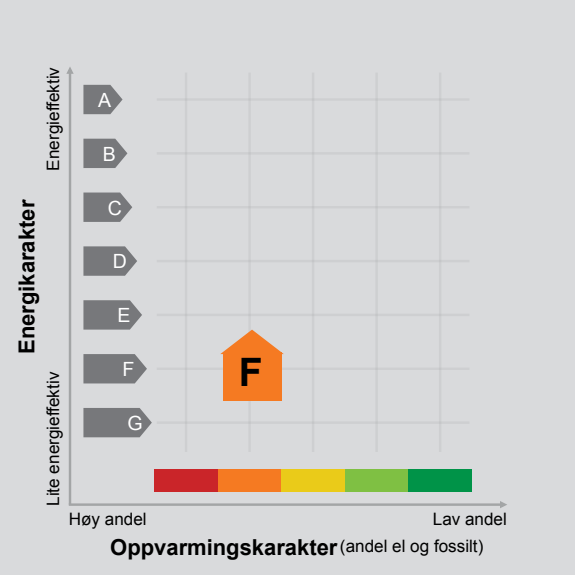
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

ENERGIATTEST

Adresse	Schøyens gate 10D
Postnummer	7030
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	405
Bruksnummer	109
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182243337
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-125590
Dato	24.05.2025



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.

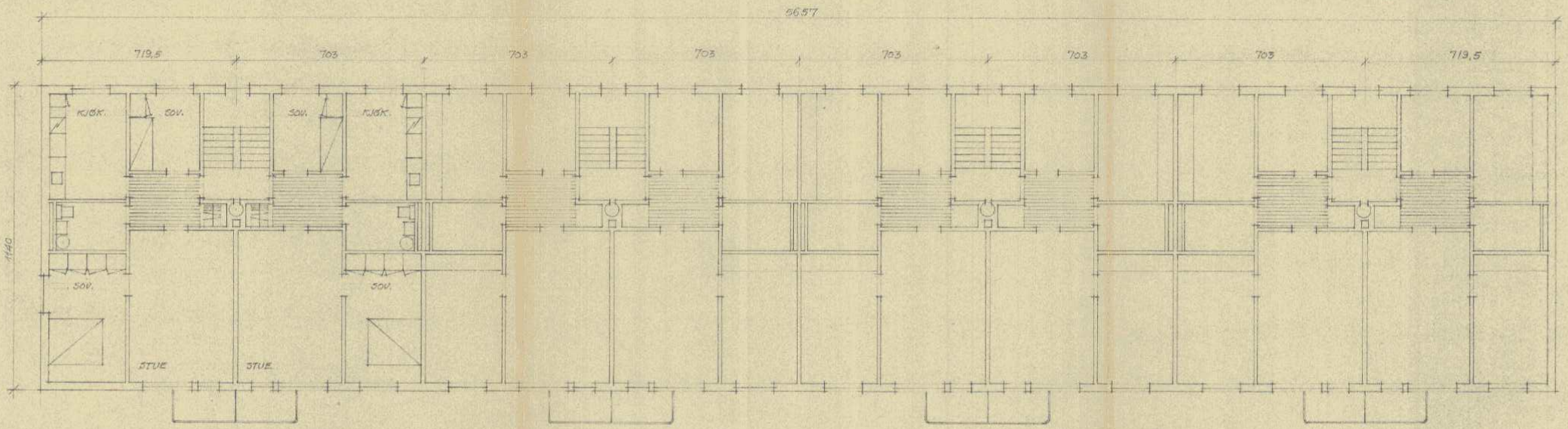
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig

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.

(208)

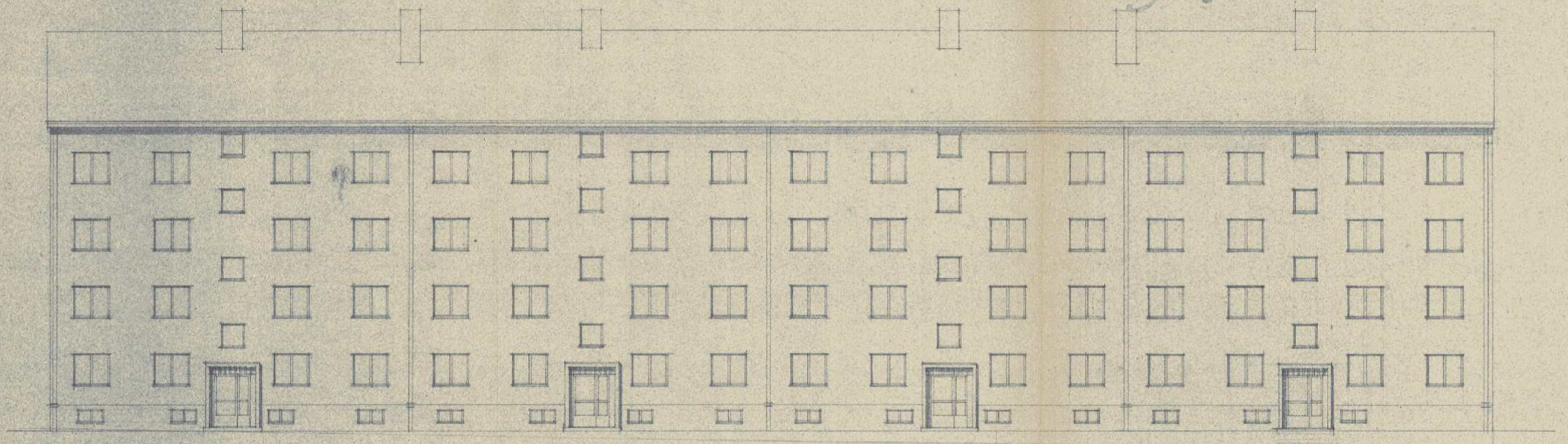
Byggerådsjnr. Ad 388/52
Mottatt den 30. IX 1952



Oppdrag nr.: 218	Boligbygg, Schöyens gt.	Blad: 2.
Målestokk: 1:100	etasjeplan	Dato: 3-8-52.
Tegnet av: Gff.	Trondheim byarkitektkontor.	Revidert:

Approbert av bygningsrådet
under henvisning til behandling av 2 3. VII. 52

Bygnr.råd jnr. 388/52
Mottatt den 5. VII. 1952

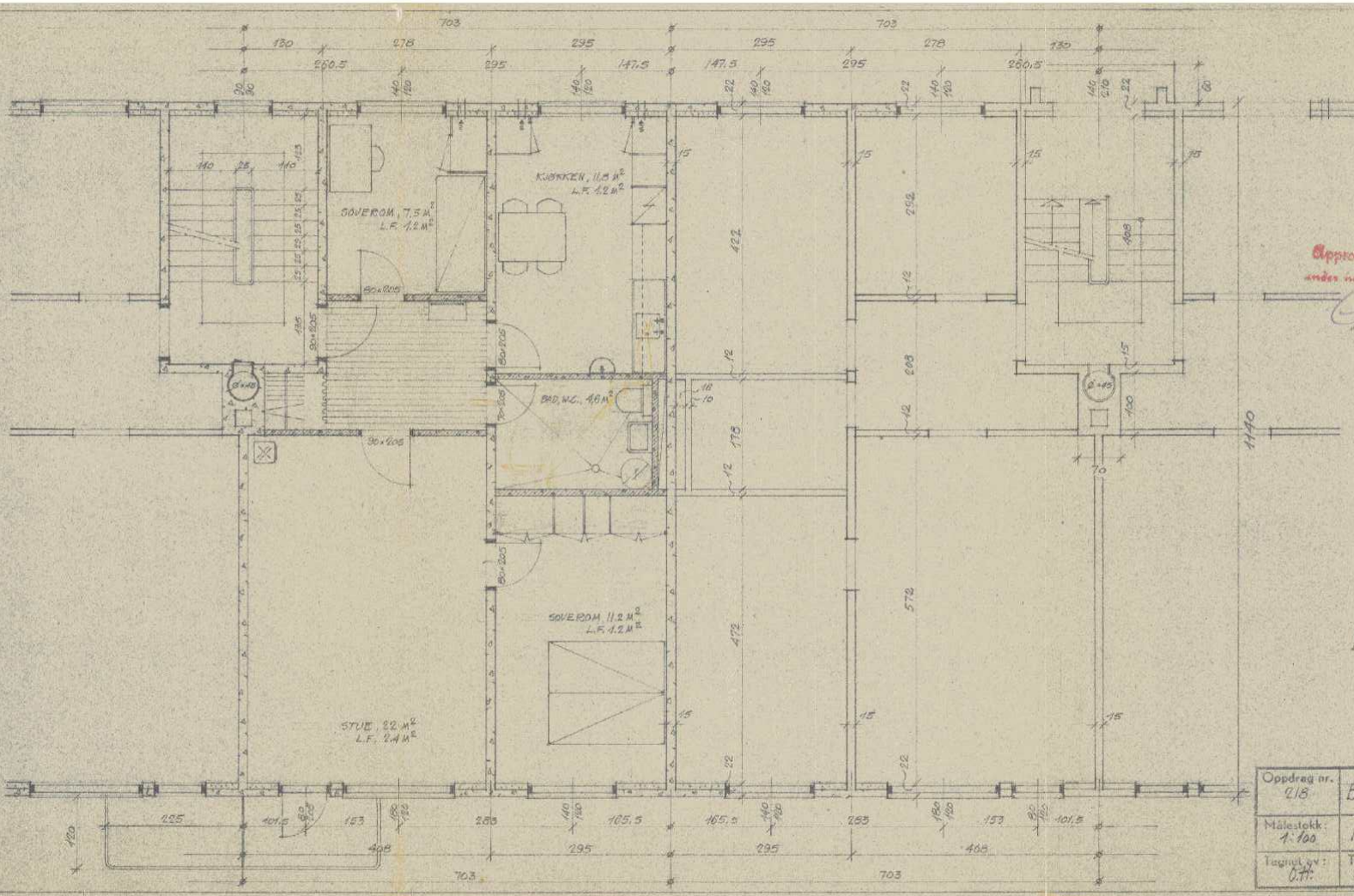


Oppdrag nr. 218	Boligbygg, Schöyens gt.	Blad 6
Målestokk: 1:100	fasade mot øst.	Dato: 3-6-52
Tegnet av: Utt.	Trondheim byarkitektkontor	Revidert: 3-7-52

(208)

Bygn. rådj.nr. 888/52
Mottatt den 5. VII. 1952

Approbert av byggingerådet
under forutsetning av tilslutning av 2-3 VII. 1952



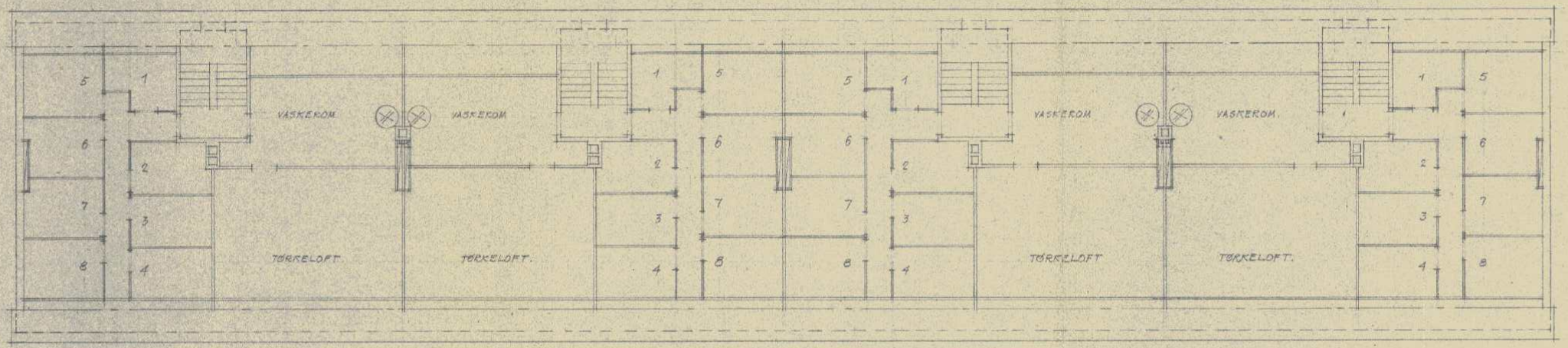
NB! MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARM-MÅL.

Oppdrag nr. 218	Boligbygg, Schöyens gt	Blad 7
Målestokk: 1:100	Leilighetsplan	Dato: 9-6-52
Tegnet av: O.H.	Trondheim byarkitektkontor	Revidert: 3-7-52

(218)

Approbert av byggingsrådet
under forutsetning til Godkjenning av 23. VII. 1952

Byggn.rådj.nr. 388/52.
Mottatt den 5. VII. 1952



Oppdrag nr.: 218	Boligbygg, Schöyens gt.	Blad: 3
Målestokk: 1:100	plan av loft.	Dato: 9-6-52
Tegnet av: Utt.	Trondheim byarkitektkontor	Revidert: 3-7-52

Vedtekter

for Borettslaget Schøyens gate 10 org nr. 948.653.028 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 30.09.1954, endret 18.04.2012 og 09.04.2018. Sist endret 06.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Schøyens gate 10 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 Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

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) 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 en 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 Boligbyggelaget TOBB, 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**.** I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (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 ett 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
Styrets leder alene eller 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.

GENERELLE REGLER FOR RO OG ORDEN I SCHØYENS GT. 10

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 generelle reglene for ro og orden laget.

ANSVAR - OMFANG
Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Boligselskapets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysninger om andre forhold som ikke framgår av reglene.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet - og dermed beboerne - unødvendige utgifter. Bruk gjerne lekeplassen, og hagen på vestsiden av blokka, til lek og opphold, men ikke til aktiviteter som er til ulempe for barn eller andre beboere. Husk å rydde etter deg. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

Dyre-/hundehold skal godkjennes av styret. Eiere som har fått tillatelse til å ha dyr/hund, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område, i parken eller andre steder. Forbud mot enkelte typer hunder og andre kjæledyr må respekteres.

Borettslaget disponerer en parkeringsplass til hver leilighet på østsiden av blokka. Parkerings-plassene er felles for alle beboere. Det skal ikke parkeres foran inngangsdører. Lading av EL-bil må tas opp med styret. Beboere/eiere har ikke anledning til å «leie ut» parkerings-plasser. Ubrukte plasser fungerer som gjesteparkering til besøkende. Parkeringsplasser nord for borettslagets eiendom, langs Abels gate er utleid til Sameiet Abels gate 2. Disse skal ikke benyttes av beboere i Schøyens gt 10. Leieavtalen følges opp av styret.

