PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

KLÆBUVEIEN 26

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Klæbuveien 26
7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2005
BRA: 56 m^2
BRA-i: 53 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	11	2	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Klæbuveien 26
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/33072

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.6.2025

Rapportdato
22.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Dagfinn Hansen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **May Brith Holand** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er gjennomgått og samsvarer godt med observasjoner på befaringen.

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



Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Klæbuveien 26, 7030 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	405	Bruksnr:	227	Festenr:	
Seksjonsnr:	18	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2005**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen er et leilighetsbygg med byggeår i 2005, og er på 4 etasjer over kjelleretasje.
Hovedkonstruksjonen består av støpt betong. Utvendige fasader er kledd med farget pussystem. Takkonstruksjonen har saltaksform og er utvendig tekket med båndtekte blikkplater.

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)
3. etasje	56	53	3	0	4
Totalt m²	**56**	**53**	**3**	**0**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	53	51	2	Entre/gang, 2 soverom, bad og stue/kjøkken	Bod
Totalt m²	**53**	**51**	**2**		

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

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

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. 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
Det er etasjeskille i betongdekke.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Det er kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.
Stekeovn og koketopp er kjøpt i 2024.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk i boenheten.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 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 garderobe.	

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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**
Fordelerskap er plassert på soverom med avrenning inn mot bad.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-0**

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn juni 2025.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2004

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?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk for boenheten gjennom ventilator på kjøkkenet.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.11 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?	Nei
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-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plast i dusjsone (nisje) og det er sluk utenfor dusjnisje.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er servantskap med servant, dusjnisje med garnityr, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

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

Mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenvifte.

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**

Bunnsvill og stendere i konstruksjonen er i aluminium. Så fuktsøk i vegg er ikke mulig.
Det er foretatt overflatesøk og visuell undersøkelse inne i vegg. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

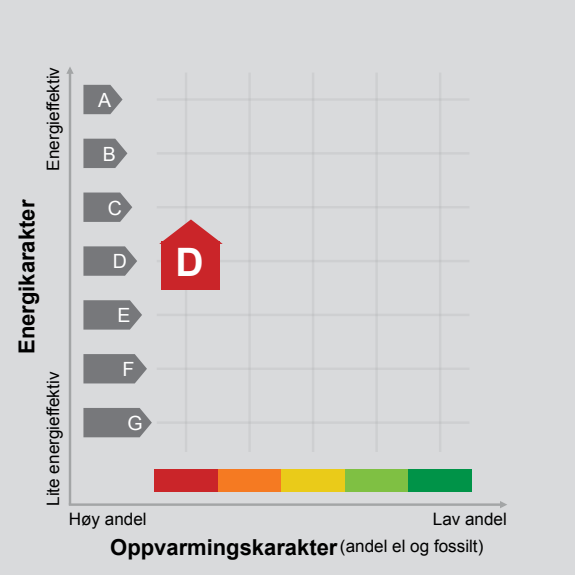
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Klæbuveien 26
Postnummer	7030
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	405
Bruksnummer	227
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21050407
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-138262
Dato	22.06.2025



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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251074

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dagfinn Hansen	May Brith Holand

Gateadresse
Klæbuveien 26

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7030

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: May Brith Holand og Dagfinn Hansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 14003187

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: 114251074

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se vedlagt rapport

Filer

33501143537600.pdf

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 114251074

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: 114251074

Tilleggskommentar

Ved dårlig renhold av vannlås har det forekommet at vann har kommet opp av sluk på badet. Dette har skjedd ved tapping av vann i håndvask, men bare ved noen få tilfeller.

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: 114251074

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dagfinn Hansen	68aff3e0be6e5528e3838 d88b07f8602b0ed72d0	20.06.2025 14:20:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Brith Holand	8b1c03c9cfb66a9bc46b1 0cc098a2c1cbad93b8d	17.06.2025 14:08:25 UTC	Signer authenticated by One time code

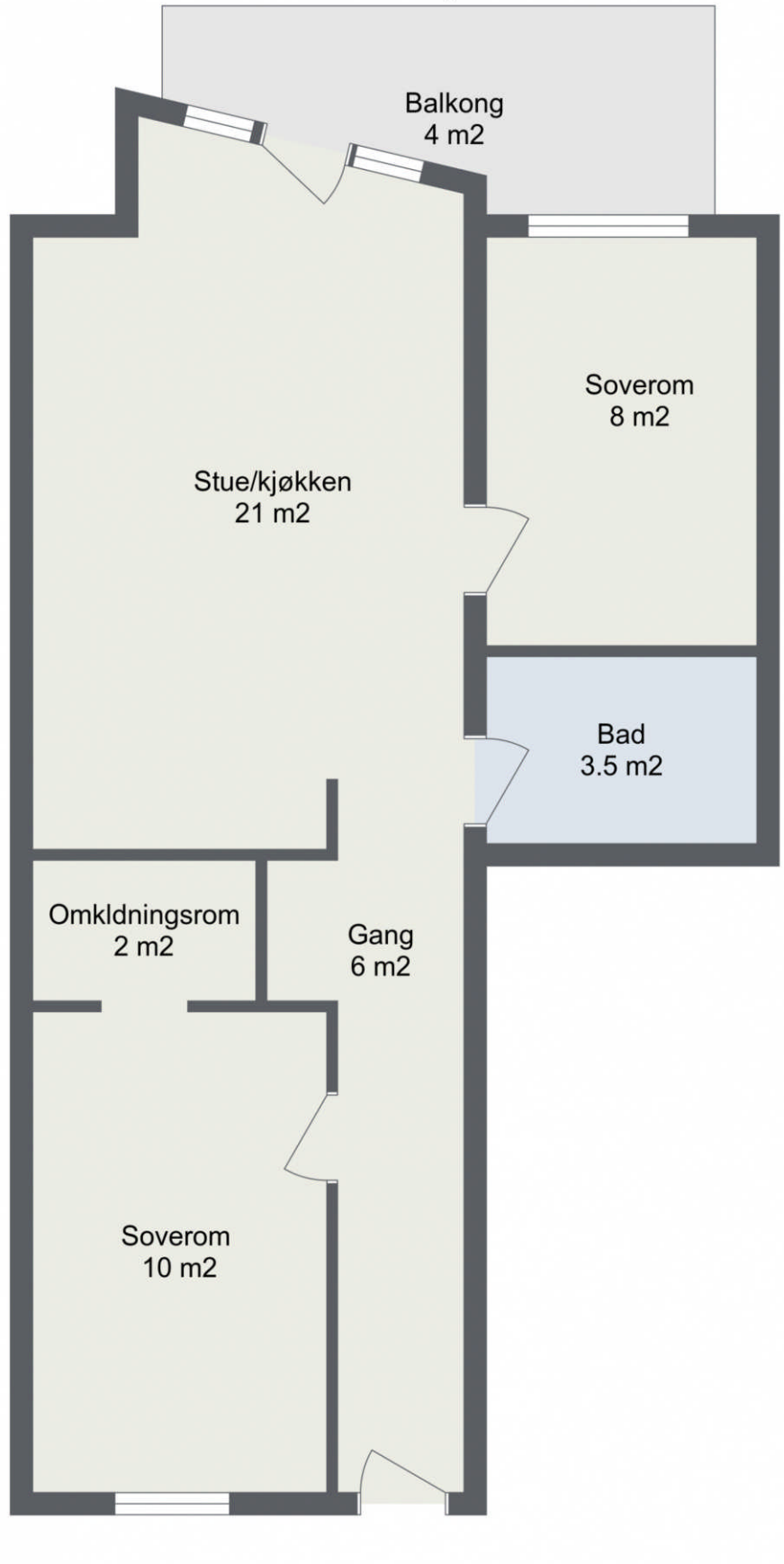
Document reference: 114251074

→ 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

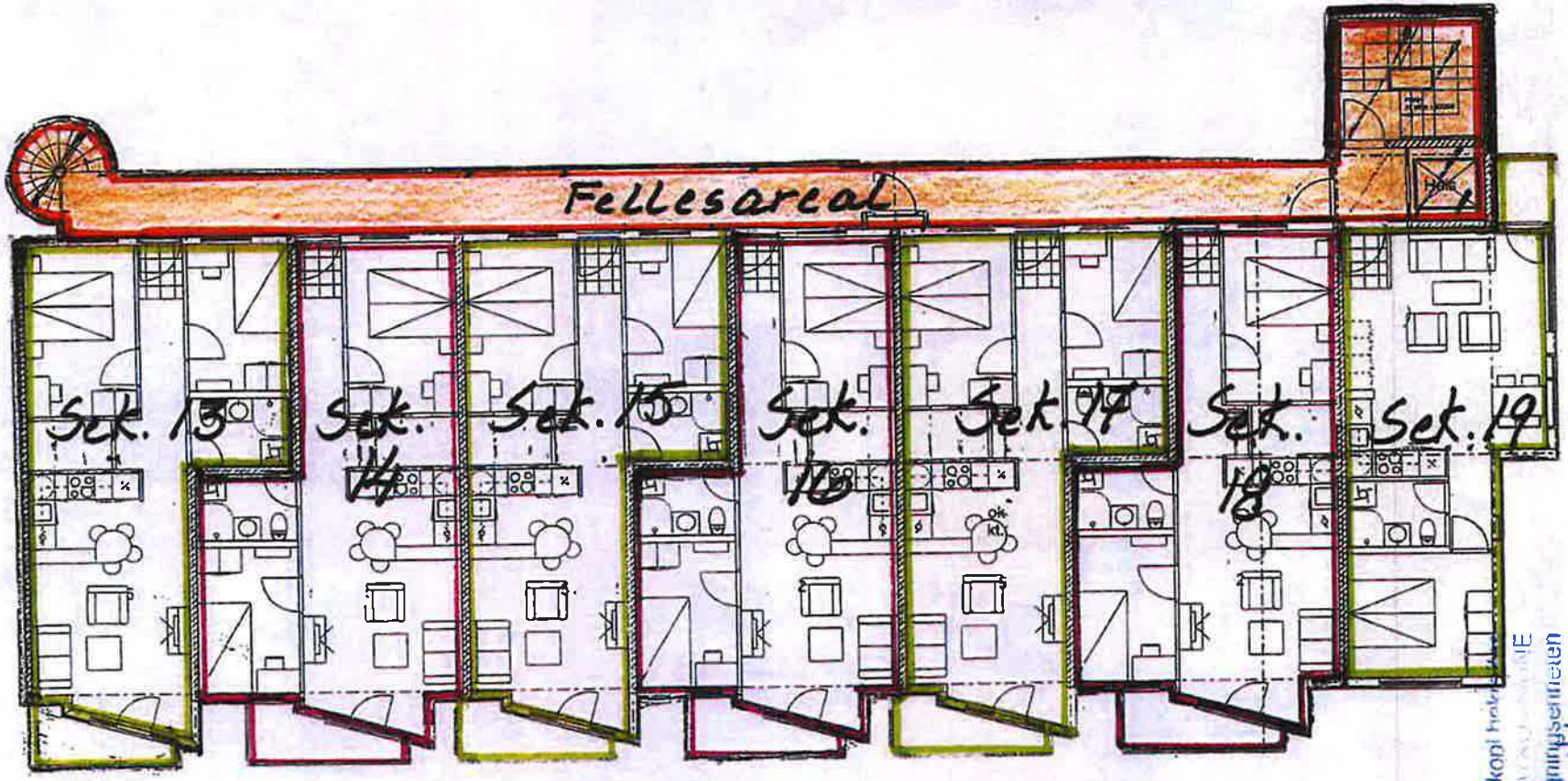
3. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 405 Bnr. 227
Seksjon nr.: 13-14-15-16-17-18-19
Felles



Plan 3. etg.

