

Velkommen til

Øvre Møllenberg gate 54, 7043 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Øvre Møllenberg gate 54
7043 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 290 000,-
Omkostninger	kr	83 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 373 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 559,-

BRA/BRA-i	60 / 55 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2003

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

+47 938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Øvre Møllenberg gate 54, 7043 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 410, Bnr. 12, Snr. 12, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 290 000,-
Omkostninger	kr	83 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 373 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 384 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 82 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 83 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale gebyrer for februar 2026 var på kr. 344,-
Kommunale gebyrer for mars 2026 var på kr. 2275,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 559,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad driftsdel 2 689
Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler 870
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
TOBB*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 55 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 60 m²
TBA: 2 m²

Takstmannens og meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1

Eierform
Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Parkering
Plass i felles garasjeanlegg følger leiligheten.

Sameiets eiendom
Gnr. 410, Bnr. 12, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 1 832 m². Felles tomt for sameiet.

Byggeår
2003 ifølge takstmann.

Innhold
Etasje 2: Entre, bod, soverom, bad, stue og kjøkken

Kjeller: Leiligheten disponerer en bod i kjeller

Standard
Entre: Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling.

Soverom: Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe.

Stue: Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling. Utgang til luftebalkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, malt glassfiberstrie og flis på vegger. Takess i himling. Panelovn.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Leiligheten har en meget attraktivt og sentrumsnær beliggenhet i et av Trondheims mest populære boområder - Møllenberg.

Fra boligen er det ca 2 min gange til Solsiden med et bredt utvalg av butikker, kafeer, restauranter m.m. Solsiden er også kjent for sitt yrende folkeliv med en rekke flotte uteplasser. Videre er det ca 5 min gange til idylliske Bakklandet hvor det er søndagsåpen dagligvarebutikk, koselige kafeer og tursti rundt Nidelven. Trondheim Sentrum og alle fasiliteter bysentrumet har å tilby er innen gangavstand.

Studiesteder som NTNU, BI, St. Olav Hospital og Dronning Mauds Minne er kun en kort sykkeltur unna. God offentlig kommunikasjon i området.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med liggende panel og fasadeplater. Etasjeskille er trolig hulldekke med oppforet gulv og nedsenket himling, eller trebjelkelag. Taket er et valmtak og er tekket med takstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger for øvrig handelen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest datert 04.04.2003.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Boligen kan fritt leies ut.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanene er avsatt til bevaring kulturmiljø og sentrumsformål-framtidig iht. kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025)

Gjeldende regulering for eiendommen er plan:
- r0229 "Verneplan for Møllenberg / Kirkesletten / Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området." (1.9.1986)
Formålet med reguleringen er bevaringsområde.

Vi gjør oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Det gjelder plan:
- r20230005 med plannavn "Gyldenløves gate" Hensikten med planen er å skaffe juridisk grunnlag for å bygge om gategrunnen i Gyldenløves gate til å bli et mer attraktivt gangstrøk - hele året.

Boligen ligger i et bevaringsområde i reguleringsplanen og en hensynssone i Kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen ligger Innenfor virkeområde for hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel. Innenfor området, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. Planen og bestemmelsene finnes på kommunens hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 857 206,- for 2024

Andel felles formue
kr 15 493,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Leiligheten er pr. tid utleid med 3 mnd oppsigelsestid. Det er mulighet for overtagelse tidligere enn oppsigelsestiden, men da trer kjøper inn i leieforholdet.

Eier
Gobin AS v/ fyllmektig Ottar Remman.

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 22616
Dato: 20.11.2001
SNR: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56 / 1602

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 303221
Dato: 24.06.1954
Forpl. til å fjerne eller forandre tillatte garasje når bygn.rådet forl. det.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 300700
Dato: 01.02.1957
Klausul med hensyn til tillatt byggearbeide vedk. en provisorisk garasje
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 22616
Dato: 20.11.2001
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Dyrehold:
Beboerne må ikke ha husdyr som er til ulempe for andre.
Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Sameiets økonomi ved utgangen av 2025 i følge regnskapet:
- Årsresultatet er på kr 261.109,-
- Sum disponible midler er på kr 262.233,-

Styret opplyser om: planen er å utføre nødvendig utbedring av veggen ut mot gaten av nr 56 i løpet av 2026. Husene er nå 25 år gamle og vi må påregne ut skiftning av vinduer og terrassedører om ikke altfor mange år. Det er oppdaget en lekkasje i garasjenanlegget som skal utbedres. Det må påberegnes en økning i felleskostnad/fellesgjeld men styret kan ikke anlså nøyaktig hva det blir.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr-10 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.189,-
Fotograf kr. 4.500,-
Tilstandsrapport kr. 9.300,-
Stylist (veiledning) kr. 2.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.665,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ståle Bergmann i Takst Midt-Norge den 09-04-2026.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Innvendig > Overflater
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Det er ikke mulig å tegne Boligselgerforsikring ved dette salget.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Ny pakningsring i avløp fra toalett

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja. Bygget er malt og fellesareal pusset opp. Det er også utbedret noen takvindu i 3. etasje. Noe fuktinntregning i pkjeller hvor tiltak er under planlegging.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Trøndelag multipartner AS
Beskrivelse av arbeidet: Malingsarbeid og diverse andre tiltak

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja. Mindre fuktinntrenging i p-kjeller. Tiltak under planlegging.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert 15.04.2026
- Tilstandsrapport datert 09.04.2026
- Oversiktskart
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Byggetegninger fra kommunen
- Vedtekter sameiet
- Husordensregler sameiet
- Regnskap for sameiet
- Protokoll årsmøte 2026
- Seksjonering

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 938 25 260
E-post: marthe.frantzen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim










MODERN MAGNETISM






MATSUI
BOSCH


MATSUI
BOSCH








SÁPO
WASHOT LINEN








11



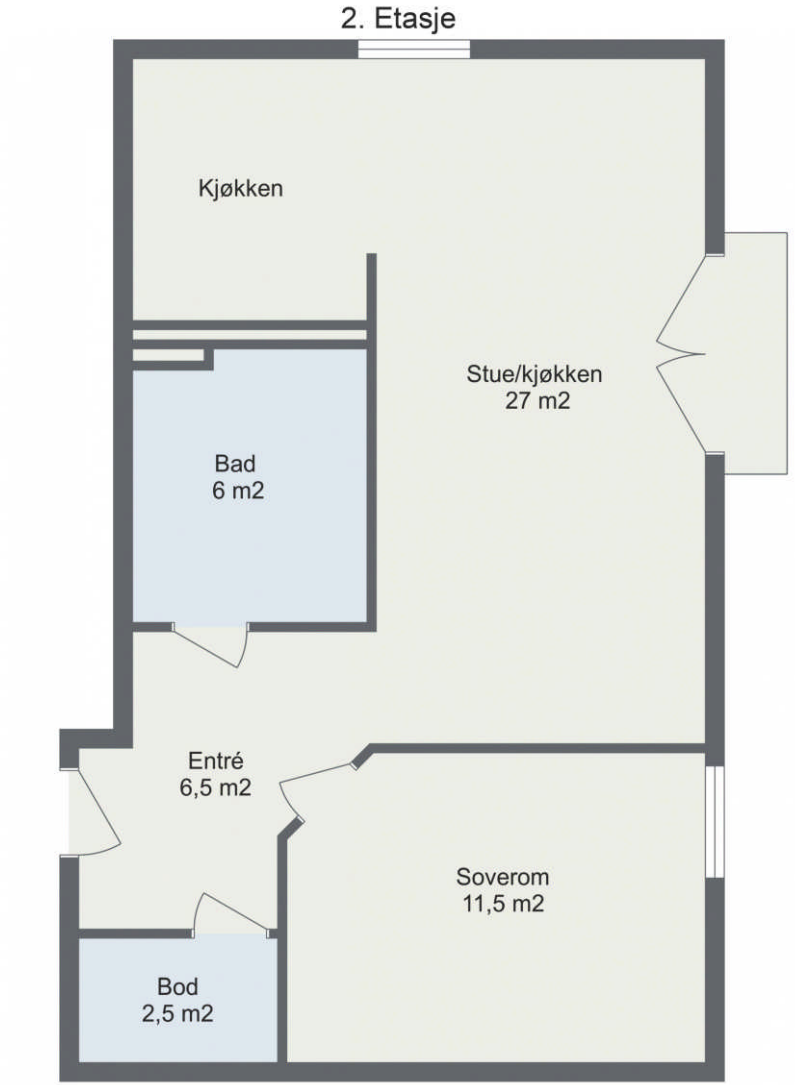








Plantegning



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).

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

TAKST MIDT-NORGE

ØVRE MØLLENBERG GATE 54

Nabolaget Møllenberg/Bispehaugen - vurdert av 126 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Solsiden Totalt 12 ulike linjer	**4 min** 0.3 km
Lademoen stasjon Linje R60, R70	**9 min** 0.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**13 min** 1.1 km
St. Olavs gate Linje 9	**20 min** 1.6 km
Trondheim Værnes	**29 min**

SKOLER

Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	**1 min** 0.1 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 225 elever, 12 klasser	**8 min** 0.6 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	**16 min** 1.2 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	**6 min** 0.5 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	**24 min** 1.9 km
Bybroen videregående skole 210 elever	**14 min** 1.2 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	**15 min** 1.3 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

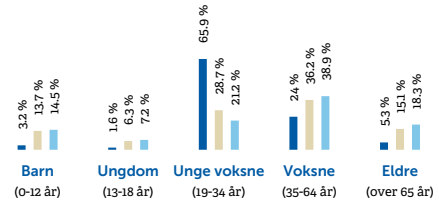
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 76/100

NABOSKAPET

Høflige 53/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Møllenberg/Bispehaugen	1 092	818
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Møllenberg barnehage (1-5 år) 61 barn	**4 min** 0.3 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 56 barn	**6 min** 0.4 km
Weidemannsveien barnehage (0-5 år) 27 barn	**6 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rosenborg Post i butikk, PostNord	**2 min** 0.2 km
Rema 1000 Møllenberg PostNord	**3 min** 0.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 89/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

SHOPPINGUTVALG

Bra 73/100

SPORT

Bispehaugen skole -gymsal Aktivitetshall	**2 min** 0.2 km
Rosenborg idrettsplass Ballspill, fotball	**6 min** 0.5 km
3T-Solsiden	**7 min**
Feel24 Buran	**7 min**

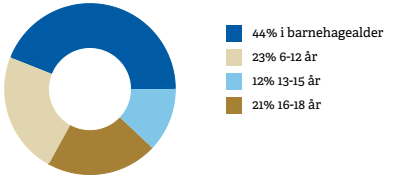
BOLIGMASSE



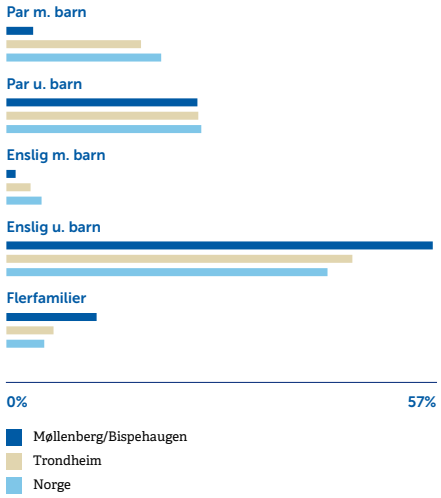
VARER/TJENESTER

Solsiden Kjøpesenter	**6 min**
Vitusapotek Solsiden	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



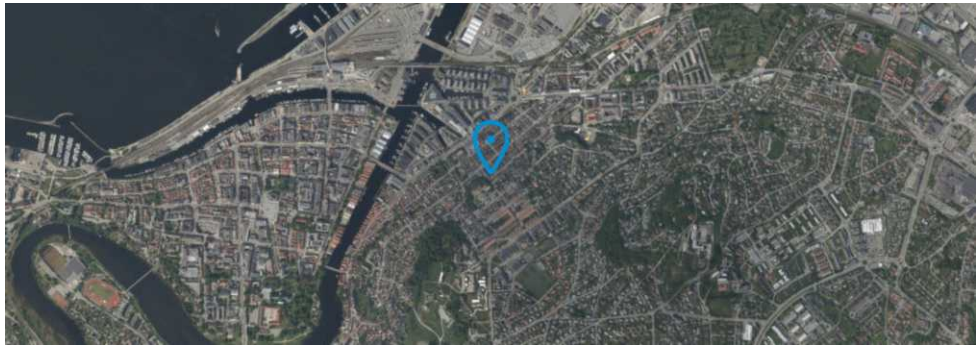
FAMILIESAMMENSETNING

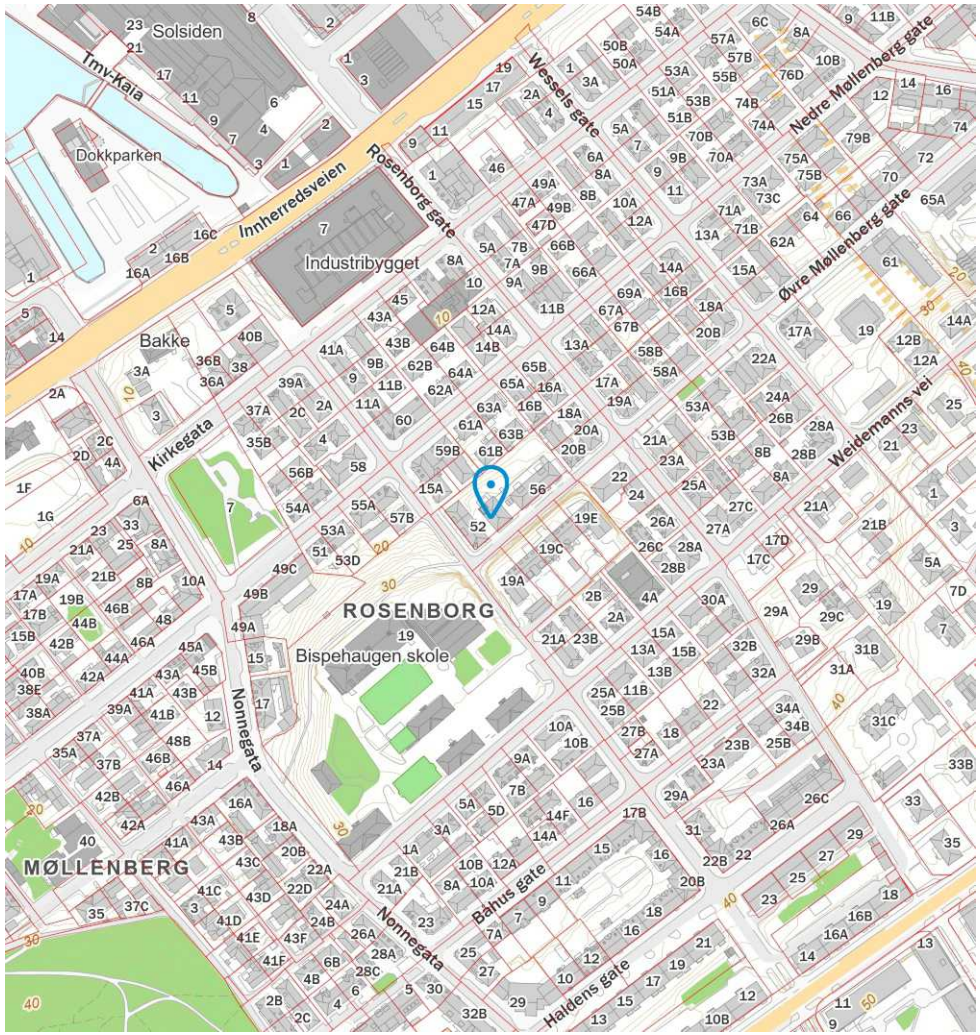


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**10%**	**33%**
Ikke gift	**85%**	**54%**
Separert	**5%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Øvre Møllenberg gate 54, 7043 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 410, bnr. 12, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22109-1563 **Eiendomsverdi ref nr:** MW2816

Autorisert foretak: TAKST MIDT-NORGE AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Bergmann

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Ståle Bergmann
Uavhengig Takstingeniør
stalebergmann@gmail.com
913 73 377

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Øvre Møllenberg gate 54, 7043 TRONDHEIM
Gnr 410 - Bnr 12
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Øvre Møllenberg gate 54, 7043 TRONDHEIM
Gnr 410 - Bnr 12
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er en liten fransk balkong som er utkraget. Stålrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Det er tatt i vegg på stue inn mot våtsone.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon og det er periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El-skap med automatsikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke foretatt måling av radon og bygget er ikke utført med radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

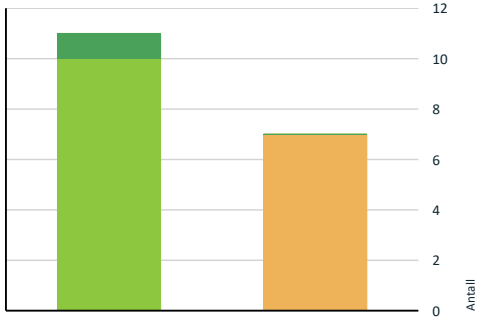
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Øvre Møllenberg gate 54, 7043 TRONDHEIM
Gnr 410 - Bnr 12
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2001

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Det er en liten fransk balkong som er utkraget. Stålrekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stor slitasje på parkettgulv på stue. Spesielt ved spisebord og terrassedører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

En sliping eller utskifting av parkett må påregens.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er omfattende med svartsopp i fuger på vegg og i silikon i overgang vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Det er omfattende med svartsopp i silikon i overgang vegg og gulv. Det er også svartsopp i fuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Det er tatt i vegg på stue inn mot våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

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

Det er slitasje på overflater utover det en kan forvente. Det er i stor grad kosmetisk og kjøkkenet er fult ut funksjonelt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er sprekk i ventilator i deksel i front.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilator fungerer tross avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og det er periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2001
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt måling av radon og bygget er ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

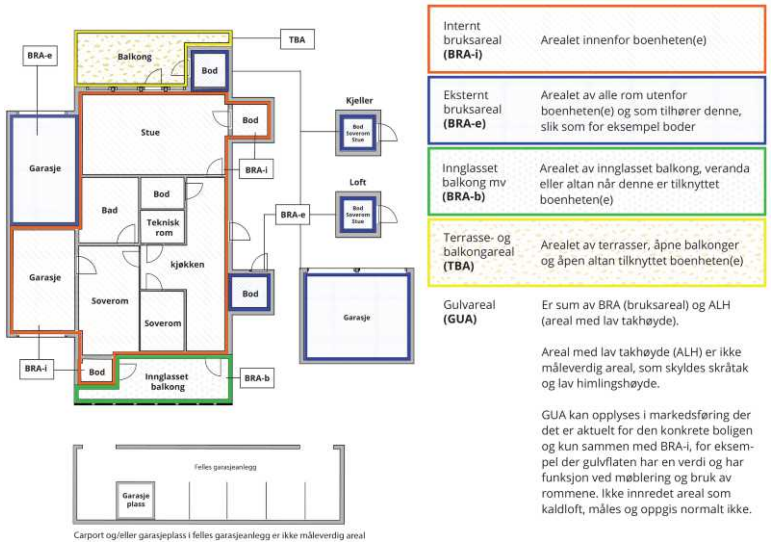
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	55	5		60	2
SUM	**55**	**5**			**2**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, soverom, kjøkken, stue, bad, bod	Bod i kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Ståle Bergmann	Takstingeniør
		Kunde
	Gobin AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	410	12		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Møllenberg gate 54

Hjemmelshaver
Gobin AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet beliggende i 2 etasje, med balkong.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et sisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 15.04.2026
Remman, Ottar Martin

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ottar Remman

Boligen

Øvre Møllenberg Gate 54
7043 Trondheim

5001-410/12/0/12

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny pakningsring i avløp fra toalett

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Ja**

Bygget er malt og fellesareal pusset opp. Det er også utbedret noen takvindu i 3. etasje. Noe fuktinntregning i p-kjeller hvor tiltak er under planlegging.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Trøndelag multipartner AS
   Beskrivelse av arbeidet: Malingsarbeid og diverse andre tiltak

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Ja**

Mindre fuktinntrenging i p-kjeller. Tiltak under planlegging.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

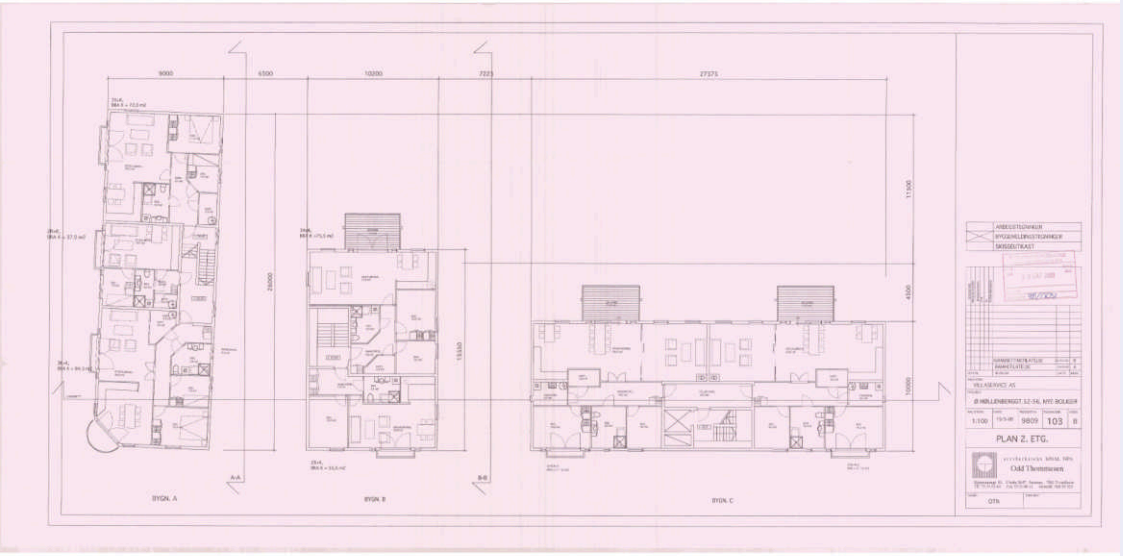
29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

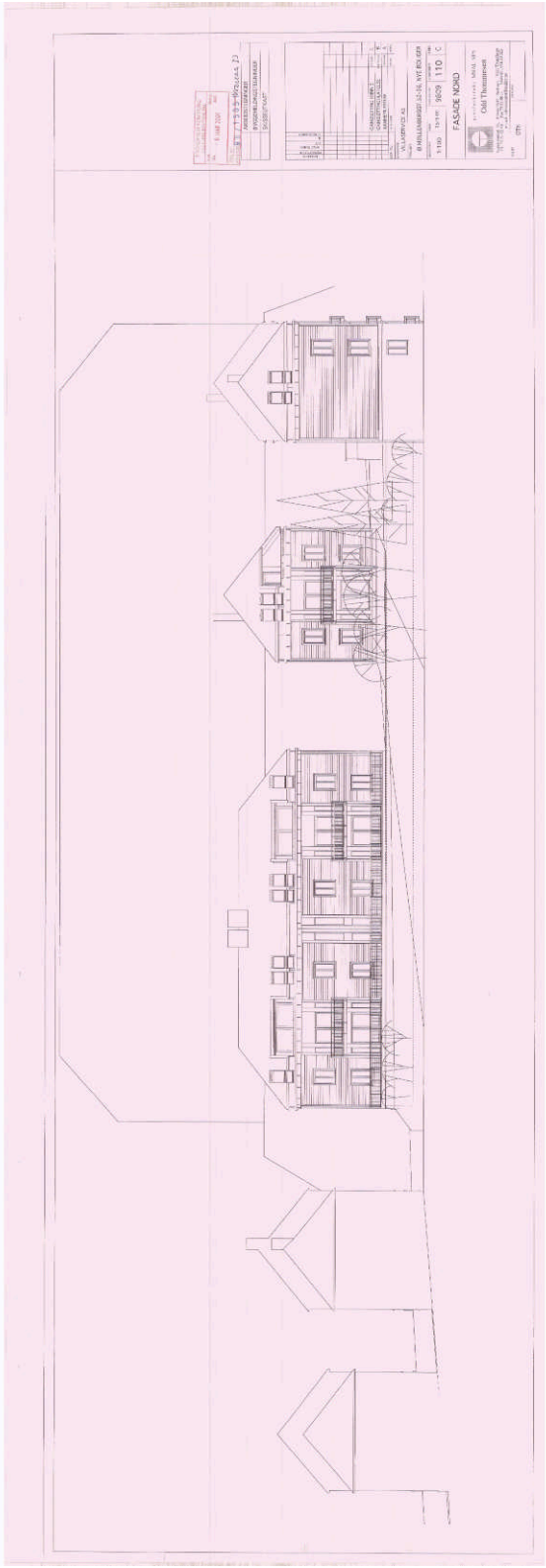
30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

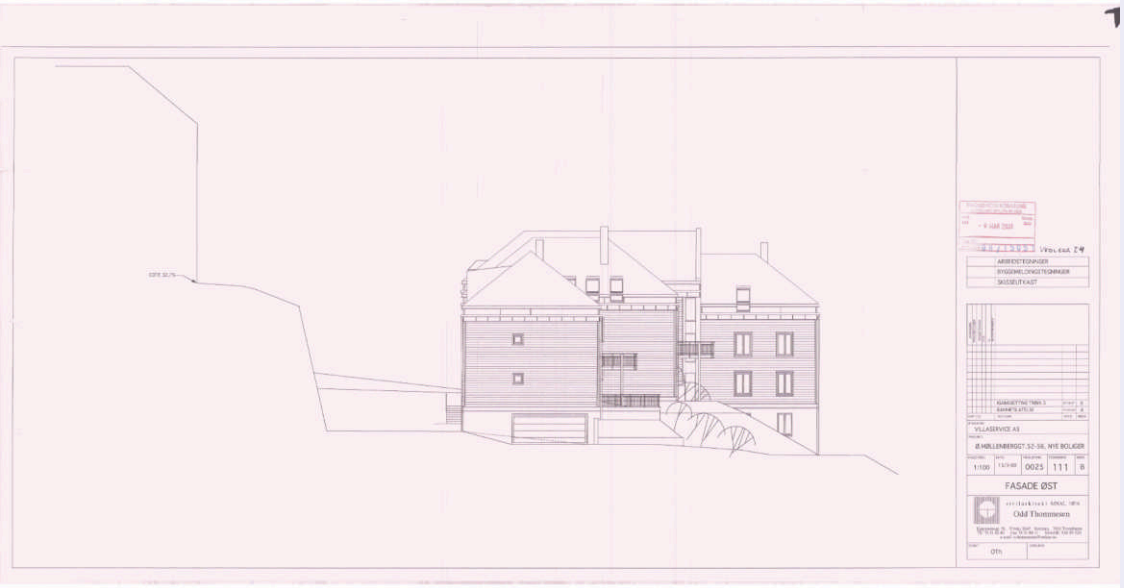
31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

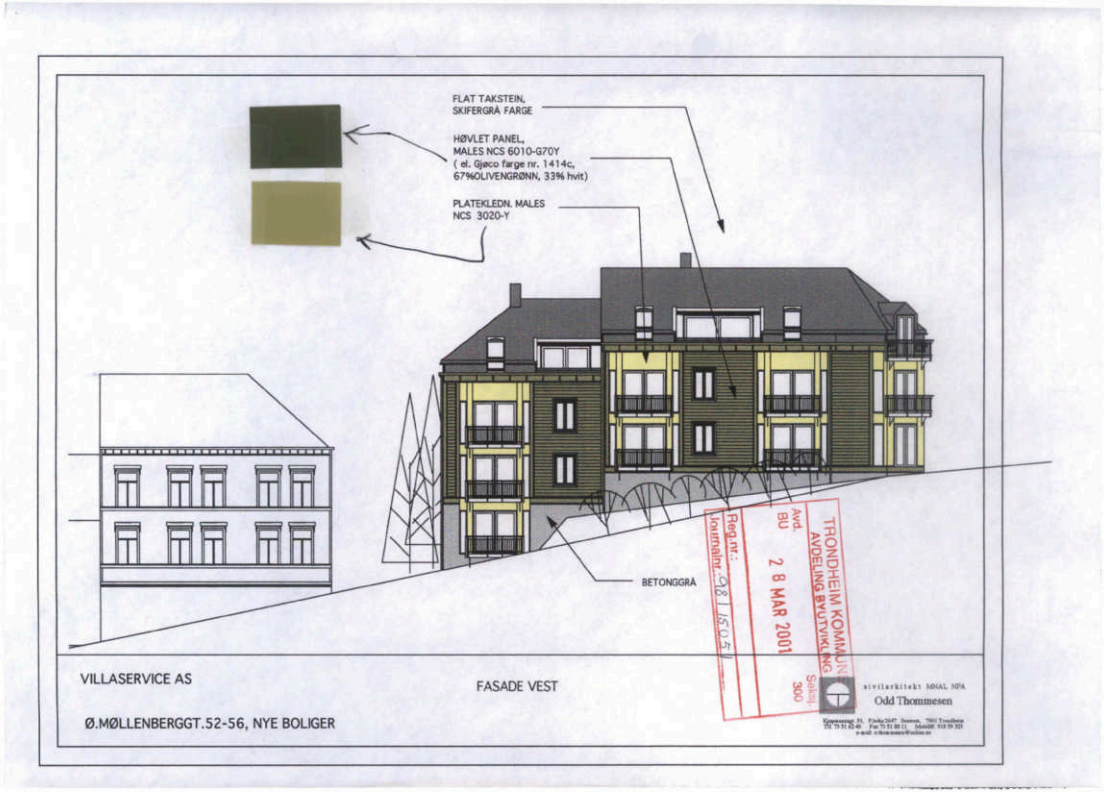
33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**


9000
6300
10200
7225
27375
11300
4800
10000
24000
19350
BYGN. A
BYGN. B
BYGN. C
A-A
B-B
PLAN 2. ETG.
9809
103
B
Odd Thommesen


FASADE NORD
9809
110
C
Odd Thommesen


ARBEIDSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SKISSEUTKAST
VILLASERVICE AS
Ø.MØLLENBERGGT. 52-56, NYE BOLIGER
1:100
0025
111
B
FASADE ØST
Odd Thommesen


ARBEIDSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SKISSEUTKAST
VILLASERVICE AS
Ø.MØLLENBERGGT. 52-56, NYE BOLIGER
1:100
9828
109
C
FASADE VEST
Odd Thommesen



Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 06.07.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010155	Ulovlighetsoppfølging	Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 410 **Bruksnr.:** 12 **Seksjonsnr.:** 17
Adresse: Øvre Møllenberg gate 54, 7043 TRONDHEIM
Referanse: 32220395

Det er ikke registrert sak mhp. ulovlighetsoppfølging i kommunens sakssystem for denne eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **03.06.2022**

ORDRENR: 6538217

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**410**	**Bnr:**	**12**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**17**
Adresse:	Øvre Møllenberg gate 54, 7043 TRONDHEIM						

K50010101 SKATTETAKST, TAKST FOR KOMMUNAL EIENDOMSSKATT

☒Bestilt ☐Ikke bestilt

SKATTETAKST (norske kroner): 3 768 000

ANTALL BUNNFRADRAG: 1

SKATTEGRUNNLAG (norske kroner): 2 087 600

K50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

☒Bestilt ☐Ikke bestilt

BELØP (norske kroner): 3 639 **Termin nr 1 av 4 i 2022**

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

K50011800 TILKNYTTING OFFENTLIG VANN OG KLOAKK

☒Bestilt ☐Ikke bestilt

EIENDOMMEN ER TILKNYTTET OFFENTLIG VANN

EIENDOMMEN ER TILKNYTTET OFFENTLIG KLOAKK

Flere produkt på neste side.