RENHOLD AV FELLESAREALER
Visevert ansatt av borettslaget utfører renhold av trappeoppganger. Alle beboere er ansvarlig for å holde trappeoppganger, vaskerom, loftsganger og kjellerganger ren og fri for skrot og søppel. Alle beboere er ansvarlig for at vinduer i oppgangen vaskes ved behov.
Følg særskilt liste og instruks for felles vaske- og tørkeutstyr dersom slike ordninger finnes.

KILDESORTERING - AVFALL
Trondheim kommunes ordning for kildesortering skal følges. Søppelkasser tilhørende BL Schøyens gt 10, ved parkeringsplass, skal kun benyttes til restavfall (ikke papp, papir, glass og ren plast). Hver boenhet har fått tildelt en rød boks for spesialavfall som hentes av renholdsverket. Returpunkter for tekstiler, glass/metall, plast og papp/papir finnes i nabolaget. Brukte elektriske artikler skal leveres til forhandler.

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

Beboere må straks melde fra til styret hvis det oppdages veggedyr, kakerlakker, vepsebol, o.l. i egen leilighet eller i fellesareal. Eier av leiligheten skal for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom dette ikke skjer, vil borettslaget få satt i verk desinfeksjon for andelseiers regning. Fjerning i fellesareal vil betales av borettslaget.

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

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som feks. banking, boring og sliping, må ikke foregå mellom kl 2200 og 0700, og det må tas spesielt hensyn på søndager og høytidsdager. Ta gjerne kontakt med naboer i forkant, dersom arbeidet skal gå over hele eller flere dager. Hovedinngangsdørene og hoveddører dører til lofts- og kjellerboder skal ALLTID være låst. Dører til vaskeloft er rømningsveg, og skal ikke låses.

Ikke rist tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, eller i trapper og ganger. Heng heller ikke ut klær på søndager og høytidsdager.

Barnevogner og sykler kan oppbevares under trapper i kjelleretasje, så fremt de ikke hindrer framkommelighet til kjellerganger. Ski, redskaper o.l. skal oppbevares i egne boder, og ikke i trapperom. Utstyr som ikke er i bruk, eller som skal kastes, skal ikke oppbevares i fellesrom. Umerkede gjenstander vil bli kastet ved felles vårdugnad i borettslaget.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Sett ikke opp markiser, plattinger, levegger, varmepumper, parabolantenner e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad. Blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkong, for å unngå farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjeller- eller loftsboder. Alle andelseiere er ansvarlig for å ha godkjent brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten. Det er ikke tillatt å benytte noen form for grill på privat balkong, på grunn av brannfare og på grunn av sjenerende matlukt. Alle er velkommen til å grille i hagen på vestsiden av blokka.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER
For bruk av vaskerier og vaskemaskiner er det særskilte regler. For bruk av vaskemaskiner er reglene slått opp i vaskerommet, og disse reglene må følges nøyaktig. Tørkeloftet skal kun benyttes til tørking og lufting av tøy, ikke til oppbevaring.

Utendørs tørke-/luftestativ utenfor 10C/D skal bare brukes til tørking av vasketøy, til lufting og til banking av gulvtepper og matter. Plassen må ikke brukes på søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER
Eiere er ansvarlig for at alle kraner i leiligheten er forsvarlig montert og sikret, slik at vannlekkasjer ikke forekommer. 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 boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal 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 boligselskapet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

Trondheim, mars 2018
Borettslaget Schøyens gate 10 (laget med utgangspunkt i forslag til husordensregler, utarbeidet av Boligbyggelaget TOBB, 2005)

Borettslaget Schøyens gate 10 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		808 092	1 074 768	808 200	848 600
Felleskostnader kapitaldel		350 652	0	350 721	350 000
Utleieinntekter		156 000	31 992	156 000	156 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		221 340	210 816	221 500	221 500
Andre driftsinntekter	1	59 038	67 486	61 000	61 000
Sum driftsinntekter		**1 595 122**	**1 385 062**	**1 597 421**	**1 637 100**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-7 614	-86 014	-7 898	-7 995
Styrehonorar		-54 000	-51 200	-54 000	-56 700
Avskrivninger		0	-1 479	0	0
Forretningsførerhonorar		-78 834	-76 374	-78 835	-81 450
Honorar administrative tjenester		-12 336	-11 425	-11 510	-12 040
Eksterne honorar	3	-8 884	-8 363	-9 450	-9 125
Kontingent boligbyggelag		-11 375	-11 400	-12 350	-13 300
Vaktmestertjenester		-117 370	-24 746	-177 000	-131 000
Renholdstjenester		-44 960	-2 258	0	-44 300
Løpende vedlikehold	4	-27 678	-38 846	-40 000	-20 000
Periodisk vedlikehold	5	-28 983	0	-93 000	-93 000
Elektroniske fellesavtaler		-219 136	-210 815	-221 500	-232 000
Forsikring		-106 310	-100 028	-108 200	-122 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-252 310	-180 109	-193 000	-226 800
Eiendomsavgifter		-169 877	-166 672	-175 000	-178 500
Energi, felles		-29 662	-28 645	-30 000	-35 000
Andre driftsutgifter	6	-8 264	-10 465	-9 300	-12 000
Sum driftskostnader		**-1 177 592**	**-1 008 840**	**-1 221 043**	**-1 275 410**
DRIFTSRESULTAT		**417 530**	**376 222**	**376 378**	**361 690**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		23 221	20 549	15 000	15 000
Finanskostnader		-255 888	-217 297	-256 000	-256 000
Netto finansposter		**-232 667**	**-196 748**	**-241 000**	**-241 000**
Resultat før skattekostnad		**184 863**	**179 474**	**135 378**	**120 690**
Ordinært resultat etter skatt		184 863	179 474	135 378	120 690
ÅRSRESULTAT	**7, 1 1**	**184 863**	**179 474**	**135 378**	**120 690**
Disponering av totalresultat:		184 863	179 474	135 378	120 690
Reduksjon av udekket tap		184 863	179 474	0	0

Borettslaget Schøyens gate 10 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 12	2 654 513	2 654 513
Sum anleggsmidler		**2 654 513**	**2 654 513**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	9	117 313	104 930
Mellomregning Klare Finans	9	3 982	3 744
Opptjente renter	9	23 221	20 549
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	620 912	585 866
Sum omløpsmidler		**765 428**	**715 089**
SUM EIENDELER		**3 419 941**	**3 369 601**

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180044
Arkivsak:17/33142

Planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter

Dato for siste revisjon av planprogrammet: 18.02.2019
Dato for godkjenning av Bystyret: 25.04.2019

Vedtak:

1. Bystyret fastsetter planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, merket Trondheim kommune 18.2.2019 som vist i vedlegg 1. Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.
2. Bystyret er dermed enig i at det kan igangsettes reguleringsplaner for utbygging av universitets- og campusformål i samsvar med de rammer og prinsipper som fremgår av planprogrammet. Det vises til forskrift om konsekvensutredninger § 32.
3. Planprogrammet utfordrer viktige kulturminneverdier og eksisterende grøntstruktur. Reguleringsarbeidet må vise til og vurdere reelle alternativer til riving av bevaringsverdige bygg og bygging på grøntområder, som tar hensyn til både universitetets og byens behov og mål for utbyggingen.
4. Bystyret forutsetter at målet om et nullutslippscampus følges opp i planprogrammet.

FLERTALLSMERKNAD – SV, FrP, H, R, V, Sp, Ap, MDG, KrF, PP:
Bystyret er positive til ambisjonene om et urbant campus og understreker viktigheten av studentboliger på området. Det er et sterkt ønske om at disse boligene skal eies og driftes av studentsamskipnaden.

Formål
Planprogrammet har to formål: 1) Avklare overordnede rammer for NTNUs campussamling rundt Gløshaugen og 2) sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Bakgrunn
Forslag til planprogram er utarbeidet i samarbeid mellom NTNU og Trondheim kommune. For begrunnelser og vurderinger vises det til saksframstillingen, planident r20180044.

Regjeringen besluttet 8.9.2015 at man ønsket å få utredet hvordan NTNU kunne samle sin virksomhet rundt Gløshaugen i Trondheim. I august 2017 sluttet regjeringen seg til anbefalingen fra NTNUs styre om utbygging i hovedsak vest for Gløshaugen, det vil si i retning mot Elgeseter gate og St. Olavs hospital. Områdene sørover fra Gløshaugen-platået ble avsatt som sekundært utbyggingsområde.

Regjeringen besluttet 19.1.2018 konsept for samling av NTNUs campus. Campus skal utvikles videre som et helhetlig og sammenhengende konsept med tverrfaglig samling av fagmiljøer rundt Gløshaugen. Staten skal finansiere nybygg på inntil 92 000 m^2 og ombygging av 45 000 m^2 av eksisterende bygg. I tillegg planlegges det for langsiktig vekst og utvikling for universitetsformål samt arealbehov for campusformål som inkluderer behovene til Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim og andre relaterte aktører.

NTNU har hovedansvaret for den høyere teknologiutdanningen i Norge og er landets fremste institusjon for utdanning av ingeniører. Universitetet har flere profesjonsutdanninger og et bredt fagtilbud innen naturvitenskap, samfunnsfag, lærerutdanning, humaniora, medisin og helsefag, økonomisk-administrative fag, arkitektur og kunstfag. Det brede fagtilbudet gir store muligheter for tverrfaglighet i studiene.

Trondheim kommune har Bycampus som en av sine hovedsatsinger. I kommuneplanens samfunnsdel er en av de fire hovedmålsettingene å være en internasjonalt anerkjent teknologi- og kunnskapsby. Trondheim skal være Nordens mest attraktive by for studenter og forskere, og rammevilkårene for byens utdannings- og forskningsmiljøer skal styrkes. Trondheim kommune har som strategi å utvikle samarbeidet med NTNU og er tett involvert i hele prosessen for utvikling av nye campusområder i Elgeseterområdet.

Visjoner og mål

Trondheim kommunes visjoner og mål

Trondheim kommune har som visjon og mål at Trondheim skal videreutvikles som en attraktiv, kreativ og ledende kunnskapsby, nasjonalt og internasjonalt. Utviklingen skal bygge på tre verdier:

- Framtidsrettet kunnskapsutvikling og næringsutvikling
- Miljøvennlig byutvikling
- Sosial bærekraft

Mål for bycampus er beskrevet i fire hovedmål:

- Utvikle et attraktivt og levende bycampus: samlokalisering av areal, realisere areal for innovasjon, formidling, relatert næringsvirksomhet, studentfrivillighet og kultur, samspill mellom bysamfunn og campus, utvikling av attraktive rammer for møter mellom mennesker, rekreasjon, byliv, kultur og andre aktiviteter, åpenhet, integrasjon og samspill mellom funksjoner og byrom, tilpasning til landskapstrekk, hensynta kulturminner, kulturmiljø, naturverdier, sikre effektive gang- og sykkelforbindelser og effektive kollektivsystem
- Skape et bærekraftig bymiljø: prioritere at persontrafikk skal skje ved gange, sykling og kollektivreise, redusere arbeidsplassparkering, forebygge flom.
- Styrke sosial bærekraft og folkehelse: trygg og attraktiv skoleveg, sikring av lekeareal, unngå økt miljøbelastning i eksisterende boligområder, frisk luft og grønne, trygge omgivelser, økt idretts- og rekreasjonsaktivitet og økt kulturaktivitet.
- Utvikle samarbeidet: tett samarbeid basert på åpenhet, kunnskapsdeling og dialog, studentperspektiv og avklaring av myndighetskrav.

NTNUs visjoner og mål for campusutvikling

NTNUs visjon er kunnskap for en bedre verden.

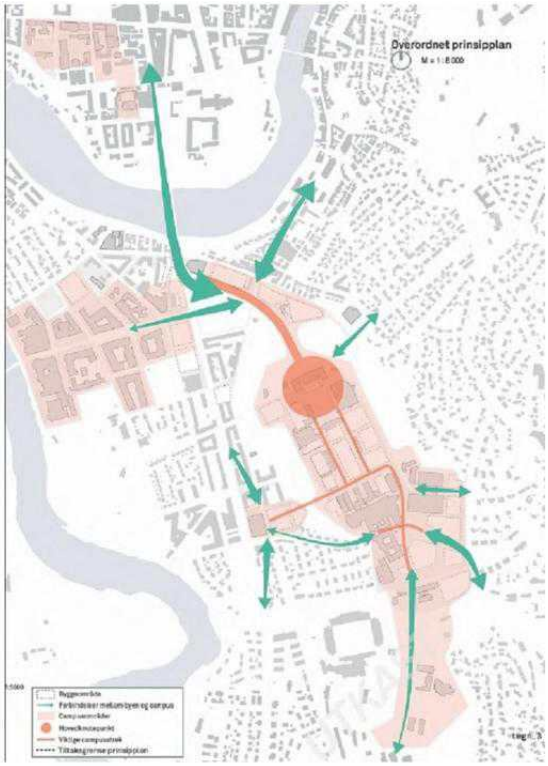
- Campus NTNU er de fysiske rammene for internasjonalt fremragende undervisning, forskning, innovasjon og formidling
- Campus NTNU tiltrekker seg de dyktigste studentene, medarbeiderne og partnerne.

NTNUs mål er beskrevet i 6 kvalitetsprinsipp som skal legges til grunn for at visjonen skal oppnås. Disse er:

- Samlende: Campus samler fagmiljø, er konsentrert og har synlige og lett tilgjengelige møteplasser
- Urban: Campus er åpen og inviterende; deler funksjoner med byen og har bymessige egenskaper
- Nettverk av knutepunkt: Campus har profilerte og utadrettede knutepunkt; har gangbare avstander mellom knutepunkt og nettverket er en del av byens øvrige gatenett og transportsystem.
- Effektiv: Campus har høy brukskvalitet, effektiv arealbruk og fleksibilitet i arealer og arealbruk.
- Bærekraftig: Campus er energieffektiv og har lavt karbonfotavtrykk; har effektiv og grønn transport og mobilitet og har god holdbarhet og miljøvennlig livsløp.
- Levende laboratorium: Campus er en eksperimentell arena; har attraktive arenaer for innovasjon, entreprenørskap og skaperglede og har lett tilgjengelig eksperimentell infrastruktur.