Rett utskrift/kopi hav
TRONDHEIM
Plan- og bygningsetaten

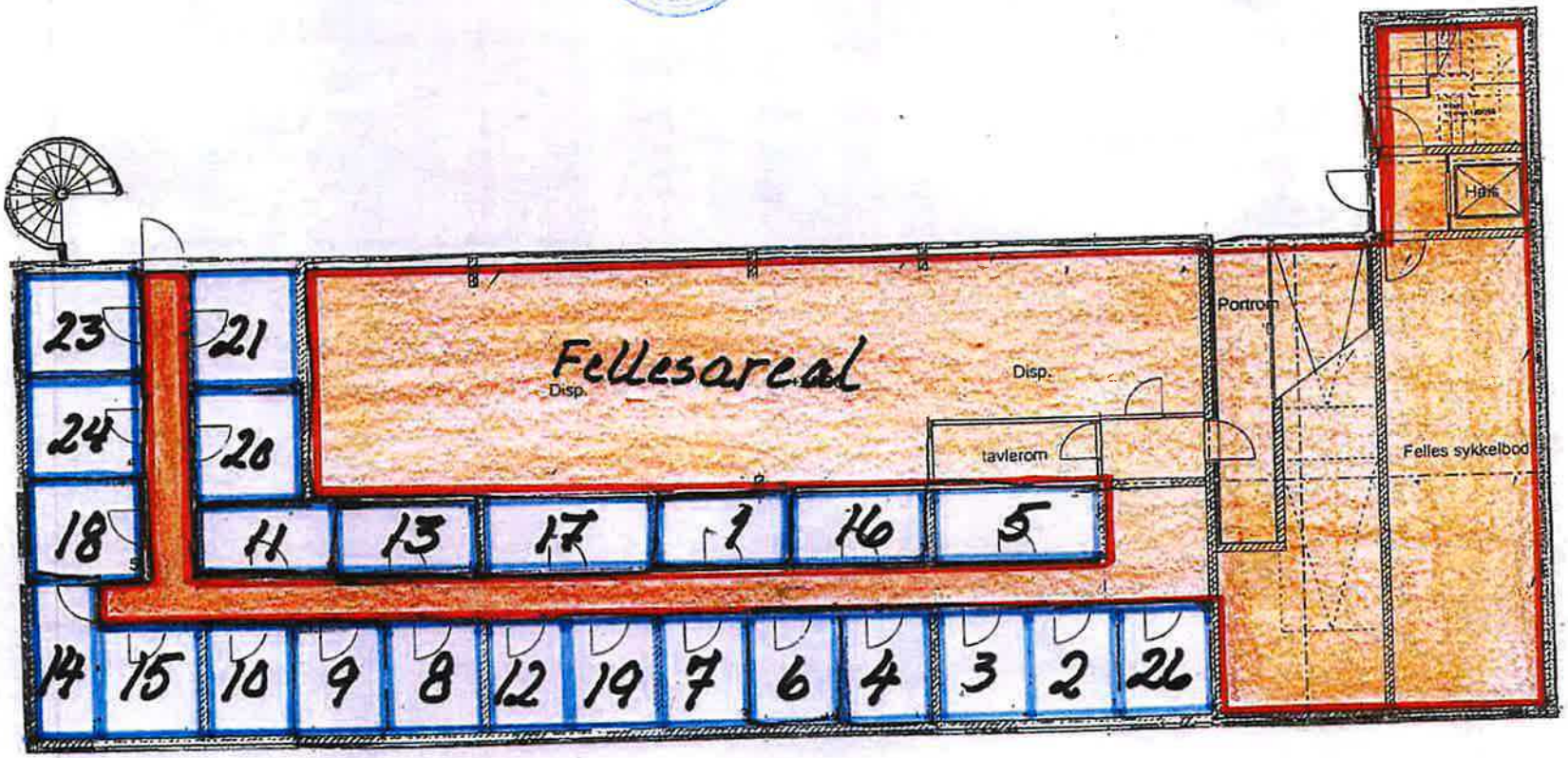
side

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr. 405 Bnr. 227

Tilleggsareal til seksjonene

Felles



Plan kjeller

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

TRONDHEIM KOMMUNE
By- og arealplankontoret

KOPI

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Ingrid Risan	03/5954/ oppgis ved alle henv.		18.01.2006

Elgeseter gate 21, ferdigattest for oppføring av boligbygg

Byggested:	**Elgeseter gate 21**	Gnr.: **405** Bnr.: **70**
Bygningsnummer:		
Ansvarlig søker:	**Voll Arkitekter AS**	
Tiltakshaver:	**Fische ASA**	
Tiltaksart:	**Nybygg**	
Bygningstype:	**Boligblokk på 5 etasjer eller mer**	

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 16.01.2006.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 2919/03 (rammetillatelse), FBR IP 0181/04, FBR IP 0395/04, FBR IP 0827/04 (igangsettingstillatelser) og FBR IP 0221/05 (endring av tillatelse).

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

p.p. Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Ingrid Risan
saksbehandler

Kopi:
Fische ASA, 7486 TRONDHEIM

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HØYSKOLEGÅRDEN

Vedtatt: 30.11.04

VELKOMMEN TIL SAMEIET HØYSKOLEGÅRDEN

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.
Vi mottar gjerne forslag som kan øke samhørighet og trivsel.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier.
Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/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.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.
Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.
Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.
Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.
For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. 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 - husordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret, dog skal saken først tas opp med de det gjelder.

****

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

HØYSKOLEGÅRDEN

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

Vedtatt: 30.11.2004

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: HØYSKOLEGÅRDEN.

Sameiet omfatter eiendommen: Gnr. 405, Bnr. 227 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Klæbuveien 26.

Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring av 30.11.2004 oppdelt i 26 seksjoner.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon og tilleggsareal.

Til hver seksjon hører følgende tilleggsareal: bod i kjeller.

Det er felles sykkelparkering i kjeller.

I forbindelse med bygging av denne eiendom (gnr. 405, bnr. 227) er det inngått egen avtale med naboeiendommene gnr. 405, bnr. 74, 76, 71 og 206. Denne avtalen følger vedlagt disse vedtekter.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
Sameiermøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 2 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte sameier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 3 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiermøtet. Beslutning om oppløsning krever minst ¾ flertall blant de samlede antall sameieandeler.
Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

Endringer i sameiets sammensetning, lik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiermøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 4 RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtale eller forutsatt mellom sameierne.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

SAMEIERMØTET

§ 5 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Saksliste skal medfølge innkallingen.
Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.
Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkalles til sameiermøte.

§ 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Årsberetning fra styret
- Regnskap pr. 31.12. i revidert stand
- Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikehold
- Saker som styret forelegger
- Innkomne forslag
- Valg på
    a) styreleder
    b) to styremedlemmer
    c) ett varamedlem
    d) revisor

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved det enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene under a), c) og d) gjelder for ett år av gangen, mens valg under b) gjelder for to år.

§ 7 STEMMERETTSREGLER

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

§ 8 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenhetene
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 9 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Ordinært sameiermøte skal:

- velge møteleder
- godkjenne innkalling og dagsorden
- registrere fremmøte
- velge en til å føre protokoll
- velge stemmetellere
- velge to sameiere til å signere protokollen

STYRET

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer.
Styret skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Det skal i tillegg velges inn ett varamedlem til styret.
Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Et styremedlem som har tjenestegjort i to år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for ett år etter å ha tjenestegjort i ett år.

Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære sameiermøte.

§ 11 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Sameiermøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer 1/3 av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives al de fremmøtte styremedlemmene.

HABILITETSREGLER

§ 13 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 14 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller di dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres oppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 17 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 18 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.
Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene, terrasser og balkonger, fasader, tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

For seksjoner som disponerer egen balkong eller terrasse skal seksjonseier sørge for jevnlig renhold av denne, sørge for at sluk ikke tettes igjen samt foreta snørydding ved behov.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler sameierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Det søkes inngått egen avtale med naboeiendommer som grenser inn mot bakgården. Avtalen skal omfatte bruken av arealet og kostnadsfordeling i forbindelse med løpende og fremtidig vedlikehold. Slik avtale skal følge som vedlegg til vedtektene.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for bygningen.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameier, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 20 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av sameierne, og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av sameiemøte – til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i sameiermøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 21 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Sameiermøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 22 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen
kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 23 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §27.

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 25 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

Kostnader	**Budsjett 2023**
Styrehonorar	45 000
Arbeidsgiveravgift	5 700
Revisjonshonorar	7 000
Forvaltningshonorar	60 000
Adm.kostnader og porto	6 500
Internkontroll	0
Andre tekniske anlegg, reparasjoner, service	10 000
Brannalarm	0
Heis	25 000
Heistelefon	3 000
Vaktmester/ driftstilsyn	30 000
Div. vaktmestertj. (eks. fastavtale)	30 000
Renhold (trappevask)	25 200
Renhold svalgang	10 000
Diverse drift, utskiftinger, utstyr	5 000
Løpende vedlikehold	40 000
Filterskifte	0
Postkasser, skilt, nøkler.	0
Bank- og kortgebyr	5 000
Strøm	20 000
Kabel TV og Internett	154 000
Forsikringspremie	43 000
Avsetning til framtidig vedlikehold	80 000
Sum Kostnader	***604 400***

BankID Signing
Ståle Jarmund
2025-05-22
BankID Signing
Torkild Sandnes Grøstad
2025-05-22

Årsregnskap for

SAMEIET HØYSKOLEGÅRDEN

987651172

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		604 536	600 740
Sum driftsinntekter		**604 536**	**600 740**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-51 345	-51 345
Kabel-TV		-167 485	-159 800
Revisjon		-9 013	-8 369
Drift og vedlikehold heis		-42 849	-23 639
Reperasjon og vedlikehold	2	-21 841	-2 193
Avsetning vedlikehold	2	-90 000	-90 000
Strøm		-20 583	-20 035
Renhold		0	-17 310
Vaktmestertjenester		-64 383	-65 741
Regnskapsførerhonorar	3	-71 224	-66 539
Forsikring		-63 044	-56 578
Bank- og kortgebyr		-5 956	-5 698
Annen driftskostnad	4	-6 253	-8 335
Sum driftskostnader		**-613 975**	**-575 581**
Driftsresultat		**-9 439**	**25 159**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		12 329	17 103
Sum finansinntekter		**12 329**	**17 103**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-444	0
Sum finanskostnader		**-444**	**0**
Netto finans		**11 885**	**17 103**
Årsresultat		**2 446**	**42 262**
Overføringer			
Annen egenkapital	5	2 446	42 262
Sum overføringer		**2 446**	**42 262**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 907	1 907
Andre kortsiktige fordringer	6	68 943	61 898
Sum fordringer		**70 850**	**63 805**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	478 942	1 009 002
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**478 942**	**1 009 002**
Sum omløpsmidler		**549 792**	**1 072 806**
SUM EIENDELER		**549 792**	**1 072 806**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8	130 000	130 000
Sum innskutt egenkapital		**130 000**	**130 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	298 164	295 719
Sum opptjent egenkapital		**298 164**	**295 719**
Sum egenkapital		**428 164**	**425 719**
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	2	90 000	614 078
Sum avsetning for forpliktelser		**90 000**	**614 078**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 497	16 166
Annen kortsiktig gjeld		15 130	16 843
Sum kortsiktig gjeld		**31 628**	**33 009**
Sum gjeld		**121 628**	**647 088**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**549 792**	**1 072 806**

TRONDHEIM, 20.05.2025

Torkild Sandnes Grøstad
styrets leder

Ståle Jarmund
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Årets tall er direkte sammenlignbare med fjorårstallene.
Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningstidspunktet.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	6 345	6 345
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**51 345**	**51 345**

Mer om årsverk og lønn
Sameiet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjon etter lov om tjenestepensjon.
Lønn i 2024 består i sin helhet av styrehonorar.