K50011810 VANNMÅLER

☒Bestilt ☐Ikke bestilt

DET ER INSTALLERT VANNMÅLER.
Forrige avregning av vann- og avløpsforbruket er basert på en avlesning 06/12/2021 **av vannmålerstanden.**

Dersom forbruket er stipulert ved siste avregnig, eller det er svingninger i forbruket, kan det være ubetalte vann- og avløpsgebyrer knyttet til eiendommen.

Eiendom som ikke har installert vannmåler betaler vann- og/eller avløpsgebyr beregnet på grunnlag av bruksarealet.

K50012000 LEGALPANT

☒Bestilt ☐Ikke bestilt

EIENDOMMEN HAR IKKE UOPPGJORTE KOMMUNALE AVGIFTER

MERKNAD:

Dette skjemaet er et samleskjema for produktene K50010101 SKATTETAKST, K50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER, K50011800 TILKNYTTING OFFENTLIG VANN OG KLOAKK, K50012000 LEGALPANT og K50011810 VANNMÅLER.
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil. Status for vann og avløp bør sjekkes mot kart med ledningsinfo

Om "Aktsomhetskart kulturminner"

De ulike kategoriene i Aktsomhetskart kulturminner
Eksempel på kartutsnitt



Tegnforklaring:

- Fredet bygning
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi
- Bevaringsområde i reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel

I tillegg vises følgende fra Riksantikvarens karttjeneste (wms):

- Freda områder og registrerte arkeologiske kulturminner (røde)
- Sikringssoner (gule) rundt freda kulturminner
- Gråblå områder: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Kartplott som viser følgende vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Freda kulturminner og sikringssoner
- Kommunens vurdering av bygningers antikvariske verdi (klasse A, B og C)
- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner fra kommuneplanens arealdel

A, B og C - Antikvarisk klassifisering

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:

- A: Svært høy antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi

Bestemmelser for klasse A, B og C | Kriterier for klassifisering A, B og C

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan.

Freda bygning/anlegg



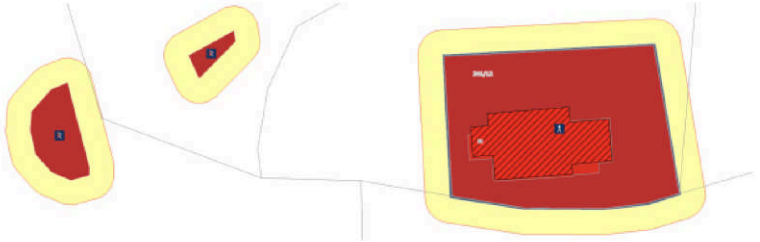


Eksempel på freda bygning- rød med svart skråskravur: Kriminalasylet fra 1830.

Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.

På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

Freda områder og arkeologiske kulturminner



- Freda områder og freda registrerte arkeologiske kulturminner er røde
- Sikringssoner rundt freda kulturminner er gule
- Gråblå områder: sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Bevaringsområde i reguleringsplan



Områdene har svart vertikal skravur.

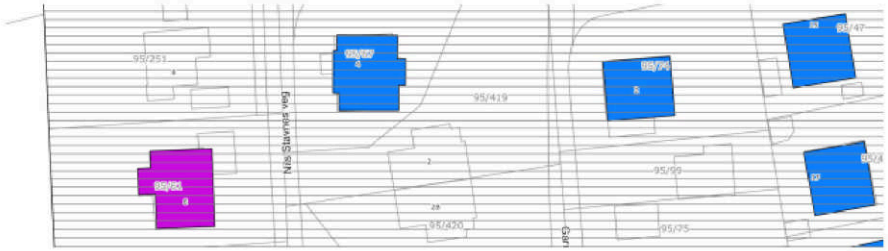
Her gjelder detaljerte bestemmelser for bl.a. bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Sjekk reguleringsplan: plankart med bestemmelser for aktuell bygning/område.
Finn reguleringsplan i temakart "Reguleringsplaner"; se brukerveiledning til Aktsomhetskart kulturminner.

Fra 2009 ble områder markert på plankart som **hensynssone**: "særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø". For eldre planer gjelder begrepet "spesialregulert med formål bevaring" ofte kalt "spesialområde bevaring".

I Trondheim er rundt 170 bygningsmiljøer og enkeltbygninger regulert til bevaring. Ilsvikøra og Møllenberg er eksempler på slike områder.

Hensynssone i Kommuneplanens arealdel



Hensynssonene har grå horisontal skravur.

Retningslinjer for Hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

Kort beskrivelse av alle hensynssonene:
Beskrivelse av Hensynssoner for kulturmiljø

Hensynssonene vises også på plankartet til Kommuneplanens arealdel 2012-2024 og i eget illustrasjonskart:
Illustrasjonskart, hensynssone kulturmiljø

Blått ikon; betyr mer info på kulturminnesok.no

I målestokk 1:2000 eller større, er hver lokalitet fra Riksantikvarens karttjeneste markert med et blått ikon. Det er tre ulike lokalitetsikon:



Sverresborg Trøndelag Folkemuseum



Friluftsdelen av museet har over 60 bygninger fra Trondheim og Trøndelag.
Bygningene ligger rundt ruinen av kong Sverres middelalderborg.

Museumsområdet på Sverresborg har lilla horisontal skravur på kartet.

Bebyggelsen er ikke verdivurdert med A, B eller C.
Freda bygninger er markert på aktsomhetskartet.

Informasjonen om *Aktsomhetskart kulturminner* er hentet fra nettsiden:
https://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo/

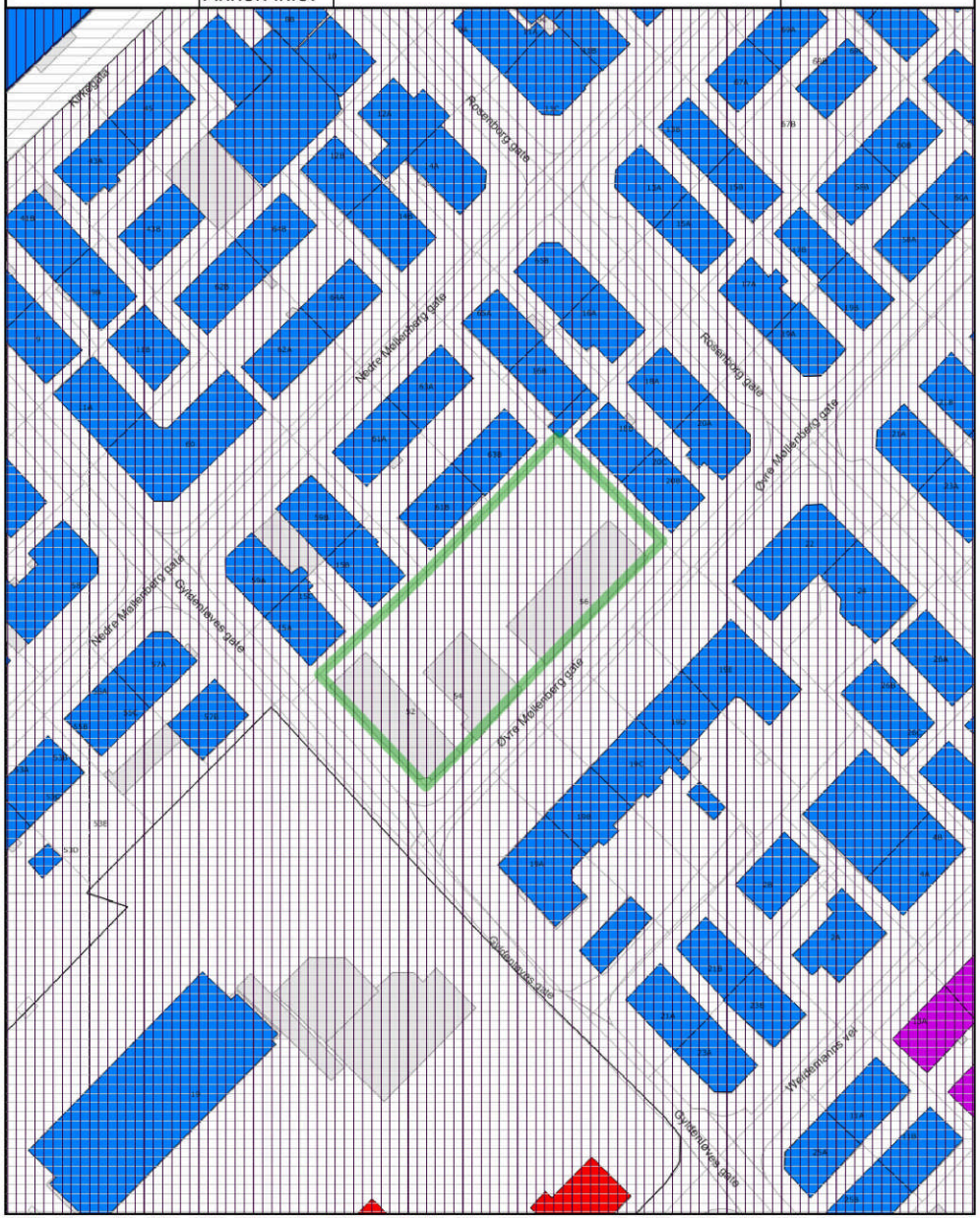
Sist revidert 2018-08-27 ban/qqj

Trondheim

Aktsomhetskart kulturminner

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Øvre Møllenberg gate 54 7043 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



30.05.2022 13:57:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Tegnforklaring

- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Veg
- Jernbane
- Havflate
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Riksveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

30.05.2022 13:57:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

KLÆBU KOMMUNE



© Foto: Johnny Nilssen, Klæbu kommune

Kommuneplan 2010 – 2021
Arealdel

Vedtatt av kommunestyret 09.06.2011

Kommuneplan for Klæbu 2010-2021, arealdelen - bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret:	**09.06.2011**
Arkivsak-dok.:	**11/27-74**
Arkivkode:	**140**

1. Innledning

Arealdelen består av:

- Plankart – juridisk bindende
- Bestemmelser – innrammet og nummerert tekst nedenfor – juridisk bindende
- Retningslinjer – vist som vanlig tekst i kulepunkter, uten rammer– ikke juridisk bindende
- Temakart – ikke juridisk bindende:
  - Hovedveger – viser behov for hovedveger og utbedringer.
  - Grenser for sentrumsareal, langsiktige grenser mellom bebyggelse og landbruksareal

Det er i tillegg utarbeidet en egen planbeskrivelse som gjør rede for hvordan arbeidet er gjennomført, rammer for arbeidet og hovedinnholdet i planen. Videre inneholder den en konsekvensutredning av tiltak i arealdelen som ikke er med i tidligere vedtatte planer.

På det juridisk bindende plankartet er det skilt mellom "nåværende" og "fremtidig" arealbruk. "Nåværende" betyr arealformål som inngår i tidligere vedtatt plan, mens "fremtidig" ikke inngår i tidligere plan.

2. Felles mål og prinsipper for arealforvaltningen

Følgende mål og prinsipper skal ligge til grunn for utnytting og vern av arealer i kommunen[i]:

- Boligbygging og vekst tilpasses mulighetene for utvikling av et godt tjenestetilbud
- Folketilveksten styres til tettstedene Klæbu og Tanem, med særlig vekt på å legge til rette for utvikling av sentrum
- Boligutbygging prioriteres med bakgrunn i retningslinjene i Interkommunal arealplan
- Tett utnytting av sentrum og de mest sentrumsnære areal
- En restriktiv holdning til spredt utbygging
- Sammenheng mellom utbygging av bolig-/næringsområder og infrastruktur
- Tiltak som kan hindre gode vegløsninger må vente til traseene er fastlagt
- Samordnet og felles parkering i sentrum
- Tilstrekkelig med areal og forutsigbare rammer for utvikling av nærings- og offentlig virksomhet
- Kultur, handel og servicenæringer lokaliseres til sentrum, arealkrevende næring langs Fv 704
- Hensynet til bomiljø skal veie tungt ved utvikling av virksomhet og aktivitet

[i] Målene og prinsippene er overordnede føringer for arealdelen, ikke juridisk bindende bestemmelser

- Barn og unges interesser skal ivaretas i planer og planprosesser, jf. Rikspolitiske retningslinjer – bl.a. legges Norsk institutt for by- og regionforsknings anbefalte plankrav til lekearealer til grunn i planleggingen
- Hensynet til universell utforming må ivaretas i plan- og byggesaker
- Allmennhetens tilgang til friluftsområder skal sikres, og det skal legges til rette for attraktive turområder
- Nasjonale føringer for jordvern, verdifulle kulturlandskap og naturmangfold

3. Generelle bestemmelser og retningslinjer

3.1 Plankrav, rekkefølgekrav, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 1, 4, 8

1. Innenfor områder for bebyggelse og anlegg, samt fradeling til slike formål, er arbeid eller tiltak ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan
2. Nye masseuttak og oppfyllingsområder (områder for råstoffutvinning) som er over 4 dekar, eventuelt medfører uttak over 12000 m^3, skal reguleres
3. Trase for ny Fv 704 skal avklares gjennom egen kommunedelplan og reguleringsplan, jf. hensynssone for båndlegging
4. Rekkefølgekrav:
   a) Områder for bebyggelse og anlegg kan ikke tas i bruk til bygge- og anleggsformål før teknisk infrastruktur og grønnstruktur er etablert
   b) Følgende nye områder for bebyggelse og anlegg kan ikke tas i bruk før ny Fv 704 er bygd fram til områdene:
      - Område for bebyggelse og anlegg ved kryss Fv 704/Fv 921 (BA1)
      - Utvidelse av områder for næringsbebyggelse, N2 og N3, nord og sør for regulert område, Tulluan
   c) Nærmere krav til rekkefølge avklares i reguleringsplan
5. Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid:
   a) Grunnforhold i områder for bebyggelse og anlegg under marin grense.
   b) Viltets leveområder og trekkveger mellom Vassfjellet og Nidelva, som grunnlag for regulering av følgende nye områder:
      - Bebyggelse og anlegg ved kryss Fv 704/Fv 921 (BA1)
      - Næringsbebyggelse N2 og N3, Tulluan
      - Råstoffutvinning R1 (Øvre Tanem), R2 (Øvre Forset), R3 og R4 (Tulluan)
   c) Trase for ny Fv 704 skal avklares gjennom kommunedelplan før regulering av
      - Bebyggelse og anlegg ved kryss Fv 704/Fv 921 (BA1)
   d) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan kommunen kreve at det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Retningslinjer:
- Kommunen kan kreve at utbyggingsavtale inngås, jf. prinsippvedtak fattet av kommunestyret 15.11.2007
- For konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg for Klæbu sentrum og Hallset-området gjelder vedtekt om tilknytningsplikt, vedtatt av kommunestyrets 25.06.2009
- Estetiske retningslinjer for sentrumsområdet, vedtatt av kommunestyret 27.09.2007, ligger til grunn for behandling av enkeltsaker i området

Det vises for øvrig til bestemmelser i kap. 4 om mindre tiltak som ikke krever plan, og bestemmelser for hensynssoner i kap. 6, med egne krav til planlegging og konsekvensutredning.

3.2 Generelle bestemmelser og retningslinjer – bebyggelse og anlegg, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 og 5

3.2.1 Bebyggelse og anlegg – Øvre Tanem m.m. (BA1)

Retningslinjer:
- Området benyttes til forretninger, service, kollektivknutepunkt, idrettsanlegg og boliger

Arealbruken i området skal avklares i kommunedelplan for Fv 704 og reguleringsplan, jf. rekkefølgekrav i kap. 3.1, og hensynssone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven.

3.2.2 Boligområder

Retningslinjer for omfang, fordeling m.m.

- Med utgangspunkt i en ramme på 60 nye boliger pr. år i tidsrommet 2011-2021 legges følgende fordeling til grunn for videre regulering og inngåelse av utbyggingsavtaler i planperioden:

Område, felt		Ant. boliger
Tettbebyggelse	Gjellan/Trøåsen	300
	Hallset-området	100
	Sentrum (Holthegården m.m.)	60
	Fortetting og mindre prosjekt ved sentrum, f.eks. Granmo, utvidelse av Haugamyra (B3)	60
	Tanem – regulerte områder og Langmo (nytt) prioriteres	80
Spredte felt og enkelthus	Moen, Hyttfossen	20
	Mindre felt – Fjærem, Søråsen, Brøttemsåsen	20
	Soner for spredt utbygging	15
	Eventuell spredt utbygging gjennom dispensasjon	5
Sum		**660**

- Kleiva
  - Utbygging forutsettes ikke igangsatt i planperioden, men området er aktuelt som framtidig boligområde, jf. bestemmelse for hensynssone i kap. 6
  - Spørsmålet om tidspunkt for igangsetting tas opp på nytt ved neste revisjon av kommuneplanen
  - Vegføring/adkomst vurderes i sammenheng med planlegging av ny trase for Fv 704
- Variert boligsammensetning
- Utbygging gjennomføres i hovedsak av private

Retningslinjer for fortetting

Søknader om nye boliger innenfor etablerte områder vurderes ut fra følgende prinsipper og hensyn, jf. også punkt om leke- og grøntareal i felles mål og prinsipper i kap. 2:
- Ny utbygging bør ikke føre til overskridelse av vedtatt utnyttingsgrad

- Bebyggelsens karakter beholdes – ny bebyggelse bør ikke skille seg vesentlig fra det som er vanlig i området med hensyn til form, størrelse og avstand mellom bygninger
- Trafikksikkerhet
- Solforhold, utsikt og innsyn
- Vedtatte retningslinjer i IKAP (Interkommunal arealplan)

3.2.3 Fritidsbebyggelse

Planen gir muligheter for bygging av fritidsbebyggelse innenfor følgende områder:

- 3 felt for fritidsbebyggelse ved Nesnelva/Jenvollhytta (F1, F2, F3)
- Sone for spredt bebyggelse på nordsida av Selbusjøen, jf. kap. 5.1 (SBFN1)
- Område for kolonihager, Grendstad
- Områder for fritidsbebyggelse ved Vassfjellet skisenter (F4, F5)

Bestemmelser for områder for fritidsbebyggelse ved Nesnelva/Jenvollhytta (F1, F2, F3), jf. plan- og bygningsloven §§ 11-9 nr. 4 og 5:

1. Innenfor feltene tillates i alt bygd inntil 100 fritidsboliger
2. Hver tomt kan være inntil 1 dekar
3. Det må foreligge godkjent avløpsløsning med felles ledningsnett og renseanlegg for det enkelte felt

Bestemmelser for område for kolonihage, Grendstad, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-9 nr. 4 og 5:

4. Innenfor området tillates inntil 6 parseller
5. Avstanden mellom bebyggelsen på parsellene og Selbusjøen skal være minimum 30 m
6. På hver parsell kan etableres bebyggelse på inntil 30 m^2
7. Ved innlegging av vann i bebyggelsen må godkjent avløpsløsning foreligge

- Områder for kolonihager kan også vurderes i andre områder, gjennom reguleringsplan eller søknad om dispensasjon fra kommuneplanen

Bestemmelser for areal for fritidsbebyggelse ved Vassfjellet skisenter (F4, F5), jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4:

8. Det må foreligge godkjent avløpsløsning med felles ledningsnett knyttet til kommunalt nett eller eget renseanlegg.
9. Områdene bygges ut i følgende rekkefølge:
    a. Område F4
    b. Område F5

- Utbyggingstakt og ansvar for bygging av infrastruktur avklares gjennom utbyggingsavtale.

3.2.4 Sentrumsformål

Sentrumskjernen er avgrenset på plankartet, og i hovedsak vist som sentrumsformål. Et område utenfor sentrumskjernen, "ytre sentrum", og langsiktige grenser mellom bebyggelse og landbruk/grøntareal, framgår av eget temakart. Områdene er allerede regulert. Bestemmelsene og retningslinjene vil dermed kun ha betydning for reguleringsendringer og videre detaljregulering.

Bestemmelser for sentrumskjernen, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5:

1. Sentrumskjernen skal benyttes til besøks- og arbeidsplassintensiv virksomhet, dvs. forretninger, service og kontor
2. Boliger kan tillates over 1. etasje, men ikke utgjøre mer enn 50 % av ny utbygging (BRA)
3. Minimum utnyttingsgrad innenfor det enkelte kvartal, inkl. fellesareal, skal være BYA=35 % – parkering tas ikke med som bebygd areal i beregningen
4. Maksimalt 35 % av tomtearealene kan benyttes til bakkeparkering

Retningslinjer for sentrumskjernen:

- Bygningene bør henvende seg til Fv 885/Tine Bugges veg, og danne vegger i gaterommet
- Parkering bør samles, helst i parkeringskjellere eller parkeringshus

Bestemmelser for "ytre sentrum", jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5:

5. Området skal benyttes til virksomhet som f.eks. offentlige kontorer/institusjoner, kulturlokaler og bedrifter, hovedsakelig arbeidsplassintensiv/besøksintensiv virksomhet, samt til boliger
6. Minimum utnyttingsgrad innenfor det enkelte kvartal, inkl. fellesareal, skal være BYA=25 % – parkering tas ikke med som bebygd areal i beregningen
7. Kravet til minimum utnytting gjelder ikke areal for skole og barnehager

Retningslinjer for "ytre sentrum":

- Ny avlastningsveg nord for sentrum gjør areal sør for denne aktuell til næringsformål på lang sikt (etter kommuneplanperioden)

3.2.5 Offentlig/privat tjenesteyting

Bestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5:

1. Flerbruksanlegg skal ligge i tilknytning til skole, parkering, transportmuligheter m.m., og dekke flere funksjoner enn kun idrettsaktivitet
2. Ved regulering av nye boligområder skal tilrettelegging av barnehager vurderes
3. Barnehager skal sikres god tilgang til grøntområder, og strategisk plassering i forhold til veg

Retningslinjer for lokalisering av offentlige bygg og anlegg

- Skoler lokaliseres ut fra hvor elevene bor
- Ny barneskole bygges i sentrum (Sletten), jf. vedtatt reguleringsplan
- I første del av planperioden startes utredningsarbeidet rundt framtidig ny idrettshall/ flerbrukshall. Her gjennomgås: behov, formål, volum og arealbehov, kommunikasjonsforhold, alternative tomtevalg, og kostnadsvurdering.
- Offentlige bygg bør være tilgjengelig "hele døgnet"
- Det utarbeides en barnehageplan som behandler prinsipper og mål for samlet framtidig barnehagekapasitet i Klæbu, jf. bestemmelse nr. 2 og 3 ovenfor:
  - Etablering av barnehager på Tanem, i Lauvåsen og Gjellan/Trøåsen skal inngå i planen
  - Utbygging av barnehage på Tanem oppvekstsenter bør også vurderes i forbindelse med utbygging av skolen på området
  - Initiativ til private barnehager på andre egnede tomter vil bli vurdert positivt
- Utbygging innenfor pleie og omsorg:
  - De langsiktige utfordringene, med et økende antall brukere av omsorgstjenester, krever et mer mangfoldig tjenestetilbud
  - Servicesenteret bygges ut
  - Det bygges mindre frittstående enheter tilpasset behov i offentlig eller privat regi
  - Det tilstrebes interkommunale løsninger for barn/ungdom eller voksne med særlig store pleiebehov
  - Arealbehovene dekkes innenfor avsatte areal for tjenesteyting og boliger

3.2.6 Råstoffutvinning

Bestemmelser for uttak av masser, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 og 5:

1. Viktige masseforekomster må ikke bygges ned eller varig båndlegges på annen måte
2. I områder med usikre eller mindre verdifulle ressurser må utbyggingstiltak vurderes opp mot hensynet til ressursenes verdi, og ressursenes nytte ved gjennomføringen av tiltaket
3. Kommunen kan stille krav om nærmere undersøkelse av ressursene før tiltak tillates
4. Hensyn til bomiljøet skal ivaretas ved begrensninger og krav til utforming og drift – spesielt skal adkomstforhold, andre trafikale forhold, støy og støv tillegges vekt
5. Ytre tidsramme for drift på hverdager er kl. 06.30-22.00 – for øvrig fastsettes driftstidene ut fra hensynet til like konkurranseforhold, med sikte på likhet for samme funksjon og i sammenlignbare omgivelser
6. Ved videre regulering på Tanem etableres et tilstrekkelig bredt grønt belte sør for bebyggelsen, før nye uttak på eiendommen Øvre Tanem, jf. grønnstruktur vist på plankartet
7. Landskapsmessige hensyn skal ivaretas – ved krav knyttet til etappeinndeling, terrengmessig utforming, skjerming, istandsetting, etterbruk m.m.
8. Etterbruk skal sikres gjennom reguleringsplan
9. Hensyn til miljø/biologiske verdier og friluftsliv skal ivaretas – ved vernesoner mot viktige turveger og vassdrag, tiltak som hindrer forurensning, sikring av ferdselsmuligheter for allmennheten, eventuell flytting av turveger m.m.