Beskrivelse av tiltak for universitets- og campusformål

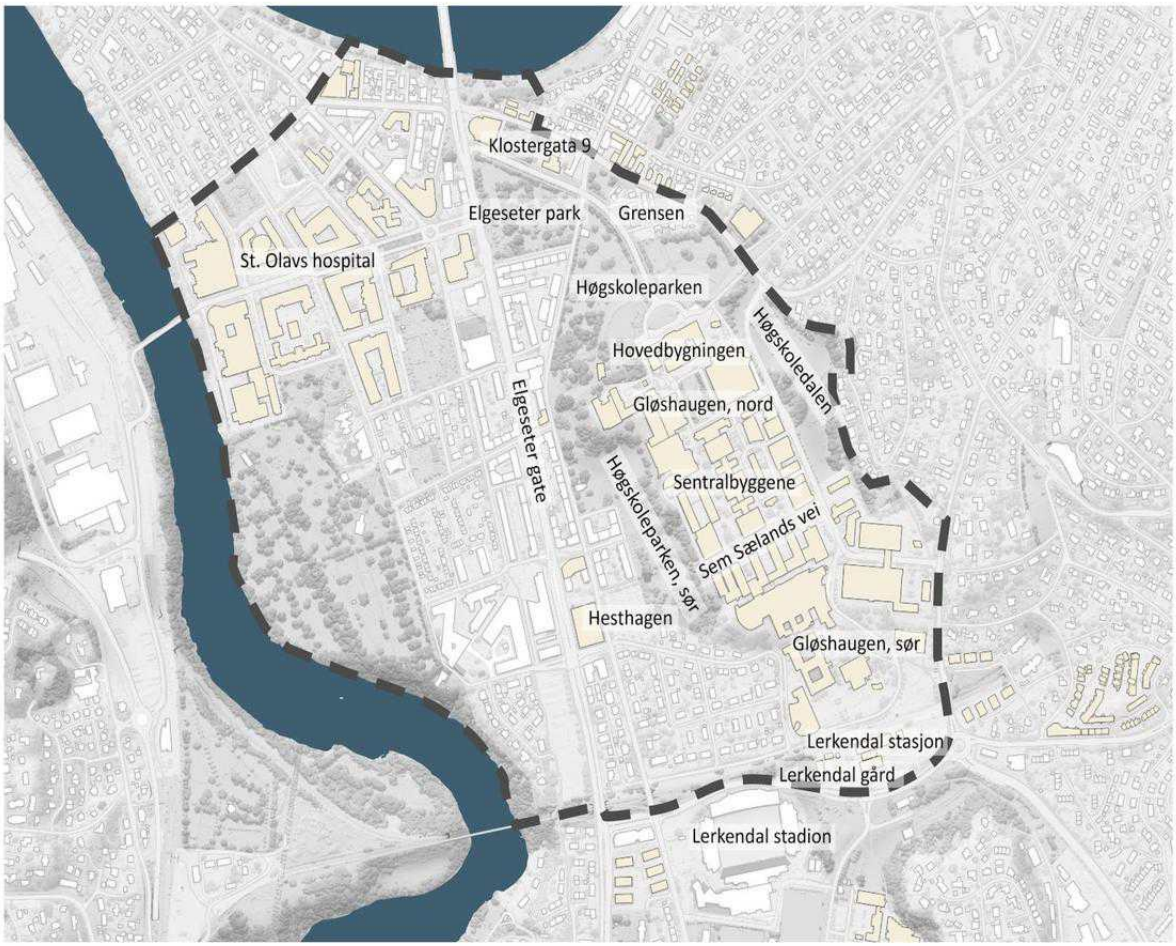
NTNUs samlede campus i Trondheim strekker seg fra Kalvskinnet til Valgrinda. På lang sikt er det også et vekstpotensial sørover mot Sluppen. Den overordnede prinsipplanen viser hvordan NTNUs campus i Trondheim skal henge sammen, både internt og med byen, på overordnet og langsiktig nivå. Figuren til høyre viser den overordnede prinsipplanen. Innenfor det som her er vist som campusområder markerer Hovedbygningen området som både funksjonelt og symbolsk skal være hovedknutepunktet og sentrum for NTNUs campus. De grønne pilene angir de viktigste adkomstene til campus. De røde linjene viser de viktigste forbindelsene/strøkene til og på campus, samt sammenhengen mellom de ulike delområdene.



Illustrasjon til høyre viser NTNUs overordnede prinsipplan.

Overordnede rammer og føringer

Området som planprogrammet gjelder for



Figur 1.

Planprogrammet gjelder for all videre reguleringsplanlegging for universitets- og campusformål innenfor planområdet vist i figur 1. Med campusformål menes formål i tilknytning til NTNUs primærvirksomhet, tilgrensende funksjoner (studentvelferd, studentboliger) og nære samarbeidspartnere. Kommunen vil i oppstartsmøte avgjøre om planinitiativ vil omfattes av disse formålene.

Planarbeid som skal være gjennomført før oppstart av reguleringsplanarbeid

- Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser (VPOR)
- Plan for medvirkning

Planarbeid som skal foreligge til høring sammen med høring av reguleringsplan

- Hovedplan for vann og avløp med plan for overvannshåndtering
- Trafikkanalyse
- Plan for varelevering og avfallstransport
- Plan for bygge- og anleggsfasen
  Planen skal vise midlertidige transportløsninger med særlig vekt på sykling og gange og skoleveg samt tilgjengelighet til busstopp og jernbanestasjon og vurdere avbøtende tiltak for trafikksikkerhet. Den skal også beskrive støy fra anlegg og anleggstransport og avbøtende tiltak. Videre skal planen angi riggområder, massedeponi og massebalanse.

Utredningsprogram
Temaene områdestabilitet og geoteknikk, virkninger som følge av klimaendringer, samt beredskap, terror-, sabotasje- og ulykkesrisiko skal også tas inn i risiko- og sårbarhetsanalyse.

Som generelt kunnskapsgrunnlag skal i tillegg gjeldende kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel med aktuelle temakart benyttes.

Naturmangfold	
Problemstillinger	Konsekvensutredningen skal vise hvordan tiltak i planen vil virke på overordnet grønnstruktur, naturverdier og grønne forbindelser, herunder økologiske korridorer.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Stedsanalyse bycampus Temaplan for naturmiljøet i Trondheim Kommunens naturtype- og viltkart Nasjonale databaser (Naturbase, artskart m.m.)
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Vurderes når planen omfatter naturverdier eller eksisterende kartlegging er mangelfull.
Landskap	
Problemstillinger	Vurderingen av temaet landskap/ bymiljø handler om hvordan visuelle omgivelser endres som følge av et tiltak. Dette omfatter hvordan tiltaket er tilpasset omgivelsene.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Landskapsanalyse for Trondheim Temaplan for høyhus i Trondheim

Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved regulering av høyhus eller tiltak som bryter med viktige og karakteristiske landskapsformer i bybildet skal det beskrives i tekst og lages illustrasjoner av de visuelle virkningene fra godkjente standpunkt.
By- og friluftsliv	
Problemstillinger	By- og friluftsliv omhandler utendørs opphold og fysisk aktivitet i utbyggingsområdene, byrom, parker og friluftsområder. Analysen skal belyse planens virkning for brukere av de berørte områdene. I analysen vurderes hvordan planen svekker eller bedrer de fysiske forholdene for trivsel, samvær og fysisk aktivitet i uteområder og byrom, inkludert turstier og grønne områder.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Plan for friluftsliv og grønne områder Stedsanalyse bycampus Byromsundersøkelsene Folk i byen 2016 og 2017
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Må avklares i oppstartsmøte.
Befolkningens helse og sosial bærekraft	
Problemstillinger	Helhetlig, sammenfattende vurdering av virkninger for befolkningens helse knyttet til innendørs og utendørs opphold. Aktuelle temaer å samordne er: By- og friluftsliv, barn og unges oppvekstvilkår, universell utforming, kriminalitetsforebygging og trygghet, kulturminner og kulturmiljø, arkitektonisk og estetisk utforming, forurensing, transport og lokalklima.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Vurdering skal bygge på utredninger av øvrige temaer som har betydning for befolkningens helse.
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Må avklares i oppstartsmøte.
Barn og unges oppvekstvilkår	
Problemstillinger	Beskrive barn og unges skolevei og tilbud i og bruk av området i dag, samt framtidige utfordringer og behov. Redegjøre for planforslagets konsekvenser for barn og unges aktivitetsmuligheter og skolevei i anleggs- og driftsfase.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Barnetråkkregistrering Stedsanalyse bycampus Ungdommens campus
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved tiltak i områder som brukes av barn skal det vurderes eventuelt nye befaringer og registreringer, samt samråd med brukere og barnas representant i kommunen.

Universell utforming	
Problemstillinger	Beskrive hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er ivaretatt med hensyn til adkomst til inngangsparti og forbindelser mellom målpunkt. Vurdere hvordan universell utforming av uteanlegg er ivaretatt med hensyn til fremkommelighet og orienterbarhet og aktivitetsmuligheter for alle aldersgrupper.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Universell utforming av veger og gater, Statens vegvesen Universell utforming av opparbeidete uteområder- krav og anbefalinger
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Registreringer og samråd med interessegrupper og aktuelle myndigheter. Må avklares i oppstartsmøte.
Kriminalitetsforebygging og trygghet	
Problemstillinger	Utrede hvordan tiltak forebygger kriminalitet og utrygghet gjennom hele døgnet, blant annet med sosial kontroll, aktivitet mot og i byrom, belysning og god oversiktlige byrom og forbindelser.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Tryggere nærmiljø – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser (Kompetansesenter for kriminalitetsforebygging) Stedsanalyse Bycampus
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Må avklares i oppstartsmøte.
Kulturminner og kulturmiljø	
Problemstillinger	Vurdere tiltakets virkning for kulturminner og kulturmiljøer. Kulturminner defineres som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter knyttet til historiske hendelser, tro eller tradisjon. Begrepet kulturmiljø er definert som et område hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Riksantikvarens landsverneplaner Stedsanalyse bycampus Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer Riksantikvarens NB-register
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved tiltak i kulturmiljøer eller i områder med registrerte kulturminner skal det utarbeides en sakkyndig kulturminneutredning i samråd med kulturminnemyndighetene og Byantikvaren i Trondheim kommune i henhold til Riksantikvarens veileder om «Kulturminne og kulturmiljø i konsekvensutgreiingar». Det skal gjennomføres tilleggsutredninger og registreringer knyttet til kulturminnevern.
Arkitektonisk og estetisk utforming	

Problemstillinger	Beskrive konsekvensen for bybildet av planens bebyggelsesstruktur, bebyggelsens høyder, typologi og utforming.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Veileder for byform og arkitektur
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Illustrasjoner og beskrivelse i tilknytning til hver reguleringsplan i tråd med Trondheim kommunes veileder for illustrasjoner i reguleringsplaner.
Forurensing	
Problemstillinger	Utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy både i anleggs- og driftsfase.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Aktsomhetskart for forurenset grunn Støysonekart Trafikkanalyse
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved tiltak ved støykilder skal det gjøres kartlegging av støy og luftkvalitet i henhold til nasjonale retningslinjer.
Transport	
Problemstillinger	Beskrive hvordan tiltaket bidrar til endring i transportmengde og valg av transportmiddel for persontransport og næringstransport. Utrede virkninger for trafikksikkerhet, fremkommelighet for utrykningskjøretøy og tilbringertjenester i både anleggs- og driftsfasen. Gi grunnlag for dimensjonering av trafikkanlegg. For dimensjonering av anlegg for gående vises det til metode beskrevet i VPOR.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Trafikkanalyse
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Supplere trafikkanalysen med tall for næringstransport. Vurdere behov for oppdatering eller mer detaljerte trafikkanalyser for delområder i samråd med Statens vegvesen og Trondheim kommune.
Klimagassutslipp	
Problemstillinger	Konsekvensutredningen skal redegjøre for virkningen av planforslaget med sikte på å nå et mål om lave klimagassutslipp i et livsløpsperspektiv.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Miljøstrategi for bygg 2018-2022 (Trondheim kommune) Trafikkanalyse Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Det skal gjennomføres beregninger av klimagassutslipp som viser planforslagets utslippskonsekvenser.

Virkninger for tiltaket som følge av klimaendringer	
Problemstillinger	Geoteknikk/grunnforhold, overvannshåndtering, lokalklima, vind, sol. Overvannshåndtering og forholdet mellom tette og permeable flater.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Geotekniske vurderinger, overordnet notat (Multiconsult, 17.08.2018) og overordnet rapport (Multiconsult, 14.11.2018) Klimaprofil for Trøndelag.
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Vurdering av alternative strategier for overvannsbehandling. Kartlegge konsekvenser av tiltaket gjennom eksisterende materiale, kontakt med relevante myndigheter.
Lokalklima	
Problemstillinger	Konsekvensutredningen skal redegjøre for planforslagets konsekvenser for lokale klima- og vindforhold. Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan planforslaget tar hensyn gode solforhold på utvendige oppholdsarealer, og konsekvensene av forslaget for solforholdene for tilliggende bebyggelse.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Det skal utarbeides sol-/ skyggediagrammer som viser forholdene både i planområdet og for nabobebyggelsen. Det skal utarbeides representative diagrammer for ulike deler av året og tider av døgnet.
Områdestabilitet og geotekniske forhold	
Problemstillinger	Det skal gjøres en konsekvensutredning i forbindelse med hver reguleringsplan.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Geotekniske vurderinger, overordnet notat (Multiconsult, 7.8.2018) Overordnet rapport (Multiconsult, 14.11.2018), vedlegg 2.
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Sammenfatte eksisterende geotekniske vurderinger, eventuelt utarbeide mer detaljerte vurderinger etter behov.

Utredningsmetode

Konsekvensutredningen skal benytte anerkjent metodikk og skal:

- Redegjøre for positive og negative virkninger av planforslaget innenfor de aktuelle utredningstemaene. For noen av temaene vil det være aktuelt å sammenligne med en referansesituasjon.
- Redegjøre for aktuelle avbøtende tiltak.
- Gjøre en vurdering av behov for nærmere undersøkelser før og etter gjennomføring av planforslaget.
- Redegjøre for hvordan planforslaget vil bidra til å nå nærmere spesifiserte miljø- og samfunnsmål.
- Gi en begrunnet anbefaling av planforslaget.

Innenfor hvert fagtema skal dagens situasjon beskrives ut fra eksisterende informasjon, observasjon, eventuelt målinger og beregninger. Konsekvenser av planforslaget skal utredes gjennom faglige vurderinger og skjønn, ut fra eksisterende informasjon, målinger, beregninger, kartstudier og nye undersøkelser der dette er aktuelt. Der det er relevant, skal de negative og positive virkninger av ikke kvantifiserbare effekter graderes etter en skala. Utredningene skal beskrive anvendt metodikk, modeller og datagrunnlag samt usikkerhet i forutsetninger og sluttresultat.

Innen hvert fagtema skal det, i den grad det er hensiktsmessig og faglig forsvarlig, angis kvalitetsmål, for eksempel hva som er høy miljøstandard eller god kvalitet og komfort i byrom. Innen noen fagtemaer er det vanskelig å spesifisere og beskrive hva som er god kvalitet, og det må anvendes stor grad av faglig skjønn i både beskrivelse av hva som er status og hvordan tiltaket påvirker situasjonen.