Note 2 - Vedlikeholdsavsetning

Avsetning pr 01.01	614 078
Benyttet avsetning	-614 078
Årets avsetning	90 000
Avsetning pr 31.12	90 000

Opparbeidet vedlikeholdsavsetning ble benyttet i sin helhet i forbindelse med skifte av ytterdører i sameiet.
Samlet kostnad til skifte av ytterdører ble kr 632 047.

Note 3 - Regnskapsførerhonorar

	2024	2023
Løpende regnskapsførsel	56 250	53 670
Bistand	3 017	3 961
Systemkostnader	11 957	8 908
Sum regnskapsførerhonorar	71 224	66 539

Note 4 - Andre driftskostnader

	2024	2023
Skadedyr	6 098	5 793
Porto	155	135
Annen kostnad	0	2 408
Sum andre driftskostnader	6 253	8 335

Note 5 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler fra foregående år	1 039 797	907 536
Årets resultat	2 446	42 262
Avsetning vedlikehold	90 000	90 000
Benyttet avsetning vedlikehold	-614 078	0
Disponible midler pr 31.12.	**518 165**	**1 039 798**
Årets endring i disponible midler	-521 633	132 262

	2024	2023
Omløpsmidler	549 792	1 072 806
Kortsiktig gjeld	-31 628	-33 009
Disponible midler pr 31.12.	**518 164**	**1 039 797**

Note 6 - Fordringer

Andre fordringer består av forskuddsbetalte kostnader og påløpt leieinntekt og er fordelt slik:

Forsikring, Fremtind	16 197
Skadedyr, Boss Norge	5 786
Kabel-TV og internett, Telia	42 960
Påløpt leieinntekt	4 000
Sum andre fordringer	68 943

Note 7 - Bankinnskudd

Av selskapets bankinnskudd er kr. 3,- bundet som skattetrekksmidler.

Driftskonto	426 428
Sparekonto	52 511
Skattetrekkskonto	3
Sum bankinnskudd	**478 942**

Note 8 - Egenkapital

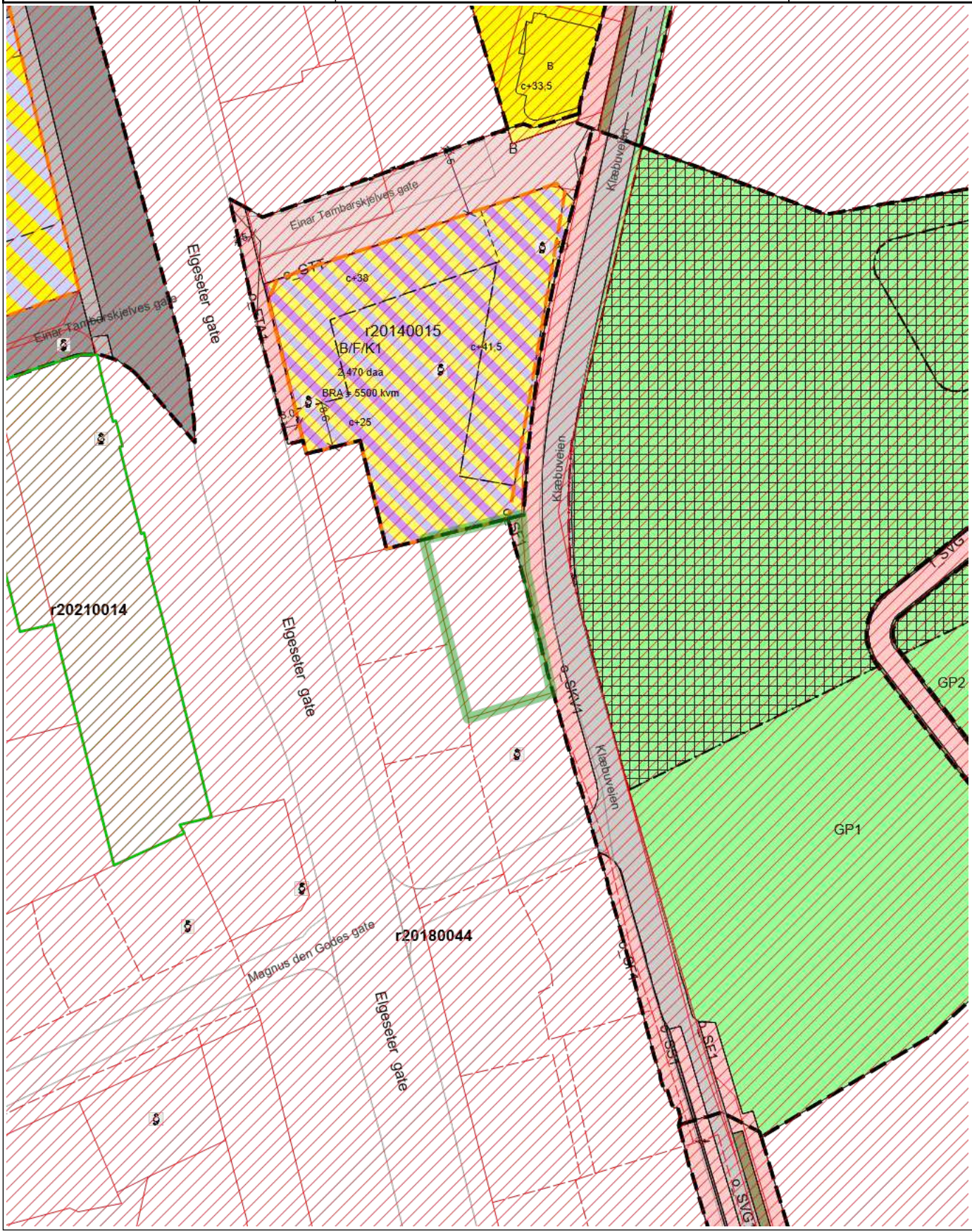
	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	130 000	295 719	425 719
Årsresultat	0	2 446	2 446
Egenkapital 31.12.2024	**130 000**	**298 164**	**428 164**

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 405	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Klæbuveien 26 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

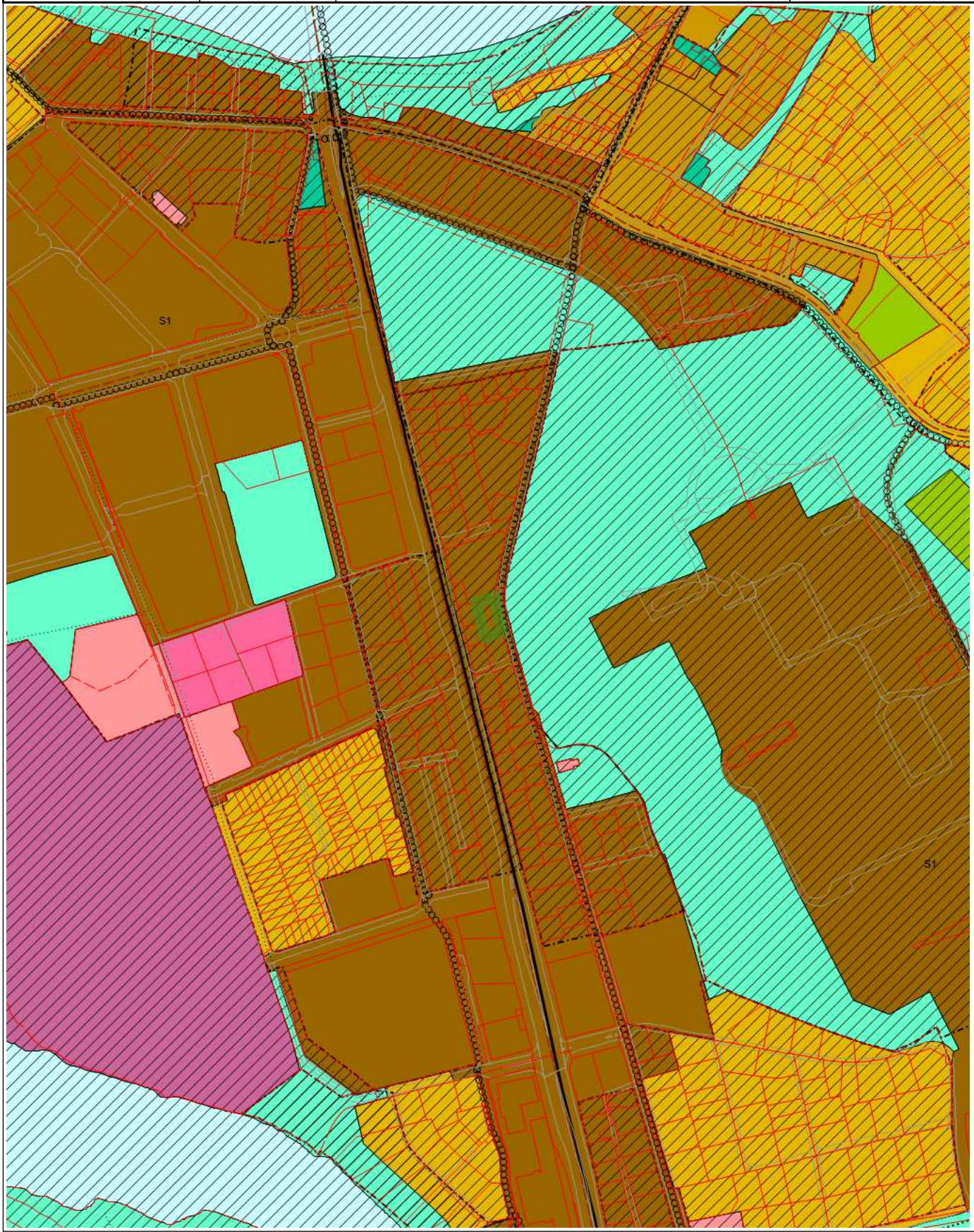
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bolig
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Boligbebyggelse
- Bolig/Forretning/Kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Park
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Felles garasjeanlegg
- Bolig/Forretning/Kontor

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 405	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Klæbuveien 26 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