10. Område for råstoffutvinning, Tulluan, nåværende uttak og R3 ferdigstilles før oppstart av område R4

Uttak av masser – retningslinjer

- Holdninger til tiltaket avklares tidligst mulig, gjennom informasjon, innhenting av innspill og politiske signaler før arbeidet med en konkret reguleringsplan starter
- I eller nært opp til viktige masseforekomster bør det ikke gjennomføres tiltak som båndlegger arealene, eller på annen måte vanskeliggjør utnytting av ressursene, som bygging av bolig- og fritidsbebyggelse, institusjoner m.m.
- Ved planlegging av uttak vurderes bl.a. hvilke typer anlegg som bør tillates, plassering av disse innenfor det enkelte område, samt adkomsttrase
- Når forholdene tilsier det, bør områder for uttak og oppfylling av masser legges til rette for framtidig utnytting til næringsformål.
- Konsekvensene for berørte landbruksareal vurderes nøye
- Det gjennomføres tett kontroll med at vedtatte planer og tillatelser følges

Bestemmelser for oppfylling, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 og 5:

11. Bestemmelser for uttak av masser, nr. 4-9, gjelder også oppfylling
12. Før godkjenning av plan eller søknad som berører kvikkleiresoner, må det dokumenteres at sikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt
13. Det settes krav om oppfylling med rene masser

Oppfylling – retningslinjer

- Ved behandling av reguleringsforslag legges det vekt på å begrense antall oppfyllingsområder som er i drift samtidig. Planen er basert på at det kan være behov for 1 større og 1-2 mindre oppfyllingsområder samtidig på hver side av Nidelva.
- Oppfylling kan vurderes der dette ut fra faglige vurderinger kan bidra til stabilisering av kvikkleireområder

3.2.7 Næringsbebyggelse

Bestemmelser for områder for næringsbebyggelse – rekkefølgekrav, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4:

1. Områder for næringsbebyggelse, Tulluan, skal bygges ut i følgende rekkefølge:
   a. Område som inngår i vedtatt reguleringsplan
   b. Område N2, nord for regulert område
   c. Område N3, sør for regulert område

Retningslinjer

Det legges til rette varierte muligheter for etablering av næringsvirksomhet:

- Tulluan
  - Området er godt egnet til arealkrevende virksomhet, som lager/distribusjon og produksjon – det bør ikke være sterke begrensninger på hvilke typer virksomheter som kan etableres
  - Skjerming etableres mot nærliggende boligarealer

- Av hensyn til utvikling av et attraktivt skisenterområde bør offentlige veger skjermes mot bygninger og anlegg som kan virke skjemmende
- Boligbygging bør ikke legge hindringer for utvikling av næringsarealene
- Kommunen vil være en aktiv aktør i interkommunalt samarbeid om næringsareal
- Tiltak knyttet til landbruket og annen spredt næringsvirksomhet behandles liberalt og støttes positivt, særlig der vann- og avløpsnett er tilgjengelig, der utnytting av spesielle naturforhold gir fortrinn, eller hensynet til utvikling av eksisterende virksomhet tilsier det

Når det gjelder næringsareal i sentrum, vises det til kap. 3.2.4 om sentrumsformål.

3.2.8 Idrettsanlegg

Retningslinjer

- Arealer som omfattes av Park- og idrettsplan skal inngå som del av kommuneplanen
- Ny idrettshall/flerbrukshall – jf. kap. 3.2.5
- Golfbane – Eventuell utvidelse av golfbanen på eiendommen Ulsetsanden bør skje på samme side av Fv 885
- Anlegg for motorsport – Konsekvensene av slike anlegg har et omfang som gjør det nødvendig å se disse i en regional sammenheng. Siden det nå arbeides med et større anlegg i Skaun, anses behovet i Klæbu til ikke å være stort. Eventuelt små anlegg og midlertidige aktiviteter bør i tilfelle vurderes gjennom dispensasjon.

3.2.9 Grav- og urnelunder, kirkebygg

Avsatt areal til utvidelse av Klæbu kirkegård omfatter arealreserver for minst 20 år.

Retningslinjer

- I videre planlegging bør bl.a. vurderes minnelund for alle religioner representert i Klæbu, og bruk av kremering og urne
- Det skal påbegynnes planarbeid for ny grav- og urnelund som ikke ligger på dyrkamark
- Kirkebygget har klare begrensninger ved store arrangementer, spørsmålet om nytt kirkebygg tas opp ved neste revisjon av kommuneplanen
- Menighetsrådet og kommunen vil samarbeide om å finne formålstjenlige arealer til rådets arbeid

3.3 Generelle bestemmelser og retningslinjer – samferdselsanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4

Bestemmelser for samferdselsanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4:

1. Gang- og sykkelveger må bygges ut parallelt med områder for boliger og næringsbebyggelse

Retningslinjer

- Vekst i folketallet og utvikling av næringsvirksomhet, herunder drift av massetak, vil gi økt aktivitet og transport – dette medfører stort behov for å ruste opp vegnettet, ut av og inn i kommunen, og internt
- Det utarbeides en kommunal vegplan, med sikte på utredning og utarbeidelse av egne planer for hvert prioritert prosjekt, jf. temakart – følgende vegforbindelser er særlig viktig, i prioritert rekkefølge:
  1. Fv 704 Sandmoen – Tulluan
  2. Fv 921 Tanem – Klæbu sentrum
  3. Fv 885 Klæbu sentrum – Amunddalen – Trondheim
  4. Avlastningsveg til Klæbu sentrum.
  5. Vegforbindelsene mot E6, Ler
- Tilrettelegging for å øke og trygge bruk av sykkel som transportalternativ utredes
- Det legges til rette for utvikling av kollektivtilbudet, slik at en større andel av arbeidsreiser og andre reiser foregår med buss
- Det utvikles et nytt kollektivknutepunkt på Tanem, sør for kryss Fv 704/Fv 921, jf. kap. 3.2.1

4. Bestemmelser om mindre tiltak som ikke krever plan

Bestemmelser om mindre tiltak som ikke krever plan, jf. plan- og bygningsloven § 11-10 nr. 1:

1. Deling av boligtomter og bygging av nye boliger kan tillates i regulerte boligområder når formål og utnyttingsgrad i vedtatt plan ikke overskrides, og bebyggelsens karakter ikke endres
2. Deling av parseller innenfor område for kolonihager, Grendstad, skal fastlegges samlet, men krever ikke utarbeidelse av reguleringsplan

Nærmere retningslinjer for fortetting går fram av kap. 3.2.2, mens øvrige bestemmelser og retningslinjer for kolonihager går fram av kap. 3.2.3.

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål

5.1 Spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse

Bestemmelser om omfang, lokalisering m.m., jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2:

1. Innenfor område SB1 (Bostad m.m.) tillates inntil 10 nye boliger i planperioden
2. Innenfor område SBFN1 (Selbusjøen) tillates inntil 5 nye boliger eller næringsbygg, eller kombinerte boliger/næringsbygg, og 5 fritidsboliger i planperioden
3. Spredt næringsbebyggelse innenfor sone SBFN1 ved Selbusjøen kan ha et samlet bruksareal på 300 m^2 pr. eiendom, med tomtestørrelse inntil 2 dekar
4. I tilknytning til det enkelte bolighus kan det tillates 1 bileilighet
5. Ny bebyggelse forutsettes lokalisert nært eksisterende
6. Det kreves reguleringsplan dersom et nytt bolighus, fritidsbolig eller næringsbygg medfører at det oppstår husgrupper med 4 eller flere enheter
7. Utbygging skal ikke foregå på dyrka mark
8. Ny bebyggelse skal etableres minimum 100 m fra driftsbygninger/gårdstun, og adkomst til bebyggelsen forutsettes lagt utenfor gårdstun
9. Kulturlandskapskvaliteter må ivaretas, jf. hensyn og kvaliteter som er nevnt i planbeskrivelsen og Fylkesmannens prosjekt "Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag"
10. Ny bebyggelse må ikke lokaliseres i områder med naturmangfold av nasjonal eller regional verdi
11. Ny bebyggelse og tilhørende tomter må plasseres minst 20 m fra vassdrag vist på N50-kart
12. Det må foreligge godkjent avløpsløsning før utbygging tillates. Felles ledningsnett og renseanlegg må være etablert i den utstrekning vedtatt hovedplan for avløp krever dette.

Retningslinjer

- Adkomst til friluftsområder ivaretas
- Kårhus bør ikke tillates fradelt
- Tiltakshaver dekker utgifter til vann- og avløpsanlegg, jf. prinsippvedtak i kommunestyret 23.09.2010

For områder som ligger innenfor kvikkleiresoner – se kap. 6.

5.2 100 m-beltet langs vassdrag

Bestemmelser for områder langs vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 5:

1. For områder langs Nidelva, og på sørsida av Selbusjøen, er det ikke tillatt å fradele eller oppføre spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse nærmere enn 100 m fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand
2. For områder langs Selbusjøens nordside er det ikke tillatt å fradele eller oppføre spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse nærmere enn 50 m fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand

Retningslinjer

- Oppføring av naust, brygger o.l. ved Selbusjøen kan vurderes med grunnlag i søknad om dispensasjon fra kommuneplanen – behovet for slike anlegg skal i størst mulig grad dekkes samlet eller felles for flere eiendommer
- Ny næringsbebyggelse på Selbusjøens nordside kan vurderes med grunnlag i forslag til reguleringsplan – virksomheten må ha sin basis i naturressursene i området
- Behov for normalisering av regelverk mellom Selbu og Klæbu kommuner for Selbusjøen; prosess rundt felles regelverk for sjøen og strandsonene igangsettes

6. Hensynssoner

På plankartet er avsatt følgende typer hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven § 11-8:

- Faresone – kvikkleireområder
- Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (av hensyn til planlegging av Fv 704)
- Sone for områder som er båndlagt etter andre lover – nedslagsfelt for drikkevann (Jonsvatnet), lov om naturvern (Langåskjølen), lov om kulturminner (Tanemsåsen)
- Soner med krav om felles/videre utredning og planlegging (gjennomføringssoner)
- Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Bestemmelser for faresone, kvikkleireområder, og gjennomføringssoner, jf. plan- og bygningsloven § 11-8 pkt. a og e:

Kvikkleireområder:

1. Innenfor kvikkleiresoner som går fram av rapport av 15.06.2005 fra NGI (Norges Geotekniske Institutt), tillates ikke utbygging før det foreligger dokumentasjon på at grunnen i området er tilstrekkelig sikret mot skred
2. Små tiltak som ikke medfører tilflytting av personer kan tillates innenfor kvikkleiresoner når tiltaket ikke har negativ påvirkning på stabilitetsforholdene, jf. NVE's retningslinjer nr. 1/2008, kap. 4.5 (tiltakskategori K1)

Gjennomføringssoner:

3. **Hallbekken/Nideng, H800_24** – før området kan vurderes til deponi/næringsbebyggelse, må det gjennomføres konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser – området utredes parallelt med Fv 704
4. **Råstoffutvinningsområder m.m. sør for Tanem, H800_25** – det skal utarbeides kommunedelplan/ områdeplan, samordnet med kommunedelplan for Fv 704, før detaljregulering eller tillatelse til tiltak innenfor områder for framtidig bebyggelse og anlegg
5. **Kleiva, H800_26** – området skal vurderes til boligformål ved neste revisjon av kommuneplanen
6. **Område H800_27, nord for Brannåsen, Tanem** – området skal vurderes til oppfylling gjennom utarbeidelse av reguleringsplan

Retningslinjer:

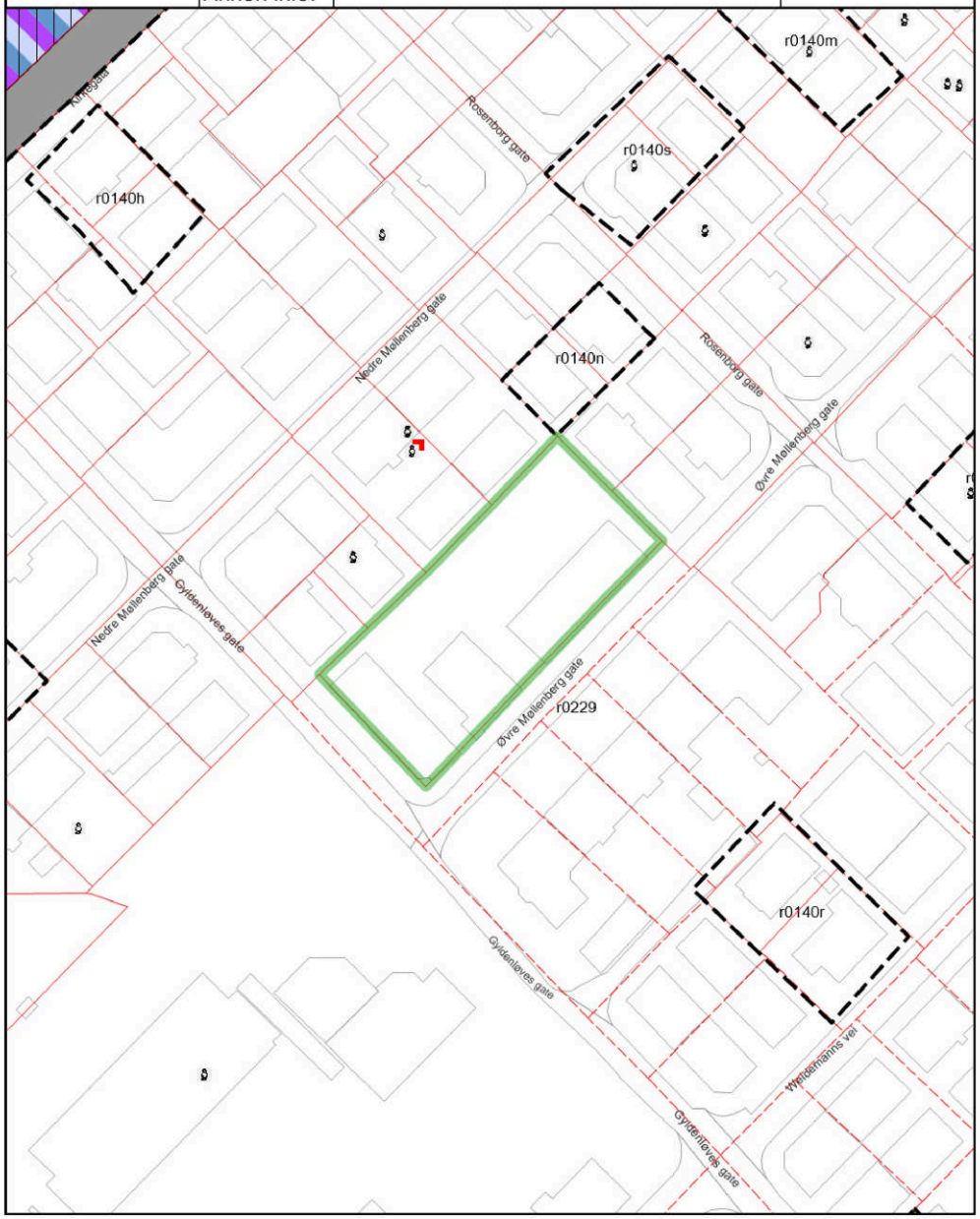
- Som grunnlag for vurdering av tiltak i kvikkleiresoner foreligger Retningslinjer nr. 1/2008 fra NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat)
- Kvikkleiresonene Litjugla og Klæbu er prioritert med hensyn til undersøkelser og sikring
- Det må også vises aktsomhet ved planlegging og gjennomføring av tiltak innenfor øvrige områder under den marine grense, dvs. ca. 175 moh – kommunen har anledning til å kreve geoteknisk vurdering
- Ved utarbeidelse av kommunedelplan/ områdeplan for råstoffutvinningsområder m.m. sør for Tanem forutsettes det at de private aktørene og lokalbefolkningen deltar i plan- og utredningsarbeidet

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Øvre Møllenberg gate 54 7043 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Udefinert bygning
- Bygning
- Riksveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert kjørefelt
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Forretning/Kontor/Industri
- Veg

MERKNAD TIL LEVERT PRODUKT

Aktuelt produkt:
WI50011350 Gjeldende regulering, bestemmelser og ev planforslag

MERKNAD:

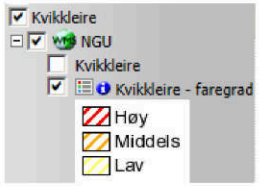
Lenke til **Web-kart** på Trondheim kommunes internettside,
Velg Verktøy : Arealplaner

Veileding:

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Hold musepeker rolig i aktuell planflate
- Klikk på aktuell lenke i informasjonsfeltet (tooltip).
- Du får da opp Planinformasjon - til venstre. Plankart, bestemmelser og vedtak kan hentes fram.

Grunnforhold
Lenke til Web - Kart som viser kvikkleire faregrad

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Velg karttype GRUNNFORHOLD
- Slå på kartlag Kvikkleire - faregrad



TRONDHEIM KOMMUNE

Vedtatt av Bystyret 21.03.13

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2012-2024







Forord

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbeskrivelse og bestemmelser med retningslinjer. Retningslinjene er vist i kursiv sammen med bestemmelsene de utfyller.

Bestemmelsene legges til grunn i kommunens behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen. Retningslinjene henviser også til kommunens forvaltningsbaser, temakart og veiledninger, samt nasjonale retningslinjer.

04.12.2012

Einar Aassved Hansen
Kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
Byplansjef

Innhold

Forord 3

Generelle bestemmelser 6

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 6
1. Forholdet til kommunedelplaner 6
2. Forholdet til reguleringsplaner 6
3. Krav om reguleringsplan 6
4. Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur 6
5. Innholdet i utbyggingsavtaler 7

Barn og unge, kriminalitetsforebygging og folkehelse 7
6. Barn og unge 7
7. Kriminalitetsforebygging 8
8. Folkehelse 8

Byform og kulturmiljø 8
9. Byforming og arkitektur 8
10. Kulturminner og kulturmiljø 9

Landskap og grønnstruktur 10
11. Blå og grønne verdier 10
12. 100-metersbeltet i strandsonen 10

Transport og parkering 11
13. Transport 11
14. Parkering 11

Handel 14
15. Lokalisering og handelsareal 14

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet 14
16. Vann i by 14
17. Flomveier 15
18. Kvikkleireskred, jordskred og steinsprang 15
19. Forurenset grunn 15
20. Elektromagnetiske felt 15
21. Støy 16
22. Luftkvalitet 16
23. Krav til bygge- og anleggsfasen 17
24. Energibruk i bygg 17
25. Husholdningsavfall og næringsavfall 17

26. Deponi 18

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål 19
27. Krav til tetthet for arealformålene boligbebyggelse, sentrumsformål, og bestemmelsesområder kollektivåre og lokalsenter 19
28. Bokvalitet 19
29. Variert boligsammensetning 20
30. Uterom for bolig 20
31. Offentlig tjenesteyting 21
32. Kombinert bebyggelse og anlegg 22
33. Grønnstruktur 22
34. Næringsbebyggelse 22
35. Landbruks, natur og friluftsområder (LNFR) 23

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner 24
36. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap 24
37. Retningslinjer for hensynssone viltkorridor 24
38. Bestemmelser for hensynssone drikkevann 25

Bestemmelser og retningslinjer for bestemmelsesområder 26
39. Bestemmelsesområde lokalsenter 26
40. Bestemmelsesområde marka 26
41. Bestemmelsesområde havnivåstigning 27
42. Bestemmelsesområde Nidelvkorridoren 27

Flertallsmerknader 27

Generelle bestemmelser

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet til kommunedelplaner

§ 1.1 Følgende kommunedelplaner gjelder sammen med kommuneplanens arealdel:

- Kommunedelplan for havneområdene, vedtatt 28.06.01, med unntak av område B1.
- Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, vedtatt 28.04.05, med unntak av endring i området langs Lade Allé.

Kommunedelplanene suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanene. Kommuneplanens bestemmelser om parkering og uterom gjelder foran kommunedelplanene.

§ 1.2 For bestemmelsesområde Tunga gjelder bestemmelser i bystyrets vedtak i sak 132/12, vedtatt 30.08.2012, om endring av kommuneplanens arealdel.

2. Forholdet til reguleringsplaner

§ 2.1 I landbruks-, natur- og friluftsområder (LNFR) og i områder regulert til naturvern gjelder fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel.

§ 2.2 I områder regulert til bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi gjelder fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel.

3. Krav om reguleringsplan

§ 3.1 Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

Tiltak med maksimalt 4 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og forholdet til transportnett og øvrige bestemmelser ivaretas.

Trondheim kommunes veiledningsmateriale skal benyttes ved utarbeidelse av planforslag.

§ 3.2 Områder vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNFR) er unntatt fra plankrav.

4. Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert.

§ 4.2 Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert tiltak for trafikksikker skoleveg.

§ 4.3 Før feltene N7 og N8 på Tiller kan tas i bruk skal det gjennomføres en trafikkanalyse som viser atkomstløsning, trafikale virkninger og behov for avbøtende tiltak for området i sin helhet. Trafikkanalysen og avbøtende tiltak skal godkjennes av veieier.

§ 4.4 Detaljregulering og utbygging av N8 på Tiller skal avvente lokalisering av logistikknutepunkt (godsterminal). Dersom logistikknutepunkt skal etableres ved Torgård, skal planlegging og utbygging av N8 skje i sammenheng med planlegging og utbygging av logistikknutepunktet.

§ 4.5 Ved regulering innenfor hensynssone ras og skredfare H310 på Tiller skal det foreligge dokumentasjon som viser tilstrekkelig sikkerhet for tiltaket i henhold til gjeldende regler for bygging i områder med ras- og skredfare.

5. Innholdet i utbyggingsavtaler

§ 5.1 Geografisk avgrensning

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til plan- og bygningsloven § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til forutsetninger for utbygging innenfor planområdet.

§ 5.2 Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.

§ 5.3 Boligsosiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

§ 5.4 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Prinsippet om full kostnadsoverveltning som vedtatt i bystyrets sak 75/ 1993, "Avgifter/ kostnadsoverveltning" opprettholdes.

Barn og unge, kriminalitetsforebygging og folkehelse

6. Barn og unge

§ 6.1 Ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer ivaretas.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.

Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. De skal få uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser. Barnetråkk og uttalelser fra elevråd og ungdommens bystyre skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

7. Kriminalitetsforebygging

§ 7.1 Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres.

8. Folkehelse

§ 8.1 Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse.

Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold), kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som sosiale møteplasser. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.

Byform og kulturmiljø

9. Byforming og arkitektur

Veileder for byform utdyper bestemmelsene og retningslinjene om byforming og arkitektur.

§ 9.1 Stedskarakter og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter. Der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter.

Særlig gater og uteoppholdsplasser skal ha god kvalitet. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området omformes med tilsvarende tetthet.

§ 9.2 Reguleringsplaner skal definere rammer for helhetlig utforming av byrom, grønne forbindelser og trafikkløsninger innenfor området som helhet. I fortettingsprosjekter skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen.

§ 9.3 Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker.

Byens viktigste landskapstrekk er høydedragene som omkranser byen, strandsonen, elve- og bekkedalene, jordbrukslandskapet, sammenhengende grøntdrag og markante trær.

Høyhus tillates kun i eksisterende høyhusområder eller der det skal markere en viktig fellesskapsfunksjon. Det skal ikke plasseres høyhus i Midtbyens landskapsrom.

§ 9.4 Byrom skal ha god form, være universelt utformet, ha god sammenheng med eksisterende og planlagt bystruktur, kollektivholdeplasser, historiske strukturer og grøntdrag og ta utgangspunkt i viktige siktlinjer.

Bystrukturen skal utformes slik at den gir kortest mulig avstander for gående og syklende. Byrom skal invitere til opphold for alle brukergrupper.

§ 9.5 Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klare offentlige rom og fellesarealer.

Dette er spesielt viktig i områder med sentrumsfunksjoner og i gater som er hovedårer og binder sammen mange andre gater. Byrommene skal formes med vekt på trygghet og attraktivitet. Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjermer bør unngås.

§ 9.6 Arkitektonisk utforming skal forholde seg til bygningens funksjon og betydning for allmennheten og være i samspill med omgivelsenes karakter og form. Signalbygg tillates kun for felleskapsbygg.

Bebyggelsen skal ha en helhetlig form- og volumoppbygging som bidrar til å understreke og forsterke gate- eller plassrommet.

§ 9.7 For tiltak inntil eksisterende bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, skal hensynet til slike verdier vektlegges.

Det skal legges vekt på å legge til rette for bruk av historisk verdifulle bygninger.

§ 9.8 Bygninger og utomhusanlegg som vil være tilgjengelig for publikum, skal være universelt utformet.

10. Kulturminner og kulturmiljø

§ 10.1 Tiltak som berører fredede kulturminner/områder skal ikke utføres uten godkjennelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder for hele kommunen.

§ 10.2 Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på *"Aktsomhetskart kulturminner"*. skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter.

Kartvisning av kjente fredede fornminner, bygninger og områder med mer finnes på kulturminnesok.no og kommunens "Aktsomhetskart kulturminner".

Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriørverdier i bygninger i klasse A, B eller C, markert på "Aktsomhetskart kulturminner" skal forelegges byantikvaren.

§ 10.3 Ved istandsetting av kulturminner som vil være tilgjengelige for publikum skal kravene til universell utforming oppfylles der dette er mulig. *)

*) Flertallsmerknad, se side 27

Landskap og grønnstruktur

11. Blå og grønne verdier

§ 11.1 Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

Minimumsbredde på turdrag bør være 30 meter. Områder tilrettelagt for lek, opphold og rekreasjon skal være universelt utformet.

Arter som er svartelistet og definert som problemart i Trondheim skal unngås i grønnstrukturen. Det bør i størst mulig grad brukes stedegen vegetasjon i grønnstrukturen.

§ 11.2 Alle planforslag som berører natur skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II.

Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kapittel II, forskrift om utvalgte naturtyper med veileder og i kommunens forvaltningsbase for naturdata.

§ 11.3 I områder registrert med verdi A, B, C og D for naturtyper og vilt i kommunens forvaltningsbase for naturdata, samt større sammenhengende naturområder og viltkorridorer, skal økologiske funksjoner søkes opprettholdt.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bør ikke tillates innenfor områder registrert med verdi A og B for naturtyper og vilt.

§ 11.4 Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

For vassdrag med årssikker vannføring, avmerket på temakart "vannforekomster", gjelder generelle kantsoner fra normal strandlinje på begge sider: et 10-metersbelte innenfor tettbebygde områder og et 50-metersbelte innenfor LNFR-områder. For noen utvalgte vassdrag er kantsoner arrondert for å ivareta viktige økologiske funksjoner.

Krav til minstebredden for vegetasjonsbeltet er beskrevet i Kantsoneveileder og levende skog-standarden.

12. 100-metersbeltet i strandsonen

§ 12.1 I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø, vist i temakart "vannforekomster" er det forbudt med byggetiltak. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan. Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan tillates så fremt viktige økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt.

Regionale mål i "Strandsoneplan for Trondheimsregionen" (inntatt i fylkesdelplan "Ny giv") skal legges til grunn.

Transport og parkering

13. Transport

§ 13.1 Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafikksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.

§ 13.2 Kollektivtransportens framkommelighet skal sikres på alle hovedruter. Der det er nødvendig skal det settes av areal til reserverte kjørefelt for kollektivtrafikk. Trafikksikkerhet må alltid vurderes før det etableres nye kjørefelt for kollektivtrafikk.

§ 13.3 Hovedruter for sykkel skal sikres og etableres i samsvar med hovedvegnett for sykkel. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedvegnettet. Hovedvegnettet skal primært etableres som et eget tilbud for syklende, adskilt fra gangtrafikk.

§ 13.4 Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

Hovedstrukturen skal ha universell utforming. Dersom korte gangforbindelser ikke kan forenes med universell utforming, skal ulike kompromisser vurderes.

§ 13.5 Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafikksikker og effektiv varelevering, primært på egen grunn.

§ 13.6 Fjernveier og hovedveier skal gi god og trafikksikker framkommelighet. Dette skal oppnås gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler og opparbeidelse av sikre traséer og kryssingspunkter for gående og syklende.

§ 13.7 Atkomstveger skal som hovedregel reguleres som felles veg. Når vegen skal benyttes av buss, eller det er behov for å sikre et offentlig gang- og sykkeltilbud, skal atkomstveger reguleres offentlige.

§ 13.8 I planforslag og søknader om tiltak som berører arealer inntil 50 meter på hver side av dagens jernbanespor mellom Trondheim S og Malvik grense skal det tas hensyn til framtidig utbygging av dobbelspor.

§ 13.9 Langs kommunale veier tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø innenfor en avstand av minimum 1 meter fra ytre veikant eller regulert veikant.

14. Parkering

§ 14.1 Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneavgrensning vist på figur 1. Soneavgrensningen fremgår også som bestemmelsesområde på plankartet.

Kommunens veileder for parkering skal legges til grunn for utformingen.

Plasseringen og fordelingen mellom plasser for biler og sykler skal vises på en egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller søknad om tiltak. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres.

Krav til antall parkeringsplasser for bil

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	Midtbyen	Indre sone	Midtre sone	Ytre sone
Bolig	70 m2 BRA el. boenhet		Min 0,5	Min 0,8	Min 1,2
Kontor	100 m2 BRA	Maks 0,25	Maks 0,5	Min - Maks 0,5 - 1	Min - Maks 1 - 2
Forretning og service	100 m2 BRA	Maks 1	Maks 1,25	Min - Maks 1 - 1,5	Min - Maks 1,5 - 4

Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.

Boligparkering bør samles og plasseres ved inngang til felt. Atkomst til boliger skal være mest mulig bilfri, utenom nyttetransport.