Beskrivelse av dagens situasjon baseres på observasjoner, målinger og beregninger. Beskrivelse av framtidig situasjon baseres på predikerte endringer innen de samme temaene. Konsekvensene beskrives i forhold til om forslaget, eventuelt alternative løsninger:

- Gir negative eller positive virkninger.
- Tilfredsstiller lov- og forskriftsfestede krav.
- Bidrar til å oppnå spesifiserte miljø- og samfunnsmål.

Avbøtende tiltak vurderes løpende underveis og innarbeides i planforslaget, eventuelt som rekkefølgekrav. Der det ikke er hensiktsmessig med innarbeiding i planforslaget redegjøres det separat for forslag til avbøtende tiltak.

Konsekvensutredningen skal inneholde en beskrivelse av den nåværende miljøtilstanden og en oversikt over hvordan miljøet antas å utvikle seg hvis planen eller tiltaket ikke gjennomføres (null-alternativet). Det kan i tillegg gjøres en sammenligning av konsekvenser med gjeldende reguleringsplan som alternativ der denne foreligger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med reguleringsplanarbeidet i tråd med Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*.

Krav til medvirkning

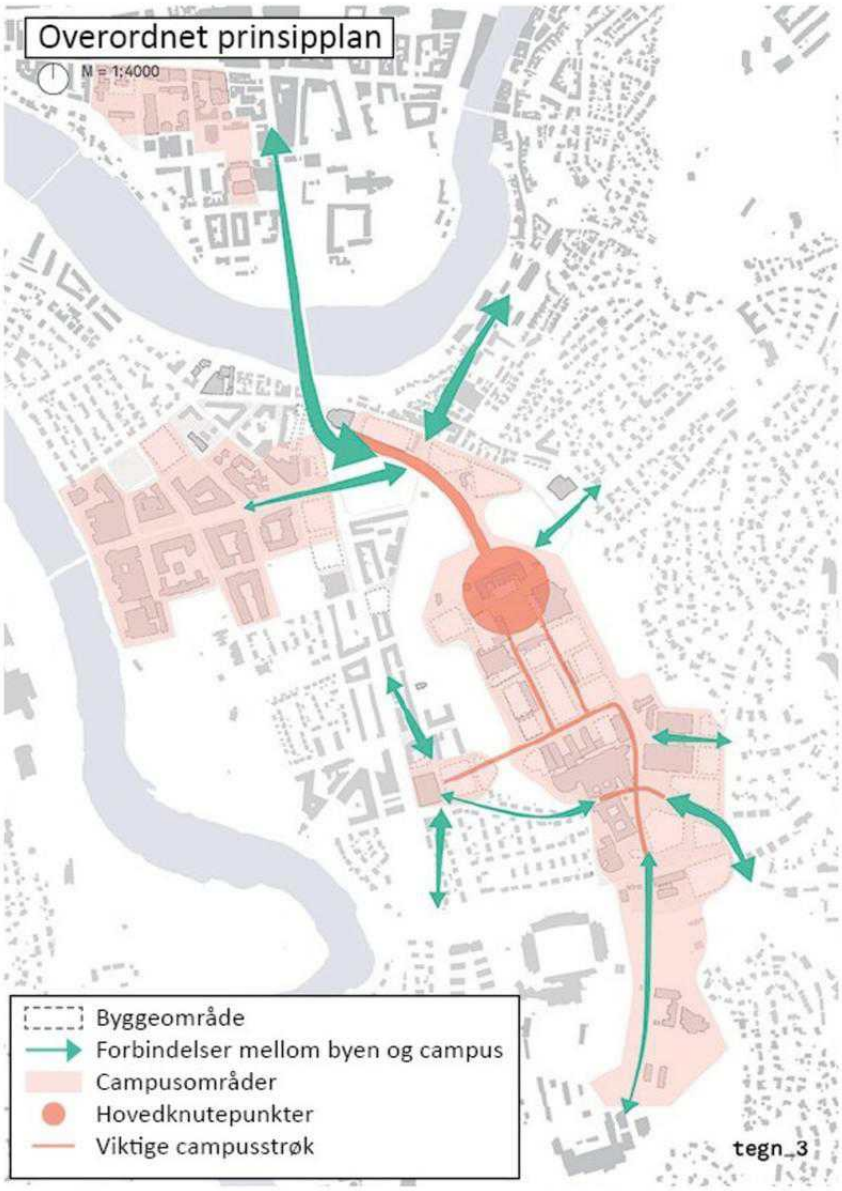
Det skal legges stor vekt på åpenhet i reguleringsplanprosessene og dokumentasjon fra alle faser skal være offentlig tilgjengelig. Det skal være medvirkning og samråd med disse partene:

- offentlige myndigheter
- organisasjoner og virksomheter som anses berørt
- naboer, gjenboere og andre berørte
- grupper med behov for særlig tilrettelegging

Ved oppstart av arbeid med reguleringsplan skal partene varsles med brev og offentligheten varsles med annonse. I annonsen og brevet skal opplegg for medvirkning og videre planprosess være beskrevet.

I planer med større utbyggingstiltak skal det i tillegg legges til rette for en bred offentlig medvirkningsprosess gjennom åpne møter og dialogmøter. Det bør legges opp til aktiv deltakelse, i særlig grad i av interesserte via bruk av nettsider, sosiale medier eller andre relevante metoder.

Der planforslaget kan få konsekvenser for barn og unge og mennesker med nedsatt funksjonsevne skal det i særlig grad legges til rette for aktiv medvirkning med dem.



Øvrige rammer og føringer for utbyggingstiltak i planområdet for universitets- og campusformål

- Innenfor planområdet og i området merket campusområde på kartet som er vist over kan det settes i gang detaljregulering for universitets- og campusformål.
- Området bør planlegges med god utnyttelse
- I områder sør for Sentralbyggene kan det utredes for høyhus, jamfør Trondheim kommunes utredning; "Høyhus i Trondheim.
- Studentboliger innenfor området vist som campusområder bør etableres i regi av Studentsamskipnaden.
- Bilparkeringsplasser som fjernes skal ikke erstattes. Det skal ikke etableres nye bilparkeringsplasser, med unntak av HC-parkering.
- Forholdet til jernbanen skal ivaretas.
- Etter oppfyllingstiltak i Høgskoledalen skal det grønne preget og naturkvalitetene reetableres.

Øvrige planprinsipper

NTNUs ni planprinsipp skal også legges til grunn for regulering av universitets- og campusformål i område Klostergata 9 - Grensen, område Hesthagen - Høgskoleparken søndre del, område Gløshaugen nord, område Gløshaugen sør. Utbygging av de tre første områdene prioriteres.

De ni planprinsippene er:

- Hovedbygningen styrkes som campus' sentrum og NTNUs viktigste ansikt utad.
- Byen og campus knyttes sammen via portaler og tydelige forbindelser.
- Kvartalsstruktur etableres og byrom oppgraderes for å gi urbane kvaliteter.
- Grøntområdene skal ha mer aktivitet og binde by og campus sammen.
- Levende campusstrøk binder delområdene sammen.
- Aktivitet konsentreres rundt trafikale knutepunkt.
- Overlapp etableres mellom ulike funksjoner og aktiviteter.
- Grønn mobilitet er premiss for transportløsninger.
- Campus' kompakthet brukes for å nå energi- og miljømål.

<u>Miljøprogram</u>

Det er enighet om at det skal utarbeides et miljøprogram. Miljøprogrammet skal foreslå overordnede miljømål som skal legges til grunn for valg av løsninger og tiltak gjennom hele livsløpet til prosjektet. Miljøprogrammet skal angi miljømål for: klimagassutslipp, energibruk- og energisystem, materialbruk i bygg og uteområder, avfall og forurenset grunn, anleggsplass og anleggstransport, klimatilpasning, biologisk mangfold, transport, herunder persontransport og varelevering. For å ivareta miljøprogrammets mål i planarbeidet, skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan før søknad om byggetillatelse sendes inn. I miljøoppfølgingsplanene skal det angis miljømål basert på føringer gitt i miljøprogrammet, samt beskrivelse av løsninger og tiltak for å følge opp miljømålene.

<u>Aktuelt kunnskapsgrunnlag</u>

NTNU har følgende utredninger som skal legges til grunn i det videre planarbeidet deres:

- Kvalitetsbeskrivelse for bygg og utomhus
- Hovedplan for vann og avløp
- Forvaltningsplan for fredede bygg
- Registreringer knyttet til universell utforming

Planident: r20200032
Arkivsak: 20/58298

Hesthagen og del av Høgskoleparken, gnr/bnr 405/39, 405/177, 405/101 m.fl., detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 19.01.2023
Dato for godkjenning av bystyret: 02.03.2023

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Statsbygg og NTNU, datert 11.01.22, senest endret 20.12.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Planen skal legge til rette for oppføring av ny bebyggelse for universitetsformål og universitetets samarbeidspartnere, med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsarealer. Planen skal sikre at bebyggelsen har god henvendelse mot tilgrensende byrom, og at universitetet kan integreres med byen og innovasjonsdistriktet på Elgeseter. Den nye bebyggelsen skal sikres funksjonelle og store sammenhengende arealer. I tillegg skal planen sikre en allment tilgjengelig og universell utformet gangbru mellom Sem Sælands vei og Hesthagen, med direkte kobling til Klæbuveien.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 Utforming
Prinsipper og kvalitetsstandard listet opp i dokumentet NTNU Campus Byromsprinsipper, datert 05.12.2022, skal legges til grunn for utforming av utearealer og tilhørende kantsoner.

3.2 Miljø
Prinsipper i *Miljøprogram for NTNU Campus* skal legges til grunn for detaljprosjektering, byggeprosess og driftsfase.

3.3 Overvannshåndtering
Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Minimum 50 % av beregnet fordrøyningsvolum, beregnet i henhold til Trondheim kommunes VA-norm, skal håndteres i åpne overvannsløsninger som regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og nedsenkede fordrøyningsarealer, og det skal legges

opp til infiltrasjon i grunnen der det er mulig. Flerfunksjonelle løsninger og flerbruk skal etterstrebes. For øvrig skal overvann ledes frem til nærmeste resipient.

Bygninger, terreng og landskap skal utformes slik at naturlige flomveier bevares eller etableres, og at sikkerhet mot flomskader er tilstrekkelig ivaretatt.

3.4 Bymessig og arkitektonisk kvalitet

Bebyggelse og anlegg med tilhørende uteareal og offentlige byrom skal ha god arkitektonisk kvalitet. Tiltakene skal utformes helhetlig, slik at de gjennom formgiving, farge- og materialbruk samspiller med hverandre og tilliggende verneverdig bebyggelse, både estetisk og bruksmessig. Materialene skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid.

Ny bebyggelse skal ha aktive og utadvendte fasader på gateplan ut mot hovedgater og torg som angitt i bestemmelsene til de enkelte felt, med fasadeutforming som gjør det attraktivt for fotgjengere å ferdes på gateplan og som bygger opp om gatemiljøet. Disse fasadene skal vise aktiviteten innenfor på en slik måte at bygningens virksomhet er synlig for allmennheten. I byggenes kantsoner skal det etableres sitteplasser. Inngangspartier og servicefunksjoner skal orienteres mot byrom og viktige forbindelser som angitt i bestemmelsene til de enkelte felt. Ved innganger i ny bebyggelse skal høydeforskjell mellom ferdig planert uteareal og inngangsetasje løses inne i bygget, dersom høydeforskjellen overstiger 10 cm.

Glassflater i første etasje der det er krav om utadvendte fasader skal være gjennomsiktige og tillates ikke tildekket, foliert eller på annet vis behandlet på en måte som forhindrer innsyn fra utsiden.

Ved søknad om tiltak skal det beskrives hvordan kravene er ivaretatt.

3.5 Blågrønn faktor

Det skal sikres minimum blågrønn faktor (BGF) for angitte felt i henhold til tabellen nedenfor og beregningsmetode i NS 3845:

Reguleringsformål	**Felt**	**BGF**
Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting Torg	BOP1 ST2	0,35
Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting Fortau, torg, gatetun og annen veggrunn Blå-/grønnstruktur	BOP2/BAA SF5, ST3-4, SGT2, SVG5-6 GB	0,5

3.6 Dokumentasjonskrav

3.6.1 Krav i forbindelse med søknad om tiltak

3.6.1.1. Overordnet landskapsplan

Ved første søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det medfølge overordnet og kotesatt landskapsplan for hele planområdet. Dette kravet gjelder ikke for felt BOP1, dersom dette er første felt der det søkes om tiltak.

3.6.1.2. Overordnet plan for overvannshåndtering og blågrønn faktor
Ved første søknad om tiltak skal løsninger for lokal og åpen overvannshåndtering og trygge flomveier dokumenteres og begrunnes, i henhold til i henhold til NVEs tretrinnsstrategi. Uttalelse fra Trondheim kommunes ansvarlige enhet for teknisk godkjenning av VA-planer, for tiden Kommunalteknikk, skal følge med søknaden.

Dokumentasjon på blågrønn faktor skal vedlegges søknad om tiltak. Dokumentasjonen skal i tillegg inneholde en oversikt over tiltak som øker blågrønn faktor med 0,15 utover kravet til felt BOP1, og en redegjørelse for hvilke av disse tiltakene som innarbeides i prosjektet. Eventuelle tiltak som ikke innarbeides skal begrunnes.

3.6.1.3. Forprosjekt og teknisk plan renovasjon, veg, vann og avløp
Ved søknad om tiltak skal det foreligge godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele planområdet, som inkluderer separering av kommunale ledninger i Klæbuveien, Gløshaugveien og Abels gate. Forprosjektet skal være godkjent av Trondheim kommune. Ved søknad om tiltak skal det foreligge teknisk plan for renovasjon, veg, vann og avløp for det enkelte felt innenfor planområdet. Planen skal redegjøre for tiltakets sammenheng med og virkning på felles teknisk infrastruktur i tilgrensende reguleringsplaner for NTNU campussamling.

3.6.1.4. Kvalitetsoppfølgingsplan
Ved søknad om tiltak skal det foreligge kvalitetsoppfølgingsplan for utearealer og tilhørende kantsoner som redegjør for hvordan prinsipper listet opp i *NTNU Campus Byromsprinsipper*, jamfør punkt 3.1, er ivaretatt i det omsøkte tiltaket.

3.6.1.5. Miljøoppfølgingsplan
Ved søknad om tiltak skal miljøprogram sendes inn sammen med miljøoppfølgingsplan som redegjør for hvordan prinsipper i miljøprogrammet ivaretas for bebyggelse og byrom.