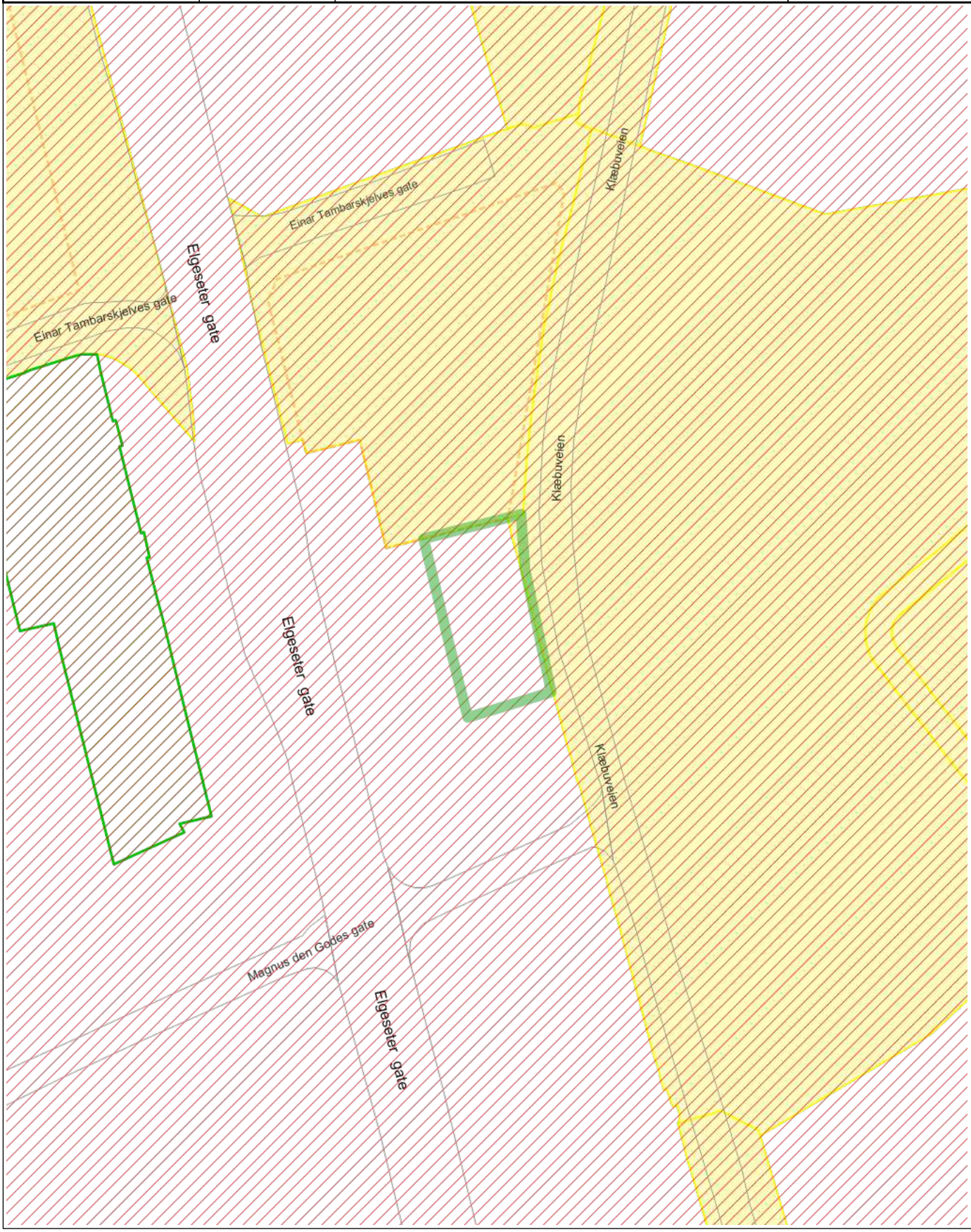
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 405	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Klæbuveien 26 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Planident: r20200034
Arkivsak: 20/58793

Gløshaugen og Høgskoledalen, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 22.02.2023
Dato for godkjenning av bystyret: 02.03.2023
Dato for oppdatering etter bystyrets vedtak: 03.03.2023

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Statsbygg og NTNU, datert 16.05.2022, sist endret 16.01.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for videreutvikling av Gløshaugen som læringsarena gjennom oppføring av ny bebyggelse og transformasjon av eksisterende bygg for universitetsformål og universitetets samarbeidspartnere, med en utforming som ivaretar fredet og verneverdig bebyggelse. Planen sikrer bevaring av bevaringsverdig og fredet bebyggelse, og gir mulighet for ny bruk gjennom transformasjon og integrasjon. Planen legger til rette for et sammenhengende nettverk av campus-strøk og byrom for opphold, gående og syklende, og sikrer at bebyggelsen får god henvendelse mot tilgrensende byrom. Den nye bebyggelsen sikres funksjonelle og store sammenhengende arealer.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 Utforming

Prinsipper og kvalitetsstandard som er listet opp i dokumentet NTNU Campus Byromsprinsipper, datert 13.01.2023, skal legges til grunn for utforming av utearealer og tilhørende kantsoner, der disse ikke er i strid med fredning etter kulturminneloven innenfor hensynssone H730.

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 prosent 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 i den utstrekning 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 tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader ivaretas.

3.4 Bymessig og arkitektonisk kvalitet

Arkitektur

Bebyggelse og anlegg med tilhørende uteareal og offentlige byrom skal ha god arkitektonisk kvalitet. Tiltakene skal utformes helhetlig, slik at de gjennom farge- og materialbruk og formgiving 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.

Utadvendte fasader

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. Langs 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 etasjer

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) samlet 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 ST1-2	0,42
Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting Gatetun	BOP5 SGT1	0,25
Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting Gatetun	BOP6 SGT2	0,35
Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting Torg Gatetun	BOP9 ST4 SGT9 (vestre halvdel)	0,4
Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting Gatetun	BOP11 SGT5	0,1
Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting Torg Gatetun	BOP13 ST5 SGT6-7 SGT9 (østre halvdel)	0,35

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 følge overordnet og kotesatt landskapsplan for hele planområdet.

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 tråd med 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 ligge ved søknad om tiltak. Dokumentasjonen skal i tillegg inneholde en oversikt over tiltak som øker blågrønn faktor med 0,15 utover kravet, og en redegjørelse for hvilke av disse tiltakene som innarbeides i prosjektet. Eventuelle tiltak som ikke innarbeides skal begrunnes.

3.6.1.3 Teknisk plan renovasjon, veg, vann og avløp

Ved søknad om tiltak skal det foreligge teknisk plan for renovasjon, veg, vann og avløp. Planen skal redegjøre for tiltakets sammenheng med og virkning på offentlig infrastruktur i tilgrensende reguleringsplaner for NTNU Campussamling.

3.6.1.4 Kvalitetsoppfølgingsplan

Ved søknad om tiltak skal det foreligge en 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. For offentlige parker, gater og byrom skal landskapsplanen være teknisk plangodkjent av Trondheim kommune. Landskapsplanen skal, i den utstrekning det er relevant, vise:

- Omsøkt tiltak og eksisterende bebyggelse og anlegg på feltet
- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning til nabofeltene
- Kantsoner mot bebyggelse, torg, gatetun, gågater, sykkelveger, sykkel- og bilparkering, taxiholdeplass, oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy og annen disponering av ubebygde arealer
- Eksisterende trær som skal bevares, ny vegetasjon og trær som fjernes
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
- Aktivitets- og lekearealer, møblering, belysning, forstøtningsmurer og eventuelt andre konstruksjoner
- Type dekke 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
- Restaureringsplan for hensynssone H560_1 dersom tiltaket omfatter geotekniske tiltak i felt GP6

3.6.2.2 Teknisk plan renovasjon, veg, vann og avløp

Teknisk plan for renovasjon, veg, vann og avløp, jamfør punkt 3.6.1, 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 iht. 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, massedeponering, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, skolevei og universell utforming. Det skal dokumenteres hvordan hovedforbindelser for gående, syklende og kollektivtrafikk opprettholdes eller legges om. Planen skal vise tiltak som ivaretar prinsipper for anleggsfasen i NTNU Campus Byromsprinsipper. Planen skal også redegjøre for eksisterende vegetasjon som skal beskyttes, renhold og støvdemping, støyforhold og tiltak for å hindre spredning av fremmede organismer.

Planen skal redegjøre for at tiltak og inngrep utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader eller endringer av grunnvannstand som kan skade tilliggende kulturminner. Planer for tiltak og inngrep i eller ved kulturminner, herunder avbøtende tiltak, skal forelegges og godkjennes av kulturmiljømyndigheten før tiltak kan igangsettes.

Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for publikum, vareleveranser, utrykningskjøretøy, og vise rømningsveier for de berørte eiendommene.

For tiltak i Høgskoledalen skal planen vise avbøtende tiltak for kultur- og idrettsanlegg som berøres i anleggsperioden, samt for naturmangfold. Der det utføres geotekniske og terrengmessige tiltak innenfor hensynssone H560_1, skal det utarbeides restaureringsplan for istandsetting av naturmiljøet.

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

Varsling om støy og luftforurensning

Dersom støygrenser som 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, iht. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.

Riggplan

Riggplan og marksikringsplan skal inngå i plan for anleggsfasen. Riggplan 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 som ikke skal berøres i anleggsfasen og inngjerding av disse. Riggplan og marksikringsplan skal være godkjent av

Trondheim kommune, og for tiltak innenfor hensynssone H730 skal planene forelegges og godkjennes av Trøndelag fylkeskommune.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BOP1-14)

Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelse på og over terreng skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Byggegrense ligger i formålsgrense på vertikalnivå 3 (over terreng) og der annet ikke er angitt på vertikalnivå 2 (på terreng).

Bebyggelsens høyde

Maksimal tillatt byggehøyde innenfor byggegrense er angitt på plankart med kotehøyde i meter over havet. Der maksimal tillatt byggehøyde ikke er angitt på plankartet, gjelder byggehøyde på eksisterende bebyggelse som maksimal byggehøyde.

Grad av utnytting

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

Felt	Maks tillatt BRA (m²)
BOP5	10 600 BRA
BOP6	12 600 BRA
BOP9	42 600 BRA
BOP11	16 900 BRA
BOP13	27 000 BRA

Areal under terreng og tenkte plan 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, relieffvirkning og/eller variasjon i materialbruk. Bebyggelsens fasade i første etasje skal deles opp av vertikale felt med referanser til byggets øvrige materialbruk.

Der det etableres hovedinnganger i ny bebyggelse, herunder i tilbygg, skal disse gis en tydelig og lesbar utforming gjennom materialbruk, dørhøyde og/eller sprang i fasaden, og være skjermet for vind.

Minimum 50 prosent av takareal på ny bebyggelse i felt BOP5, BOP6, BOP9, BOP11 og BOP13 skal dimensjoneres for å kunne ha grønne tak med fordrøyningsevne, eller tak med kombinasjonsløsninger av grønne tak med fordrøyningsevne, oppholdsareal og/eller solcelleanlegg.

Det tillates solcelleanlegg på bebyggelsens tak og fasade. Der solcelleanlegg på tak overstiger høyde på fasadelivets gesims, skal det trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv. Der solcelleanlegg skal etableres på fasade, skal plassering og utforming skje i samråd med antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren).

Fasademateriale på eventuelle takoppbygg og ved varemottak og serviceinnganger skal samsvare med øvrig fasademateriale på bebyggelsen.

Der det etableres oppholdsareal på tak skal rekkverk trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv.

Uttalelse fra kulturmiljømyndighet skal følge søknad om tillatelse for tiltak som har visuell tilknytning til fredet og bevaringsverdig bebyggelse og anlegg.

Sykkelparkering
Parkering for sykkel skal opparbeides etter følgende minimumskrav:

- Offentlig eller privat tjenesteyting: 0,23 plasser per student og 0,46 plasser per 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 innenfor planområdet.