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	Midtbyen	Indre sone	Midtre sone	Ytre sone
Bolig	70 m2 BRA el. boligenhet	Min 2	Min 2	Min 2	Min 2
Kontor	100 m2 BRA	Min 2	Min 2	Min 1,75	Min 1,5
Forretning og service	100 m2 BRA	Min 2	Min 2	Min 1,5	Min 1

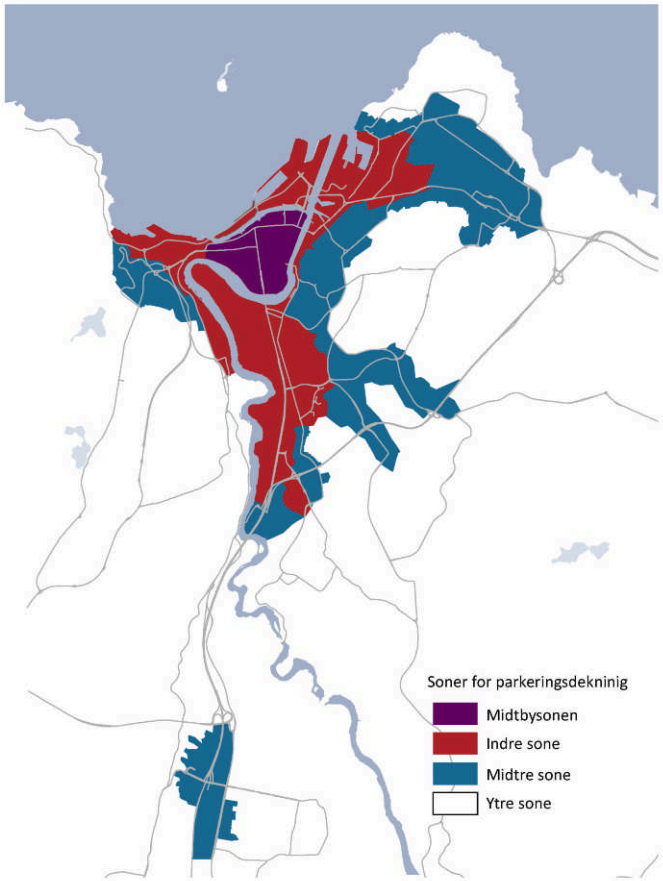
Sykkelparkering kan anlegges i kjeller, på terreng i eller i fellesbod. Virksomheter skal fortrinnsvis ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet og under tak.

§ 14.2 Ved utbyggingsprosjekter over 30 boliger eller over 2000 m^2 BRA for kontor/forretning skal det tilrettelegges for ladestasjoner for elbil.

§ 14.3 Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, med flere enn 7 parkeringsplasser, kan maksimalt 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå. I avlastningssentrene (områdene med sentrumsformål på Tiller, Lade og Leangen/Rotvoll) tillates ikke parkering på terrengnivå.

§ 14.4 Ved utbygging til forretnings- og serviceformål med flere enn 7 parkeringsplasser skal maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

§ 14.5 Det skal settes av minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.



Figur 1 Soner for parkeringsdekning.

§ 14.6 Ved offentlige anlegg for tjenesteyting skal det avsettes tilstrekkelig med besøksparkering, inkludert plasser for bringing og henting av barn i barnehager og skoler. Det skal som hovedregel ikke anlegges parkering for ansatte.

Unntatt er:

Maksimalt 2 parkeringsplasser for ansatte med nedsatt bevegelsesevne.

Parkeringsplasser for ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid – kveld, natt og helger.

Parkeringsplasser for ansatte ved anlegg som ligger utenfor områder med kollektivdekning.

Ved helse- og velferdssentre gjelder følgende retningslinjer:

For beboere på sykehjem skal det anlegges for 0,1 parkeringsplasser per boenhet

For beboere i omsorgsboliger skal det anlegges 0,1 - 0,5 parkeringsplasser per boenhet

Handel

15. Lokalisering og handelsareal

§ 15.1 Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal med samlet BRA over 2000m² tillates kun i områder angitt som bestemmelsesområde regionalt handelssenter og bestemmelsesområde lokalsenter.

Spesialiserte og unike forretnings- og servicetilbud som har kommunen eller et større område som omland, bør lokaliseres i bestemmelsesområde regionalt handelssenter i Midtbyen.

Arealkrevende handelskonsepter, bør primært lokaliseres innenfor bestemmelsesområde regionalt handelssenter på Tiller og Lade-Leangen. Med arealkrevende handelskonsepter menes eksempelvis møbler og hvitevarer samt arealkrevende detaljhandel, eksempelvis stormarked.

§ 15.2 Etablering for plasskrevende varegrupper tillates i tillegg i områdene N2 og N3 på Tiller og områder avsatt i kommunedelplan Lade, Leangen og Rotvoll. Som plasskrevende varegrupper regnes for eksempel biler, båter, landbruksmaskiner, trelast, byggevarer og planteskole/hagesentre.

§ 15.3 Etablering av forretningsareal med samlet BRA over 2000 m² i fremtidig sentrumsformål Tempe, Sluppen/Nidarvoll forutsetter utarbeidelse av overordnet plan. Samlet tillatt handelsareal for disse områdene må være tilpasset befolkningsgrunnlaget i det lokale omland.

§ 15.4 Nærbutikker med dagligvareprofil og et forretningsareal på inntil 2000 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor bestemmelsesområde regionalt handelssenter og bestemmelsesområde lokalsenter.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

16. Vann i by

§ 16.1 Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

§ 16.2 I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden.

Vann og overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger.

For alle planforslag med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en overordnet vann- og avløpsplan, i henhold til Trondheim kommunes VA-norm.

Ved utbygging av mer enn 4 boenheter og alle øvrige bygninger og anlegg der overordnet VA-plan ikke foreligger, skal vann- og avløpsløsninger avklares med kommunen. Ved behov kan overordnet VA-plan kreves utarbeidet.

17. Flomveier

§ 17.1 Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier.

§ 17.2 Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører områder for flomveier kartlagt i aktsomhetskart for flomveier, berører en flomvei som ikke er kartlagt, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges. Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter NVE's retningslinjer for Flaum- og skredfare i arealplanar og aktsomhetskart for flomveier i Trondheim kommunes kartløsning.

18. Kvikkleireskred, jordskred og steinsprang

§ 18.1 Skredsikkerhet og bebyggbarhet skal dokumenteres i forbindelse med reguleringsplan.

§ 18.2 Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad.

NVE retningslinje2-2011,eller etterfølgende revisjoner av denne skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.

19. Forurenset grunn

§ 19.1 Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

I områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan jfr forurensningsforskriftens kap.2. Kommunens forvaltningsdatabase Aktsomhet – forurenset grunn skal benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurensning.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 i klima- og forurensningsdirektoratets veileder TRA-2553/2009. Klima- og forurensningsdirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

20. Elektromagnetiske felt

§ 20.1 Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

21. Støy

§ 21.1 Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging.

Kommunens støysonekart for veg og jernbane skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.

Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

Lydnivå (L_{den})i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.

§ 21.2 Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

§ 21.3 I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder langs kollektivtrase med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, og rekreasjonsarealer.

Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.

Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.

22. Luftkvalitet

§ 22.1 Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Det bør ikke tillates bebyggelse med formål som er følsom for luftforurensning nærmere tunnelåpninger enn 50 til 100 meter, avhengig av trafikkmengde

§ 22.2 I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet tillates det generelt ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensing.

§ 22.3 I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder, etter en helsefaglig vurdering. Uteareal skal sikres tilfredsstillende luftkvalitet.

Gul sone er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.

23. Krav til bygge- og anleggsfasen

§ 23.1 Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

24. Energibruk i bygg

§ 24.1 Ved utbygging eller ved hovedombygging med samlet areal over 500 m² BRA innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m² BRA innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av framtidig større utbyggingsprosjekt.

For nye reguleringsplaner som omfatter areal som ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, skal det vurderes å innføre rekkefølgekrav om at området ikke kan tas i bruk til utbygging før det inngår i konsesjonsområdet for fjernvarme.

I alle forslag til reguleringsplaner med bebyggelse skal det i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan bebyggelsen er tenkt løst med hensyn til energieffektivitet.

I reguleringsplaner for større utbygginger skal det i planbeskrivelsen redegjøres for prosjektets totale energiforbruk og for planer for miljøoppfølging av anleggsvirksomheten. Med større utbygginger menes boligprosjekt med mer enn 50 boenheter og andre typer bygg på mer enn 5000 m² BRA.

25. Husholdningsavfall og næringsavfall

§ 25.1 I alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det legges ved en plan for oppsamling og tømming av avfall. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 25.2 Nedgravde avfallsløsninger for husholdninger skal være universelt utformet. Oppsamlingsmateriell over og under bakken skal løses på egen grunn.

§ 25.3 Krav til avfallsløsning for nye husholdninger etter boligtetthet:

Oppsamlingsenhet	Antall boliger
Småbeholder på hjul	under 10 boliger
Nedgravd bunntømt	10-50 boliger
Mobilt avfallssug	50-300 boliger
Stasjonært avfallssug	mer enn 300 boliger

§ 25.4 Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus. Utomhus skal det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

26. Deponi

§ 26.1 Bygninger over søppelfylling/deponi angitt i kommunens forvaltningsbase "Aktsomhet- forurenset grunn" må være tette uten innlekkasje av gass fra grunnen. I disse områdene tillates ikke etablering av nye boliger eller annen følsom bebyggelse.

§ 26.2 Ved behandling av søknad om etablering av deponi for rene masser skal det foreligge en vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/ stedskvalitet og biologisk mangfold.
Bestemmelse § 23 om bygge- og anleggsfasen skal gjelde for drift av deponi.

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

Her er det gitt bestemmelser og retningslinjer for hvilke funksjoner som tillates innenfor de ulike arealformålene vist på plankartet, samt for hvilke hensyn som skal tas ved planlegging og byggetiltak. Plankartet skiller mellom eksisterende og fremtidige arealformål. Opparbeidede områder er i hovedsak vist som eksisterende arealformål, mens fremtidig er områder som ennå ikke er bebygd. Dette gjelder også ubebygde områder som ble tatt inn ved forrige arealdel.

27. Krav til tetthet for arealformålene boligbebyggelse, sentrumsformål, og bestemmelsesområder kollektivåre og lokalsenter

Boligbebyggelse omfatter i hovedsak boliger, men også mindre næringsvirksomhet og offentlig og privat service. Områdene for boligbebyggelse skal utvikles som boligområder, men andre formål kan tillates, særlig i områder angitt som bestemmelsesområde lokalsenter. Sentrumsformål omfatter også boliger.

§ 27.1 Ved regulering av områder på **1,5 - 6 dekar** i eksisterende boligbebyggelse skal det være en arealutnyttelse på minimum **3 boliger per dekar**.

§ 27.2 Ved regulering av nye områder for boligbebyggelse eller ved regulering av mer enn **6 dekar** i eksisterende boligbebyggelse skal det være en arealutnyttelse på minimum **6 boliger per dekar**.

§ 27.3 I områder for sentrumsformål skal det være en arealutnyttelse på minimum **10 boliger per dekar**.

§ 27.4 I områder over **1,5 dekar** vist som bestemmelsesområde lokalsentre og langs bestemmelsesområder kollektivåre skal det være en arealutnyttelse på minimum **6 boliger** per dekar.

§ 27.5 På Byneset, Klett og Bratsberg skal det være en arealutnyttelse på minimum **1,5 bolig** per dekar.

70 m² BRA brukes som gjennomsnittstørrelse på en bolig ved beregning av tetthet. I eksisterende byggeområder skal nytt byggeareal med tilhørende uterom, parkering og atkomst legges til grunn for beregning av antall boenheter. I framtidige utbyggingsområder skal areal vist på plankartet legges til grunn ved beregning av antall boliger.

28. Bokvalitet

§ 28.1 I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal.

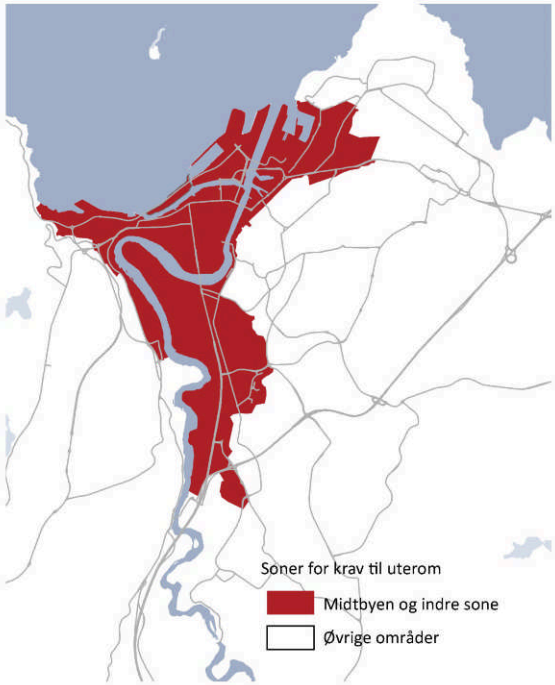
Med småhus menes eneboliger, to - til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

§ 28.2 Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

29. Variert boligsammensetning

§ 29.1 Det skal vektlegges varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligstruktur. Befolknings- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.

Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.



Figur 2 Soneavgrensning for krav til uterom

30. Uterom for bolig

§ 30.1 Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing.

§ 30.2 Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

Avstand mellom boligblokker på motstående sider av felles uteoppholdsareal bør være minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde.

Uterom bør utformes i samsvar med Veileder for uterom. I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivaretatt.

§ 30.3 Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn, i samsvar med soneavgrensning vist på figur 2, etter følgende krav:

		Midtbyen og indre sone	Midtre og ytre sone
Minimumskrav til samlet uterom	Grunnlag per 100 m² BRA boligformål eller boenhet	30 m²	50 m²

§ 30.4 Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. For utbygging under 400 m² eller med 4 boliger eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

Uterom kan lokaliseres på tak over bakkeplan i områder med krav til høy utnytting (minimum 6 boliger pr. dekar), hvis det kan oppnås gode sol -, støy og miljøforhold. Uterom over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, til gangveier, plasser og gater. Dekket må tåle en jordoverdekning som gjør at det kan plantes busker og annen vegetasjon.

Fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangveg.

Eventuelt behov for opprusting for å tåle økt bruk eller oppnå trafikksikker atkomst må sikres som vilkår for å frafalle kravet til felles uterom.

§ 30.5 Ved søknad om tiltak for nye småhus i eksisterende boligbebyggelse er uteromskravet 70 m² per boenhet eller per 100 m² BRA, når det er mer enn 200 meter trygg gangveg til nærmeste offentlige lekeplass med tilstrekkelig standard og kapasitet.

31. Offentlig tjenesteyting

§ 31.1 Arealene vist som offentlig tjenesteyting skal benyttes til offentlige anlegg, herunder barnehager, barne- og ungdomsskoler eller helse- og velferdssentre.

Retningslinjer for uterom for offentlig tjenesteyting

Barnehager: *Det bør settes av minimum 25 m² uteoppholdsareal per barn. Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og kunne gjerdes inn.*

Skole: *Det bør settes av minimum 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per elev. Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og ligge i direkte tilknytning til skoletomta. Deler av arealene kan være regulert som offentlige friområder og inngå som en del av tilliggende grønnstruktur.*

Ved planlegging av nye skoler innenfor eksisterende bystruktur hvor arealkravet ikke lar seg oppfylle skal skolen planlegges på en slik måte at minst mulig arealer går bort til bebyggelse, parkering, kjørearealer og andre restarealer som er uegnet som uteoppholdsarealer for elevene.

Helse- og velferdssenter: *Det bør settes av minimum 25 m2 godt egnet uteoppholdsareal per 100 m2 bruksareal.*

§ 31.2 Ved regulering av arealer vist som boligbebyggelse eller sentrumsformål skal det alltid vurderes behov for offentlige tjenesteyting og idrett. Dersom arealene overstiger størrelsene angitt under, skal følgende arealbruk vurderes:

- *Ved arealer over 3 daa skal behovet for barnehage vurderes.*
- *Ved arealer over 8 daa skal behovet for barnehage og helse- og velferdssenter vurderes.*
- *Ved arealer over 18 daa skal behovet for barnehage, helse- og velferdssenter og barne-/ungdomsskole vurderes.*

Barnehagetomter skal primært lokaliseres i barnas nærmiljø, sekundært i tilknytning til hovedfartsårer inn mot sentrum og større arbeidsplasskonsentrasjoner. Skole- og barnehagetomter skal så fremt det er mulig lokaliseres i direkte tilknytning til offentlige friområder, turdrag, idrettsanlegg eller markaområder som kan benyttes av barna. Skoler og barnehager bør av hensyn til støy- og støvproblematikk ikke lokaliseres i direkte tilknytning til sterkt trafikkerte trafikkårer.

Helse- og velferdssentre skal primært lokaliseres innenfor eller i tilknytning til lokalsentre.

Skolekapasitet skal vurderes ved all planlegging og utbygging

§ 31.3 Ved opphør av eksisterende virksomhet innenfor områder vist som bestemmelsesområde offentlig tjenesteyting skal behovet for å benytte arealene til offentlig tjenesteyting vurderes.

32. Kombinert bebyggelse og anlegg

§ 32.1 Kombinert bebyggelse og anlegg er en samlekategori for flere typer arealbruk, men omfatter i all hovedsak offentlig tjenesteyting kombinert med boligområder. Mindre næringsvirksomhet og privat tjenesteyting kan tillates.

33. Grønnstruktur

Grønnstruktur som er offentlig eller inngår i sammenhengende grøntdrag er vist på plankartet.

§ 33.1 Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

34. Næringsbebyggelse

§ 34.1 Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted.

§ 34.2 Næringsvirksomhet skal primært bygges i arealformålene næringsbebyggelse og sentrumsformål. Det kan bygges næringsvirksomhet på arealer avsatt til andre arealformål der det lar seg forene med omgivelsene.

Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, fortrinnsvis innenfor arealformålet sentrumsformål. Kontor kan også lokaliseres i områder med god kollektivtilgjengelighet, definert som midtre sone for parkeringsdekning. Næringsområder med god tilgjengelighet for bil og dårlig kollektivtilgjengelighet forbeholdes lager- og industrivirksomhet.

Ved utbygging til arbeidsintensiv virksomhet/kontorformål bør det settes av areal til uterom for ansatte.

§ 34.3 Innenfor områdene vist som næringsbebyggelse tillates ikke boliger, forretning og handel.

§ 34.4 Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet.

Ved planlegging og utbygging i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, bør arealutnyttelsen være minimum 140 % BRA.

Ved planlegging og utbygging i områder med lav kollektivtilgjengelighet og lav tilgjengelighet for fotgjengere kan arealutnyttelsen være under 100 % BRA.

Alle planforslag og søknad om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og adkomster kan bidra til maksimal utnytting av tomta.

35. Landbruks, natur og friluftsområder (LNFR)

§ 35.1 Spredt bolig- og ervervsbebyggelse og tiltak som medfører nye boenheter er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er tilknyttet stedbunden næring.

Ved søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en følge av bruksrasjonaliseringstiltak i landbruket, godkjent etter jordlov og konsesjonslov, kan dispensasjon vurderes. Fradeling av boenheter som ligger på tunet tillates ikke.

Nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.

§ 35.2 Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder for bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig.

Vurdering av dispensasjonssøknader i LNFR-områder

I LNFR- områder legges hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskapet.

For endringer på bebygde eiendommer legges det vekt på tiltakets tilpasning på eiendommen og helhetlige kulturlandskapsvurderinger.

Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og tun kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må kunne forsvares ut fra landbruks- virksomheten og bygningenes uttrykk og form skal opprettholdes.

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

36. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap

*I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø og kulturlandskap skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. *)*

Alle planforslag og søknader om tiltak som berører verdier knyttet til kulturmiljø og/eller kulturlandskap innenfor hensynssonene, skal forelegges byantikvaren.

Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt.

I førkrigsområder som Elgeseter, Ila og Lademoen bør gater utformes som symmetriske bygater.

For hensynssone Midtbyen gjelder i tillegg følgende:

Midtbyens særpreg og helhetsmiljø skal bevares og videreutvikles. Det kreves detaljregulering ved nybygg.

Arealene i Midtbyen skal utnyttes så godt som mulig, innenfor hensynet til verneverdiene.

Gatestrukturen skal bevares slik at Cicignons byplan fra 1681 opprettholdes.

Bygningsmiljøet og byrommene er kulturhistorisk verdifullt, og det skal derfor legges stor vekt på bevaring av dette. Den historiske trehusbebyggelsen skal tas spesielt hensyn til.

Utforming av ny bebyggelse, særlig høyder, skal fastsettes etter følgende hensyn:

- *For å bevare Nidarosdomens dominans i landskapet, skal virkningen på Midtbyens silhuett vurderes.*
- *Den historiske eiendoms- og bebyggelsesstrukturen skal være førende for skalering av ny bebyggelse, forstått som rytmen i gatene og oppdeling av volumer.*
- *For å sikre gode gaterom og videreføring av de offentlige rommenes karakter, skal virkninger i gatebildet vurderes.*
- *For å sikre de lave trehusenes betydning i byrommet skal virkninger for disse vurderes.*

37. Retningslinjer for hensynssone viltkorridor

Innenfor hensynssone viltkorridor bør det ikke tillates tiltak som forringer viltkorridorens økologiske funksjon. Alle tiltak som berører viltkorridoren må vurderes ut fra den samlede belastningen tiltakene vil ha på området. Det skal legges vekt på å opprettholde og helst forsterke/reetablere skogstruktur og vegetasjonskjermer innenfor korridoren.

**) Flertallsmerknad, se side 27*

38. Bestemmelser for hensynssone drikkevann

§ 38.1 Drikkevannet i Trondheim skal ha høy kvalitet.

§ 38.2 Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser ovenfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden Jonsvatnet, samt nedbørsfeltet:

- Bading (både for mennesker og dyr), brettseiling, dykking og lignende aktiviteter er forbudt.
- Det er forbudt å sette opp telt, bobil eller på annen måte slå leir innenfor en sone på 100 meter fra Jonsvatnet. Forbudet mot telting og leirslagning gjelder også på øyene i Jonsvatnet.
- Det er forbudt å arrangere sportsstevner eller andre arrangementer ute på Jonsvatnet. I en sone på 100 m fra vannkanten er arrangementer forbudt uten tillatelse fra kommunen.
- Hund skal holdes i bånd nærmere vannkanten enn 50 meter. Avføring fra hund skal innenfor sonen på 50 meter samles opp og bringes ut av virkeområdet. De samme regler gjelder også for ferdsel på Jonsvatnet når dette er islagt.
- Riding er forbudt i en sone på 50 meter fra Jonsvatnet. Offentlig vei, adkomstveier samt god kjent/sikret beiteareal er unntatt fra forbudsonen. Når Jonsvatnet er islagt, er det forbudt å ta hest med ut på isen.
- Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing av Jonsvatnet. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som med fører fare for forurensing.
- I nedbørsfeltet er det et forbud mot all installasjon og bruk av nedgravde oljetanker. Dette for budet gjelder også for oljetanker som er mindre enn 3200 liter.
- I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer som ved å etablere levedyktige be stander kan innvirke negativt på vannkvaliteten i Jonsvatnet.
- Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann. Fritidsboliger skal ha godkjent biologisk toalett, forbrenningstoalett eller annen løsning godkjent av Trondheim kommune.
- Uten særskilt tillatelse er det forbudt å bruke motorfartøy på Jonsvatnet. Forbudet gjelder alle typer motorer.

Bestemmelser og retningslinjer for bestemmelsesområder

39. Bestemmelsesområde lokalsenter

§ 39.1 Lokalsentre skal utvikles innenfor områder markert som bestemmelsesområde lokalsenter og planlegges helhetlig.

Etablering av ny bebyggelse skal ved lokalisering og utforming bidra til god og helhetlig stedutvikling, samt bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur. Nye etableringer må ikke belaste tilgrensende boligområder med vesentlig trafikk, støy eller andre miljøbelastninger.

§ 39.2 Lokalsentre skal ha høy arealutnyttelse, tydelige senterfunksjoner og offentlig torg eller park. Lokalsentre skal samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner. Handels- og serviceområdet skal lokaliseres sentralt og samlet innenfor bestemmelsesområdet.

Lokalsenteret skal ha konsentrert bebyggelse og god tilknytning til kollektivtransport. Bebyggelsen i senterområdene skal utformes som gode rammer for gater og plasser. Det skal legges stor vekt på trafikksikkerhet i og omkring senteret. Tilgjengelighet for fotgjengere skal prioriteres. Uterom skal være universelt utformet og opparbeides med høy standard på utforming og materialer.

Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjer. Første etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet service.

§ 39.3 Tjenesteyting skal vurderes etablert i eller i tilknytning til områder angitt som bestemmelsesområde lokalsenter.

§ 39.4 Innenfor områder angitt som bestemmelsesområde lokalsenter tillates etablert nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal (BRA) i samsvar med følgende tabell:

Tabellen er retningsgivende for omfanget av handel i hvert område. Endelig forretningsareal avklares ved helhetlig plan.

For øvrige etableringer skal samlet tillatt forretningsareal tilpasses befolkningsgrunnlaget i det lokale omland.

Lokalsenter	Maksimalt forretningsareal (BRA lokalsenter)
Byåsen	6000 m²
Hallset	6000 m²
Flatåsen	6000 m²
Saupstad	6500 m²
Risvollan	7000m²
Nardo	8000 m²
Moholt/Vegamot	16 500 m²
Valentinlyst	11 500 m²
Østmarkvegen	7500 m²
Munkvoll	7000 m²
Stavset	5000 m²
Ranheim	8500 m²
Dragvoll nord	5000 m²

40. Bestemmelsesområde marka

§ 40.1 Innenfor bestemmelsesområde marka skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsinteresser. Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med arealformålet kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

Søknad om tilbygg/påbygg på eksisterende boligeiendommer vurderes særlig strengt.

41. Bestemmelsesområde havnivåstigning

§ 41.1 Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører bestemmelsesområde havnivåstigning skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

For reguleringsplaner som berører bestemmelsesområde for havnivåstigning skal det gjennomføres ROS-analyse.

Vurderinger av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning skal utføres etter "Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging" og ved bruk av ***hensynssone for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning vist i kommunens forvaltningsbase****.*

42. Bestemmelsesområde Nidelvkorridoren

§ 42.1 Innenfor bestemmelsesområde Nidelvkorridoren skal det tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser.

§ 42.2 Innenfor bestemmelsesområde Nidelvkorridoren oppstrøms Stavne jernbanebru og langs Gaula og Vikelva er tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a, d, f, j, k og l ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje jf. temakart "vannforekomster".

Flertallsmerknader

fra Bystyrevedtaket 21.03.13

§ 10.3: FLERTALLSMERKNAD – Ap, SV, Sp:

I mange tilfeller lar det seg gjøre på en estetisk og funksjonell måte å fremme tilgjengelighet også i bygninger med kulturminneverdi. Derfor mener Bystyret at denne bestemmelsen skal tolkes dit hen at det i størst mulig grad skal oppnås universell utforming, og at hensynet til vern ikke skal kunne gå foran dette kravet.