3.6.1.6. Geoteknisk prosjektering
Geoteknisk prosjektering må være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

3.6.2 Krav i forbindelse med igangsettingstillatelse

3.6.2.1 Detaljert landskapsplan
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert landskapsplan for det omsøkte tiltaket og tilgrensende byrom. Landskapsplanen skal, i den utstrekning det er relevant, vise:

- Omsøkt tiltak og eksisterende bebyggelse og anlegg på feltet
- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning mot nabofeltene
- Kantsoner mot bebyggelse, torg, gatetun, gågater, sykkelveier, sykkel- og bilparkering, taxiholdeplass, oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy, aktivitets-, leke- og oppholdssoner og annen disponering av ubebygde arealer
- Eksisterende trær som skal bevares, nye trær og annen, ny vegetasjon samt trær som fjernes
- Tykkelse på vekstlag
- Aktivitets- og lekearealer, møblering, belysning, forstøtningsmurer og eventuelt andre konstruksjoner

- Type dekker og materialvalg
- Ivaretakelse av universell utforming, herunder framkommelighet og orienterbarhet samt HC-parkering
- Ivaretakelse av varelevering og renovasjon
- Plassering av eventuelle støy- og vindreduserende tiltak
- Håndtering av overvann og snø
- Ivaretakelse av blågrønn faktor
- Grøntregnskap som viser grøntareal som bygges ned og tilført grøntareal
- Sol-/skyggeanalyse må inngå som eget temakart til landskapsplanen

3.6.2.2. Teknisk plan renovasjon, veg, vann og avløp
Teknisk plan for renovasjon, veg, vann og avløp, jamfør punkt 2.5.1, skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

3.6.2.3. Forurenset grunn
Ved søknad om igangsettingstillatelse skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset legges fram for forurensningsmyndigheten.

Hvis det under grave- og bygningsarbeider påvises eller fattes mistanke om forurenset grunn eller materialer, skal det gjøres miljøtekniske undersøkelser for kartlegging av omfang og eventuelt gjennomføring av tiltak i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltakene skal godkjennes av forurensningsmyndigheten.

3.6.2.4. Plan for anleggsfasen
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, herunder tilgrising av veg/støv, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, skolevei og universell utforming. Det skal dokumenteres hvordan hovedforbindelser for gående, syklende og kollektivtrafikk samt turløypa campusrunden opprettholdes eller legges om. Planen skal vise tiltak av midlertidig eller permanent karakter som ivaretar prinsipper for anleggsfasen i henhold til *Byromsprinsipper*. Planen skal også redegjøre for eksisterende vegetasjon som skal beskyttes, renhold og støvdemping, støyforhold, grunnvannstand/setningsforhold for tilgrensende bebyggelse og tiltak for å hindre spredning av fremmede organismer. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for publikum, vareleveranser, utrykningskjøretøy samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene.

Planen må vise at trær som skal bevares er sikret beskyttelse, både av krone, stamme og rotsonen. Den må i tillegg vise at det ikke legges opp til kjøring, parkering eller lagring av materialer eller masser i rotsonen.

Nødvendige beskyttelses- og avbøtende tiltak skal dokumenteres og være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Dersom støygrenser angitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021, tabell 4, ikke kan overholdes, skal kommunen og omgivelsene varsles særskilt, og dokumentasjon på avbøtende tiltak skal foreligge før tiltak

kan igangsettes. Kravene om særskilt varsling og dokumentasjon på avbøtende tiltak gjelder også for luftforurensning dersom timemiddelkonsentrasjonen av PM10 overstiger 200 µg/m3 der folk bor eller oppholder seg i tilknytning til anleggsområdet, i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.

Riggplan og marksikringsplan skal inngå i plan for anleggsfasen. Riggplanen skal vise plassering av midlertidige anleggs- og riggområder som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket. Marksikringsplan skal, der dette er relevant, vise arealer i parkformål og grønnstruktur som skal og ikke skal berøres i anleggsfasen og inngjerding av arealer som blir berørt. Riggplanen og marksikringsplanen skal være godkjent av Trondheim kommune.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BOP1-2 og BAA)

Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelse på, over og under terreng skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Byggegrense ligger i formålsgrense i plankartets vertikalnivå 3 - over bakken, og der annet ikke er angitt på vertikalnivå 2 - på bakken. Sykkelparkering med tilhørende atkomst, mindre trapper og ramper, HC-parkering, støttemurer inntil 50 cm høyde og overvannsanlegg tillates plassert utenfor byggegrenser.

Bebyggelsens høyde

Maksimal tillatt byggehøyde innenfor byggegrense er angitt på plankart med kotehøyde, med unntak av gangbrua (SAA) som er begrenset gjennom utformingsbestemmelser.

Grad av utnytting

Maksimal tillatt utnyttelse er angitt i bruksareal (BRA), og skal for følgende delfelt ikke overstige:

Felt	Maks tillatt BRA (m²)
BOP1	2 600 BRA
BOP2 og BAA	16 800 BRA

Areal under terreng skal ikke medregnes i bruksarealet.

Arealbruk

Bebyggelsen skal benyttes til tjenesteyting innenfor universitets-, forsknings-, administrasjons-, innovasjons- og kulturformål. Det tillates annen tjenesteyting rettet mot studentvelferd og nabolag.

Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeliv gjennom oppdeling, fasadegrønt, relieffvirkning og/eller variasjon i materialbruk, og kombinasjoner av disse virkemidlene. Bebyggelsens fasade i første etasje skal deles opp av vertikale felt med referanser til byggets øvrige materialbruk.

Takareal, med unntak av konstruksjon for overlys og glassoverbygg, i felt BOP1-2 og BAA, skal dimensjoneres for og etableres med grønne tak med fordrøyningsevne og areal til oppholds- og aktivitetsareal, eller kombinasjonsløsninger av grønne tak med fordrøyningsevne, oppholds- og aktivitetsareal og/eller solcelleanlegg.

Det tillates solcelleanlegg på bebyggelsens tak og fasade. Der solcelleanlegg på tak overstiger høyde på fasadelivets gesims, skal det trekkes minimum 1 meter inn fra fasadeliv.

Fasademateriale på eventuelle takoppbygg og ved varemottak og servicearealer skal samsvare med øvrig fasademateriale på bebyggelsen. Der det etableres oppholdsareal på tak skal rekkverk trekkes minimum 50 cm inn fra fasadeliv, og ha transparent utforming.

Parkering

Sykkelparkering

Parkering for sykkel opparbeides etter følgende minimumskrav:
Offentlig eller privat tjenesteyting: 0,23 plass per beregnet student og 0,46 plasser per beregnet ansatt.

Minimum 50 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være overbygget, hvorav minimum 50 prosent av disse skal etableres innendørs. Minimum 8 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- og/eller familiesykler. I tilknytning til ny bebyggelse skal det være garderobe og dusjfasiliteter tilgjengelig, og det skal settes av arealer til vask/reparasjon av sykkel.

Bilparkering

Det skal etableres minimum fire (4) parkeringsplasser innenfor planområdet for personer med funksjonsnedsettelse. Det tillates etablert maksimum fire (4) parkeringsplasser for driftskjøretøy innenfor planområdet. Utover parkering for personer med funksjonsnedsettelse, driftsparkering og regulert parkering i Klæbuveien og Schøyens gate, tillates det ikke etablert parkeringsplasser for bil innenfor planområdet.

Renovasjonsanlegg

Håndtering av avfall skal løses innenfor egen grunn. Dersom det etableres løsninger utomhus, skal disse være nedgravde oppsamlingsløsninger.

4.1.2 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (FELT BOP1)

Bebyggelsens høyde

All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale regulerte byggehøyder som er angitt på plankartet. Det tillates solcelleanlegg som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 1 meter, og takoppbygg for heis, trapper og luftinntak/utkast, jamfør punkt 6.2 bestemmelsesområde #2.

Adkomst

Det skal etableres inngang til ny bebyggelse fra Klæbuveien, felt SF1, og fra Elgeseter gate eller felt ST2. Varelevering skal skje fra egen eiendom og/eller fra felt SPA2. Tilgang til bakgården med bil for eiendommene gnr. 405 bnr. 36, 97, 101 og 231 skal opprettholdes

via regulert avkjørsel. Tilgangen skal ha minimum bredde på 5 meter og minimum fri høyde på 2,7 meter.

Utforming
Første etasje i ny bebyggelse mot Elgeseter gate, Klæbuveien, felt SF1 og felt ST2, skal utformes med utadrettede fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater. Mot Klæbuveien, felt SF1, skal fasade innenfor areal med maksimal regulert kotehøyde kotehøyde + 40,0 meter trekkes eller skrås inn fra formålsgrense over kotehøyde + 37,5 meter. Mot Elgeseter gate skal fasade innenfor regulert areal med maksimal regulert kotehøyde kotehøyde + 40 meter trekkes eller skrås inn fra formålsgrense over kotehøyde + 36,5 meter.

Bruk
I første etasje i tilknytning til hjørnet mot Elgeseter gate og felt ST2 skal det etableres publikumsrettet funksjon.

4.1.3 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (FELT BOP2)

Bebyggelsens høyde
All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale regulerte byggehøyder som er angitt på plankartet. Det tillates takoppbygg for heis, trapper og luftinntak/utkast som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 3 meter samt solcelleanlegg og konstruksjon for overlys som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 2 meter. Dersom slike konstruksjoner etableres, skal disse være tilbaketrukket fra fasadelivet med minimum 3 meter. Det tillates maksimalt to (2) takoppbygg som gir trapp/heisadkomst til øverste tak samlet for felt BOP2 og BAA.

Adkomst
Det skal etableres inngang til ny bebyggelse fra Klæbuveien, felt SF5, felt ST3, ST4 og SGT2. Varelevering og tilgang til renovasjonsanlegg tillates fra felt SGT2.

Energibrønner
Det tillates etablert energibrønner innenfor feltet.

Utforming
Første etasje og inngangsfasade mot felt BAA skal utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater mot Klæbuveien, felt SF5, felt ST3, ST4 og allment tilgjengelig gangforbindelse i felt BAA. Første etasje skal ha brutto etasjehøyde på minimum 5 meter. Øvrig fasade mot SGT2 skal ha minst 50 prosent glassflater i første etasje.

Fasade i første etasje, og eventuelt deler av andre og tredje etasje mot vest, nord og øst skal visuelt og fysisk skilles fra fasade i etasjene over. Nederste fasade skal ha en oppdelt karakter, der inngangspartier skal ha åpne forplasser innenfor feltet. Maksimal fasadebredde i første etasje mot Klæbuveien, felt SF2 og felt ST3, uten oppdeling og/eller relieffvirkning skal være 20 meter.

Minimum 50 prosent av første etasje mot felt SF2 skal trekkes inn minimum 2 meter fra fortausformål. Overdekket areal skal ha minimum fri høyde på 4,5 meter.

Der bebyggelsen på vertikalnivå 3 over bakken krager ut over felt ST3, skal det sikres minimum fri høyde på 8,0 meter over nytt terreng.

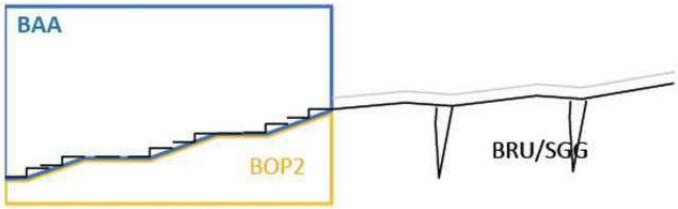
Der konstruksjoner for overlys på tak overstiger høyde på fasadelivets gesims, skal konstruksjonen(e) trekkes minimum 3 meter inn fra fasadeliv.

Areal med maksimal regulert kotehøyde på +35,5 meter, tillates ikke utnyttet med et fotavtrykk større enn 78 m2 BRA.

Bruk
Mot felt BAA og/eller i første etasje mot felt ST3 skal det etableres publikumsrettet funksjon.

4.1.4 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING KOMBINERT MED GANGVEG (FELT BAA)

Allment tilgjengelig gangforbindelse
Innenfor feltet skal det etableres en allment tilgjengelig forbindelse mellom felt ST3 og gangbru/takflate på felt SGG. Forbindelsen tillates opparbeidet som trapp, men skal tilrettelegges for å kunne trille barnevogn og sykkel. Maksimal tillatt stigning på trapp og trillbar forbindelse er 24,5 grader målt fra horisontalplanet. Forbindelsen skal utformes med oppholdssoner tilknyttet etasjer i bebyggelsen, og vegetasjonssoner. Samlet bredde på gang-, oppholds- og vegetasjonssoner skal i gjennomsnitt være på minimum 8 meter. Universelt utformet adkomst til takflate/gangbru på felt SGG tillates løst med allmenn tilgjengelig heis innenfor felt BOP2 eller felt ST4. Inngang til heis skal ha god synlighet fra felt ST3 og fra utvendig gangbane på takflate/gangbru, felt SGG.



Bebyggelsens høyde
All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale regulerte byggehøyder. Det tillates takoppbygg for heis, trapper og luftinntak/utkast som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 3 meter, og solcelleanlegg og konstruksjoner for overlys som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 2 meter. Dersom takoppbygg for heis, trapper og luftinntak/utkast etableres, skal disse være tilbaketrukket fra fasadelivet med minimum 3 meter og tillates å dekke inntil 10 prosent av takflaten. Det tillates maksimalt to (2) takoppbygg som gir trapp/heisadkomst til øverste tak samlet for felt BOP2 og BAA.

Utforming
Gangforbindelsen tillates overbygget med utkragede bygningsdeler innenfor byggegrense angitt med kotehøyde + 52,0 meter. Der bygningsdeler etableres, skal disse ha fasadeutforming som gjennom materialbruk samsvarer med fasadeutforming på øvrig del av felt BOP2. Minimum fri høyde over gangforbindelsen skal være 4,5 meter.

Der konstruksjoner for overlys på tak overstiger høyde på fasadelivets gesims, skal det trekkes minimum 3 meter inn fra fasadeliv.

Gangforbindelsen skal etableres med tekniske og-/eller fysiske løsninger som sikrer gjennomgående trygg ferdsel hele året, også i overgang til bru, felt SGG.

4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SKV1-4, SF1-6, ST1-7, SGT1-4, SGG, SS, SVT, SVG1-8, SPA1-2)

Samferdselsanlegg som er vist som offentlig skal opparbeides i samsvar med teknisk detaljplan godkjent av kommunen.

Alle samferdselsanlegg skal være tilgjengelige for allmennheten.

Der det skal etableres gatetrær i felt SVG1-6 i Klæbuveien skal det etableres rotvennlig bærelag i hele bredden på det tilgrensende fortauet. For gatetrær i eller langs torg- og gatetunarealer skal det etableres rotvennlig bærelag i minimum 3,5 meters bredde.