Bilparkering
Det skal etableres minimum 24 bilparkeringsplasser for forflytningshemmede innenfor planområdet. Det tillates etablert maksimum 28 parkeringsplasser for driftskjøretøy, herunder tjenestebiler for bildeleordning, innenfor planområdet. For øvrig 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 og utstrekning
Bygningen tillates på- og tilbygget innenfor byggegrenser angitt på plankart med kote +59 og +49. På- og tilbygg skal oppføres innenfor plankartets maksimale byggehøyder. I tillegg skal møte mellom takkonstruksjonen og eksisterende fasader tilpasses vindusåpninger i Hovedbygningen mot eksisterende gårdsrom, slik at vinduer ikke tildekkes. Det tillates konstruksjoner for overlys som overstiger maksimal regulert byggehøyde med 0,5 meter, dersom disse er tilbaketrukket fra gesims slik at de ikke er synlig fra campusplenen (felt ST3), og har tilstrekkelig avstand fra eksisterende fasader.

Andre etasje, tredje etasje og takkonstruksjon på eksisterende kontortilbygg på Hovedbygningens midtfløy tillates revet som angitt på plankartet.

Adkomst
Det tillates etablert to nye innganger i eksisterende fasade mot felt ST1 på bygningens sokkelnivå, ved å fjerne brystning i én vindusåpning for hver inngang. Innganger fra felt ST1 skal plasseres symmetrisk om eksisterende hovedinngang. Det skal etableres to innganger i nytt tilbygg fra felt ST2 som gir adkomst til sokkelnivå fra sør. Varelevering skal skje via ny sideinngang fra felt SGT1 der eksisterende vindusåpning utvides ved å fjerne brystning, eller via eksisterende sideinngang fra SGT3.

Utforming
Fasade på til- og påbygg skal være symmetrisk utformet om eksisterende midtfløy, og gis et samlende arkitektonisk uttrykk som er tilpasset fredet bebyggelse innenfor feltet. Langs Hovedbygningens vestre, østre og nordre fløy skal tilbyggets tak og fasader utformes med glassfelt mot eksisterende fasader.

Det skal etableres to innendørs og direkte gangforbindelser i sokkeletasje som knytter felt ST1 og ST2. Gulvnivå i areal som tilbygges tillates senket ned til gulvnivå i tilgrensende eksisterende

sokkeletasje. I sokkeletasje, første etasje og andre etasje tillates etablert nødvendige åpninger i eksisterende vegger for å sikre sirkulasjon i hver etasje, samt tiltak for å ivareta at disse forbindelsene er universelt utformet.

Tilbygget skal fortrinnsvis være selvbærende. Det tillates ikke ført bærekonstruksjoner gjennom rom med fredet interiør.

I første og andre etasje skal det være en avstand på minimum 2,9 meter mellom dekke-/trappekonstruksjoner og eksisterende fasader på Hovedbygningens nordre, vestre og østre fløy. Mot midtfløyens sidevegger skal det være tilstrekkelig avstand til dekke-/trappekonstruksjoner. Det tillates enkel gangbru inn mot vestre fløy, østre fløy og midtfløy i hver etasje for å sikre sirkulasjon.

Det tillates å fjerne brystning i eksisterende vindusåpninger på fasade mot sør og nord i sokkeletasje på biblioteksfløy. Lysgrav langs biblioteksfløyens fasade mot sør og i gårdsrom tillates fjernet.

Universell tilgjengelighet i bygget tillates sikret mellom inngangsvestibyle i første etasje mot felt ST1 og bibliotek mot felt ST2, samt mot korridorer på hver side i nordfløyen, med heisplattform integrert i trapper og med enkle rekkverk. Øvrig universell tilgjengelighet tillates løst med heis.

Det skal legges vekt på utforming og høy kvalitet ved tiltak.

Ventilasjon
Nødvendige ventilasjonstiltak for å håndtere økt personbelastning på Hovedbygningen skal fortrinnsvis løses i til-/påbygg eller utenfor fredet bebyggelse.

Bruk
I sokkeletasje mot felt ST2 skal det etableres publikumsrettet funksjon.

4.1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP5)

Bebyggelsens høyde
All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale 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 som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 3 meter. Dersom takoppbygg etableres, skal disse være tilbaketrukket fra formålsgrense mot nord og øst med minimum 15 meter, og fra øvrig fasadeliv med minimum 3 meter, og tillates å dekke inntil 10 prosent av takflaten.

Adkomst
Det skal etableres inngang til bebyggelsen fra felt SGT1. Ved ombygging eller nybygg i første etasje mot felt SGT2 skal det etableres inngang fra SGT2. Varelevering skal være fra felt SGT1.

Utforming
Fasader skal gis et neddempet arkitektonisk uttrykk, som er tilpasset omkringliggende fredet bebyggelse og tar hensyn til byggets fjernvirkningseffekt. Første etasje i ny bebyggelse mot felt SGT1 og SGT2 skal utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater. Fasadeutforming og materialvalg skal avklares i samråd med regional kulturmiljømyndighet og byantikvar før søknad om tiltak.

4.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP6)

Bebyggelsens høyde
All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale 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 som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 3 meter. Dersom takoppbygg etableres, skal disse være tilbaketrukket fra formålsgrense mot felt SGT1 og

ST2 med minimum 15 meter, og fra øvrig fasadeliv med minimum 3 meter, og tillates å dekke inntil 10 prosent av takflaten.

Adkomst
Det skal etableres inngang til ny bebyggelse fra ST2, SGT1 og SGT2. Varelevering og inngang til innendørs sykkelparkering skal være fra SGT1.

Utforming
Fasader som vender mot nord og øst skal gis et neddempet arkitektonisk uttrykk, tilpasset omkringliggende fredet bebyggelse. Første etasje i ny bebyggelse skal utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater. Fasadeutforming og materialvalg skal forelegges regional kulturmiljømyndighet og byantikvar før søknad om tiltak.

På vertikalnivå 3 (over terreng) tillates et bygningsvolum som forbinder bebyggelse i felt BOP6 med BOP5, med minimum fri høyde mellom terreng og bygningsvolumet på 5,0 meter. Bygningsvolumet skal ha maksimal høyde på 12,5 meter, og skal utformes med en kombinasjon av glassflater og fasadematerialer som samsvarer med tilgrensende bebyggelse.

Bruk
I første etasje mot felt ST2 og/eller SGT1 skal det etableres publikumsrettet funksjon.

4.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP7)

Adkomst
Bebyggelse som ikke er fredet skal ha inngang fra felt ST4. Ved ombygging eller nybygg mot felt SGT2 skal det etableres inngang fra feltet.

Utforming
Dersom eksisterende bebyggelse mot felt ST4 og/eller SGT2 erstattes skal første etasje mot feltet utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater.

4.1.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP8)

Adkomst
Bebyggelse som ikke er fredet skal ha inngang fra felt ST4. Ved ombygging eller nybygg mot felt SGT8 skal det etableres inngang fra feltet.

Utforming
Dersom eksisterende bebyggelse mot felt SGT8 erstattes skal første etasje mot feltet utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater.

4.1.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP9)

Bebyggelsens høyde
All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale byggehøyder som er angitt på plankartet. Det tillates solcelleanlegg som overstiger maksimal regulert byggehøyde med inntil 1,5 meter på høyblokkene, og midtre og søndre lavblokk. Det tillates også konstruksjoner for overlys som overstiger maksimal regulert byggehøyde med inntil 2,0 meter på nordre, midtre og søndre lavblokk. Der det etableres konstruksjoner for overlys, skal disse være tilbaketrukket fra formålsgrense med minimum 8 meter og mot fredet bebyggelse med minimum 18 meter, og de tillates å dekke inntil 20 prosent av takflaten.

Mellom lavblokkenes takflate og fasade på høyblokkene tillates etablert rømningsveier som enkle bruer. Disse skal være trukket inn fra formålsgrense med minimum 8 meter og tillates ikke overbygget.

Adkomst
Det skal etableres innganger til bebyggelsen fra felt ST4 og SGT6. Samlet skal det etableres minimum 8 innganger til bebyggelsen i feltet. Varelevering skal være fra felt SGT6.

Utforming
Høyblokkene og de to nederste etasjene i lavblokkene skal bevares, men det tillates tiltak som forbedrer konstruksjon og bæring, bygningsfysikk og energieffektivisering, funksjonalitet, universell utforming, samt grad av åpne og utadvendte fasader.

Tilbygg mot felt ST4 og SGT6 skal utformes med utadvendte fasader i første etasje, hvorav minimum 60 prosent glassflater.

Det skal etableres minimum to innendørs gangforbindelser som ligger i direkte linje mellom felt ST4 og felt SGT6.

Bruk
I tilknytning til minimum to av inngangspartiene og mot felt SGT9 skal det etableres publikumsrettet funksjon.

4.1.8 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP10)

Adkomst
Bebyggelsen skal ha inngang fra felt ST2, ST3, SGT4 og SGT5.

4.1.9 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP11)

Bebyggelsens høyde
All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale byggehøyder som er angitt på plankartet. Innenfor byggegrenser angitt på plankartet med kote +77,7 meter og +67,6 meter tillates solcelleanlegg som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 2 meter, og takoppbygg for heis, trapper og luftinntak/utkast som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 3 meter. Dersom takoppbygg etableres, skal disse være tilbaketrukket fra fasadeliv med minimum 3 meter og tillates å dekke inntil 10 prosent av takflaten.

Adkomst
Det skal etableres inngang til bebyggelsen fra felt SF5, SGT5, SGT6 og SGT7. Varelevering skal være fra felt SGT5 eller SGT7. Adkomst til sykkelparkering i bygg skal ligge mot felt SGT5 eller SGT7.

Utforming
Første etasje i ny bebyggelse mot felt SGT5, SGT6 og SGT7 skal utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater. Der det etableres inngang til bebyggelsen fra felt SF5 og SGT6 skal det etableres forplass ved at inngangspartiet trekkes inn fra formålsgrense i første etasje.

På fasadene langs Høgskoleringen tillates det etablert beplantning og grønne fasader, slik at virkningene av nytt bygg kan reduseres for naboene, i tillegg til at det kan styrke det biologiske mangfoldet.

4.1.10 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP13)

Bebyggelsens høyde
All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale byggehøyder som er angitt på plankartet. Det tillates solcelleanlegg som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 2 meter, og takoppbygg for heis, trapper og luftinntak/utkast som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 3 meter. Dersom takoppbygg etableres, skal disse være tilbaketrukket fra fasadeliv med minimum 3 meter og tillates å dekke inntil 10 prosent av takflaten.

Adkomst
Det skal etableres inngang til bebyggelsen fra felt SF5, ST5 og SGT9. Varelevering skal være fra felt SGT6 og/eller SGT7. Adkomst til sykkelparkering i bygg skal ligge mot felt SGT7 eller Høgskoleringen felt SF5. Det skal i tillegg etableres gangatkomst til sykkelparkering fra felt ST5.

Utforming
Første etasje i ny bebyggelse mot felt SF5, ST5, SGT6 og SGT9 skal utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater. Der det etableres inngang og/eller atkomst til sykkelparkering mot felt SF5 skal det etableres forplass ved at inngangspartiet trekkes inn fra formålsgrense i første etasje.

Fasader mot utendørs passasje, jf. punkt 6.2 «Bestemmelsesområde #2», skal utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater. Der det etableres utendørs passasje skal åpning i fasade mot felt ST5 og SGT9 markeres gjennom skifte i materialbruk og/eller inntrukket felt.

Maksimal fasadebredde mot øst og vest på hvert bygningsvolum som overstiger kote +75,0 skal være 25 meter.