§ 36: FLERTALLSMERKNAD – SV, Ap, H, MDG, Sp, KRF, R, FrP, V, MDG:

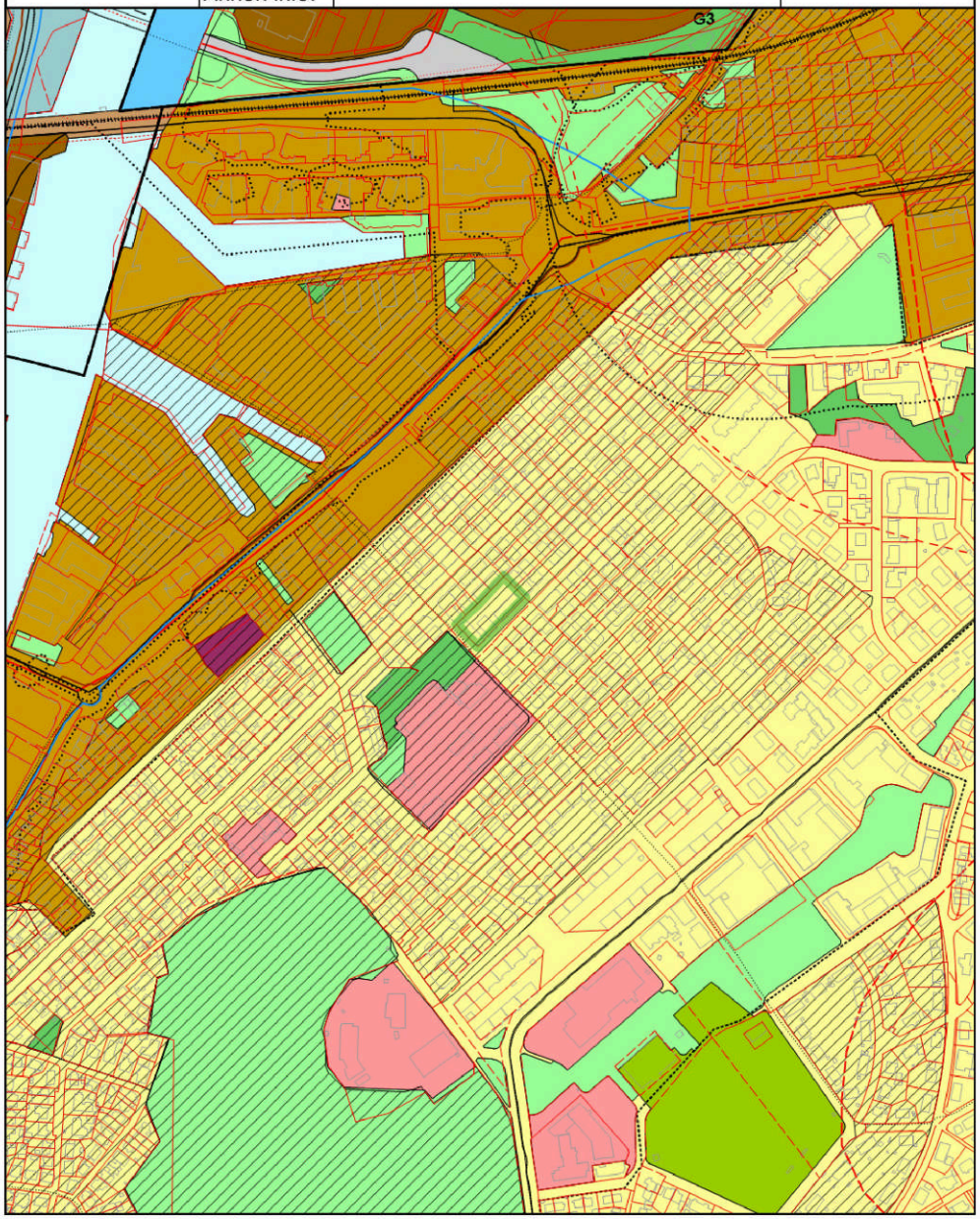
Merknadsstiller vil understreke at hensynssonen for Gløshaugen skal ivareta bebyggelse og Gløshaugens markering av bybildet. Dette må ikke komme til hinder for en videre utbygging og utnyttelse av området. Dette gjelder spesielt områdene sør for Realfagbygget og Richard Birkelands vei mot jernbanelinja

Trondheim

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Øvre Møllenberg gate 54 7043 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



30.05.2022 13:57:02 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

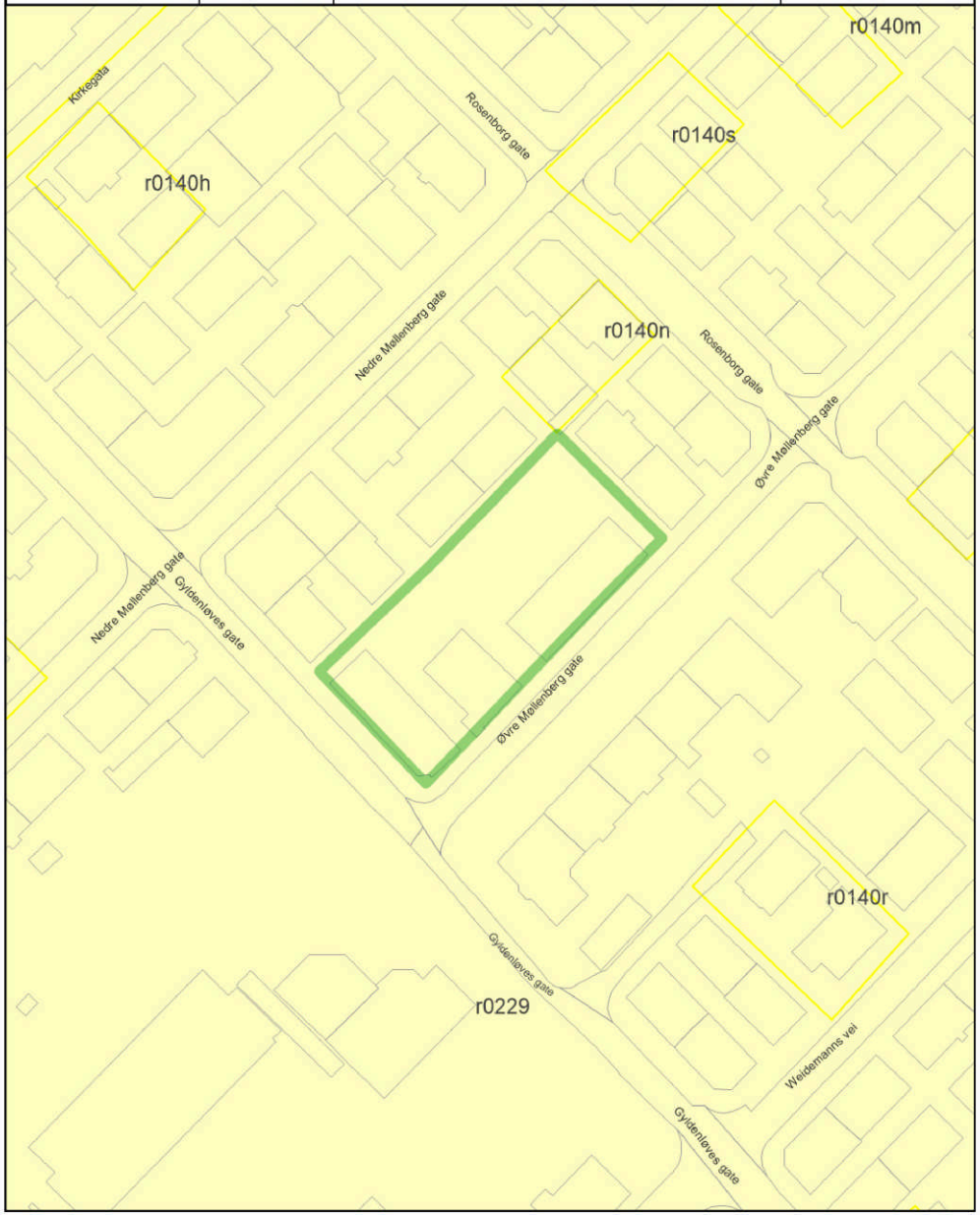
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Bestemmelsesområde havstigning
- Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Påskrift kommuneplan
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - Bro - Nåværende
- Fjernveg - Tunnel - Framtidig
- Fjernveg - På bakken - Framtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Framtidig
- Atkomstveg - På bakken - Framtidig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - Bro - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gang-/sykkelveg - Bro - Framtidig
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Bro - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - Tunnel - Framtidig
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Sentrumsformål - Framtidig
- Grav- og urnelund - Framtidig
- Veg - Nåværende
- Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Friområde- Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Ferdsel - Nåværende
- Gang- og sykkelveg
- Veg

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Øvre Møllenberg gate 54 7043 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Udefinert bygning
- Bygning
- Riksveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Veg
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende

R 229. St.f. 01.09.86

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET MØLLENBERG/ KIRKESLETTEN/ROSENBORG I TRONDHEIM KOMMUNE, VIST PÅ KARTBILAG.

R 229

Siste revisjon:

Bystyrets vedtak:

FORMÅLET MED REGULERINGEN.

Formålet med verneplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. Å sikre en best mulig forvaltning av bygningsmassen som bevarer og videreutvikler områdets bygningsmessige særpreg og helhetlige miljø. Den sammenhengende trehusbebyggelsen er spesielt viktig å bevare.

2. Å åpne for en bedring av bomiljøet ved å hindre økning og muliggjøre reduksjon i utnyttelsesgraden i de tettest utbygde delene av området.

3. Å bevare den karakteristiske blanding av boliger og mindre næringsvirksomheter på en slik måte at innslaget av disse ervervsfunksjoner ikke belaster områdets bofunksjon.

4. Å legge forholdene til rette for en løsning av trafikk- og parkeringsproblemene på en måte som best mulig ivaretar beboernes behov for å benytte ubebygde arealer, inklusive gategrunn, til oppholds- og rekreasjonsformål.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Byggeområder.

2. Området reguleres til spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.

3.1. Området forutsettes utnyttet som tidligere, til boligområde med mindre forretninger, verksteder og sosiale formål til betjening av området.

R229-1
0288

3.2. Bygningsrådet kan tillate bruksendring bare når dette vil styrke områdets karakter og funksjonsdyktighet som bevarings- og boligområde.

3.3. Etablering av virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan gi ulemper ved støy, røyk, lukt, trafikk, parkering m.m. er ikke tillatt innenfor området.

Eksisterende bebyggelse.

4.1. Eksisterende bygninger og murbygninger fra før 1925, inngår i bevaringsområdet. De skal bevares, og kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

4.2. Ved vindusutskifting må det påsees at det ved lavtsittende vinduer over fortau velges typer som ikke i åpen stilling er farlige for forbipasserende.

4.3. Utvendige trapper skal bevares. Det samme gjelder opprinnelige plankegjerder med porter mellom husene ut mot gate, veg og offentlig plass. Åpne gårdsplasser på bakkenivå skal så langt mulig beholdes.

4.4. Utstikkende trapper og utvendige åpne kjellernedganger som kan være en fare ved ferdsel på fortau, skal markeres eller sikres.

4.5. Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.

5.1. Alle rivingssøknader innenfor bevaringsområdet skal undergis antikvarisk vurdering før de behandles i bygningsrådet.

Ny bebyggelse.

6.1. Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette nøye tilpasses omkringliggende bygg med hensyn til høyde, etasjehøyde, materialvalg, form, farge og gjeldende krav til brannseksjonering og brannsikring.

6.2. Dette gjelder også for gjenreisning etter brann eller nødvendig riving.

6.3. Bebyggelse oppført etter 1925 inngår ikke i bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal disse husene erstattes med ny bebyggelse i henhold til bestemmelsene i pkt. 6.1.

6.4. Inntil bygningsrådet har fastsatt parkeringsnorm for området bestemmer bygningsrådet krav til parkering i hver enkelt byggesak.

R224
0288

7.1. Mot offentlig veg, gate og plass skal eventuell ny bebyggelse oppføres i sammenhengende rekke, med åpning i rekken i samsvar med opprinnelig tomtestørrelse, husplassering og husstørrelse i området.

7.2. Utnyttingsgraden skal ved nybygg eller ombygging ikke øke på de tomter som etter bygningsrådets skjønn har høy utnyttingsgrad fra før.

7.3. Hvor byggegrense mot vegareal ikke er vist, følger byggegrensen det idag eksisterende veggliv.

7.4. Der ny bygning erstatter tidligere inntrukket bygning, skal veggliv i nybygget ligge i regulert byggegrense. Nybygg kan ikke trekkes lengre inn på tomten.

Bygningene.

8.1. Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates mot gate, likevel bare under forutsetning av at vinduene etter bygningsrådets skjønn ikke forringer husets karakter i seg selv eller som en del av et helhetlig gatebilde.

8.2. Takflater skal tekkes med skifer, tegl eller stenmateriale som i farge og form harmonerer med disse.

8.3. Ved trebygninger skal det i fasadene bare brukes materialer og farger som harmonerer med den bestående eldre trebebyggelsen. Det samme gjelder for utforming av trapper, porter, dører og vinduer. Alle vinduer skal deles i fag med separate rammer, der proporsjonene tilsvarer de opprinnelige vinduene. Alle utvendige trapper skal være utført i steinmateriale og forsynt med tradisjonelt utformet rekkverk i stål.

8.4. Alt utvendig treverk skal males i dekkende farge. Utvendige farger på alle bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

Fellesareal.

9.1. Kvartalenes indre områder kan benyttes til fellesareal for flere eiendommer, der forholdene ellers tilsier at bakbygninger kan fjernes i nødvendig omfang uten å skade karakteren av bevaringsområde.

9.2. Åpne offentlige plasser skal holdes ubebygd og gies parkmes ig utforming.

R229
0288

9.3. Gater, veger og plasser må disponeres slik at tilgjengeligheten for brannvesenet til enhver tid er sikret.

Fellesbestemmelser.

10.1. Utformingen av forstøtningsmurer, gjerder, skilt, reklame, utvendig belysning og gatebelysning skal skje under hensyn til strøkets karakter, og godkjennes av bygningsrådet. Frittstående og veggmonterte skilt skal stå min. 2.20 m over gangareal, markiser må være montert så de kommer min. 2.5 m over gangareal.

10.2. Planting av trær og busker skal godkjennes av anleggs- og driftskontoret.

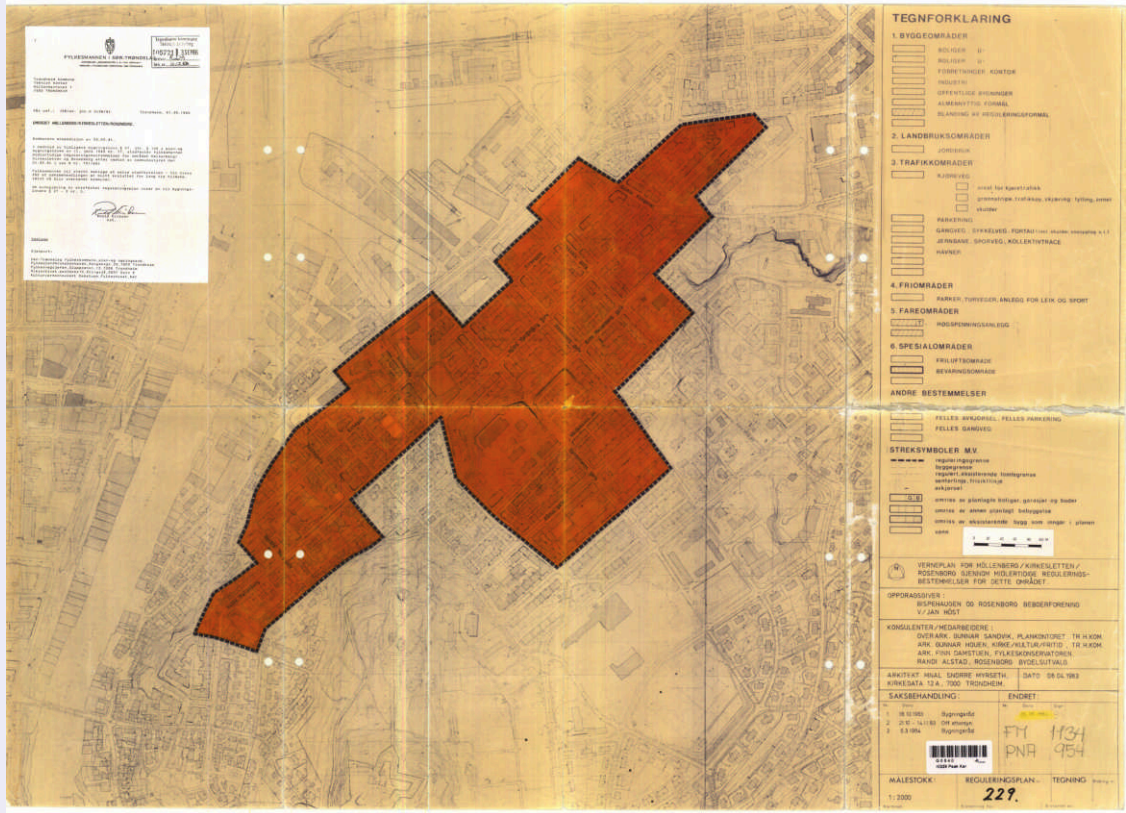
11.1. Unntak fra disse bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene når særlige grunner taler for det.

11.2. Etter at denne reguleringsplanene med sine bestemmelser er sta festet, kan det ikke inngåes privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

11.3. Nye reguleringsplaner innenfor området avløser disse reguleringsbestemmelsene.

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk avdeling
Plankontoret, 10.10.1983,
korrigert av bygningsrådet 18.10.1983.

031B203

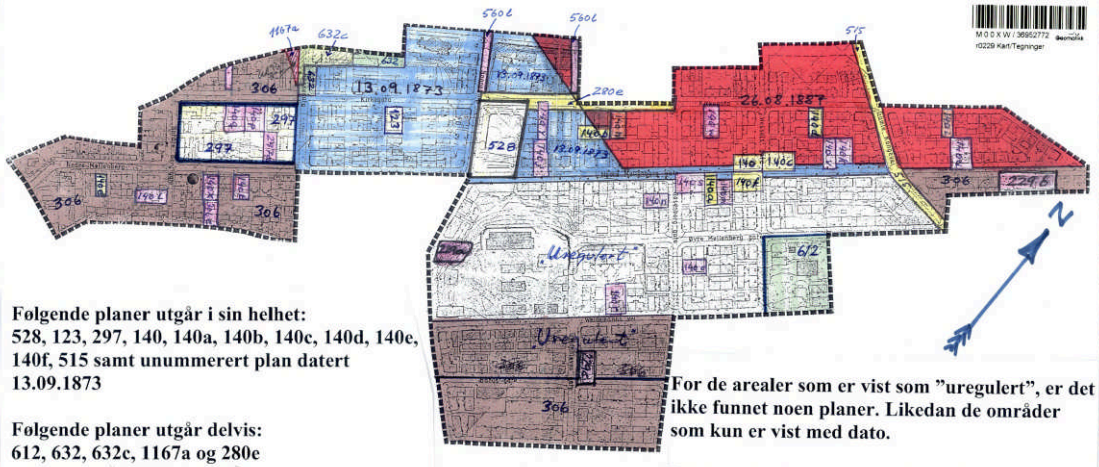


Plan 229, stadfestet 01.09.1986

Verneplan for Møllenberg/Kirksletten/Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området.

NB!!
Denne planen, r0229, "konserverer" tidligere plansituasjon. Tidligere planer, som utgår ved denne planen, kan derfor fortsatt være aktuelle å se på når det gjelder formål.

Kartet på denne siden viser beliggenheten for de planer som utgår i sin helhet, samt de som det utgår deler av.



Følgende planer utgår i sin helhet:
528, 123, 297, 140, 140a, 140b, 140c, 140d, 140e, 140f, 515 samt unummerert plan datert 13.09.1873

Følgende planer utgår delvis:
612, 632, 632c, 1167a og 280e

For de arealer som er vist som "uregulert", er det ikke funnet noen planer. Likedan de områder som kun er vist med dato.

Resterende planer som er vist på kartet er gjeldende planer som er vedtatt etter 01.09.86.

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	410	12	0	17	Øvre Møllenberg gate 54, 7043 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
Tettbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)
Annen restriksjon	
Ukjent	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål
5001 r0229	Verneplan for Møllenberg / Kirkesletten / Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området. (1.9.1986)	

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0140p	Kirkegata 7, gnr.409/14 (21.12.1988)
r0140s	Rosenborg gate 13, gnr. 410/68 (1.3.1989)
r0140t	Nedre Møllenberg gate 23, gnr. 409/216 (29.6.1989)
r1170b	E6-øst, delplan 1, parsell Nyhavna-Nedre Møllenberggate (23.11.2006)
r0140w	Deling av eiendommen Kirkegata 47, gnr. 410/117 Erstattes av r0140aa (30.5.1990)
r0140x	Nedre Møllenberg gate 19, gnr. 409/212 (8.10.1990)
r0140h	Kirkegata 43 (28.11.1986)
r0140i	Kirkegata 63, gnr. 410/133 (15.6.1987)
r0140j	Nedre Møllenberg gate 56, gnr. 410/249 (18.5.1988)
r0140k	Nedre Møllenberg gate 76A, gnr.410/269 (2.6.1988)
r0140l	Nordre Berggate 4, gnr. 409/122 (24.8.1988)

r0140m	Nedre Møllenberg gate 69, gnr. 410/262 (6.9.1988)
r0140n	Rosenborg gate 16, gnr.410/71 (26.9.1988)
r0140o	Rosenborg gate 23, gnr.410/78 (27.9.1988)
r0140q	Kirkegata 5, gnr. 409712 (2.12.1987)
r0140r	Weidemanns gate 2, gnr. 410/289 (9.2.1988)
r0140u	Nedre Møllenberg gt. 82, gnr. 410/275 (28.8.1989)
r0140v	Nedre Møllenberg gate 74, gnr. 410/267 (18.9.1989)
r0140y	Kirkegata 37, gnr. 410/109 Deling av eiendom (16.1.1996)
r0140z	Bakke gård, gnr. 409/2 (22.9.1997)
r0140aa	Kirkegata 47a og b, gnr. 410/117 og 637 Reguleringsendring og fradeling. Erstatter r0140w (30.5.2003)
r0229c	Gyldenløves gate 27, gnr. 410/105 Reguleringsendring / deling. (5.2.1999)
r0229e	Weidemanns vei 6A, gnr. 410/292 Deling og reguleringsendring. (12.7.2002)
r0297a	Fradeling av en parsell av eiendommen Nedre Møllenberg gate 30, gnr.409/225 (27.9.1988)

BEBYGGELSESPLAN
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 06.07.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50011000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 410 **Bruksnr.:** 12 **Seksjonsnr.:** 17
Adresse: Øvre Møllenberg gate 54, 7043 TRONDHEIM
Referanse: 32220395

6538217

Merknad
Finner ingen andre godkjente attester i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv enn det som er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

F. Stensrud AS
Vestre Rosten 81

-7075 TILLER

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Skaanes	98/15051/621 oppgis ved alle henv.	OTH	04.04.2003

ØVRE MØLLENBERG GATE 52, 54, 56, FERDIGATTEST FOR RIVING OG NYBYGG BOLIG

Byggested:	**ØVRE MØLLENBERG GATE 52,54,56** Gnr.:**410** Bnr.: **12, 14, 16**
Ansvarlig søker:	**Sivilarkitekt Odd Thommesen**
Tiltakshaver:	**Villaservice AS**
Arbeidets art:	**BOLIG/GARASJE**
Tiltakets art:	**NYBYGG/RIVING**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 26.03.2003.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 27/99.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Kopi uten vedlegg:
Villaservice AS, Boks 2643
7001 TRONDHEIM

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150 Telefaks: +47 72546705 Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Sameiet Bispehaugen Terrasse
Styreleder Inger Lise Nyberg
Øvre Møllenberg gate 56
7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Gunvor Skaar Kulseng	98/15051/621 oppgis ved alle henv.		24.06.2005

ØVRE MØLLENBERG GATE 52, 54 OG 56, SPØRSMÅL OM TILBAKETREKKING AV FERDIGATTEST

Det vises til vårt brev av 09.06.2005 og til senere telefonsamtale.

Plan- og bygningsenheten legger til grunn at sameiet etterkommer pålegg fra Trondheim brann og redningstjeneste og for øvrig sørger for utbedring av påpekte feil og mangler ved eiendommen. Et eventuelt etterfølgende oppgjør med selger av eiendommen vil være et privatrettslig anliggende mellom kjøper og selger.

Plan- og bygningsenheten finner ikke grunnlag for å omgjøre vedtaket om ferdigattest datert 04.04.2003.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Gunvor Skaar Kulseng
prosjektleder

Vedlegg:

Kopi med/uten vedlegg:

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150 Telefaks: +47 72546705 Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 06.07.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010900	Godkjente bygningstegninger	Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 410 **Bruksnr.:** 12 **Seksjonsnr.:** 17
Adresse: Øvre Møllenberg gate 54, 7043 TRONDHEIM
Referanse: 32220395

6538217

Merknad
Finner ingen andre vedtak eller tegninger i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv enn det som er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Dokumentnr.: BYGG-20/88092-2

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

EIENDOMSMEGLER 1 MIDT-NORGE AS

Postboks 6054 Torgård
7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Vera Gravråkmo	BYGG-20/88092 oppgis ved alle henvendelser	Sindre Heldal	25.03.2020

Øvre Møllenberg gate 52, svar på henvendelse om historisk sak på eiendommen

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	410/12
Bygningsnummer:	21020745
Innsender:	EIENDOMSMEGLER 1 MIDT-NORGE AS

Vi viser til deres henvendelse mottatt 11.03.2020 om utbedringer etterspurt i historisk sak på eiendommen. Det er vist til sak 98/15051 og det er vedlagt et brev fra oss der vi etterspør manglende tetting i forbindelse med brannvern.


Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Deres ref.
98/15051/521

Vår ref.
FS

Dato
09.02.06

ØVRE MØLLENBERG 52, 54 OG 56.

Årsaken til manglende brannfletting er at sluse og rømmetrapp er arbeider som er utført i etterkant, etter at byggeår var avsluttet.

Brannfletting er i følge Åge Eriksen (Villaservice AS) utført for lenge siden (2004?), men ikke meldt inn til Byggesakskontoret.

Vedlagt følger avviksskjema underskrevet av Åge Eriksen, Villaservice.

Med vennlig hilsen
F. Stensrud AS
Frode Stensrud

Vi har gått gjennom en del av dokumentene i saken og det kan se ut som denne saken ble bragt i orden. Vi viser til vedlagt kopi av redegjørelse med avviksrapport, fra Frode Stensrud datert 09.02.2006.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Vera Gravråkmo som kan treffes på telefon
72 54 25 00. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/88092 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Vera Gravråkmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Øvre Møllenberg gate 52, 54 og 56 avviksmelding

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

TRONDHEIM KOMMUNE
Avdeling byutvikling.
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0027/99

Sivilarkitekt Odd Thommesen
Postboks 2647
N-7001 TRONDHEIM

INNVILGET RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Inger Johanne Rushfeldt	98/15051/621 oppgis ved alle henv.		11.01.1999

ØVRE MØLLENBERG GATE 52, 54, 56, SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR RIVING OG NYBYGG BOLIG

Byggested: ØVRE MØLLENBERG GATE 52,54,56 G.nr.: 410/12,14,16
Ansvarlig søker: Sivilarkitekt Odd Thommesen
Tiltakshaver: Villaservice AS

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

Innledning
Søknaden er mottatt 26.06.1998.

Reviderte tegninger stemplet mottatt Byggesakskontoret 07.12.1998, samt dokumenter stemplet mottatt 23.09.1998, 28.10.1998, 11.12.1998 og 14.12.1998, ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er avholdt 27.04.1998.

Søknaden gjelder rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse på eiendommene og bygging av to boligblokker med parkeringskjeller.

Søknaden innebærer en dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 69 nr.3 med vedtekt for Trondheim kommune, vedr. parkering. Krav til parkering er 1,25 plasser pr. boenhet. Søknaden viser 1 parkeringsplass pr. boenhet. Parkering skal skje i parkeringskjeller.

Det har kommet merknader fra naboer og gjenboere.

Søknaden har vært oversendt Byantikvaren og Brannvesenet til uttalelse.

Det foreligger en geoteknisk rapport for prosjektet. Denne har vært oversendt Utbyggingskontoret til uttalelse.

Med søknaden følger kontrollplan for prosjektering, ansvarsoppgave med tiltaksprofil samt søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgaven.

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: 72 54 63 81
Telefaks: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for
-Siv.ark. Odd Thommesen

Planstatus
Eiendommen omfattes av "verneplan for Møllenberg/ Kirkesletten/ Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området", R 229, godkjent 01.09.86.

Opprinnelig omsøkt tiltak
Prosjektet viser to boligblokker i 4 etasjer og parkeringskjeller. Det er vist 26 boenheter. Hver blokk har to oppganger og 4 boenheter pr. etasje i 1.- 3. etasje. Samlet bebygd areal er oppgitt til 1070 m² og bruksareal til 2188 m². Tomteareal er oppgitt til 1834 m². Ansvarlig søker oppgir i sin beskrivelse at tilpasning til omgivelsene ikke skal skje ved kopiering av motiver i bestående bebyggelse, men ved volum, plassering og byggehøyder. Bebyggelsen skal konsentreres langs Øvre Mølleberg gate. Dette for å skape mest mulig avstand til eksisterende bebyggelse, samt opprettholde uteoppholdsarealene nord på tomten som en buffersone. Blokkene er lagt i flukt med byggelinjen som Rosenborg gate 20 A og B danner. Parkeringskjelleren er vist med bredde 18,35 m og strekker seg 4,95 m ut fra de øvrige etasjene som er vist med en bredde 13,4 m. Taket benyttes som terrasser.

Bebyggelsen skal oppføres med bærende konstruksjoner i stål og betong. I utgangspunktet tenkes det at yttervegger skal være pussede. Det kan imidlertid tenkes at også alternativ med yttervegger av tre kan vurderes/ utredes.

Merknader
Naboer/ gjenboere i Sameiet Rosenborg gate 22 v/ Per Øystein Karlsen, Øvre Møllenberg gate 45C, 47 og 49 repr. v/ advokat Geir Hatling, Sameiet Rosenborg gate 18 v/ Snorre Aunet, Sameiet Nedre Møllenberg gate 63, Turid Helle og Jostein Mårdalen i Nedre Møllenberg gate 63, Lisbeth og Knut Skjærvold i Nedre Møllenberg gate 63, Tove Knutsen og Idar Lind i Nedre Møllenberg gate 63, Lunde Invest AS for Øvre Møllenberg gate 45B, Synnøve og Paolo Scarbocci i Rosenborg gate 18B, Hanne- Marit Øverland i Rosenborg gate 18 og Hanne Aaserud i Rosenborg gate 18, har levert merknader til søknaden.