Over felt ST3, ST4 og SGT2 skal det etableres en tydelig lesbar ganglinje som forbinder felt SF5 og SF6.

4.2.2 Kjøreveg (felt SKV1-5)

SKV1 i Klæbuveien skal opparbeides som enveiskjørt gate for bil og sykkel.

4.2.3 Fortau (felt SF1-6)

Felt SF5 skal utformes slik at det fremstår som en del av tilgrensende torgareal (felt ST3-4) av Klæbuveien.

4.2.4 Torg (felt ST1-7)

Torg utformes som attraktive steder for opphold og fotgjengere. Det tillates etablert sykkelparkering og åpne overvannsløsninger. Det skal etableres sitteplasser og vegetasjon innenfor felt ST1, ST4 og ST6-7.

Innenfor felt ST2, ST4, ST6 og ST7 tillates kjøring til eiendommene, kjøring og oppstilling for beredskaps- og utrykningskjøretøy, og kjøretøy for drift av bygningene og tilhørende uteareal.

På felt ST4 skal det etableres åpent fordrøyningsområde for overvann, soner for opphold og aktivitet, avfallshåndtering og vanntilgang for besøkende. Det skal tilrettelegges for bysykkelparkering innenfor feltet. Det tillates etablert energibrønner, dersom disse i sin helhet legges under bakken og ikke medfører synlige tiltak på torget. Det tillates etablert heis som sikrer universell tilgjengelighet til gangbru og takflate, felt BAA og SGG, jamfør punkt 4.1.5, plassert langs formålsgrense mot felt BOP2. Innenfor feltet tillates rampe for adkomst til sykkelparkering i felt BOP2, der denne ikke er til hinder for viktige ganglinjer over torget.

Torget sør for BOP2, felt ST4 og ST5, skal tilpasses eksisterende terreng og parkformål. Murer og konstruksjoner høyere enn 1 meter over ferdig planert terreng tillates ikke, med unntak av der det er nødvendig for å sikre tilgjengelighet til gangforbindelse på bru

innenfor felt SGG. Det skal opparbeides gangareal som forbinder gatetun, gangbru og park, felt SGT3, SGG og GP1. De deler av feltet som ikke opparbeides som torg, skal opprettholdes som parkareal.

Innenfor felt ST6 tillates utvidelse av bredde på eksisterende trapp mellom øvre og nedre nivå.

Det tillates etablert anlegg for sykkelparkering i bygningskonstruksjoner under felt ST7. Eksisterende rampe langs søndre formålsgrense tillates utvides innenfor feltet. Dersom rampe utvides skal trær som berøres av tiltaket erstattes innenfor feltet.

4.2.5 Gatetun (felt SGT1-4)

Gatetun skal utformes med prioritering av myke trafikanter og tilrettelegges for begrenset kjøring. Det tillates, kjøring til eiendommene, samt kjøring og oppstilling for beredskaps- og utrykningskjøretøy, varelevering, renovasjon og kjøretøy for drift av bygningene og tilhørende uteareal. I gatetun SGT2 tillates det etablert parkering for personer med funksjonsnedsettelse.

Felt SGT1 skal utformes med vegetasjonsflater, trær og åpne løsninger for fordrøyning av overvann. Det tillates oppmerking av kjøreareal gjennom bruk av kantstein med eller uten vis, gatestein, eller lignende.

Innenfor felt SGT2-3 tillates oppmerking av kjøreareal for varelevering og renovasjon gjennom bruk av kantstein med eller uten vis, gatestein, eller lignende. Oppmerking av oppstillingsplasser for driftskjøretøy tillates. Rampe for adkomst til sykkelparkering i underetasje på felt BOP2 tillates etablert innenfor felt SGT2, der denne ikke er til hinder for nødvendig bylogistikk.

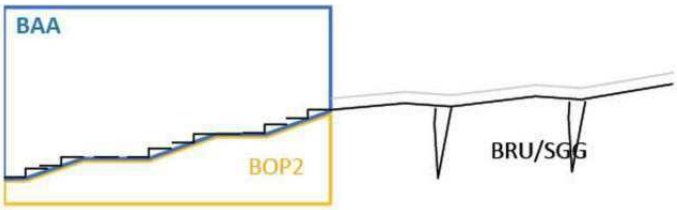
SGT3 skal utformes med vegetasjonsflater, trær, soner for opphold og aktivitet, og åpne løsninger for fordrøyning av overvann. Det skal sikres gangarealer med samlet bredde minimum 4,5 meter, og soner for opphold og/eller aktivitet. HC-parkering og sykkel tillates innenfor feltet.

Innenfor felt SGT4 skal det sikres arealer for vegetasjon og opphold. I vareleveringssoner der kjøretøy er nødt til å rygge, skal det gjennom oppmerking og utforming sikres trafikksikre løsninger for gående og syklende.

4.2.6 Gangveg på bru (felt SGG)

Universelt tilgjengelig gangforbindelse

Det skal etableres en utvendig gangveg på bru som er universelt utformet. Gangvegen skal forbinde allmenn tilgjengelig gangforbindelse på bebyggelsen i felt BAA og felt ST5. Gangvegen skal ha minimum fri bredde på 3 meter, med utvidet bredde for oppholdssoner.



Utforming
Felt SGG ligger på vertikalnivå 3 (over grunnen) og tillates oppført som gangbru i ett plan på søyler.

Konstruksjonen i felt SGG skal kun ha ett tilkoblingspunkt til bebyggelse og utvendig gangforbindelse i felt BAA og ett tilkoblingspunkt til torg i felt ST5. Brua skal gis et visuelt lett arkitektonisk uttrykk med transparent rekkverk, og ha en mørk og dempet fargepalett.

Gangbane med rekkverk skal ha et tverrsnitt med bredde på maksimalt 4,5 meter. Tverrsnittets bredde tillates utvidet til maksimalt 9 meter for å etablere soner for opphold og hvile med et samlet areal på maksimalt 80 m^2.

Gangforbindelsen skal etableres med tekniske og-/eller fysiske løsninger som sikrer gjennomgående trygg ferdsel hele året, også i overgang til trapp, felt BAA.

Det skal etableres oppholdssoner for fugle- og dyreliv som del av eller i tilknytning til brua, som fugle- og flaggermuskasser.

4.2.7 Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt SVT1-2)
Feltet skal utformes som overkjørbart areal med fast dekke.

4.2.8 Annen veggrunn - grøntareal (felt SVG1-8)
Det skal etableres gatetrær innenfor feltene. Innenfor felt SVG6 skal eksisterende trerekke bevares, med unntak av trær som kommer i konflikt med sikt fra avkjørsel til felt SGT2. Trær som må felles på grunn av tilstand, skal reetableres med arter tilpasset de stedlige forhold.

Innenfor felt SVG5 tillates HC-parkering for felt BOP1 og BOP2. Gateparkering tillates innenfor felt SVG1-4.

4.2.9 Parkering (felt SPA1-2)
Innen felt SPA1 kan det etableres areal til parkering av delebiler.

Felt SPA2 skal anvendes til varelevering.

4.3 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

4.3.1 Blå-/ grønnstruktur (felt GB)
Feltet skal opparbeides med vegetasjon tilpasset de stedlige forhold. Eksisterende trerekke skal bevares. Trær som må felles på grunn av tilstand skal reetableres med arter tilpasset de stedlige forhold. Løsninger som bidrar til å fordrøye overvannet skal etableres dersom dette ikke får negative virkninger for eksisterende trerekke.

4.3.2 Høgskoleparken (felt GP1-2)

Tiltak som fremmer friluftslivet, turveier, trapper i terreng, områder for lek, opphold, egenorganisert fysisk aktivitet og rekreasjon, åpne overvannsløsninger og biologisk mangfold i Høgskoleparken kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Belysning av parkarealer skal rettes mot arealene som skal opplyses, slik at lys på tilliggende naturmiljø og omgivelser begrenses.

Trær som felles skal reetableres innenfor regulert parkformål med arter tilpasset de stedlige forhold. Det skal etableres oppholdssoner for fugle- og dyreliv som kompenserende tiltak ved felling av trær, som fugle- og flaggermuskasser.

Innenfor felt GP1 i Høgskoleparken skal gangforbindelser mellom Hesthagen, felt SGT2, og Sem Sælands vei, felt ST5, og mellom torget ved Abels gate, felt ST1, og Sem Sælands vei opparbeides med belysning og gatevarme. Der forbindelsene legges om eller rustes opp, skal de legges skånsomt i terrenget. Forbindelse fra Abels gate til Sem Sælands vei tillates løst som en trappekonstruksjon.

Innenfor felt GP1 i Høgskoleparken tillates midlertidige anleggstiltak for utbygging av gangbru i felt SGG og bebyggelse å BOP2/BAA, herunder anleggsveier og plassering av byggekraner plassert skånsomt i terrenget i henhold til godkjent riggplan. Det tillates ikke å fjerne trær som følge av midlertidige anleggstiltak eller inngrep i hensynssone naturmiljø, H560. Anleggsområdet skal sikres på forsvarlig måte. Større trær skal sikres mot skader i anleggsperioden, herunder krone, stamme og rotsonen. Området skal være ryddet, istandsatt og tilbakeført til det formål som er angitt i planen ved ferdigstillelse av det aktuelle utbyggingsfeltet. Dersom anleggsarbeidet avsluttes i vinterhalvåret, kan kravet om istandsetting utsettes til første påfølgende vår.

Teknisk plan for offentlig grønnstruktur
Plan for offentlig grønnstruktur/friområde/park skal utarbeides i samarbeid med og teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

5.1 Faresone (§ 11-8 a) (sone H310)

5.1.1 Ras og skredfare H310

Faresonen omfatter kvikkleireforekomst og utløpsområde. Geotekniske vurderinger skal alltid gjennomføres for tiltak som vil kunne berøre grunnen i hensynssonen, herunder mindre tiltak som ikke er vist på plankartet.

5.1.2 Frisiktsone

Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde over 50 cm over tilstøtende vegers nivå.

5.2 Særlige hensyn til friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H560)

Bevaring naturmiljø H560
Innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø, skal trær med stammeomkrets over 80 cm målt i 1 meters høyde over bakken og annen verdifull vegetasjon bevares. Det tillates å fjerne fremmede arter som står på fremmedartslista. Fjerning av trær og annen verdifull vegetasjon kan bare skje etter en faglig vurdering og i samråd med Trondheim kommune. Ny vegetasjon skal avklares med Trondheim kommune. Ved eventuell nyplanting skal dette være med arter tilpasset de stedlige forholdene.

§ 6 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER (#1-4)

6.1 Bestemmelsesområde #1 Arkeologisk gransking

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen innenfor bestemmelsesområdet skal det foretas arkeologisk gransking av de berørte automatisk fredete kulturminner markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.

6.2 Bestemmelsesområde #2 – takoppbygg

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates takoppbygg for heis, trapper og luftinntak/utkast som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 3 meter.

6.3 Bestemmelsesområde #3 - søyler for gangbru

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates etablert søyler for bebyggelse/konstruksjon på felt SGG. Hvert søylepunkt skal utformes som slanke søylegrupper eller enkeltsøyler med maksimal diameter på 450 mm per søyle. Der bygningskonstruksjonen krysser over eksisterende eller omlagt gangforbindelse, skal det sikres fri høyde på minimum 4,5 meter. Fundament for søyler skal beplantes og ligge i flukt med og/eller under ferdig planert terreng.

6.4 Bestemmelser til midlertidig anleggsområde #4

Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det opparbeides en funksjonell og trygg gang- og sykkelforbindelse mellom torg, felt ST6, og kjøreveg, SKV5. Det skal legges stor vekt på hensynet til det økologiske funksjonsområdet ved valg av løsning for forbindelsen. Forbindelsen skal utformes med hastighetsdempende tiltak, slik som rettvinklet møte med utflating mot Gløshaugveien, felt SKV5.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Før igangsettingstillatelse gis innenfor felt BOP2

- Før igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor felt BOP2 kan gis, skal gangforbindelse gjennom Høgskoleparken, felt GP1, mellom Abels gate, felt ST1 og SGT1, og Sem Sælands vei være oppgradert, jamfør punkt 4.3.2.

7.2 Før bebyggelse tas i bruk i felt BOP1-2, BAA og SGG

- Før bebyggelse på felt BOP1 tas i bruk, skal torget på felt ST2 være opparbeidet.
- Før bebyggelse på felt BOP2 tas i bruk, skal felt fortau, SF5, torg, ST3-4, gatetun, SGT2, annen veggrunn og grøntareal, SVG5-6 og eventuelle overvannstiltak tilknyttet blå/grønnsturktur, GB, være opparbeidet.
- Før bebyggelse på felt BOP2/BAA tas i bruk, skal torg på felt ST5 være opparbeidet.
- Før bebyggelse på felt BOP2 tas i bruk, skal felt SGT4, ST6 og gang- og sykkelforbindelse i bestemmelsesområde #4 være opparbeidet.
- Før bebyggelse på felt BOP2/BAA tas i bruk skal den del av gangforbindelsen gjennom Høgskoleparken som det vil være nødvendig å legge om mellom Hesthagen, felt SGT2, og Sem Sælands vei, felt ST5, være opparbeidet, i henhold til krav i punkt 4.3.2.
- Før bebyggelse på felt SGG tas i bruk, skal park, felt GP1-2, være istandsatt og tilbakeført, med revegetering.
- Før bebyggelse på felt SGG tas i bruk, skal del av Sem Sælands vei, felt SGT3, være opparbeidet.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

NTNU Campus Byromsprinsipper (datert 05.12.2022)

Saksprotokoll

Utvalg:	Bystyret
Møtedato:	02.03.2023
Sak:	28/23
Tittel:	**Saksprotokoll - Detaljregulering av Hesthagen og del av Høgskoleparken, gnr/bnr 405/39, 405/177, 405/101 m.fl., detaljregulering, r20200032, sluttbehandling**
Resultat:	Annet forslag vedtatt
Arkivsak:	20/58298

Vedtak:
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Hesthagen og del av Høgskoleparken, alternativ 1. Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket alternativ 1, Statsbygg og NTNU sist endret 20.12.2022 med bestemmelser datert 19.01.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, datert 20.12.2022.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.
Miljøprogrammet endres slik at hovedmålene for klimagassutslipp og energi blir:
• NTNU Campus etableres slik at det på sikt blir et nullutslippsområde med netto reduksjon mot null klimagassutslipp i et livsløpsperspektiv. Dette inkluderer alle direkte og indirekte utslipp.
• NTNU Campus etableres slik at det på sikt produserer mer energi enn eget behov og bidrar til at Trondheim kommune når sine klimamål.