På fasadene langs Høgskoleringen tillates det etablert beplantning og grønne fasader, slik at virkningene av nytt bygg kan reduseres for naboene, i tillegg til at det kan styrke det biologiske mangfoldet.

Bruk
I første etasje mot felt SGT9 og felt SF5 skal det etableres publikumsrettet funksjon.

4.1.11 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP14)

Adkomst
Bebyggelsen skal ha inngang fra felt SGT10 og Høgskoleringen (felt SKH4 eller SF9).

Utforming
Dersom eksisterende bebyggelse erstattes skal det sikres at første etasje mot felt SGT10 og Høgskoleringen (felt SKH4 og SF9) utformes med utadvendte fasader, hvorav minimum 60 prosent glassflater.

4.1.12 Idrettsanlegg (felt BIA1)

Innenfor felt BIA1 tillates tiltak for idrett, aktivitet, lek og rekreasjon. Permanente bygningsmessige tiltak tillates ikke. Belysning av idretts- og parkarealer skal rettes mot arealene som skal opplyses, slik at lys på tilliggende naturmiljø og omgivelser begrenses. Det tillates etablert geoteknisk støttefylling for å sikre stabilitet for utbygging av felt BOP11 og BOP13 med tilhørende terrengbearbeiding. Der det gjennomføres geotekniske tiltak skal tur- og adkomstveier, kultur- og idrettsarealer være gjenetablert eller istandsatt før ferdigstillelse av utbyggingsfeltet som utløser tiltaket. Gjenetablering eller istandsetting av arealene skal sikre at eksisterende kvaliteter og funksjonalitet blir opprettholdt eller forbedret, og skal planlegges i samråd med brukerne av idretts- og kulturarealene. Dersom anleggsarbeidet avsluttes i vinterhalvåret, kan kravet om istandsetting og gjenetablering utsettes til første påfølgende vår.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SKV1-2, SKV4-5, SF1-9, ST1-5, SGT1-13, SS1-4, SVT, SKH1-4 og SPA)

Samferdselsanlegg angitt som offentlig på plankartet skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av vegeier.

Samferdselsanlegg skal være tilgjengelig for allmennheten.

Innenfor felt ST2 og SGT3 tillates oppført frittstående og/eller integrerte luftinntak og -utkast for ventilasjon av Hovedbygningen. Det skal gjennom vurdering av ulike ventilasjonskonsepter søkes å finne løsninger som har begrenset størrelse, er visuelt neddempet og fortrinnsvis integrert i byrommene. Konstruksjonene skal gis en utforming og plassering som er tilpasset det fredete kulturmiljøet.

4.2.2 Kjøreveg (felt SKV2)
Felt SKV2 skal utformes slik at det fremstår som del av tilgrensende torg (felt ST1) og gatetun (felt SGT3).

4.2.3 Fortau (felt SF1-9)
Felt SF2 skal utformes slik at det fremstår som del av tilliggende torg (felt ST1) og gatetun (felt SGT3).

4.2.4 Torg (felt ST1-5)
Torg skal utformes som plass for opphold, fotgjengere, åpne overvannsløsninger og vegetasjon. Det tillates bygningsdeler under terreng og sykkelparkering innenfor felt ST2-5.

Det tillates kjøring til eiendommene, samt kjøring og oppstilling for beredskaps- og utrykningskjøretøy og kjøretøy for drift av tilliggende bygninger. Innenfor felt ST2 og ST3 tillates kjøring for varelevering og renovasjon langs felt BOP10. Innenfor felt ST5 tillates vendehammer for kjøretøy mot felt SGT7.

Trær
Dersom det innenfor regulert torgareal felles trær, skal disse erstattes innenfor arealer regulert til torg og/eller gatetun i planområdet. Trær med stammeomkrets mer enn 80 cm målt 1 meter over terreng skal søkes bevart. Etter anleggsperioden skal felling av trær med stammeomkrets mer enn 80 cm målt 1 meter over terreng bare skje dersom det er nødvendig på grunn av skade, sykdom eller død.

Felt ST1
Felt ST1 tillates bearbeidet med utgangspunkt i opprinnelig formspråk, terrengbearbeiding og symmetri, med oppholdssoner, beplantning og et enkelt vannspeil. Eksisterende lyssøyler og granittrapper skal bevares. Det tillates ny møblering der dette er løst som enkle, lette og oppdelte elementer. Det tillates terrengbearbeiding med to enkle trapp- og rampetiltak som gir trinnfri adkomst til nye innganger til sokkeletasjen i Hovedbygningen, felt BOP1. Det tillates tiltak som sikrer universell tilgjengelighet til hovedinngangen i Hovedbygningen.

Felt ST2
Innenfor felt ST2 tillates terrengbearbeiding med trappe- og rampetiltak og oppholdssone som gir adkomst til sokkeletasje i Hovedbygningen (felt BOP1). Minimum fire (4) trær skal bevares innenfor feltet.

Felt ST3
Innenfor felt ST3 tillates oppgradering av dekke med masseutskifting som ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner under terreng. Terrenget tillates hevet i nødvendig utstrekning for å hindre oppstuving av overvann på plassen plassen.

Felt ST4
Innenfor felt ST4 tillates terrengbearbeiding med trappe- og rampeanlegg som gir trinnfri adkomst til første etasje i felt BOP9. Det skal sikres en sammenhengende gangforbindelse mellom felt ST3 og SGT9 med fri bredde på minimum 4,5 meter. Minimum 17 trær skal bevares innenfor feltet.

Felt ST5
Innenfor felt ST5 skal det etableres vegetasjonsdekke med minimum samlet areal på 550 m². Det skal etableres flersjiktet vegetasjon langs felt BOP12. Det skal sikres sammenhengende gangforbindelser fra utendørs passasje gjennom bygg, jamfør bestemmelsesområde #2, til SGT6 og SGT7. Minimum ti (10) trær skal bevares innenfor feltet. Der det er nødvendig å etablere vendehammer for kjøretøy, skal denne gjennom oppmerking og utforming sikres trafikksikre løsninger for gående og syklende.

4.2.5 Gatetun (felt SGT1-13)

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 drifts-/tjenestekjøretøy. Det tillates oppmerking av kjøreareal gjennom bruk av kantstein med lav eller uten vis, med utforming som bidrar til at kjøretøy holder ganghastighet. Der det er nødvendig å etablere vendehammer for kjøretøy, skal denne gjennom oppmerking og utforming sikres trafikksikre løsninger for gående og syklende. Sykkelparkering og parkering for bevegelseshemmede tillates etablert innenfor feltene, og det tillates etablert bygningsdeler under terreng.

Trær

Dersom det innenfor regulert gatetun felles trær, skal disse erstattes innenfor arealer regulert til torg og/eller gatetun i planområdet. Trær med stammeomkrets mer enn 80 cm målt 1 meter over terreng skal søkes bevart. Etter anleggsperioden skal felling av trær med stammeomkrets mer enn 80 cm målt 1 meter over terreng bare skje dersom det er nødvendig på grunn av skade, sykdom eller død.

sykkelparkering

Innenfor felt SGT1, SGT10, SGT11 og SGT12 tillates større anlegg for sykkelparkering, og det tillates enkel overbygning. Innenfor felt SGT3, SGT6, SGT9 og SGT13 tillates større anlegg for sykkelparkering uten overbygning.

Felt SGT1 og SGT3

Felt SGT1 og SGT3 skal utformes slik at de fremstår som en del av tilgrensende torgareal (felt ST1 og ST2).

Felt SGT2

Felt SGT2 skal utformes med oppholdsareal, sittemuligheter og vegetasjon.

Felt SGT6

Felt SGT6 skal utformes med et sammenhengende areal for gående, syklende og kjøretøy med minimum bredde på 5,0 meter mellom felt ST3, SGT5, SGT7 og SGT9. Minimum sju (7) trær skal bevares innenfor feltet.

Felt SGT7

Felt SGT7 skal utformes med oppholdssone mot Høgskoleringen (felt SF5). Minimum tre (3) trær skal bevares innenfor feltet.

Felt SGT9

Felt SGT9 skal utformes med vegetasjonsflater med flersjiktet vegetasjon og bevaring av minimum åtte (8) trær, samt soner for opphold og løsninger for fordrøyning av overvann. Det skal sikres gangarealer med samlet bredde minimum 4,5 meter.

Felt SGT10

Felt SGT10 skal utformes med oppholdssoner mot nord (felt GP6) og flersjiktet vegetasjon.

Felt SGT11

Innenfor felt SGT11 tillates trapper og ramper som sikrer universell tilgjengelighet til første etasje i eksisterende bebyggelse. Det skal etableres vegetasjon innenfor feltet.

Felt SGT12

Felt SGT12 tillates underbygget med synlig sokkel mot nord. Ferdig planert terreng skal maksimalt heves til kote +53,6, og forbindes med felt SGT9 med universelt utformet rampe. Det skal tilrettelegges for sittemuligheter i forbindelse med terrengsprang mellom felt SGT9 og SGT12. Det

tillates konstruksjoner for overlys innenfor feltet som overstiger maksimal kotehøyde på ferdig planert terreng.

4.2.6 Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt SVT)

Feltet skal utformes med belegning av naturstein.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Park (felt GP1-6)

Innenfor felt GP1-5 kan det tillates tiltak som fremmer friluftslivet, turveier, områder for lek og rekreasjon, åpne overvannsløsninger og biologisk mangfold, dersom økologiske funksjoner blir opprettholdt.

Nødvendig drift og vedlikehold av felt BOP2-5 tillates midlertidig innenfor feltene GP1-2 og GP4. Arealet skal istandsettes til opprinnelig utforming så snart drift- og vedlikeholdsarbeid er avsluttet.

Felt GP1

Innenfor felt GP1 skal gangforbindelse mellom Magnus den Godes gate (felt SKV1) og felt SGT1 rustes opp med gatevarme og et hvilepunkt. Innenfor felt GP3 skal gangforbindelse mellom Christian Frederiks gate (felt SF5) og Øvre allé (felt SF2) rustes opp med belysning.

Felt GP6

Innenfor felt GP6 tillates tiltak som fremmer idrett, aktivitet, lek og rekreasjon, opphold, turveier, åpne overvannsløsninger og biologisk mangfold. Belysning av idretts- og parkarealer skal rettes mot arealene som skal opplyses, slik at lys på tilliggende naturmiljø og omgivelser begrenses. Det tillates etablert geoteknisk støttefylling for å sikre stabilitet for utbygging av felt BOP11 og BOP13 med tilhørende terrengbearbeiding. Der det gjennomføres geotekniske tiltak skal tur- og adkomstveier, park-, natur-, kultur- og idrettsarealer være gjenetablert eller istandsatt før ferdigstillelse av utbyggingsfeltet som utløser tiltaket. Gjenetablering eller istandsetting av arealene skal sikre at eksisterende kvaliteter og funksjonalitet blir opprettholdt eller forbedret, og skal planlegges i samråd med brukerne av idretts- og kulturarealene. Det skal legges teknisk infrastruktur i form av strøm, vann og avløp frem til idrettsanleggene. Innenfor feltet skal det også tilrettelegges for oppholdssoner samt minimum én snarvei opp skråningen til Høgskoleringen. Vegetasjon som fjernes som følge av støttefyllingen skal erstattes innenfor feltet, og det skal tilrettelegges med tilstrekkelig jordsmonn slik at vegetasjonen kan utvikle seg til en størrelse som minimum tilsvarer dagens situasjon. Utlegging av masser skal planlegges og utføres slik at revegetering blir mulig. Dersom anleggsarbeidet avsluttes i vinterhalvåret, kan kravet om istandsetting og gjenetablering utsettes til første påfølgende vår.