Innholdet i merknadene oppsummeres samlet i følgende punkter:

- Eksisterende verneplan: skal verne om det karakteristiske trehusmiljøet. Det forutsettes at det må særlige grunner til for å avvike fra dette. Det vises spesielt til verneplanens formål, punkt 1, 2 og 4, vedr. forvaltning av bygningsmessig særpreg og helhetlig miljø, og redusert utnyttelsesgrad. En godkjenning vil skape presedens og kunne få svært store negative konsekvenser for Møllenberg som framtidig boområde.

  Det hevdes brudd på reguleringsbestemmelsene. Det vises til punkt 6.1 vedr. at nybygg nøye skal tilpasses omkringliggende bygg med hensyn til høyde, etasjehøyde, materialvalg og farge. Søknaden viser at bygget skal bryte med den etablerte bebyggelsen.
- Identitet: Det karakteristiske Møllenbergmiljøet med mange relativt like trehus og små bakgårder er viktige kvaliteter ved bomiljøet. Beboere er opptatt av å ta vare på trehusene. Planlagte murblokker med framtrekt parkeringskjeller vil bryte fullstendig både i høyde, volum og form. Størrelse og formspråk vil virke arkitektonisk dominerende og harmonerer ikke med eksisterende bebyggelse. Et nytt bygg i området vil være et stilmessig brudd i arkitektur.
- Ny reguleringsplan: Da den eksisterende verneplanen for området er for grov til å gi klare føringer for å ta vare på både bygningsmiljø (ved nyetablering) og utomhusareal, må det utarbeides ny reguleringsplan for det aktuelle utbyggingsområdet. Der kan krav til form, volum,

plassering, utomhusareal og bevaring av vegetasjon defineres.

- Utnyttelsesgrad: Et boligkompleks med 26 enheter fordelt på 3 tomter representerer en fortetting i strid med intensjonen for utvikling av området. Med utgangspunkt i tettheten forøvrig ville rundt 12- 18 enheter være mer normalt. Det hevdes også mer generelt at prosjektet medfører en økning i utnyttelsesgrad.
- Trafikk/ parkering: Det vises til verneplanens formål punkt 4 vedr. trafikkproblemene. 8 eksisterende garasjeplasser vil forsvinne. Gjesteparkering og generell vegring for bruk av trange parkeringskjellere vil øke presset på gateparkering som er tett fra før i området. Det er vanskelig å finne parkering på kveldstid. For å få stor nok p-kjeller er denne trekt fram og framstår som en betongvegg mot nordøst. Økt trafikk vil gjøre en viktig skolevei mindre trygg.

  Et så stort bygg vil få svært uheldige virkninger for trafikken i et område som allerede er belastet. Det vil bl.a. medføre en økning av gjennomgangstrafikken i Nedre Møllenberg gate mellom Rosenborg gate og Gyldeløves gate. Det er en økende tendens at farts- og enveisreguleringen i området blir oversett. Det er ikke dokumentert hvordan de omkringliggende områder skal tåle en slik mertrafikk. Konsekvensene vil bli mer støy, forurensning og økt risiko for særlig barn og eldre i området.
- Utforming/ plassering: Det vises til reg. bestemmelsene punkt 6.1, 7.1 og 7.2. Det foreslåtte bygget er stort og bryter totalt med omgivelsene. Det vil rasere bomiljøet i området. Det ønskes dialog med naboene slik at man får en løsning som tjener bomiljøet på Møllenberg. Form, fasong, volum og plassering bryter radikalt med byggestilen på Møllenberg. Det store omfanget på bygningene vil virke arkitektonisk dominerende og svekke identiteten til det karakteristiske trehusmiljøet rundt. Med redusert størrelse og et annet formspråk vil det være mulig å bygge moderne boliger der form står som en hyllest til historie og eksisterende arkitektur uten å være en kopi.

Byggelinjer i kvartalet må følges. Bygningsside mot vest følger ikke linje gitt av Gyldenløves gate 15A. Den vestre av planlagte bygninger holder ikke åpning definert av Gyldenløves gate 15B og Nedre Møllenberg gate 61A og B. Den østre av bygningene holder seg ikke innenfor linjer på nordside opptrekt av Rosenborg gate 20A og B.

Det hevdes at tegningene er unøyaktige når det gjelder forholdet mellom prosjektet og eksisterende bygningsmasse. Det kreves kotesatte tegninger samt tegninger som viser det planlagte prosjektet med riktige høyder og avstand til omkringliggende bebyggelse.

Nye bygg vil fjerne sol og utsikt for mange av naboene, samt medføre sjenerende innsyn fra planlagte nye leiligheter. De vil forringe verdien av eksisterende leiligheter.

Fra Øvre Møllenberg gate vil høyden bli 11 m t.o.m. 3. etasje og 12,8 m t.o.m. inntrekt 4. etasje. Til sammenligning er et tradisjonelt hus i området 7,4- 8 m til gesims og 10,9- 11,5 til møne. Fra nedsiden blir forskjellen større. Bygningene må reduseres med en etasje. Byggets høyde vil stenge for utsikten for flere av naboene. Toppetasjen oppfattes ikke som tilbaketrukket når takterrassen er planlagt med overbygg. Det østligste bygget rager 2-4 m over mønet på Rosenborg gate 20B (unøyaktige tegninger). Prosjektets bredde gjør at det også må forholde seg til Rosenborg gate 18B, som gir enda større høydeforskjell. For eiendommen Øvre Møllenberg gate 45B vil nybygg stenge av for utsikten fra 1. etasje og delvis fra 2. etasje.

Volum blir større enn for eksisterende bygninger. Dette skyldes i tillegg til høyde og grunnflate, manglende nedtrapping av blokkene. Dette vil forverre lysforhold for naboer. Utvendig påhengte balkonger vil bryte med eksisterende bebyggelse i området. Husenes bredde er omtrent 5 m mer

enn det som er vanlig i kvartalet og på Møllenberg forøvrig.

Parkeringskjeller trekkes ut og framstår som en egen etasje. Den vil bli dominerende og bryter med linjer gitt av andre bygninger.

- Grunnforhold: Planlagte byggearbeider vil måtte medføre store sprengnings/ utgravingsarbeider. Det forutsettes grundige grunnundersøkelser i området da naboer har bygninger som ligger på en skrent og som således er svært bekymret for hvordan slike arbeider vil påvirke grunnforholdene.
- Utomhusareal: Fra naboeiendommene vil omsøkte eiendoms grøntareal framstå som en bratt voll med en asfaltert gjennomgangssti.
- Grønn lunge: Bebyggelsen vil føre til fjerning av det innslaget av grønt som er i området. Det er lite fellesareal på Møllenberg for lek og rekreasjon. Omsøkte tomter slik de ligger i dag er et godt egnet utgangspunkt for fellesareal, og inneholder bl.a. store, gamle trær. Det vises til eksempler på nyere reguleringsendringer i området hvor dette har vært vektlagt (Nedre Møllenberg gate 74, Båhus gate 1-3). Parkeringskjelleren i betong båndlegger mye av grøntarealet. Den mest verdifulle vegetasjonen må bevares ved utbygging. Prosjektet bryter med intensjonen verneplanens formål om å ivareta beboernes behov for å benytte ubebygde arealer til oppholds- og rekreasjonsformål. Det bes om at kommunen vurderer å omgjøre arealet helt eller delvis til rekreasjonsområde. Det vises til rikspolitiske retningslinjer vedr. barn og unges interesser.

Uttalelse fra Byantikvaren

Uttalelse fra Byantikvaren er stemplet mottatt Byggesakskontoret 05.11.1998. Byantikvaren innleder bl.a. med følgende:
"Tomteområdet har rik trevegetasjon, lønn, bjørketrær og langs tomtegrensen nederst mot 15a og 15b en tett rekke med vakre grantrær. Det virker selvstendig og adskilt fra tilstøtende bebyggelse gjennom åpne byrom med gater, ubebygde grunnstykker, vegetasjon og terrengformasjoner."
"Prosjektets proporsjoner og fri beliggenhet, løsrevet fra de tette husrekkene i tilstøtende kvartaler, gjorde det naturlig å se det som en egen større byform, som grunnet målestokk og terrengplassering kunne gies et selvstendig uttrykk fremfor en mer "tradisjonell" formgiving. Dette kunne skje gjennom en omarbeidelse i retning av flate tak og en mer plastisk, skulpturell utforming, med mulighet for avtrapping av bygningskroppene og høydereduksjon i forhold til den nærmestliggende nabobebyggelsen."

Videre i uttalelsen er Byantikvaren positiv til frigjøring i formspråk og plassering i forhold til den ubebygde delen av tomten, men sterkt skeptisk til garasjekjellerne som stikker fram foran og nedenfor bygningskroppene i hele deres lengde, og opptar mye uteoppholdsareal. Sett nedenfra medfører toppetasje helt fram i bygningskroppens veggliv, fremskutte garasjekjellere og terrengforholdene, til at bygningene virker svært høye. I lengden av Øvre Møllenberg gate følger avtrappingen mellom dem bare fallet i gateløpet. Etter Byantikvarens oppfatning må prosjektet reduseres med minst 1 etasje i høyden, fra 4 til 3 etasjer. Dette vil redusere antall leiligheter og behov for parkeringsplasser, slik at garasjekjellerne ikke belaster hagearealet så sterkt. Det ville berike prosjektet med en sterkere skulpturering/ ytterligere oppdeling og innføring av tre som kledningsmateriale.

Reviderte tegninger

Reviderte tegninger er lagt til grunn for behandling av søknad om rammetillatelse.

Reviderte tegninger viser antall boenheter redusert fra 26 til 20. Hver blokk har én oppgang og 3 boenheter pr. etasje i 1.- 3. etasje og 1 boenhet i 4. etasje. Parkeringskjellere har som følge av dette fått redusert bredde fra 18,35 m til 14,45 m, og strekker seg 2,5 m ut fra de øvrige etasjene som nå er vist med en maks. bredde 11,9 m mot tidligere 13,4 m.

Hver parkeringskjellers lengde er redusert fra 30,2 m til 27,0 m, noe som gir større åpent rom på bakkenivå mellom blokkene og mot nabobebyggelse.

4. etasje er redusert vesentlig i størrelse og trukket inn mot nabobebyggelse i Rosenborg gate, Nedre Møllenberg gate og mot Gyldenløves gate.

Yttervegger er endret fra planlagt pussede til tre som hovedmateriale og mur/ puss på trappe-/heishus.

Nytt nabovarsel
Det ble sendt nytt nabovarsel i forbindelse med revisjon av prosjektet. Naboer/ gjenboere i Sameiet Rosenborg gate 22 v/ Per Øystein Karlsen, Synnøve og Paolo Scarbocci i Rosenborg gate 18B, Sameiet Rosenborg gate 18 v/ Snorre Aunet, Sverre Sten som eier av Rosenborg gate 22, Gyldenløves gate 15 v/ advokat Trine W. Strømman, Turid Helle og Jostein Mårdalen i Nedre Møllenberg gate 63, Sameiet Nedre Møllenberg gate 63,Lisbeth og Knut Skjærvold i Nedre Møllenberg gate 63, Tove Knutsen og Idar Lind i Nedre Møllenberg gate 63B og Øvre Møllenberg gate 45C, 47 og 49 repr. v/ advokat Geir Hatling, har levert merknader til søknaden.

Naboer/ gjenboere synes fortsatt prosjektet er for høyt og stort i forhold til eksisterende bebyggelse. Eksisterende linjer i kvartalet er ikke fulgt. Skepsis til dispensasjonssøknad i forhold til parkeringsdekning da det er underskudd på parkeringsplasser i området. Videre engstelse i forhold til grunnarbeider og evt. fare for forskyvning/ utglidning i grunnen. Endringer vurderes generelt som positive, men ikke store nok. Tidligere merknader opprettholdes.

Vurdering/begrunnelse
Eksisterende verneplan skal sikre en best mulig forvaltning av bygningsmassen som bevarer og videreutvikler områdets bygningsmessige særpreg og helhetlige miljø. Det åpnes for at bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette nøye tilpasses omkringliggende bygg med hensyn til høyde, etasjehøyde, materialvalg, form, farge og gjeldende krav til brannseksjonering og brannsikring.

Byantikvaren har i sin uttalelse pekt på at tomteområdet er en kupert overgangssone mellom den utbredte og svært typiske trehusbebyggelsen på nord- og nedsiden i dette byområdet, og en svær høyereliggende murbebyggelse på syd- og øversiden. Det virker selvstendig og adskilt fra tilstøtende bebyggelse gjennom åpne byrom med gater, ubebygde grunnstykker, vegetasjon og terrengformasjoner. Prosjektets proporsjoner og fri beliggenhet, løsrevet fra de tette husrekkene i tilstøtende kvartaler, har gjort det naturlig å se det som en egen større byform, som grunnet målestokk og terrengplassering kan gies et selvstendig uttrykk fremfor en mer "tradisjonell" formgiving. Dette er lagt til grunn ved videre behandling. Byantikvaren har deltatt på møter underveis i prosessen. Det foreligger derfor ingen ny skriftlig uttalelse til reviderte tegninger.

Utforming/ plassering
Byantikvaren og Byggesakskontoret var sterkt skeptisk til framtrekte parkeringskjellere og manglende avtrapping/ oppdeling av bygningene i opprinnelig forslag. Ved å redusere antall boenheter fra 26 til 20 har parkeringskjellere fått redusert bredden med 3,9 m, og tilsvarende økning av uteoppholdsarealet. Dette medfører at parkeringskjellerne er trekt vesentlig lengre inn på tomten og terrenget følger langs toppen av kjelleretasjen. Den dominerende virkningen av en sokkeletasje er dermed fjernet. Bygningenes maksimale bredde er redusert med 1,5 m. Reduksjon av bredde på bygninger og parkeringskjellere medfører at boligblokker ikke kommer fram langs/ foran balkonger

i Rosenborg gate 18B. Avstand til nabogrense med Rosenborg gate 20B er vist ca. 5,5 m og til bebyggelsen på samme eiendom ca. 7,5- 8,0 m. *Avstander til tomtegrenser må vises på situasjonsplan. Denne må sendes Byggesakskontoret før igangsettingstillatelse.*

Byantikvaren uttalte at opprinnelig prosjekt måtte reduseres med minst 1 etasje i høyden for å bringe det mer i samsvar med omgivelsene. Dette ble uttalt i sammenheng med at bygningenes toppetasjer bare var trukket ca. 1,5 m tilbake på kortsidene og mot Øvre Møllenberg gate, samt at framskutte parkeringskjellere var med å gi bygningene uttrykk som 5-etasjes bebyggelse sett nedenfra. Videre var tanken at en med reduksjon i høyde kunne få reduksjon i antall boenheter slik at parkeringskjellerne kunne reduseres og uteoppholdsarealet økes. Byantikvaren ønsket videre en ytterligere oppdeling av prosjektet og tre som kledningsmateriale.

Reviderte tegninger viser toppetasjen sterkt redusert. Dette sammen med en oppdeling av fasader, samt innføring av tre som kledningsmateriale, er med å gi boligblokkene et uttrykk mer i tråd med omgivelsene, med sprang i høyder og veksling i materialbruk som gir en vertikal oppdeling med proporsjoner som står til omgivelsene. Blokkene oppleves som mer "satt" i miljøet i motsetning til opprinnelig prosjekt hvor blokkene var "seg selv nok".

Tegninger er rettet opp med hensyn på høyder i forhold til eksisterende bygningsmasse. Bygningene er i 3 etasjer med en tilbaketrekt 4. etasje. Eksisterende bygninger i området varierer fra 2 etasjer og loftsetasje, evt. med sokkel, til 5 etasjer. Planlagte bygg trapper seg ned til 3 etasjer mot bebyggelse i Rosenborg gate 20 og i avslutningen av Øvre Møllenberg gate mot Bispehaugen skole.

Plasseringen av bygningene oppleves som positiv i forhold til den ubebygde delen av tomten, og med en god avstand til lavereliggende bebyggelse (ca. 18 m mellom yttervegger, balkonger stikker noe lenger ut). Plasseringen er også god sett i forhold til geotekniske forhold, da tomten har en skråning som nå i hovedsak planlegges som uteoppholdsareal.

Bygningene er plassert i forlengelsen av byggelinjer i Øvre Møllenberg gate og Gyldenløves gate slik at kvartalstrukturen opprettholdes. Prinsippet med åpning i husrekken som omtalt i reguleringsbestemmelsene punkt 7.1, er opprettholdt. Avstanden mellom bygg i Nedre Møllenberg gate 59 og 61 og i Nedre Møllenberg gate 63 og 65 er ikke videreført nøyaktig, da det er lagt vekt på at åpning i husrekken, og siktlinjer, som element skal ivaretas. Avstander mellom bygninger varierer på samme måten andre steder på Møllenberg, mens byggelinjer mot vei definerer kvartalet.

Byggesakskontoret finner i samarbeid med Byantikvaren at prosjektet har kommet langt i riktig retning og fått en form og størrelse som i prinsippet er akseptabel. Det forutsettes imidlertid en videre prosjektering i forhold til utforming og detaljering. Det legges her vekt på endelig material- og fargebruk. Typiske detaljtegninger og evt. fargeprøver, må leveres og godkjennes. Videre må fasadene bearbeides med hensyn på detaljer og helhet mot et enklere og tydeligere uttrykk. "Kryss" i balkongrekkverk må fjernes. Balkonger midt på fasade nord vurderes fremdeles som uheldig at stikker lenger ut enn øvrige balkonger. Det gjør at denne fasaden får form av en "bue" ved at bredde reduseres ved gavlene og økes på midten. En mulighet kan være å trekke balkongene inn i bygningskroppen og samtidig på den måten markere skillet mellom leilighetene. Loddrette vindusbånd kan med fordel løses opp til enkelte vinduer/ hull i vegg, og små vinduer i trappeoppgang endres/ gjøres noe større slik at betongfasaden står mer i samsvar med bygningens uttrykk forøvrig. Prosjektet vil på denne måten kunne ta opp i seg elementer fra omgivelsene. Videre hadde det vært ønskelig med en ytterligere avtrapping av 4. etasje mot Bispehaugen skole for å gi en bedre avslutning av Øvre Møllenberg gate og undestreke variasjonen mellom blokkene.

Reviderte tegninger må godkjennes av Byggesakskontoret før igangsettingstillatelse.

Reguleringsplan
Søknaden har vært tatt opp med Byplankontoret i forhold til ønske om omregulering av omsøkte eiendommer. Eiendommene er regulert til boligformål. Byplankontoret ser det ikke som aktuelt å gjennomføre en omregulering.

Så framt prosjektet vurderes å være i tråd med verneplan for området finner ikke Byggesakskontoret det nødvendig å kreve regulering av eiendommene.

Riving
Eksisterende bebyggelse er av Byantikvaren omtalt som et enetasjes enkelt garasjeanlegg, og et noe strøksfremmed enkelt saltakshus i to etasjer med kjeller, bygd i 1959.

Byggesakskontoret har ingen innvendinger til riving av eksisterende bebyggelse.

Utnyttelsesgrad
Byggesakskontoret vurderer at utnytting av eiendommen ikke er større enn det som er normalt i området forøvrig. Store deler av eiendommene er opprettholdt som grøntareale. Parkering er lagt i kjeller.

Trafikk/ parkering
Vedr. eksisterende parkeringsmuligheter på eiendommen i dag kan dette ikke tas hensyn til da parkering ikke er regulert på eiendommen.

Det er planlagt 1 biloppstillingsplass pr. boenhet i parkeringskjeller, til sammen 20 plasser. Vedtekter for Trondheim kommune angir krav til parkering å være 1,25 plasser pr. boenhet. Det søkes om dispensasjon fra krav om resterende 5 plasser.

Det har gjennom saksprosessen vært vist ulike løsninger for parkering på bakkenivå og i parkeringskjeller. P.g.a. tomtens spesielle beliggenhet og form har det vært et ønske å gjøre minst mulig inngrep i eksisterende skråning og å opprettholde deler av tomten som en grønn lunge. Slik bebyggelsen nå ligger er disse forholdene ivaretatt. Byggesakskontoret finner med utgangspunkt i dette å kunne dispensere fra krav til resterende parkering.

Utomhusplan
Utomhusplan viser at eksisterende skråning og eksisterende nåletrær/ lauvtrær skal bevares. Det er videre vist to uteplasser, gangsti og nyplanting. Uteplassene kan ikke godkjennes av geotekniske grunner da de forutsetter oppfylling av terrenget. Gangstien kan imidlertid opprettholdes som vist. Det stilles spørsmålstegn ved behov for nye lauvtrær da dette vil kunne "tette igjen" eiendommene. Koter angitt på utomhusplan er vist 2,5 m lavere enn koter på situasjonskart. Koter for terreng, gesims og møne må framkomme av planen. *Revidert utomhusplan må sendes Byggesakskontoret for godkjenning før igangsettingstillatelse.*

Geoteknisk vurdering
Det er gjennomført grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering av omsøkte prosjekt. Dette har vært oversendt Utbyggingskontoret, geoteknisk seksjon. Rapporten angir to muligheter for fundamentering. *Det forutsettes imidlertid at bygningene skal fundamenteres til fjell.* Forøvrig må geoteknisk rapport legges til grunn for prosjektering og utførelse.

Øvre Møllenberg gate
Rampe og trapp er vist ut over eiendomsgrense. *Dette forholdet, samt evt. opparbeiding av Øvre Møllenberg gate, må avklares med Utbyggingskontoret, Trondheim kommune, før igangsettingstillatelse.*

Brannteknisk prosjektering
Søknaden har vært oversendt Brannvesenet for uttalelse. Brannvesenets bemerkninger må tas til følge. Kopi av uttalelsen følger som saksvedlegg.

Bygningssjefen finner med bakgrunn i ovenstående vurdering og under gitte forutsetninger å kunne godkjenne omsøkte tiltak innenfor verneplanens bestemmelser. Dette tatt i betraktning tomtas spesielle beliggenhet og forutsetninger.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispenseres det fra plan- og bygningsloven med vedtekt for Trondheim kommune til § 69 nr. 3, 3, vedr. krav til parkeringsplasser.

Tiltaket tillates ikke satt i gang før ansvarlig søker/samordner har mottatt igangsettingstillatelse fra kommunen. Igangsettingstillatelse vil bli gitt når søknad i samsvar med § 15 i forskrift om saksbehandling og kontroll er innsendt og godkjent, og gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer er betalt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at denne rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Kontrollplaner og ansvarsrett
Forutsatt endring i tråd med uttalelse fra Brannvesenet godkjenner Byggesakskontoret innsendte kontrollplaner og søknad om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgave stemplet mottatt Byggesakskontoret 14.12.1998. Det foreligger to ansvarsoppgaver med ulikt innhold, stemplet mottatt 23.09.1998 og 14.12.1998. Disse må samordnes før igangsettingstillatelse. Godkjenningen gis på grunnlag av fagområder/ koder i Godkjenningskatalogen.

I samsvar med fagområder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes samtidig søknader om godkjenning av foretak for
-Siv.ark. Odd Thommesen

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

DELEGASJONSSAK
NR: DB 1940/00

Sivilarkitekt Odd Thommesen
postboks 2647
N-7001 TRONDHEIM

INNVILGET RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Liv Svare	98/15051/621 oppgis ved alle henv.		11.09.2000

ØVRE MØLLENBERG GATE 52, 54, 56,
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR RIVING OG NYBYGG BOLIG

Byggested: ØVRE MØLLENBERG GATE 52,54,56 G.nr.: 410/12,14,16
Ansvarlig søker: Sivilarkitekt Odd Thommesen
Tiltakshaver: Villaservice AS

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

Innledning
Søknaden er første gang mottatt 26.06.1998. Det har tidligere vært flere vedtak i saken, som forutsettes kjent for alle parter. Tegninger stemplet mottatt Byggesakskontoret 15.08.2000 ligger til grunn for denne behandlingen. Søknaden gjelder rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av 2 boligbygg.

Med søknaden følger kontrollplan for prosjektering, ansvarsoppgave med tiltaksprofil, samt søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgaven.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R229 og er regulert til boligformål.

Bygningsrådets behandling 04.07.2000
Den 04.07.2000 var tegninger stemplet mottatt 03.04.2000 til godkjenning i bygningsrådet.
Vedtaket lyder som følger:
"Bygningsrådet/ Det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt søknad om rammetillatelse for riving og nybygg bolig. Sist reviderte tegninger er stemplet mottatt Byggesakskontoret 03.04.2000.

Bygningsrådet/ Det faste utvalg for plansaker finner å kunne godkjenne søknaden med forutsetninger gitt i saksframstillingen. Saken sendes tilbake til Byggesakskontoret for avsluttende behandling i tråd med dette vedtaket.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95."

Dette vedtaket er påklaget av Tove Knutsen og Idar Lind, Nedre Møllenberg gate 63.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
Holtermanns veg 1 7004 Trondheim	Holtermanns veg 1	72 54 63 81	72 54 67 05	NO 942 110 464

Revidert prosjekt mottatt 15.08.2000
I det reviderte prosjektet er det bygningsmessige volumet uendret, men antall leiligheter er redusert fra 22 til 20. Bebyggelsen er hevet 0,5m for hus B og 0,1m for hus C. Hus A er uendret. Forøvrig er det kun fasademessige endringer.

Vurdering/begrunnelse av revidert prosjekt
Byggesakskontoret mener at prosjektet i hovedsak har gjennomgått ytterligere en forbedringsrunde med de reviderte tegningene. Antall leiligheter er redusert, enkelte av fasadene har blitt mer symmetriske og fått enklere linjer, mm.

Imidlertid finner Byggesakskontoret å måtte kommentere enkelte forhold:

- Det er vist balkonger mot Øvre Møllenberg gate i 1. etg. Dette er ikke ønskelig, selv ikke med et utstikk på 0,7m, da det kommer i konflikt med bruken av det offentlige gaterommet og fortauet.
- Det er på fasade mot nord vist store skyvedører i glass med et stort vindusfelt ved siden av. Disse synes overdimensjonert, estetisk sett, og har liten sammenheng med fasadeuttrykket og formspråket forøvrig.
- Fasaden mot Øvre Møllenberg gate på hus C har blitt vesentlig forenklet og framstår på de reviderte tegningene som ganske tung og monoton. Rytmen i fasaden, som kunne tatt opp Møllenbergbebyggelsens skala, er også borte. Det må jobbes videre med denne.
- Fasaden mot Gyldenløves gate synes noe "overlesset" med tre balkongmotiver samt balkong på hjørnet. Her bør det skje en forenkling og en lukking av hjørnet mot nordvest.
- Det er generelt for lite og for dårlig med bodplass i leiligheter samt i kjeller. Arealene er for knappe, og arealenes form gjør mange av dem ubrukbare. En bedre disponering av arealet i parkeringskjelleren kan til en viss grad kompensere for lite bodplass i leilighetene.
- Utomhusplanen skal vise gamle og nye koter, opparbeidelse av gata, møblering av felles lekeplass, beplantning, etc. Både bygningsmesige arbeider og terrengbearbeidingene skal være underlagt geoteknisk vurdering. Bebyggelsens linjer skal flukte med bebyggelsen i Øvre Møllenberg gate og Gyldenløves gate. Bebyggelsen skal plasseres så lavt i terrenget som mulig.

Med de ovenstående forbehold finner Bygningssjefen å kunne godkjenne de reviderte tegningene.

VEDTAK:
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES
Det vises til tegninger stemplet mottatt 15.08.2000 samt ovenstående vurderinger/begrunnelse.

Tiltaket tillates ikke satt i gang før ansvarlig søker/samordner har mottatt igangsettingstillatelse fra kommunen. Igangsettingstillatelse vil bli gitt når søknad i samsvar med § 15 i forskrift om saksbehandling og kontroll er innsendt og godkjent.

Følgende skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis:

- Reviderte tegninger ihht ovenstående vurdering samt snitt av hver bygning OK 23.10.00
- Typiske detaljtegninger, beskrivelse av materialbruk og fargesetting mangler
- Kart som er presist nok og målsatt for utstikking utstikking er beregnet, men mangler sit. kart som viser forholdet til fortau, gate, etc

- Reviderte søknader om ansvarsrett OK
- Reviderte kontrollplaner i tråd med ansvarsfordelingen OK
- Utbyggingsavtale med Trondheim kommune OK, avtale inngått
  Opparbeidelse av veganlegget må omsøkes særskilt ikke omsøkt

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at denne rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Kontrollplaner og ansvarsrett
Sivilarkitekt Odd Thommesen tildeles ansvarsrett for PRO/KPR 110.3. Øvrige ansvarsretter må omsøkes i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Revidert kontrollplan for prosjektering må innsendes ved søknad om igangsetting.