Flertallsmerknad 1 - Ap, H, Sp, MDG, V, FrP, SV, R, Uavh Vorkinnslien:
Det må legges til rette for at NTNU gjennom sin campusutvikling får etablert framtidsrettede og bærekraftige løsninger. Planene må gi rom for at NTNU kan videreutvikle energiløsninger og miljøtiltak, og på sikt få en campus som produserer mer energi enn eget behov (pluss). Det vil bidra til at Trondheim kommune når sine klimamål.
NTNU må ha mulighet til å etablere ytterligere tiltak senere, i tråd med nye krav og nye teknologiske muligheter.

Planene må gi rom for at NTNU gjennom bærekraftig drift og eiendomsforvaltning kan bruke campus som et levende laboratorium gjennom forskning og eksperimentell virksomhet. Trondheim kommune som samfunnsutvikler vil bidra i å støtte opp om NTNUs arbeid med å optimalisere utnyttelse av energiløsninger som solceller, sesonglager eller andre energiløsninger.
Bystyret ber om at byggeprosessen planlegges og prosjekteres på en slik måte at forsterkede miljøambisjoner lar seg innpasse fortløpende på en hensiktsmessig måte. Eksempelvis at solceller kan påmonteres tak senere i prosessen.

Flertallsmerknad 2 - MDG, H, SV, Sp, V, R, Uavh Vorkinnslien:
Bystyret har vedtatt at campus skal utvikles som et nullutslippsområde. Stortinget har også vedtatt høye miljøambisjoner for prosjektet. Bystyret mener derfor at tiltakene i miljøprogrammet bør styrkes i tråd med målsettingene. Dette knyttes til samfunnsmålene om at kunnskaps- og teknologihovedstaden Trondheim skal være et kraftsentrum for en bedre verden samt at Trondheim skal ta ansvar for et grønnere og mer sirkulært samfunn.

Flertallsmerknad 3 - MDG, Ap, H, SV, Sp, V, R, PP, KrF, Uavh Vorkinnslien, Uavh Andresen:
Bystyret oppfordrer regjeringen til å raskt starte arbeidet med å kartlegge muligheter for annen bruk av bygningene på Dragvoll etter at campussamlingen er gjennomført.

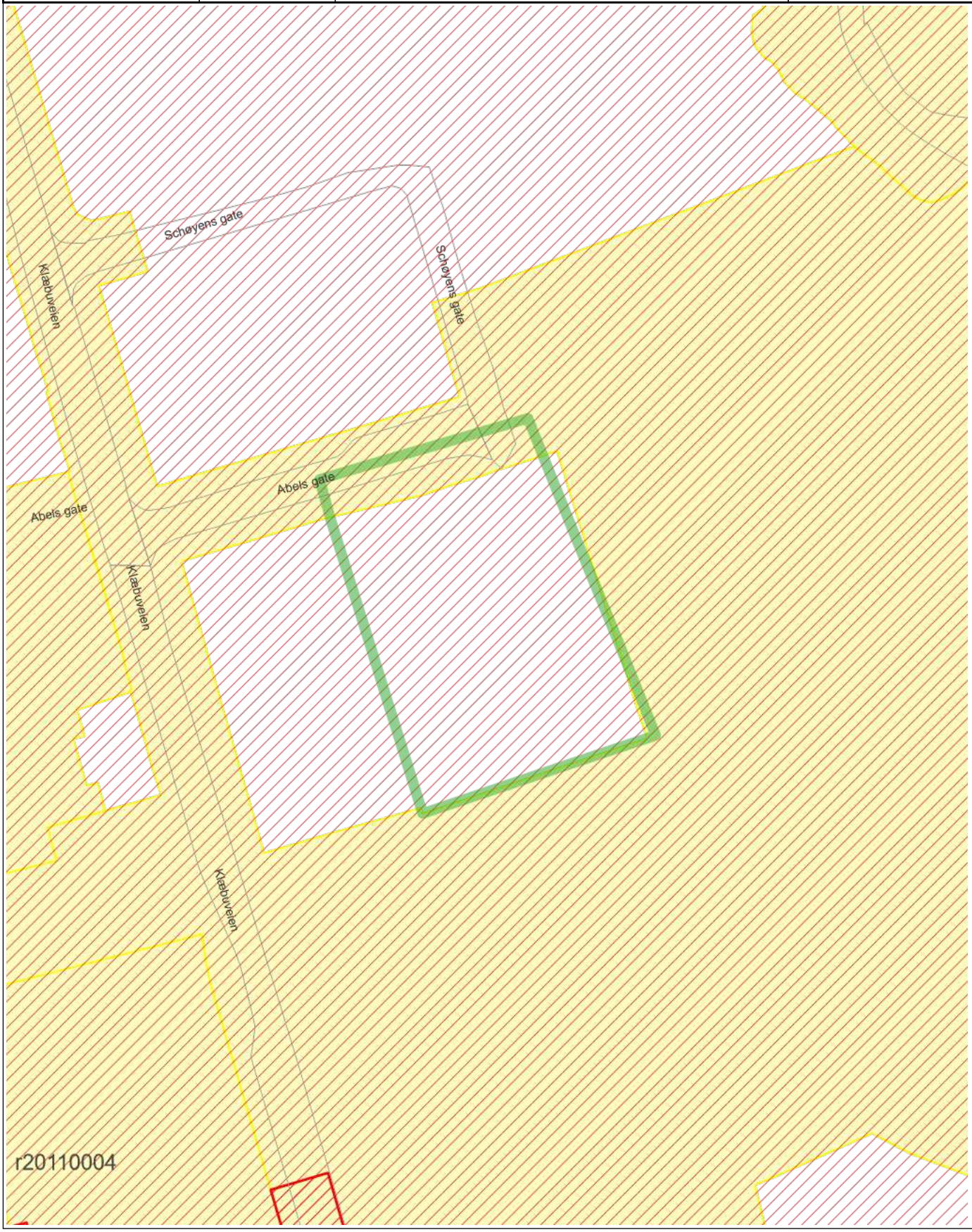
Flertallsmerknad 4 – H, Ap, SV, MDG, Sp, R, V, FrP, PP, Uavh Andresen:
Merknadsstillerne peker på at plan og bygningsloven stiller krav om universell utforming. Broa mellom Gløshaugen og Hesthagen må tilfredsstille dagens og fremtidens krav til universell utforming og fremkommeligheten må være god uavhengig av funksjonsnivå og værforhold hele året.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 405	Bnr: 109	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Schøyens gate 10D 7030 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

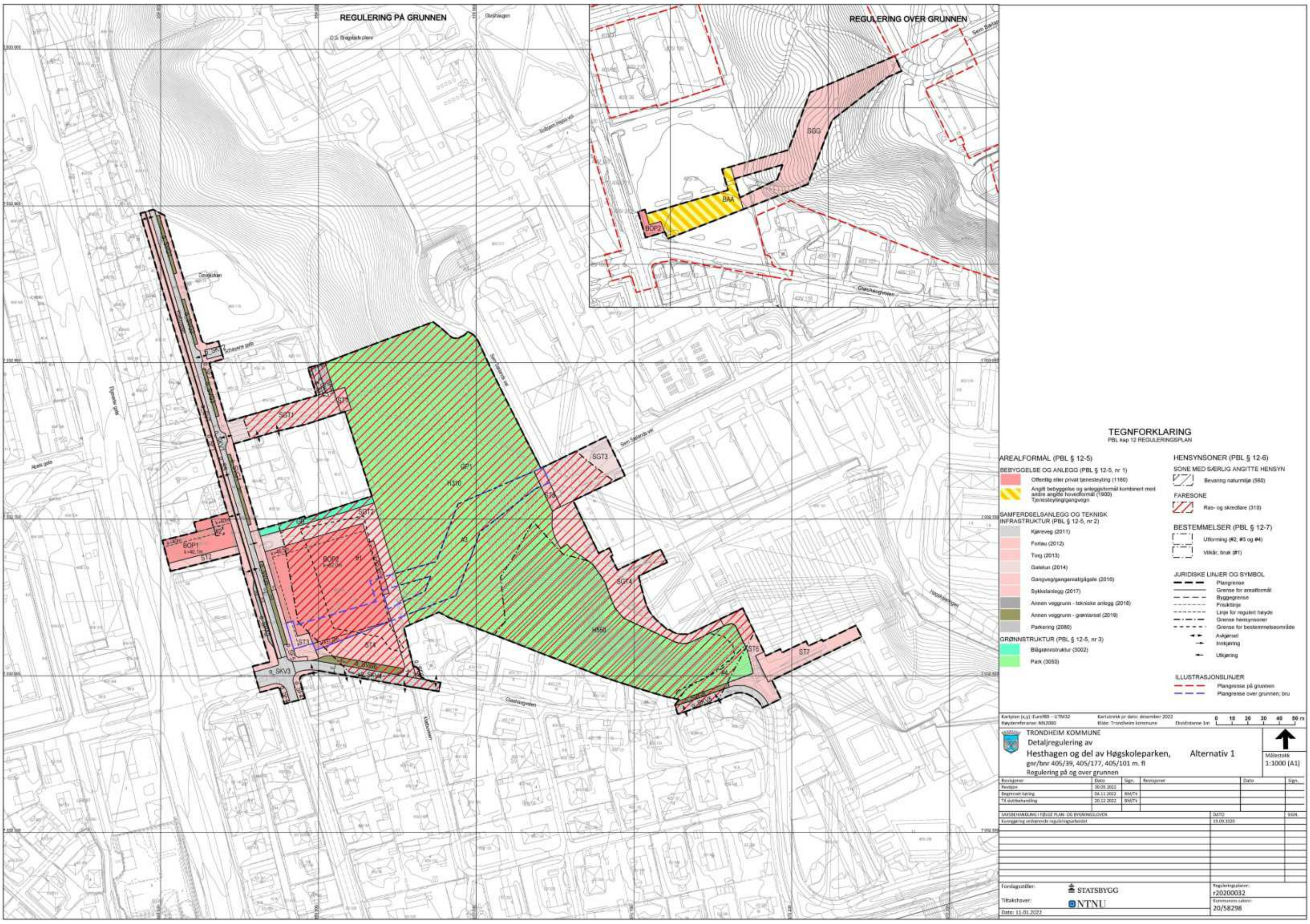
Eiendom:	Gnr: 405	Bnr: 109	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Schøyens gate 10D 7030 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

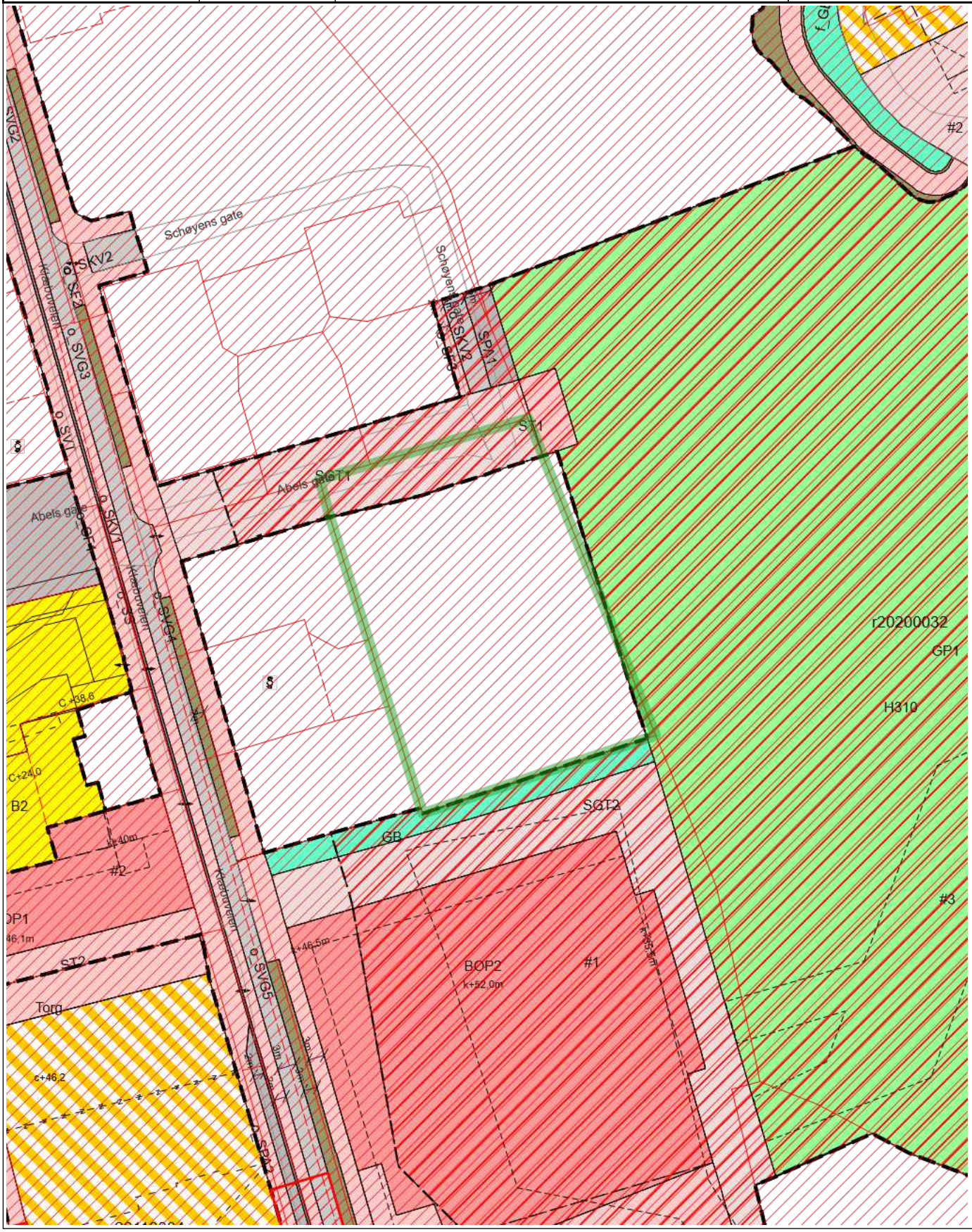

REGULERING PÅ GRUNNEN
REGULERING OVER GRUNNEN
Gløshaugen
SGG
BAA
BOP2
BOP1
SGT1
SGT2
SGT3
SGT4
GP1
H310
H550
ST1
ST2
ST3
ST6
ST7
o_SKV3
Gløshaugveien
Sem Sælands vei
Kolbjørn Hejes vei
Høgskoleringen
Abels gate
TEGNFORKLARING
PBL kap 12 REGULERINGSPLAN
AREALFORMÅL (PBL § 12-5)
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900) Tjenesteyting/gangvegn
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
Kjøreveg (2011)
Fortau (2012)
Torg (2013)
Gatetun (2014)
Gangveg/gangareal/gågate (2016)
Sykkelanlegg (2017)
Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
Annen veggrunn - grøntareal (2019)
Parkering (2080)
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)
Blågrønnstruktur (3002)
Park (3050)
HENSYNSONER (PBL § 12-6)
SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
Bevaring naturmiljø (560)
FARESONE
Ras- og skredfare (310)
BESTEMMELSER (PBL § 12-7)
Utforming (#2, #3 og #4)
Vilkår, bruk (#1)
JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
Plangrense
Grense for arealformål
Byggegrense
Frisiktlinje
Linje for regulert høyde
Grense hensynsoner
Grense for bestemmelseområde
Avkjørsel
Innkjøring
Utkjøring
ILLUSTRASJONSLINJER
Plangrense på grunnen
Plangrense over grunnen; bru
Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutrekk pr dato: desember 2022
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m
0 10 20 30 40 50 m
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Hesthagen og del av Høgskoleparken,
Alternativ 1
gnr/bnr 405/39, 405/177, 405/101 m. fl
Regulering på og over grunnen
Målestokk
1:1000 (A1)
Revisjoner | Dato | Sign. | Revisjoner | Dato | Sign.
Revisjon | 30.09.2022
Begrenset høring | 04.11.2022 | BM/Tk
TX sluttbehandling | 20.12.2022 | BM/Tk
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO | SIGN.
Kunngjøring vedtørende reguleringsarbeidet | 23.09.2020
Forslagsstiller: STATSBYGG
Tiltakshaver: NTNU
Dato: 11.01.2022
Reguleringsplanr: r20200032
Kommunens saksnr: 20/58298

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 405	Bnr: 109	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Schøyens gate 10D 7030 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bolig
- Torg
- RpBestemmelseOmråde
- Ras- og skredfare
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Blå/grønnstruktur
- Park

388/52

TOBB,
h e r .