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

5.1 Faresone (§ 11-8 a) (sone H310)

For tiltak som vil kunne berøre grunnen i hensynssonen, herunder mindre tiltak som ikke er vist på plankartet, skal det alltid foreligge geoteknisk vurdering.

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

5.2.1 Bevaring naturmiljø H560_1

Innenfor hensynssonen for bevaring av naturmiljø skal trær og annen verdifull vegetasjon bevares. Fjerning av fremmede arter i henhold til fremmedartslista tillates. Fjerning av trær og annen verdifull vegetasjon kan bare skje der dette er nødvendig for å etablere geoteknisk støttefylling med tilhørende terrengbearbeiding innenfor felt GP6 eller etter faglig vurdering og i samråd med kommunen. Ved istandsetting etter etablering av geoteknisk støttefylling, skal vegetasjon reetableres og suppleres med flersjiktet skogstruktur med arter tilpasset de stedlige forholdene,

samt blomstereng i sørvendte områder. Trær som felles skal legges tilbake som levested for organismer som er knyttet til død ved.

5.2.2 Bevaring naturmiljø H560_2–3

Hensynssone H560_2 omfatter et eldre eiketre (utvalgt naturtype med B-verdi). Hensynssone H560_3 omfatter to eldre almetrær, parklind og bjørk (naturtype med C-verdi). Trær med rotsone og krone skal bevares. Eventuell beskjæring skal foretas i samråd med fagkyndig. I anleggsperioden skal trærne gjerdes inn, og gjerdet må settes utenfor rotsonen. Hvis det skal foregå arbeid nærmere enn 5 meter, skal stammen og trekronen beskyttes.

5.2.3 Bevaring kulturmiljø H570_1-2

Byggene tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret innenfor H570_1 og eksteriøret og auditoriet innenfor H570_2 beholdes uendret eller gis en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for eksteriøret innenfor H570_1, skal forelegges regional kulturmiljømyndighet (fylkeskommunen) til uttalelse før godkjennelse. Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for eksteriøret og auditoriet innenfor H570_2, skal forelegges Byantikvaren (kulturminnefaglig rådgiver) til uttalelse før godkjennelse.

5.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (§ 11-8 d) (sone H730_1)

5.3.1 Båndlegging fredning H730_1

Båndleggingssonen omfatter områder som er fredet etter kulturminnelovens §§ 15, 19 og 22a, der følgende registrerte bygninger og utomhusarealer inngår: Områdefredning (ID 87590), Hovedbygningen bygningsnr. 182243639 (Askeladden-ID 87590-1), Østre Gløshaugen bygningsnr. 182243728 (Askeladden-ID 87590-8), Vestre Gløshaugen bygningsnr. 182243698 (Askeladden-ID 87590-7), Infohuset bygningsnr. 182243701 (Askeladden-ID 87590-10), Gamle Elektro bygningsnr. 182243663 (Askeladden-ID 87590-6), Gamle Kjemi bygningsnr. 182243906 (Askeladden-ID 87590-4), Gamle fysikk bygningsnr. 182243965 (Askeladden-ID 87590-3) og Vannkraftlaboratoriet bygningsnr. 196112189 (Askeladden-ID 87590-5).

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke tiltak eller bruksendring som motvirker formålet med fredningen. Tiltak skal ikke igangsettes uten godkjennelse fra kulturmiljømyndighetene, jf. kulturminneloven.

5.3.2 Båndlegging automatisk fredete kulturminner H730_2

Kulturminnene H730_2 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Båndleggingen omfatter registrerte bosetnings- og aktivitetsområder (ID 283925, 283932 og 283941) og et veganlegg (ID 283933). I båndleggingen inngår en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730_2 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før eventuelle arbeider er planlagt igangsatt.

§ 6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområde #1 Arkeologisk gransking

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

6.2 Bestemmelsesområde #2 Åpen passasje gjennom bygg

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en åpen utendørs passasje som er minimum 6 meter bred og 3,5 meter høy mellom felt ST5 og Sem Sælands vei (felt SGT9).

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Før igangsettingstillatelse (felt BOP11 og BOP13)

- Før igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor felt BOP11 og BOP13 kan gis, skal nødvendig geoteknisk støttefylling og istandsetting innenfor felt GP6 og felt BIA1 for utbygging av både felt BOP11 og BOP13 være gjennomført.

7.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BOP1, BOP5, BOP6, BOP9, BOP11 og BOP13)

- Før bebyggelsen på BOP1 tas i bruk, skal felt ST2 være opparbeidet, og gangforbindelse mellom Christian Frederiks gate (felt SF5) og Høgskoleveien (felt SF2) være rustet opp, jamfør punkt 4.3.1.
- Før nybygg eller påbygg på felt BOP1 eller BOP5 tas i bruk, skal gangforbindelse mellom Magnus den Godes gate (felt SKV1) og felt SGT1 være rustet opp, jamfør punkt 4.3.1.
- Før bebyggelse på felt BOP6 tas i bruk, skal felt SGT2 være opparbeidet.
- Før bebyggelse på felt BOP9 tas i bruk, skal felt ST4 være opparbeidet.
- Før bebyggelse på felt BOP9, BOP11 eller BOP13 tas i bruk skal felt SGT6 være opparbeidet.
- Før bebyggelse på felt BOP13 tas i bruk, skal felt ST5 være opparbeidet.
- Før bebyggelse på felt BOP13 tas i bruk skal felt SGT9 være opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse til nybygg utover 15 000 m² BRA innenfor felt BOP9 og BOP13, skal tiltak for å øke indre bredde til 5,0 meter i kulvert, bedre belysning og bedring av siktforhold i kryss ved kulvert under Strindvegen ved Lars Onsagers veg være ferdigstilt iht. reguleringsplan r20200031.
- Før det gis brukstillatelse til nybygg utover 15 000 m² BRA innenfor felt BOP9 og BOP13, skal sykkelveg med fortau mellom Høgskoleringen ved Lerkendal stasjon og S.P. Andersens veg ved Strindvegen være opparbeidet i tråd med reguleringsplan r20200031.
- Før det gis brukstillatelse til nybygg utover 15 000 m² BRA innenfor felt BOP9 og BOP13, skal fortau langs nordøstre del av rundkjøring i Strindvegen være opparbeidet iht. reguleringsplan r20200031.
- Før det gis brukstillatelse til nybygg utover 15 000 m² BRA innenfor felt BOP9 og BOP13, skal sykkelveg med fortau langs Torbjørn Bratts veg være opparbeidet fra rundkjøring i Strindvegen til planavgrensning i reguleringsplan r20200031.
- Før bebyggelse på felt BOP9 eller BOP13 tas i bruk, skal gangveg mellom Tidemands gate og Richard Birkelands veg ved Strindvegen være oppgradert med fast dekke.

Signatur *(Ordfører).* Rita Ottervik

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

NTNU Campus Byromsprinsipper 13.01.2023

Vedtak:
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Gløshaugen og Høgskoledalen med følgende tillegg i reguleringsbestemmelsene:
§ 4.2.5 tredje avsnitt:
- Innenfor felt SGT1, SGT10, SGT11 og SGT12 tillates større anlegg for sykkelparkering, og det tillates enkel overbygning. Innenfor felt SGT3, SGT6, SGT9 og SGT13 tillates større anlegg for sykkelparkering uten overbygning.
§ 7.2 punkt sju:
- Før bebyggelse på felt BOP13 tas i bruk skal felt SGT9 være opparbeidet.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1100, merket Statsbygg og NTNU, sist endret 16.01.2023 med bestemmelser datert 22.02.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, datert 16.01.2023.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Tillegg til 4.1.9 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP11), under "Utforming":
På fasadene langs Høgskoleringen tillates det etablert beplantning og grønne fasader, slik at virkningene av nytt bygg kan reduseres for naboene, i tillegg til at det kan styrke det biologiske mangfoldet.

Tillegg til 4.1.10 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP13), under "Utforming":
På fasadene langs Høgskoleringen tillates det etablert beplantning og grønne fasader, slik at virkningene av nytt bygg kan reduseres for naboene, i tillegg til at det kan styrke det biologiske mangfoldet.

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, 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, 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.

Klæbuveien 26

Nabolaget Elgeseter/Vangslund - vurdert av 197 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	12 min 1.1 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Birralee International School Trond... 289 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Berg skole (1-7 kl.) 271 elever, 18 klasser	19 min 1.5 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	23 min 1.9 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	15 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hesthagen Totalt 22 ulike linjer	3 min 0.3 km
Lerkendal stasjon Linje R70	12 min 1 km
St. Olavs gate Linje 9	19 min 1.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.7 km
Trondheim Værnes	32 min

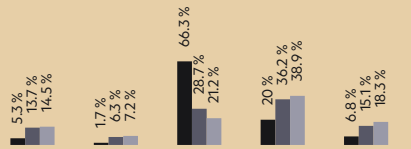
BARNEHAGER

Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km
Øya barnehage (1-5 år) 91 barn	6 min 0.5 km
Lerkendal barnehage (0-5 år) 59 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Elgeseter	2 min
Bunnpris & Gourmet Elgeseter	3 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
- Egen bil

SPORT

Finalebanen	5 min
Høgskolebanen grusbane	7 min
High Energy Trondheim	6 min
Impulse Tr.senter Lerkendal	11 min

«Sentralt beliggende»

— Sitat fra en lokalkjent

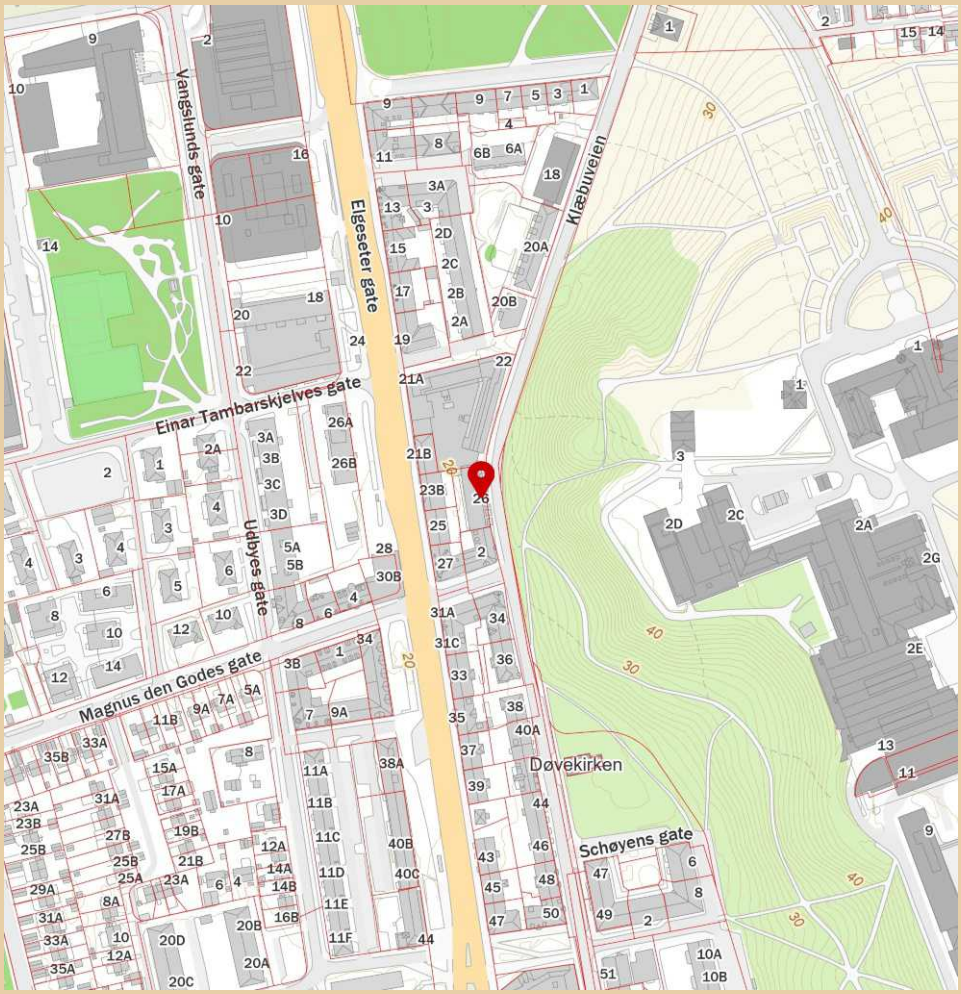
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 77/100