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klageadgang gjelder ikke selve rammetillatelsen, da det ble gitt klageadgang på Bygningsrådets vedtak. Klageadgangen gjelder derfor kun de reviderte tegningene. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE
Liv Svare
Liv Svare
bygningssjef

Vedlegg:

Kopi: Tiltakshaver.
Tove Knutsen/Idar Lind, Nedre Møllenberg gate 63, 7014 Trondheim
Byantikvaren

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 2140/00

Sivilarkitekt Odd Thommesen
Postboks 2647
N-7001 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE TRINNVIS SØKNAD

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Liv Svare	98/15051/621 oppgis ved alle henv.		12.10.2000

ØVRE MØLLENBERG GATE 52, 54, 56,
SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE, TRINN 1,
RIVING, GRUNN- OG TERRENGARBEIDER, FJELLARBEIDER, VAR-ANLEGG

Byggested: ØVRE MØLLENBERG GATE 52,54,56 G.nr.: 410/12,14,16
Ansvarlig søker: Sivilarkitekt Odd Thommesen
Tiltakshaver: Villaservice AS

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

Innledning
Søknaden er mottatt 09.10.2000. Forskriftsmessig dokumentasjon stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Tiltaket er godkjent 01.09.2000 i rammetillatelse, DB 1940/00. Byggesakskontoret vil for ordens skyld minne om at vedtaket er påklaget, men at det ikke er gitt oppsettende virkning.

Med søknaden følger kontrollplan for prosjektering og utførelse, ansvarsoppgave med tiltaksprofil, søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgaven, og kontrollerklæringer som bekrefter at fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse.

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for:
- sivilingeniør Finn John Hansen i kode PRO/KPR 844.2

Det forutsettes at rivingsmassene håndteres forskriftsmessig og at kvittering for avlevrte avfall kan forevises på forlangende.

Ved neste søknad om igangsettingstillatelse bes det satt opp revidert oppgave over prosjekterings- og utførelsesansvar. Ved flere aktører i en byggesak er dette vesentlig for å lette oversikten.

VEDTAK:
Tiltaket, trinn 1, tillates igangsatt som prosjektert.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
Holtermanns veg 1 7004 Trondheim	Holtermanns veg 1	72 54 63 81	72 54 67 05	NO 942 110 464

E-post adresse: Byggesakskr.Postmottak@trondheim.kommune.no

Kontrollplaner og ansvarsrett
Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner og søknader om ansvarsrett stemplet mottatt Byggesakskontoret 09.10.2000. Godkjenningen gis på grunnlag av koder i Godkjenningskatalogen. Samtidig godkjennes søknad om godkjenning av foretak for:
- sivilingeniør Finn John Hansen i kode PRO/KPR 844.2

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Forøvrig gjelder følgende:

Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

Utstikking og *høydefastsettelse* skal rekvireres gjennom Byggesakskontoret.
Kart- og oppmålingskontoret utfører oppdraget.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlige for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlig kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig kontrollerende foreta sluttkontroll som gir grunnlag for anmodning om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Kontrolldokumentasjonen skal være i samsvar med kontrollplanen og skal vedlegges sammen med kontrollerklæringer.
Ønskes midlertidig brukstillatelse, skal dette begrunnes.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Liv Svare
bygningssjef

Vedlegg:

Kopi: Tiltakshaver

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0056/01

Sivilarkitekt Odd Thommesen
Postboks 2647
N-7001 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Liv Svare	98/15051/621 oppgis ved alle henv.		09.01.2001

ØVRE MØLLENBERG GATE 52, 54, 56,
SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 2 FOR STÅL- OG BETONGARBEIDER SAMT BETONGELEMENTER

Byggested: Øvre Møllenberg gate 52, 54, 56
Ansvarlig søker: Siv.ark. Odd Thommesen
Tiltakshaver: Villaservice AS

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

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er stemplet mottatt byggesakskontoret den 08.12.2000. Supplerende materiale er stemplet mottatt byggesakskontoret 22.12.2000 og 02.01.2201. Det samlede materialet ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for stål- og betongarbeider, samt betongelementer. Det er gitt rammetillatelse for tiltaket den 01.09.2000 i delegasjonssak nr. DB 1940/00. Byggesakskontoret vil for ordens skyld minne om at vedtaket er påklaget, men at det ikke er gitt oppsettende virkning.

Det er tidligere gitt igangsettingstillatelse for riving, grunn- og terrengarbeider, fjellarbeider og VAR-anlegg, i vedtak DB 2140/00 datert 12.10.2000.

Vurdering/begrunnelse
Balkonger i 1. etg/utomhusplanen
Byggesakskontoret har uttrykt en viss skepsis til balkongene i 1. etg og forholdet til fortausbredde etc. Utomhusplanen stemplet mottatt 02.01.2001 viser imidlertid et 2,0 m bredt fortau, i tråd med utbyggingsavtalen, og en forhage/grøntbelte mot fasaden på 1,5 m. I denne stikker balkongene ut ca 0,5 m, hjørnebalkongen noe mer. Byggesaksontoret finner å kunne godkjenne balkongene også i 1. etg under forutsetning av at forhagene beplantes med busker eller liknende før ferdigattest gis.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
72 54 63 81

Telefaks:
72 54 67 05

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-post adresse: Byggesakskontr.Postmottak@trondheim.kommune.no

Igangsettingstillatelse for tømmer-snekker-arbeider mm.
Byggesakskontoret vil benytte anledningen til å minne om materialet som skal følge neste søknad om igangsettingstillatelse. Da materialet skal diskuteres med Byantikvaren, ber Byggesakskontoret om at i alle fall deler av materialet sendes inn i god tid. Følgende materiale skal sendes inn, i tillegg til aktuelt materiale for gjeldende igangsettingstillatelse:

- typiske detaljtegninger i målestokk 1:10
- beskrivelse av materialbruk og fargesetting
- søknad om ansvarsrett for PRO/KPR 120.2 med detaljert kontrollplan

VEDTAK:

1. SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES
Balkonger i 1. etg godkjennes under forutsetning av at forhagene beplantes med busker før ferdigattest gis.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

2. Kontrollplaner
Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner datert 08.12.2000.

3. Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
- Scandiaconsult for kode PRO/KPR 132.2
- Stensrud for kode PRO/KPR 131.2
- Spenncon for kode PRO/KPR 131.3 og UTF/KUT 294.3
- Børset og Bjerkset for kode UTF/KUT 181.2
- Støren stål for kode UTF/KUT 292.2

4. Lokal godkjenning
I samsvar med fagområder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes søknader om lokal godkjenning av foretak for:
- Børset og Bjerkset for kode UTF/KUT 181.2
De øvrige foretak som har fått ansvarsrett, har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

1. Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

2. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jfr. plan- og bygningsloven § 99.

3. Bortfall av tillatelse
Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

4. Kontrolldokumentasjon m.v.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

5. Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

p.f.v. G. M. Tanem
Liv Svare
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg: Tiltakshaver

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0630/01

Sivilarkitekt Odd Thommesen
postboks 2647
N-7001 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Alfred Sæther	98/15051/621 oppgis ved alle henv.		03.05.2001

ØVRE MØLLENBERG GATE 52, 54, 56,
SØKNAD OM IGANGSETTINGTILLATELSE TRINN 3,
TØMMER-/SNEKKERARBEIDER, SANITÆR- OG VENTILASJONSANLEGG, HEIS

Byggested: ØVRE MØLLENBERG GATE 52,54,56 410/12,14,16
Ansvarlig søker: Sivilarkitekt Odd Thommesen
Tiltakshaver: Villaservice AS

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

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse med detaljtegninger og reviderte fasadetegninger er stemplet mottatt byggesakskontoret den 06.03.2001. Supplerende materiale er mottatt 28.03.2001. Det samlede materialet ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for tømmer- og snekkerarbeider, sanitær, ventilasjon og heis. Det er gitt rammetillatelse for tiltaket den 01.09.2000 i delegasjonssak nr. DB DB 1940/00. Byggesakskontoret vil for ordens skyld minne om at vedtaket er påklaget, men at det ikke er gitt oppsettende virkning.

Det er tidligere gitt igangsettingstillatelse for riving, grunn og terrengarbeider, fjellarbeider og VAR-anlegg i vedtak DB 2140/00 datert 12.10.2000. Det er også gitt igangsettingstillatelse for stål- og betongarbeider samt betongelementer i vedtak DB 0056/01 datert 09.01.2001.

Vurdering/begrunnelse
Material- og fargebruk
Det er i rammetillatelsen stilt vikår om at material- og fargebruk samt tegninger av typiske detaljer skal sendes inn for godkjenning før igangsettingstillatelse for tømmer- og snekkerarbeider kan gis. Materialet er diskutert med Byantikvaren, og hans uttalelse stemplet mottatt Byggesakskontoret 10.04.2001 følger som saksvedlegg.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
Holtermanns veg 1 7004 Trondheim	Holtermanns veg 1	72 54 63 81	72 54 67 05	NO 942 110 464

E-post adresse: Byggesakstr.Postmottak@trondheim.kommune.no

Fargebruk er beskrevet i brev/tegning stemplet mottatt 28.03.2001. Denne viser følgende:
- flat betongtakstein, skifergrå farge
- liggende, dobbelfalset, høvlet panel i veggfelt samt gesimsbånd bestående av frontbord takrenne, bæreknekter og platekledning, malt i dekkende maling farge NCS 6010-G70Y alternativt Gjøco farge nr 1414c,
- vertikale felt i forbindelse med franske balkonger, malt i NCS 3020-Y
- vinduer og glassdører males hvite
- alt beslag utføres i galvanisert materiale

Fargesettingen er diskutert med Byantikvaren, og godkjennes som beskrevet.

Typiske detaljtegninger
Det er mottatt typiske detaljtegninger for tredetaljer som viser innsetting og omramming av vinduer, markering av utvendige hjørner, samt overgang tak/vegg. Detaljene er drøftet med Byantikvaren, som bemerker at 1/2 staff profilen på hjørner og rundt vinduer bør sløyfes, og at hjørnebordene og vindusgeriktene bør gjøres markert tykkere, mens bredden med fordel kan reduseres noe. Byantikvaren er også skeptisk til den 9mm tykke cementbaserte fasadeplaten.

Byggesakskontoret slutter seg til Byantikvarens kommentarer, og godkjenner detaljtegningene med unntak av halvstaff-profilen på hjørner og rundt vinduer, samt at det kreves tykkere (min. 22mm) hjørnebord og vindusgerikter. Det kreves også en vannfast kryssfinerplate i stedet for den cementbaserte fasadeplaten i gesimsbåndet.

Byggesakskontoret minner om at godkjenningen av detaljtegningene kun er knyttet til den estetiske utformingen av bygget, og at Byggesakskontoret ikke har vurdert den tekniske løsningen, som er KPR sitt ansvar.

Revidete fasader
Det er mottatt reviderte fasadetegninger. Endringene er i hovedsak knyttet til justering av vindusplasseringer og detaljer i utforming. Byggesakskontoret godkjenner reviderte fasadetegninger stemplet mottatt 06.03.2001.

VEDTAK:

1. SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.
Det vises til ovenstående krav til endringer i materailbruk og detaljering.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Byggesakskontoret vil også minne om vilkåret i vedtak DB 0056/01, der det står at *"Balkonger i 1. etg godkjennes under forutsetning av at forhagene beplantes med busker før ferdigattest gis."*

2. Kontrollplaner
Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner stemplet mottatt 06.03.01.

3. Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett stemplet mottatt 06.03.01. tildeles ansvarsrett til:
- siv.ark Odd Thommesen for kode PRO/KPR 120.2
- Villaservice AS for kode UTF/KUT 210.2
- ORAS Trondheim AS for kode UTF/KUT 311.2 og 360.2
- Access Heiser AS for kode PRO/KPR/UTF/KUT 650.3

4. Lokal godkjenning
I samsvar med fagområder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes søknader om lokal godkjenning av foretak for:
- Villaservice AS
De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

*

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

1. Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

2. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jfr. plan- og bygningsloven § 99.

3. *Bortfall av tillatelse*
Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

4. Kontrolldokumentasjon m.v.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

5. Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Alfred Sæther
saksbehandler

Vedlegg

Kopi med vedlegg: Villaservice AS
Byantikvaren
Norsk HeisKontroll, Postboks 1878 Lade, 7440 Trheim

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0394/02

Sivilarkitekt Odd Thommesen
postboks 2647
N-7001 TRONDHEIM

GODKJENNING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Knut Skaanes	98/15051 oppgis ved alle henv.		08.03.2002

ØVRE MØLLENBERG GATE 52, 54, 56, SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE

Byggested: ØVRE MØLLENBERG GATE 52,54,56 Gnr./bnr.: 410/12,14,16
Ansvarlig søker: Siv. ark. Odd Thommesen
Tiltakshaver: Villaservice AS

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

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten den 05.03.2002.

Dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 05.03.2002 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. DB 063/01. Endringen gjelder søknad om to nye ansvarsretter for fagområdene mur, puss- og flisarbeider og taktekking/membranarbeider.

Vurdering/begrunnelse

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til søknaden om endring av tillatelse. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. DB 0630/01.

VEDTAK:

1. SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

3. Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
- Murm. Geir Skaget AS for fagområdene UTF/KUT 221.2.
- Mester-Tak AS for fagområdene UTF/KUT 233.3.

Nevnte foretak har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

KOPI

Saksprotokoll

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
- 5 DES 2000
Seksj 300
Reg.nr.:
Journalnr.:

Utvalg: Formannskapet som bygningsråd/det faste utvalg for plansaker
A
Møtedato: 16.11.1999
Sak: 0253/99
Resultat: Behandlet

Arkivsak: 98/15051
Tittel: ØVRE MØLLENBERG GATE 52, 54, 56, SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR RIVING OG NYBYGG BOLIG

Behandling:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt klage på byggesakskontorets omgjøringsvedtak av 26.03.99 og Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansakers vedtak i sak nr. FBR 182/99, av 03.08.99.

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker finner ikke at klagen tilfører saken nye momenter som gir grunnlag for å endre ovennevnte vedtak. Det vises til begrunnelsen i saksfremstillingen.

Klagen tas ikke til følge, og byggesakskontorets vedtak av 26.03.99 og Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansakers vedtak i sak nr. FBR 182/99 opprettholdes.

Saken sendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

TRONDHEIM FORMANNSKAP, 16.11.1999

for Anne Kathrine Slungård
ordfører

Kjetil Ollestad

Sakspapirer for Formannskapet som bygningsråd/det faste utvalg for plansaker

143

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
0027/99	Formannskapet som bygningsråd/det faste utvalg for plansaker	15.01.1999
0083/99	Formannskapet som bygningsråd/det faste utvalg for plansaker	
0082/99	Formannskapet som bygningsråd/det faste utvalg for plansaker	
0182/99	Formannskapet som bygningsråd/det faste utvalg for plansaker	03.08.1999
0253/99	Formannskapet som bygningsråd/det faste utvalg for plansaker	16.11.1999

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd: BU
- 5 DES 2000
Seksj 300
Reg.nr.
Journalhf.

ØVRE MØLLENBERG GATE 52, 54, 56
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR RIVING OG NYBYGG BOLIG
KLAGEBEHANDLING

Arkivsaknr.	Møtedato:	Møtesaksnr.
98/15051	16.11.1999	0253/99

FORSLAG TIL VEDTAK:

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt klage på byggesakskontorets omgjøringsvedtak av 26.03.99 og Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansakers vedtak i sak nr. FBR 182/99, av 03.08.99.

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker finner ikke at klagen tilfører saken nye momenter som gir grunnlag for å endre ovennevnte vedtak. Det vises til begrunnelsen i saksfremstillingen.

Klagen tas ikke til følge, og byggesakskontorets vedtak av 26.03.99 og Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansakers vedtak i sak nr. FBR 182/99 opprettholdes.

Saken sendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

144

Saksutredning:
Behandling i henhold til plan- og bygningsloven § 15 av klage på byggesakskontorets omgjøringsvedtak av 26.03.99 og klage på Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansakers vedtak i sak nr. FBR 182/99, mottatt av byggesakskontoret 06.09.99.

1. Innledning/sammendrag
Byggesakskontoret mottok den 26.06.1998 søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse på eiendommene Øvre Møllenberg gate 52, 54 og 56, og oppføring av to boligbygg med parkeringskjeller. Det hadde da vært avholdt forhåndskonferanse på byggesakskontoret den 27.04.1998, samt møter i forbindelse med en forespørsel vedrørende eiendommene i forkant av denne.

Det var merknader til søknaden fra naboer og gjenboere i Sameiet Rosenborg gate 22 v/ Per Øystein Karlsen, Øvre Møllenberg gate 45C, 47 og 49 representert v/ advokat Geir Hatling, Sameiet Rosenborg gate 18 v/ Snorre Aunet, Sameiet Nedre Møllenberg gate 63, Turid Helle og Jostein Mårdalen i Nedre Møllenberg gate 63, Lisbeth og Knut Skjærvold i Nedre Møllenberg gate 63, Tove Knutsen og Idar Lind i Nedre Møllenberg gate 63, Lunde Invest AS for Øvre Møllenberg gate 45B, Synnøve og Paolo Scarbocci i Rosenborg gate 18B, Hanne- Marit Øverland i Rosenborg gate 18 og Hanne Aaserud i Rosenborg gate 18.

Søknaden ble tatt opp med byplankontoret og oversendt byantikvaren, brannvesenet og utbyggingskontoret til uttalelse. Byantikvaren fulgte forøvrig saken helt fra forhåndskonferansen, ved å være til stede på møter og diskusjoner.

Byggesakskontoret mottok reviderte tegninger den 07.12.1998. Disse lå til grunn for vedtak i delegasjonssak nr. DB 0027/99, datert 11.01.1999, hvor søknad om rammetillatelse ble godkjent under visse forutsetninger.

Omsøkte tiltak innførte nytt formspråk innenfor området som omfattes av verneplanen for Møllenberg/ Kirkesletten/ Rosenborg. Etter signal fra Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker om at saken ikke ble sett på som kurant, ble det i brev til søker, datert 09.02.1999, orientert om at søknad om igangsettingstillatelse måtte legges fram for Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
- 5 DES 2000
Seksj. 300
...alnr.

Byggesakskontoret mottok klager på innvilget søknad om rammetillatelse. I forbindelse med forberedende klagebehandling ble det innhentet uttalelser fra utbyggingskontoret vedrørende grunnundersøkelser/ grunnforhold, datert 04.03.1999, og fra byplankontoret vedrørende trafikkforhold, datert 08.03.1999.

I brev fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, divisjon næring, samferdsel og kultur, stemplet mottatt byggesakskontoret 08.03.1999, anmodet fylkeskommunen om å få oversendt saken med en klagefrist *(orienteringsvedlegg 1)*. Bakgrunnen for dette brevet var at fylkeskommunen var blitt informert om at omsøkte tiltak kunne avvike fra bestemmelsene i verneplanen for området og i så tilfelle ønsket å bli hørt i egenskap av kulturvernmyndighet. I brev fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 18.03.1999, påklaget fylkeskommunen innvilget rammetillatelse med bakgrunn i mangelfull saksbehandling *(orienteringsvedlegg 2)*. Fylkeskommunen anførte at søknaden burde vært behandlet som en dispensasjon og at saken var mangelfullt belyst.

Med bakgrunn i ulikt syn hos lokale og regionale kulturvernmyndigheter fant byggesakskontoret det riktig å oppheve vedtaket i delegasjonssak nr. DB 0027/99 *(saksvedlegg 1)*. Dette ble gjort i brev til søker datert 26.03.1999 *(saksvedlegg 2)*. Det var i denne forbindelse avholdt møter med representanter fra fylkeskommunen, byantikvaren og byggesakskontoret.

På bakgrunn av dette utarbeidet ansvarlig søker og tiltakshaver, etter en lengre prosess med ulike alternativ, et revidert prosjekt stemplet mottatt byggesakskontoret den 20.05.1999. Prosjektet bygget på samme prinsipper som tidligere godkjente prosjekt, men var redusert med en etasje og forenklet i formspråk.

Sør-Trøndelag fylkeskommune ga en uttalelse til prosjektet datert 07.06.1999 *(orienteringsvedlegg 3)*. Fylkeskommunen fant at prosjektet var noe bedre enn ved forrige runde, men frarådet tiltaket, da prosjektet brøt med eksisterende Møllenberg-bebyggelse når det gjaldt bredde, hovedform og takform, og således var i strid med verneplanen.

Etter å ha kommet i dialog med kommunen, anså fylkeskommunen seg hørt ved en evt. dispensasjon. På bakgrunn av dette trakk fylkeskommunen klagen datert 18.03.1999. Fylkeskommunen ønsket imidlertid sine synspunkter med vedlegg lagt fram ved politisk behandling av saken da dette ble ansett som en viktig prinsippsak når det gjaldt byfornyelse generelt og verneområder spesielt. Som vedlegg til uttalelsen fulgte en alternativ prinsippskisse for utbygging av eiendommene.

Reviderte tegninger ble nabovarslet med frist for evt. merknader 09.07.1999. Byggesakskontoret mottok merknader fra Johannesborg Borettslag v/ formann Børge Moe, Synnøve og Paolo Scarbocci i Rosenborg gate 18B, Rosenborg og Møllenberg beboerforening, eiere av Nedre Møllenberg gate 63, Rosenborg gate 16, 18 og 22 og Øvre Møllenberg gate 45C, 47 og 49. Merknadene ble kort referert i saksframlegget og fulgte som saksvedlegg.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Seksj. 300
5 DES 2000

Reviderte tegninger ble oversendt byantikvaren til uttalelse. I byantikvarens uttalelse datert 28.06.1999 *(orienteringsvedlegg 4)*, konkluderte byantikvaren med at en evt. godkjennelse av prosjektet forutsatte dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, da prosjektet stred mot verneplanens bestemmelse vedrørende tilpasning til omkringliggende bygg med hensyn til form. Byantikvaren fant imidlertid å å kunne tilrå at det reviderte prosjektet ble lagt til grunn for en anbefaling av dispensasjon fra reguleringsplanen.

Etter en nøye vurdering av det reviderte prosjektet og de innkomne uttalelser og merknader, konkluderte Rådmannen med at omsøkte bygningers formspråk og arkitektoniske uttrykk ikke hadde kvaliteter som kunne forsvare en dispensasjon. Søknad om rammetillatelse for riving og nybygg bolig ble derfor avslått i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansakers møte den 03.08.99, i sak nr. FBR 182/99 *(saksvedlegg 3)*.

Den 06.09.99 mottok byggesakskontoret klage fra advokat Trygve Rynning p.v.a. Villaservice AS, både på byggesakskontorets omgjøringsvedtak av 26.03.99 og Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansakers vedtak i sak nr. FBR 182/99 *(saksvedlegg 4)*.

Melding om Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansakers vedtak i sak nr. FBR 182/99 ble mottatt av klager den 13.08.99, og klagen er datert 02.09.99. Byggesakskontoret legger derfor til grunn at klagen er rettidig.

Når det gjelder klage på byggesakskontorets omgjøringsvedtak av 26.03.99, finner byggesakskontoret å kunne gi oppreisning for oversitting av klagefrist, jfr. forvaltningsloven § 31, første ledd, bokstav a). Det vises til begrunnelsen nedenfor under pkt. 4.1.1).

2. Planstatus

Eiendommen omfattes av "Verneplan for Møllenberg/ Kirkesletten/ Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området", R 229, godkjent 01.09.86.

Reguleringsbestemmelser vedr. ny bebyggelse:

6.1 Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette nøye tilpasses omkringliggende bygg med hensyn til høyde, etasjehøyde, materialvalg, form, farge og gjeldende krav til brannseksjonering og brannsikring.

6.2 Dette gjelder også for gjenreisning etter brann eller nødvendig riving.

6.3 Bebyggelse oppført etter 1925 inngår ikke i bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal disse husene erstattes med ny bebyggelse i henhold til bestemmelsene i pkt. 6.1.

6.4 Inntil bygningsrådet har fastsatt parkeringsnorm for området bestemmer bygningsrådet krav til parkering i hver enkelt byggesak.

7.1 Mot offentlig veg, gate og plass skal eventuell ny bebyggelse oppføres i sammenhengende rekke, med åpning i rekken i samsvar med opprinnelig tomtestørrelse, husplassering og husstørrelse i området.

7.2 Utnyttingsgraden skal ved nybygg eller ombygging ikke øke på de tomter som etter bygningsrådets skjønn har høy utnyttingsgrad fra før.

7.3 Hvor byggegrense mot vegareal ikke er vist, følger byggegrensen det idag eksisterende veggliv.

7.4 Der ny bygning erstatter tidligere inntrukket bygning, skal veggliv i nybygget ligge i regulert byggegrense. Nybygg kan ikke trekkes lengre inn på tomten.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Seksj 300
BU - 5 DES 2000
Reg.nr.:
Journalnr.:

3. Klagen

Byggesakskontoret har fått seg forelagt klage byggesakskontorets omgjøringsvedtak av 26.03.99 og på Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansakers vedtak i sak nr. FBR 182/99.

Klager anfører mangelfull og sterk kritikkverdig saksbehandling og at kommunens vedtak bygger på feil lovtolking og vilkårlig skjønn hvor det er tatt utenforliggende hensyn. Klager anfører videre at begrunnelsen for vedtaket er uklar.

3.1 Omgjøringsvedtaket av 26.03.99

Klager hevder at vedtak i delegasjonssak nr. DB 0027/99, datert 11.01.1999, hvor søknad om rammetillatelse ble godkjent, fortsatt er gyldig.

Klager viser til at kommunen ikke kan gå tilbake på vedtaket til skade for Villaservice AS, og at kommunen ikke kan tilbakekalle vedtaket uten forutgående saksbehandling med varsling av Villaservice AS og uten rett for Villaservice AS til å uttale seg.

147

Klager viser videre til at Villaservice AS ikke ble gjort oppmerksom på klagerett og klagefrist, noe som medførte at Villaservice AS ikke fikk innlevert klage på omgjøringsvedtaket. På bakgrunn av dette krever klager at det gis oppreisning for oversittelse av klagefrist, jfr. forvaltningsloven § 31.

3.2 Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansakers vedtak i sak nr. FBR 182/99
Klager krever at vedtak i sak nr. FBR 182/99 må anses ugyldig og at klagers søknad må godkjennes.

Klager viser til at det ikke fremkommer av kommunens saksfremstilling til Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker at søknaden var anbefalt av byggesakskontoret og støttet av byantikvaren, at fylkeskommunen i sin siste uttalelse påpeker at kommunen kan godkjenne prosjektet i hovedsak, at dette kan skje ved dispensasjon og at særlige grunner for dispensasjon foreligger. Det fremkommer heller ikke av saksfremstillingen at klager etter anmodning fra kommunen hadde sendt ut nytt nabovarsel for at dispensasjon kunne gis, og at Rådmannen i sin innstilling gjør kuvending og tilsidesetter byggesakskontorets forslag til godkjennelse av søknad.

Klager hevder at det må anses åpenbart at utelatelsen av ovennevnte momenter kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold. I følge klager taler vektige grunner for at dispensasjon kunne ha vært gitt og vedtaket kunne derfor blitt et annet dersom kommuen i innstillingen hadde tatt med dette. På bakgrunn av dette krever klager at avslaget på søknaden må anses ugyldig.

Klager hevder videre at det har rådet to forskjellige oppfatninger om avgjørelsen av søknaden. På den ene side har byggesakskontoret med støtte fra byantikvaren funnet at dispensasjon kunne gis, på den andre side har Rådmannen kommet med en innstilling i strid med de kommunale faginstansene. Klager hevder at Rådmannens tilsidesettelse av faginstansene ikke er tilstrekkelig klargjort i begrunnelsen.

Klager hevder at det er tatt utenforliggende, usaklige hensyn. Klager viser til at det ikke er riktig at tidligere rettelser ikke har medført at nye/andre kvaliteter er tilført prosjektet. Klager anfører at begrunnelsen virker rent vilkårlig og ufaglig ved at det ikke er vurdert at endringene nettopp har til hensikt å utgjøre tilpasningen til nabobebyggelsen. Vurderingen blir dermed grovt uriktig når faginstansenes råd, som ligger til grunn for endringene, ikke tillegges avgjørende vekt.

Klager hevder at Villaservice AS har et rettskrav på å få bebygge tomten som er regulert til boligbebyggelse. Klager viser til at klager hele tiden har erklært seg villig til å foreta de anbefalte endringer og påtatt seg alle utgiftene med omprosjektering i full tillit til at søknaden ville bli godkjent. Klager hevder at det da er en helt feilaktig tolking av reglene når det ikke er funnet grunnlag hverken for å godkjenne søknaden om ny rammetillatelse eller for å innvilge formell dispensasjon fra verneplanen.