Ang. innflytting i nr. 10, 12, 14, Schöyens gate.

Inspeksjon er foretatt 1/3-54.

Midlertidig innflyttingtillatelse meddeles for leilighetene ved söndre trapperom, ialt 8 leiligheter.

Ny inspeksjon må foretas senere av leilighetene ved de 2 andre trapperom når innflytting her blir aktuell.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 2. mars 1954.

Gunnar Fahell.

Lage Mark

388/52.

TOBB,
h e r .

Ang. Deres boligbygg på nr. 10-12-14, Schöyens gate.

Inspeksjon er foretatt 30/3-54 av 2nen oppgang fra syd, i alt 8 leiligheter.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for disse leiligheter.

Tidligere er meddelt midlertidig innflyttingstillatelse for 8 leiligheter ved 1. oppgang mot syd.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 5. april 1954.

Leif Aadal

388/52.

Tobb,
h e r .

Ang. boligblokk (32 leiligheter)på nr. 10-12-14, Schöyens gate.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for leilighetene ved de 2 nordre trapperom, ialt 16 leiligheter.

Tidligere er meddelt midlertidig innflyttingstillatelse for 16 leiligheter.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 14. juni 1954.

Gunnar Stalheim

TRONDHEIM KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Attest nr. 8096
Byg.jnr. 388/52

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man sig herved Deres uttalelse om

bygningsarbeidet på 10, 12, 14 Schöyens gate

nemlig boligbygg i 4 et. i betong

hvilket eieren ~~herr~~ TOBB har begjært tillatelse til å ta i bruk.

Trondheim den 1/3 - 54

Oscar Stabell

.....

Schøyens gate 10D

Nabolaget Elgeseter/Vangslund - vurdert av 193 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Berg skole (1-7 kl.) 271 elever, 18 klasser	17 min 1.3 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	16 min 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	6 min 2.5 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	6 min 2.7 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	19 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hesthagen Totalt 22 ulike linjer	3 min 0.2 km
Lerkendal stasjon Linje R70	8 min 0.7 km
Breidablikk Linje 9	23 min 1.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 3 km
Trondheim Værnes	32 min

BARNEHAGER

Lerkendal barnehage (0-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km
Øya barnehage (1-5 år) 91 barn	9 min 0.8 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Elgeseter	2 min
Coop Extra Elgeseter	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Trondheim Torg	21 min
Sykehusapoteket i Trondheim	10 min
Vinmonopolet Trondheim Torg	21 min

SPORT

Høgskolebanen grusbane	7 min
Finalebanen	9 min
Impulse Tr.senter Lerkendal	8 min
High Energy Trondheim	10 min

«Sentralt beliggende»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

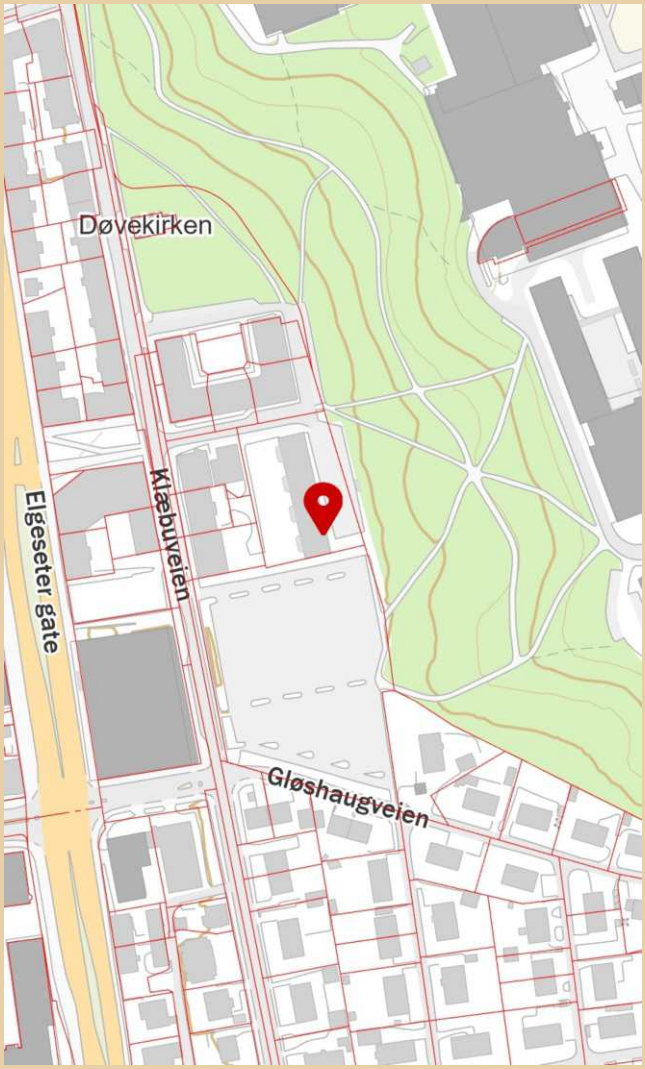
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Schøyens gate 10D

Nabolaget Elgeseter/Vangslund - vurdert av 193 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Berg skole (1-7 kl.) 271 elever, 18 klasser	17 min 1.3 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	16 min 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	6 min 2.5 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	6 min 2.7 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	19 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hesthagen Totalt 22 ulike linjer	3 min 0.2 km
Lerkendal stasjon Linje R70	8 min 0.7 km
Breidablikk Linje 9	23 min 1.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 3 km
Trondheim Værnes	32 min

BARNEHAGER

Lerkendal barnehage (0-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km
Øya barnehage (1-5 år) 91 barn	9 min 0.8 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Elgeseter	2 min
Coop Extra Elgeseter	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Trondheim Torg	21 min
Sykehusapoteket i Trondheim	10 min
Vinmonopolet Trondheim Torg	21 min

SPORT

Høgskolebanen grusbane	7 min
Finalebanen	9 min
Impulse Tr.senter Lerkendal	8 min
High Energy Trondheim	10 min

«Sentralt beliggende»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

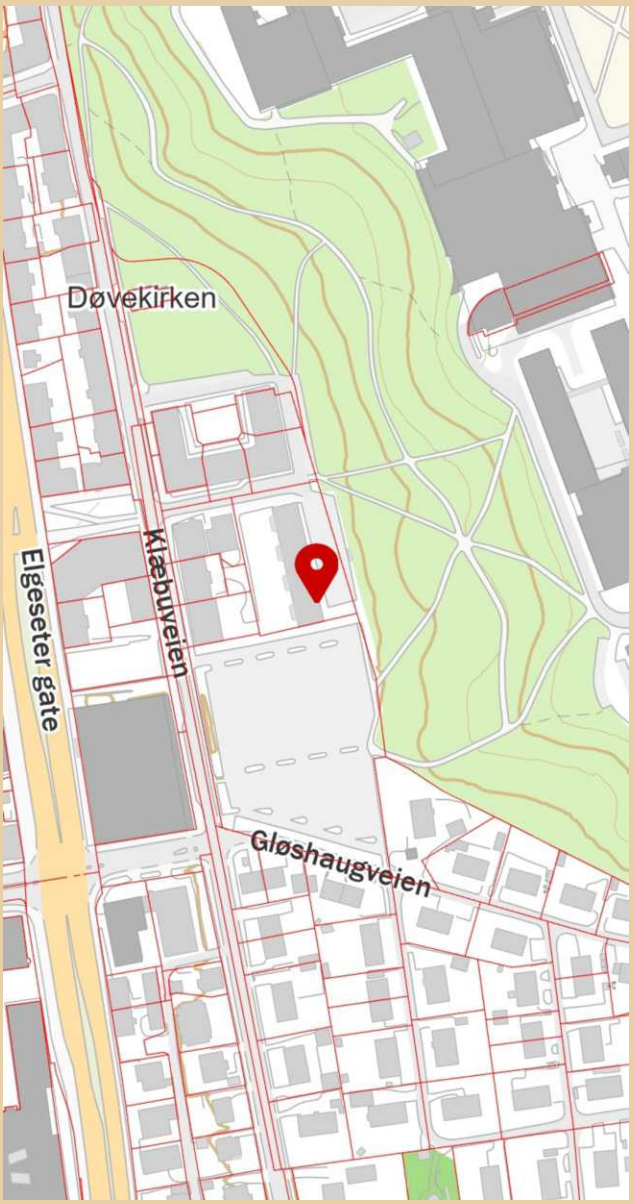
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Schøyens gate 10D

Nabolaget Elgeseter/Vangslund - vurdert av 193 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Berg skole (1-7 kl.) 271 elever, 18 klasser	17 min 1.3 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	16 min 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	6 min 2.5 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	6 min 2.7 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	19 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hesthagen Totalt 22 ulike linjer	3 min 0.2 km
Lerkendal stasjon Linje R70	8 min 0.7 km
Breidablikk Linje 9	23 min 1.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 3 km
Trondheim Værnes	32 min

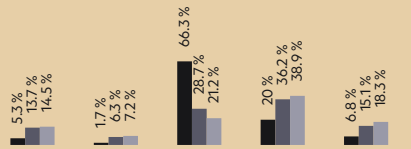
BARNEHAGER

Lerkendal barnehage (0-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km
Øya barnehage (1-5 år) 91 barn	9 min 0.8 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Elgeseter	2 min
Coop Extra Elgeseter	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Elgeseter/Vangslund	1 931	1 621
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Sykkel

SPORT

Høgskolebanen grusbane	7 min
Finalebanen	9 min
Impulse Tr.senter Lerkendal	8 min
High Energy Trondheim	10 min

«Sentralt beliggende»

— Sitat fra en lokalkjent

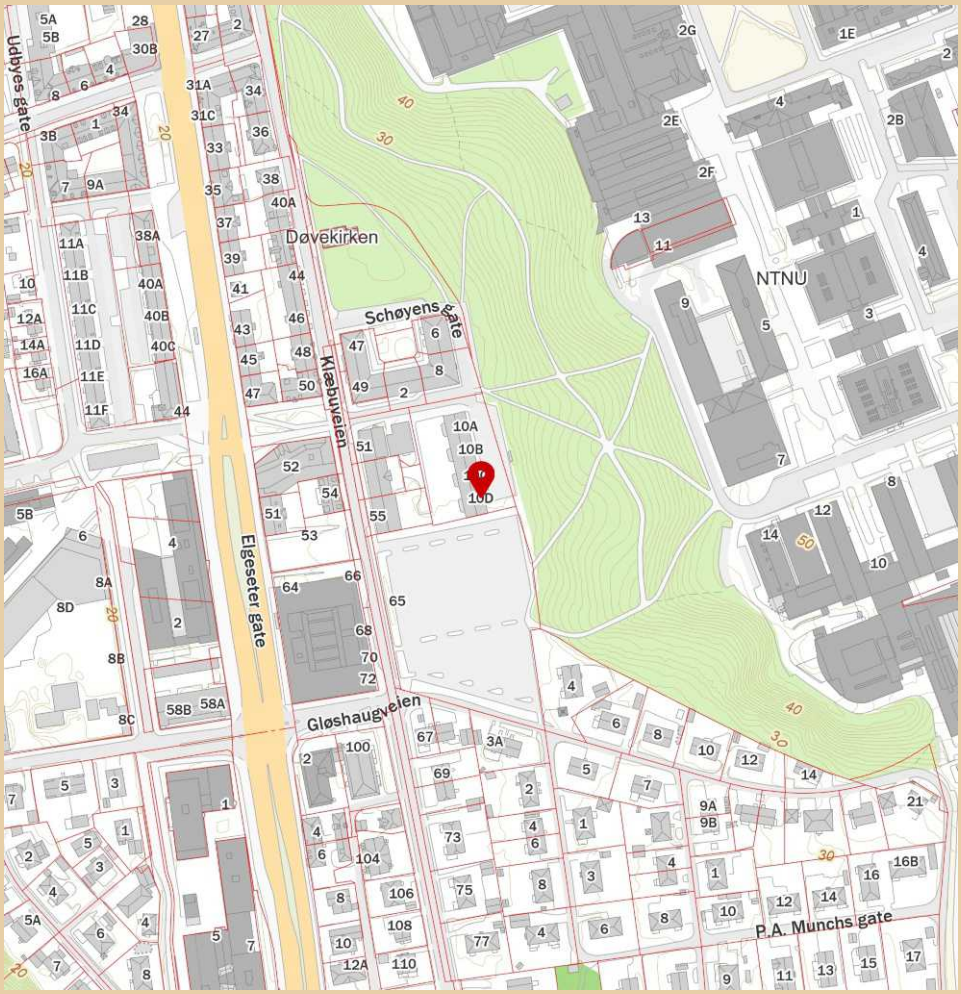
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 77/100



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Schøyens gate 10D, 7030 Trondheim
Gnr. 405, Bnr. 109, andelsnr. 31 i BORETTSLAGET SCHØYENSG 10 , Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251025

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Robert Hopen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 476 70 094

E-post: robert.hopen@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.