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

etakst®

26.06.2025 Ref **44mu2**

OPPDRAGSGIVER
Dagfinn Hansen
dagfinn57@outlook.com
+47 995 50 200

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 05.06.2025

KLÆBUVEIEN 26, 7030 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 405 BNR 227 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ELGESETER

Meglers verdivurdering

3 900 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**3 900 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	-	-	-	-	-
Tomt					583,9 m²	

Byggeår	2005
Soverom	2
Etasje(r)	3
Fellesutgifter/mnd	2000

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Klæbuveien 26, 7030 Trondheim	07.05.2024	3 990 000	0	3 990 000	2004	50 m²
2	Klæbuveien 26, 7030 Trondheim	20.02.2025	4 070 000	0	4 070 000	2004	50 m²
3	Klæbuveien 26, 7030 Trondheim	05.09.2024	4 150 000	0	4 150 000	2005	52 m²

Se prospekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

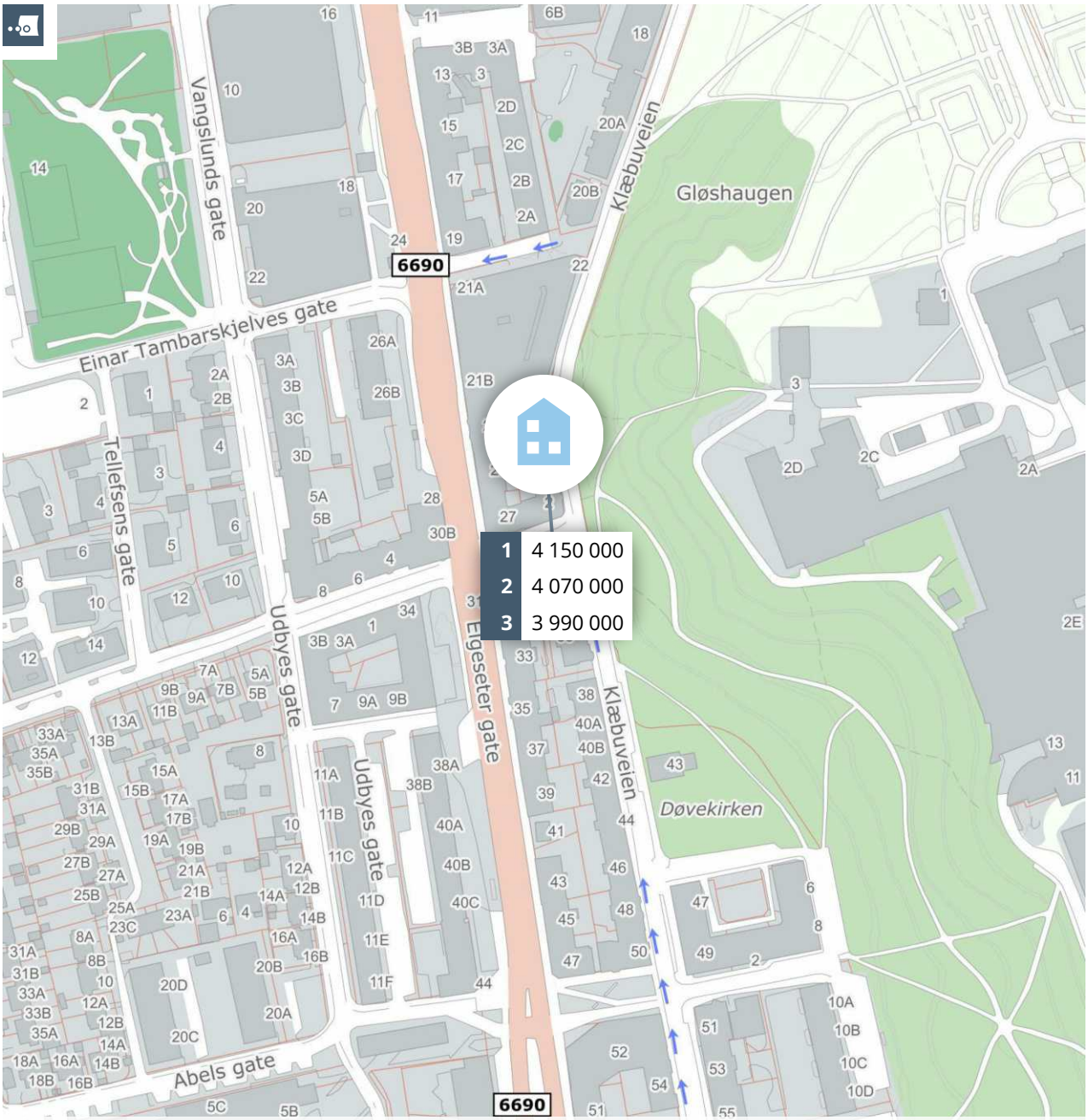
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Kristian Rundgreen
PrivatMegleren Trondheim
kristian.rundgreen@privatmegleren.no
+47 930 37 834

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



Meglers verdivurdering

KLÆBUVEIEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 26.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Klæbuveien 26, 7030 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 405 BNR 227 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ELGESETER

Verdivurdert til

3 900 000

0	3 900 000	73 585
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	2 000
Formue	9 608
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Klæbuveien 26 52 m² 2005		2. etg	2 sov	05.09.2024	3 990 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**79 808**
2	Klæbuveien 26 50 m² 2004		4. etg	2 sov	20.02.2025	3 990 000	**4 070 000**	0	4 070 000	**81 400**
3	Klæbuveien 26 50 m² 2004		4. etg	2 sov	07.05.2024	3 990 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**79 800**

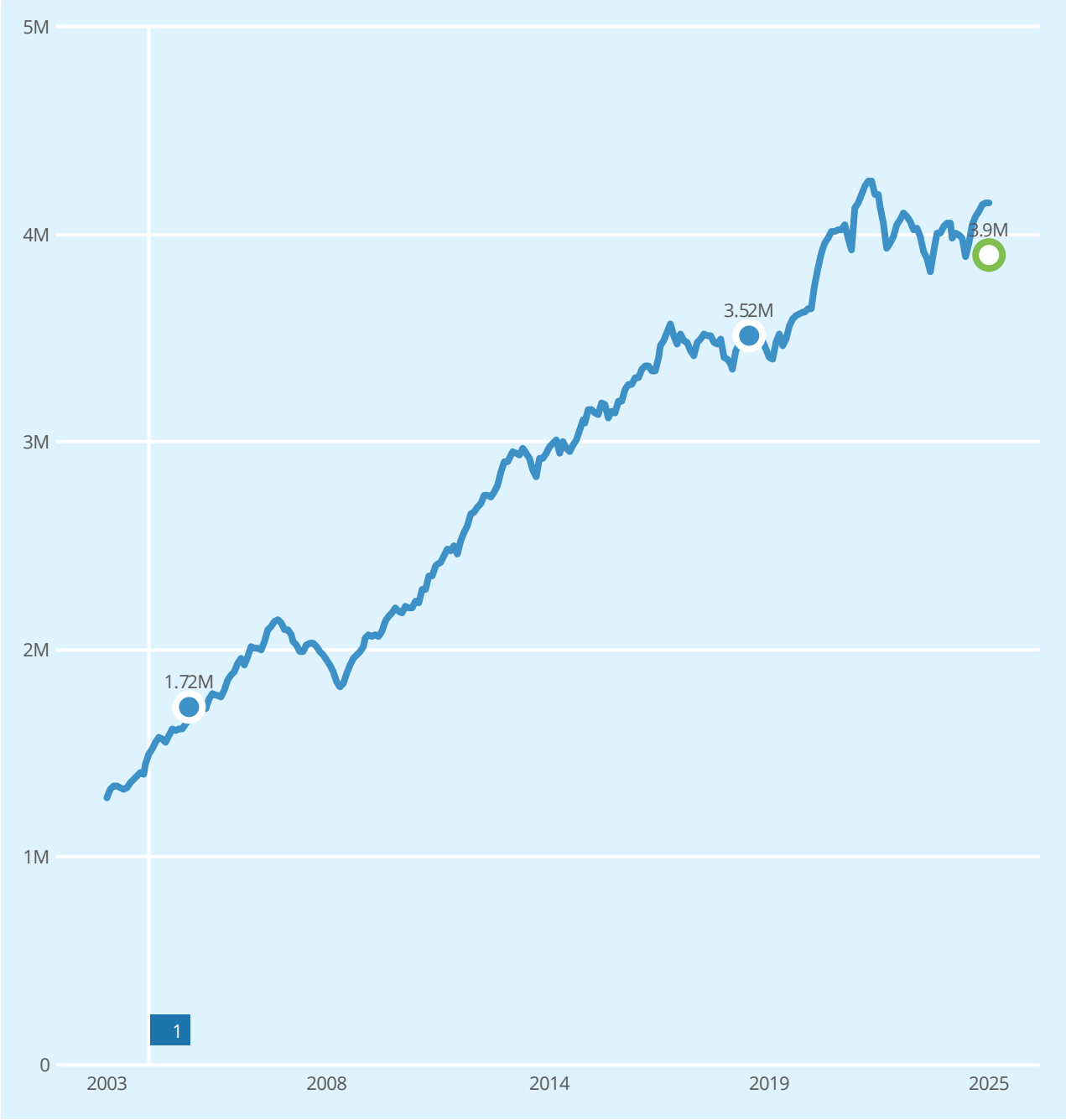
Se prospekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.05.2019	22.05.2019	28.06.2019	3 350 000	3 515 000	0	3 515 000
07.02.2005		07.02.2005	-	1 720 000	-	1 720 000

Leiligheter til salgs i ELGESETER grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

4.6M
4.4M
4 299 000 Prisantydning i snitt
4.2M
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Leiligheter solgt i ELGESETER grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

4.4M
4.3M
4 265 000 Salgspris i snitt
4 194 000 Prisantydning i snitt
4.1M
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

73 585 Klæbuveien 26 Totalpris 3 900 000

61 742 Midtbyen bydel i snitt siste 3 mnd

59 284 ELGESETER grunnkrets i snitt siste 3 mnd

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:
Klæbuveien 26, 7030 Trondheim
Gnr. 405, Bnr. 227, Snr. 18, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251074

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Kristian Rundgreen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 930 37 834

E-post: kristian.rundgreen@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.