Klager hevder at det er en grov mangel på vedtakets premisser at det ikke gir klar anvisning på hvilke kvaliteter, form og vilkår som stilles fra kommunens side for at rammetillatelse skal kunne innfris og/eller hvilke vilkår som knyttes til en dispensasjon. I følge klager understreker vedtakets ensidige negative form med avslag dets vilkårlighet. Klager hevder at vedtaket utelukker klager fra å utøve sin rett til å bebygge tomten med boliger til tross for at denne er regulert til boligformål. Klager hevder at vedtaket også av denne grunn må være ugyldig som svært mangelfullt, og dermed må oppheves.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
- 5 DES 2000
Reg.nr
Journalnr.

148

Klager krever at fylkesmannen i sitt vedtak klart fastsetter rammevilkårene for en byggesak på eiendommmen. Prinsipalt kreves at dette skjer i henhold til gyldig rammetillatelse av 11.01.99.

Klagen i sin helhet følger forøvrig saken som saksvedlegg 4.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
- 5 DES 2000
Reg.nr
Journalnr.

4. Vurdering/begrunnelse

4.1 Omgjøringsvedtaket av 26.03.99.
Klager hevder at vedtak i delegasjonssak nr. DB 0027/99, hvor søknad om rammetillatelse ble godkjent, fortsatt er gyldig.

Klager viser til at Villaservice AS ikke ble gjort oppmerksom på klagerett og klagefrist, noe som medførte at Villaservice AS ikke fikk innlevert klage på omgjøringsvedtaket av 26.03.99. På bakgrunn av dette krever klager at det gis oppreisning for oversitting av klagefrist, jfr. forvaltningsloven § 31.

1) Oppreisning for oversitting av klagefrist
Byggesakskontorets omgjøringsvedtak ble fattet den 26.03.99, og i følge forvaltningsloven § 29, første ledd, er fristen for å klage tre uker fra det tidspunkt klager har fått underretning om vedtaket.

Byggesakskontoret mottok klage på ovennevnte omgjøringsvedtak den 06.09.99, og klagefristen er således oversittet.

Det er imidlertid utvilsomt en saksbehandlingsfeil at Villaservice AS ikke ble gjort oppmerksom på klagerett og klagefrist, jfr. forvaltningsloven § 27, tredje ledd, og i følge forvaltningsloven § 31, første ledd bokstav a), kan klagen tas under behandling såframt parten ikke kan lastes for å ha oversittet klagefristen eller for å ha drøyd med å klage etterpå.

Da Villaservice AS ikke ble underrettet om klagerett og klagefrist, kan firmaet ikke lastes for å ha oversittet klagefristen eller for å ha drøyd med å klage etterpå.

Ved å gi klager oppreisning for oversitting av klagefrist kan saksbehandlingsfeilen vedrørende manglende underretning om klagerett og klagefrist i hvertfall til en viss grad repareres. På bakgrunn av dette finner Rådmannen grunnlag for å gi klager oppreisning for oversittelse av klagefrist, jfr. forvaltningsloven § 31, første ledd bokstav a).

2) Omgjøring av vedtak
Klager viser til at kommunen ikke kan gå tilbake på vedtaket til skade for Villaservice AS, og at kommunen ikke kan tilbakekalle vedtaket uten forutgående saksbehandling med varsling av Villaservice AS og uten rett for Villaservice AS til å uttale seg.

a) Forhåndsvarsel
Klager hevder at det er en saksbehandlingsfeil at klager ikke ble forhåndsvarslet, med rett for klager til å uttale seg.

I følge forvaltningsloven § 16, første ledd, skal part som ikke allerede ved søknad eller på annen måte har uttalt seg i saken, varsles før vedtak treffes og gis høve til å uttale seg innen en nærmere angitt frist.

Villaservice AS mottok kopi av byggesakskontorets brev til fylkeskommunen av 09.03.99. I dette brevet gis fylkeskommunen en klagefrist på 14 dager, og Villaservice AS har dermed fått varsel om at det er en mulighet for at vedtaket vil bli påklaget, noe som i sin tur kan medføre at vedtaket blir endret. Selv om Villaservice AS ikke direkte ble varslet om selve omgjøringsvedtaket, er Rådmannen av den oppfatning at klager gjennom kopi av byggesakskontorets brev til fylkeskommunen og gjennom den omfattende korrespondansen i saken forøvrig, har fått anledning til å uttale seg i saken og dermed fått ivaretatt sitt tarv.

Rådmannen kan på bakgrunn av dette ikke se at det foreligger noen saksbehandlingsfeil i forhold til manglende forhåndsvarsling, jfr. forvaltningsloven § 16.

Skulle det mot formodning foreligge saksbehandlingsfeil i forhold til manglende forhåndsvarsling, er det ingen grunn til å regne med at denne feilen kan ha virket avgjørende på vedtakets innhold, jfr. forvaltningsloven § 41. Rådmannen viser i denne forbindelse til at det forelå sterke signaler fra fylkeskommunen som regional kulturvernmyndighet og at kommunen gjennom saksbehandlingen ikke ønsket å legge opp til noen form for liberal praksis som kunne uthule verneplanen.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
- 5 DES 2000
Reg.nr
Journalnr.

b) Ugyldighet
I følge forvaltningsloven § 35, første ledd, bokstav c, kan kommunen omgjøre sitt eget vedtak dersom vedtaket må anses ugyldig.

Byggesakskontoret vurderte i utgangspunktet prosjektet ikke å være i strid med gjeldende reguleringsplan. På bakgrunn av dette ble søknaden behandlet som en ordinær rammesøknad som ikke forutsatte dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, jfr. plan- og bygningsloven § 7.

Etter at vedtak i delegasjonssak nr. DB 0027/99 var fattet, viste det seg at kommunens oppfatning av at prosjektet ikke forutsatte dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan var feilaktig. Vi viser i denne forbindelse til fylkeskommunens brev av 18.03.99, hvor det fremgår at prosjektet var i strid med gjeldende reguleringsplan og dermed forutsatte dispensasjon fra denne, jfr. plan- og bygningsloven § 7.

De materielle kompetansebetingelser for å godkjenne rammesøknad om riving og oppføring av nybygg i delegasjonssak nr. DB 0027/98 var altså ikke til stede, og vedtaket led således av en innholdsmangel.

Når det foreligger innholdsmangler er hovedregelen av avgjørelsen skal anses for ugyldig. Man bør imidlertid være mer tilbakeholdne med å statuere ugyldighet når dette er til skade for en part enn når dette er til gunst for vedkommende.

I foreliggende tilfelle har den feilaktige oppfattelsen av at prosjektet ikke forutsatte dispensasjon medført både at vedtaket i delegasjonssak nr. DB 0027/99 manglet rettslig vurdering/begrunnelse i forhold til om det forelå særlige grunner til å dispensere fra gjeldende reguleringsplan og at fylkeskommunen som kulturmyndighet ikke fikk høve til å uttale seg.

Fylkeskommunen frarådet som kjent prosjektet, og Miljøverndepartementet har i sin veileder vedrørende utarbeidelse av reguleringsplan og bebyggelsesplan uttalt at dispensasjon ikke bør gis dersom fylkeskommunale etater går i mot, da det i slike tilfeller som alminnelig antagelse ikke foreligger særlige grunner. På bakgrunn av dette er det all grunn til å tro at ovennevnte mangler har hatt helt avgjørende betydning for vedtakets innhold. Byggesakskontoret finner derfor å måtte statuere ugyldighet, til tross for at dette er til skade for tiltakshaver.

På bakgrunn av at vedtaket i delegasjonssak nr. DB 0027/99 er ugyldig, finner kommunen å måtte omgjøre sitt eget vedtak, jfr. forvaltningsloven § 35, første ledd, bokstav c.

4.2 Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansakers vedtak i sak nr. FBR 182/99
Klager krever at vedtak i sak nr. FBR 182/99 må anses ugyldig og at klagers søknad må godkjennes.

a) Mangelfull begrunnelse
Klager viser til at det ikke fremkommer av kommunens saksfremstilling til Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker at søknaden var anbefalt av byggesakskontoret og støttet av byantikvaren og at fylkeskommunen i sin siste uttalelse påpeker at kommunen kan godkjenne prosjektet i hovedsak, at dette kan skje ved dispensasjon og at særlige grunner for dispensasjon foreligger.

I saksfremstillingen for Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker ble det uttrykkelig vist til både byantikvarens uttalelse og fylkeskommunens uttalelse i selve saksfremstillingen. I tillegg fulgte både byantikvarens uttalelse og fylkeskommunens uttalelse i sin helhet som saksvedlegg til saksfremstillingen.

Rådmannen kan forøvrig ikke se at klagers anførsel om at fylkeskommunen i sin siste uttalelse påpeker at kommunen likevel kan godkjenne prosjektet i hovedsak og at dette kan skje ved dispensasjon, og at særlige grunner for dispensasjon foreligger, medfører riktighet. I sin uttalelse av 07.06.99 fraråder fylkeskommunen prosjektet, og uttaler følgende: *" Dersom kommunen likevel velger å godkjenne prosjektet i hovedsak slik det nå foreligger, forutsetter vi at dette formelt sett gjøres som en dispensasjon og at dispensasjonen begrunnes i selve vedtaket* sier heller ikke noe om at særlige grunner for dispensasjon foreligger.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
- 5 DES 2000
Reg.nr
Journalnr.

I følge klager fremkommer det heller ikke av saksfremstillingen at klager etter anmodning fra kommunen hadde sendt ut nytt nabovarsel for at dispensasjon kunne gis.

I følge plan- og bygningsloven § 7, tredje ledd, som forøvrig viser til bestemmelsene vedrørende nabovarsling i plan- og bygningsloven § 94, nr. 3, skal naboer og gjenboere varsles *før* det gis dispensasjon.

Det faktum at klager måtte sende ut nytt nabovarsel i forbindelse med det reviderte prosjektet skyldtes både at prosjektet var såpass omarbeidet at byggesakskontoret fant det nødvendig å nabovarsle prosjektet på nytt, jfr. plan- og bygningsloven § 94, nr. 3 og at naboer tidligere ikke var varslet om at prosjektet forutsatte dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, jfr. plan- og bygningsloven § 7, tredje ledd.

Kravet om nabovarsling følger altså av plan- og bygningslovens saksbehandlingsregler, som kommer til anvendelse ved enhver byggesøknad om forutsetter dispensasjon. Dette er altså på ingen måte noe signal om at dispensasjon faktisk vil bli gitt, men en forutsetning for å ta en dispensasjonssøknad under behandling.

Det framgår forøvrig uttrykkelig av saksfremstillingen at revidert tegninger har vært nabovarslet med frist for evt. merknader 09.07.99. Innkomne nabomerknader er referert i saksfremlegget for Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker og følger som saksvedlegg til saksfremstillingen.

Det er riktig som klager anfører at prosjektet i utgangspunktet var anbefalt av byggesakskontoret og støttet av byantikvaren. Rådmannen grep imidlertid inn å forlangte saken lagt fram for Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker med negativ innstilling.

Rådmannen er øverste leder for den samlede kommunale administrasjon, jfr. kommuneloven § 23. Som øverste leder for administrasjonen, har Rådmannen instruksjonsmyndighet overfor underordnede, herunder byggesakskontoret. I foreliggende sak fikk byggesakskontoret instruks fra Rådmannen om å fremme saken med negativ innstilling. Selv om byggesakskontoret i utgangspunktet var positiv til det reviderte prosjektet, var det administrasjonen, herunder byggesakskontoret, som til slutt fremmet en saksfremstilling med negativ innstilling.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering/redegjørelse kan Rådmannen ikke se at det foreligger mangelfull begrunnelse, jfr, forvaltningsloven § 25.

Rådmannen kan i alle tilfelle ikke se at de momenter klager hevder er utelatt fra begrunnelsen tilfører saken nye momenter som gir grunnlag for å endre kommunens oppfatning av at det ikke foreligger noen overvekt av særlige grunner for dispensasjon, jfr. plan- og bygningsloven § 7. Dersom begrunnelsen mot formodning er mangelfull, kan dette altså ikke antas å ha øvet innflytelse på avgjørelsens innhold og vedtaket er dermed i alle tilfelle gyldig, jfr. forvaltningsloven § 41.

b) Vilkårlighet

Klager hevder at det har rådet to forskjellige oppfatninger om avgjørelsen av søknaden. På den ene side har byggesakskontoret med støtte fra byantikvaren funnet at dispensasjon kunne gis, på den andre side har Rådmannen kommet med en innstilling i strid med de kommunale faginstansene. Klager hevder at Rådmannens tilsidesettelse av faginstansene ikke er tilstrekkelig klargjort i begrunnelsen.

TRONDHEIM KOMMUNE
SAMFUNNSUTVIKLING
Seksj. 300
- 5 DES 2000

Som nevnt ovenfor er Rådmannen øverste leder for den samlede kommunale administrasjon, jfr. kommuneloven § 23. Som øverste leder for administrasjonen, har Rådmannen instruksjonsmyndighet overfor underordnede, herunder byggesakskontoret. I foreliggende sak fikk byggesakskontoret instruks fra Rådmannen om å fremme saken med negativ innstilling. I følge forvaltningsloven § 24 skal vedtak begrunnes. Det er altså avslaget i sak nr. FBR 182/99 som skal begrunnes, ikke det faktum at Rådmannen benytter seg av sin instruksjonsmyndighet. I følge byggesakskontorets oppfatning er Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansakers vedtak i sak nr. FBR 182/99 tilstrekkelig begrunnet, jfr. forvaltningsloven § 25 (se forøvrig pkt. 4.2.a) ovenfor).

Klager hevder at det er tatt utenforliggende, usaklige hensyn. Klager viser til at det ikke er riktig at tidligere rettelser ikke har medført at nye/andre kvaliteter er tilført prosjektet og at begrunnelsen virker rent vilkårlig og ufaglig ved at det ikke er vurdert at endringene nettopp har til hensikt å utgjøre tilpasningen til nabobebyggelsen.

Klager hevder at vurderingen blir grovt uriktig når faginstansenes råd, som ligger til grunn for endringene, ikke tillegges avgjørende vekt.

Det reviderte prosjektet var bedre enn det opprinnelige i den forstand at det hadde redusert utnyttingsgrad og dimensjoner noe mer i tråd med nærmeste nabobebyggelse. Dette var også bakgrunnen for at både byggesakskontoret og byantikvaren i utgangspunktet stilte seg mer positive til det reviderte prosjektet. Det er imidlertid på sin plass å nevne at hverken byggesakskontoret eller byantikvaren var udelt positive til det reviderte prosjektet, da det bare var snakk om en minimal forbedring med hensyn til arkitektonisk uttrykk og formspråk.

Selv om det reviderte prosjektet på enkelte områder var bedre enn det forrige, fant imidlertid administrasjonen å måtte konkludere med at forsøket på å revidere eksisterende prosjekt slik at det passet inn i eksisterende situasjon og slik at prosjektet fikk kvaliteter som kunne forsvare en dispensasjon ikke hadde ført fram. Denne konklusjonen ble fattet på bakgrunn av en grundig vurdering av det reviderte prosjekt, innkomne merknader og uttalelser og på bakgrunn av instruks fra Rådmannen, som øverste leder av administrasjonen.

Rådmannen kan ikke se at det er tatt usaklige eller utenforliggende hensyn, og vedtaket kan således ikke være ugyldig på dette grunnlag.

c) Feil rettsanvendelse

Klager hevder at Villaservice AS har et rettskrav på å få bebygge tomten som er regulert til boligbebyggelse. Klager hevder at det da er en helt feilaktig tolking av reglene når det ikke er funnet grunnlag hverken for å godkjenne søknaden om ny rammetillatelse eller for å innvilge formell dispensasjon fra verneplanen.

Selv om eiendommen er regulert til bebyggelse har man ikke rettskrav på å få bygge hva som helst på eiendommen. I følge plan- og bygningsloven § 95 nr. 2, første ledd, skal kommunen påse at omsøkte tiltak ikke vil stride mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I dette tilfellet er prosjektet i strid med gjeldende reguleringsplan, og en godkjenning av prosjektet forutsetter dermed en dispensasjon, jfr. plan- og bygningsloven § 7. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner". Dersom særlige grunner foreligger *kan* kommunen gi dispensasjon. Selv om det foreligger særlige grunner for dispensasjon, er det altså opp til kommunens frie skjønn å avgjøre *om* dispensasjon skal gis. Dette innebærer at ingen har krav på å få innvilget dispensasjon.

TRONDHEIM KOMMUNE
SAMFUNNSUTVIKLING
Seksj. 300
5 DES 2000

Da en godkjenning av prosjektet forutsetter at det dispenseres fra gjeldende reguleringsplan, og det ikke foreligger særlige grunner for dispensasjon, er lovens vilkår for å innvilge dispensasjon ikke til stede. Prosjektet kan dermed ikke godkjennes. På bakgrunn av dette kan Rådmannen ikke se at det foreligger feil ved rettsanvendelsen.

Selv om Trondheim kommune ikke finner å kunne godkjenne omsøkte prosjekt, stiller Trondheim kommune seg positiv til en utbygging av tomta enten i samsvar med gjeldende reguleringsplan eller ved dispensasjon hvis prosjektet har tilstrekkelige kvaliteter til å kunne forsvare å bygge i strid med gjeldende reguleringsplan. Dette er omfattende korrespondanse og møtevirksomhet også i etterkant av avslaget i sak nr. FBR 182/99 er et bevis på. Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansakers vedtak i sak nr. 182/99 utelukker altså ikke klager fra å bebygge eiendommen, slik klager hevder.

Klager hevder at det er en grov mangel på vedtakets premisser at det ikke gir klar anvisning på hvilke kvaliteter, form og vilkår som stilles fra kommunens side for at rammetillatelse skal kunne innfris og/eller hvilke vilkår som knyttes til en dispensasjon. I følge klager understreker vedtakets ensidige negative form med avslag dets vilkårlighet.

Kommunen har en alminnelig veiledningsplikt, jfr. forvaltningsloven § 11. I foreliggende sak har det vært en usedvanlig omfattende korrespondanse og møtevirksomhet mellom tiltakshaver og Trondheim kommune, i et forsøk på å finne en akseptabel løsning for alle involverte parter. Gjennom avholdt forhåndskonferanse, avholdte møter og den omfattende korrespondanse i saken forøvrig, er Trondheim kommune av den oppfatning at veiledningsplikten, jfr. forvaltningsloven § 11 er oppfylt.

Rådmannen kan ikke se at det foreligger noen saksbehandlingsfeil i forbindelse med manglende veiledning, jfr. forvaltningsloven § 11. Vedtaket kan således ikke være ugyldig på dette grunnlag.

Kommunens oppgave som plan- og bygningsmyndighet er forøvrig å påse at omsøkte tiltak ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det er således ikke kommunens oppgave å gi klar anvisning på hvilke kvaliteter, form og vilkår som stilles fra kommunens side for at rammetillatelse skal kunne innfris og/eller hvilke vilkår som knyttes til en dispensasjon. Dette er ansvarlig søkers oppgave, jfr. plan- og bygningsloven § 93 b.

5. Konklusjon

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker finner ikke at klagen tilfører saken nye momenter som gir grunnlag for å endre hverken byggesakskontorets omgjøringsvedtak av 26.03.99 eller Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansakers vedtak i sak nr. FBR 182/99. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Klagen tas ikke til følge, og omgjøringsvedtaket av 26.03.99 og Bygningsrådets/Det faste utvalg for plansakers vedtak i sak nr. FBR 182/99 opprettholdes.

Saken sendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Rådmannen i Trondheim, 02.11.1999

Magnus Heide Westerberg
kommunaldirektør

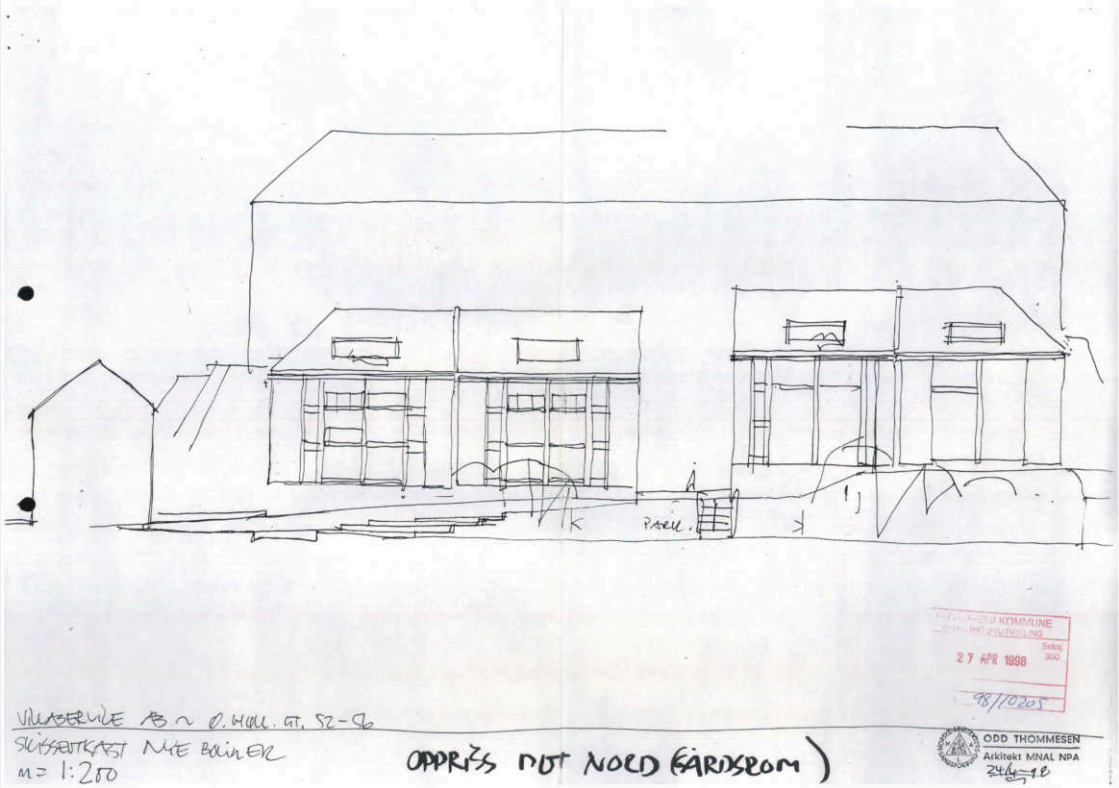
Liv Svare
bygningssjef

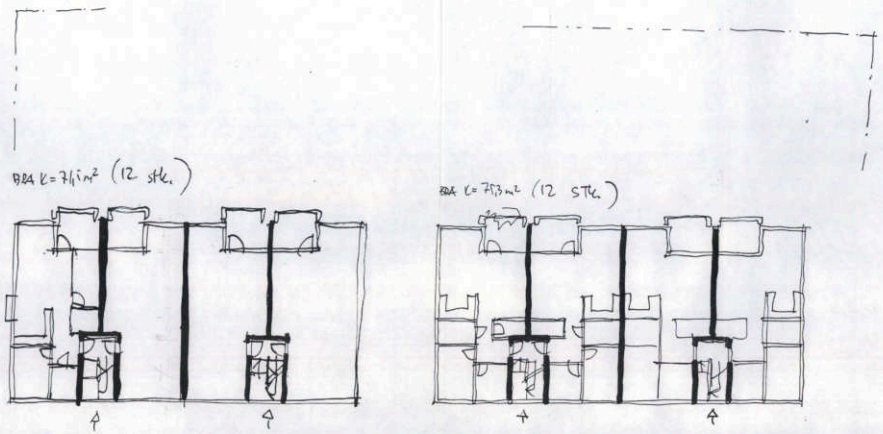
Line Gulbrandsen
saksbehandler

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
- 5 DES 2000
Seksj. 300
Reg.nr.
Journalnr.:

Saksvedlegg 1: Vedtak i delegasjonssak nr. DB 0027/99
Saksvedlegg 2: Byggesakskontorets omgjøringsvedtak av 26.03.99
Saksvedlegg 3: Bygningrådet/Det faste utvalg for plansakers vedtak i sak nr. FBR 182/99
Saksvedlegg 4: Klage på byggesakskontorets omgjøringsvedtak av 26.03.99 og Bygningrådet/Det faste utvalg for plansakers vedtak i sak nr. FBR 182/99

Orienteringsvedlegg 1: Brev fra Sør-Trøndelag fylkeskommune av 03.03.99
Orienteringsvedlegg 2: Brev fra Sør-Trøndelag fylkeskommune av 18.03.99
Orienteringsvedlegg 3: Brev fra Sør-Trøndelag fylkeskommune av 07.06.99
Orienteringsvedlegg 4: Byantikvarens uttalelse av 28.06.99
Orienteringsvedlegg 5: Fasadetegninger lagt til grunn for vedtak i delegasjonssak nr. DB 0027/99
Orienteringsvedlegg 6: Fasadetegninger lagt til grunn for vedtak i sak nr. FBR 182/99
Orienteringsvedlegg 7: Situasjonskart, målestokk 1:1000



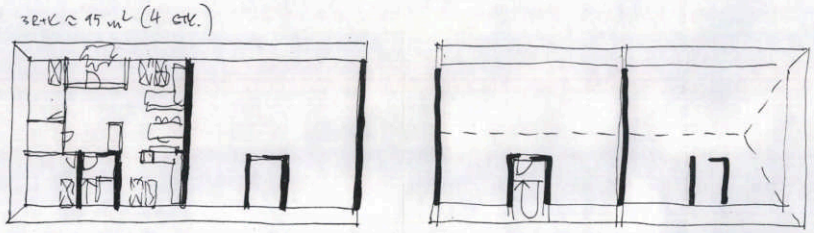


THORNHEIM KOMMUNE
UTVIKLING (UTVIKLING)
Saksnr 300
27 APR 1998
Journalnr 98/10205

VILLASERVICE AS ~ Ø.MÅLL.GT. 52-56
SNITTSKISSE MED BALKER
M= 1:200

GEN. ETG. PLAN

ODD THOMMESEN
Arkitekt MNAL NPA

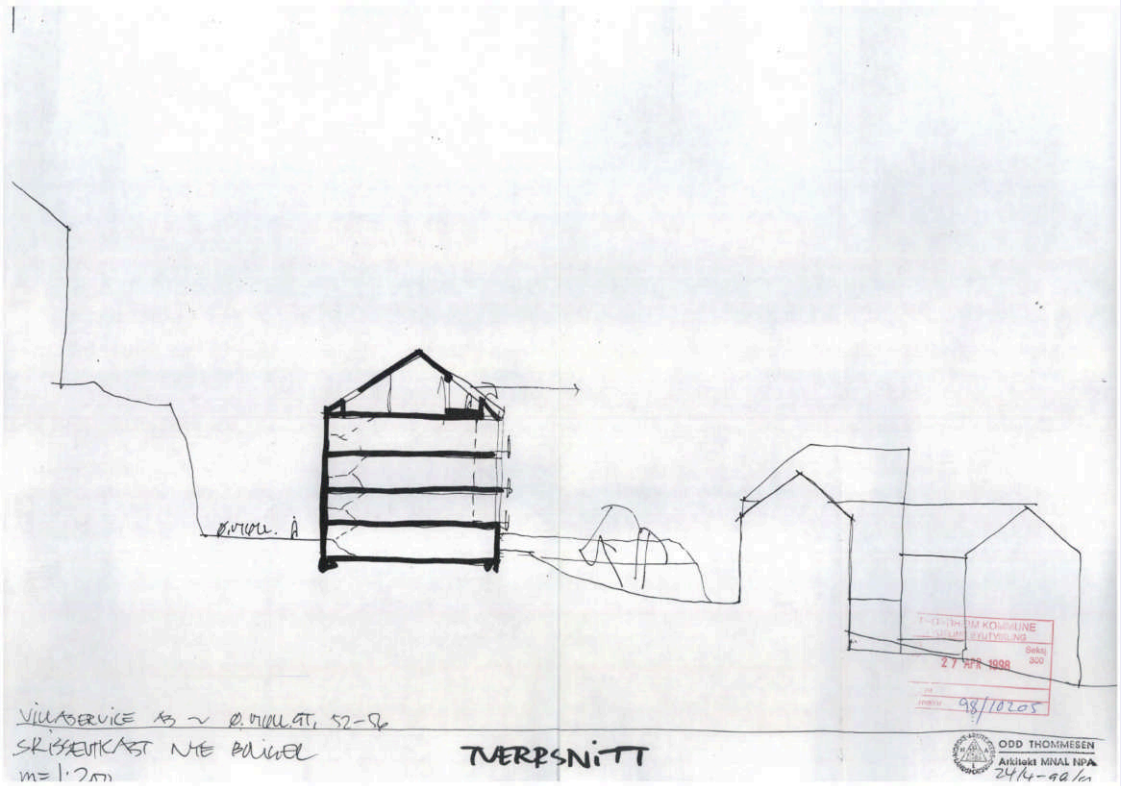


THORNHEIM KOMMUNE
UTVIKLING (UTVIKLING)
Saksnr 300
27 APR 1998
Journalnr 98/10205

VILLASERVICE ~ Ø.MÅLL.GT. 52-56
SNITTSKISSE MED BALKER
M= 1:200

LOFT

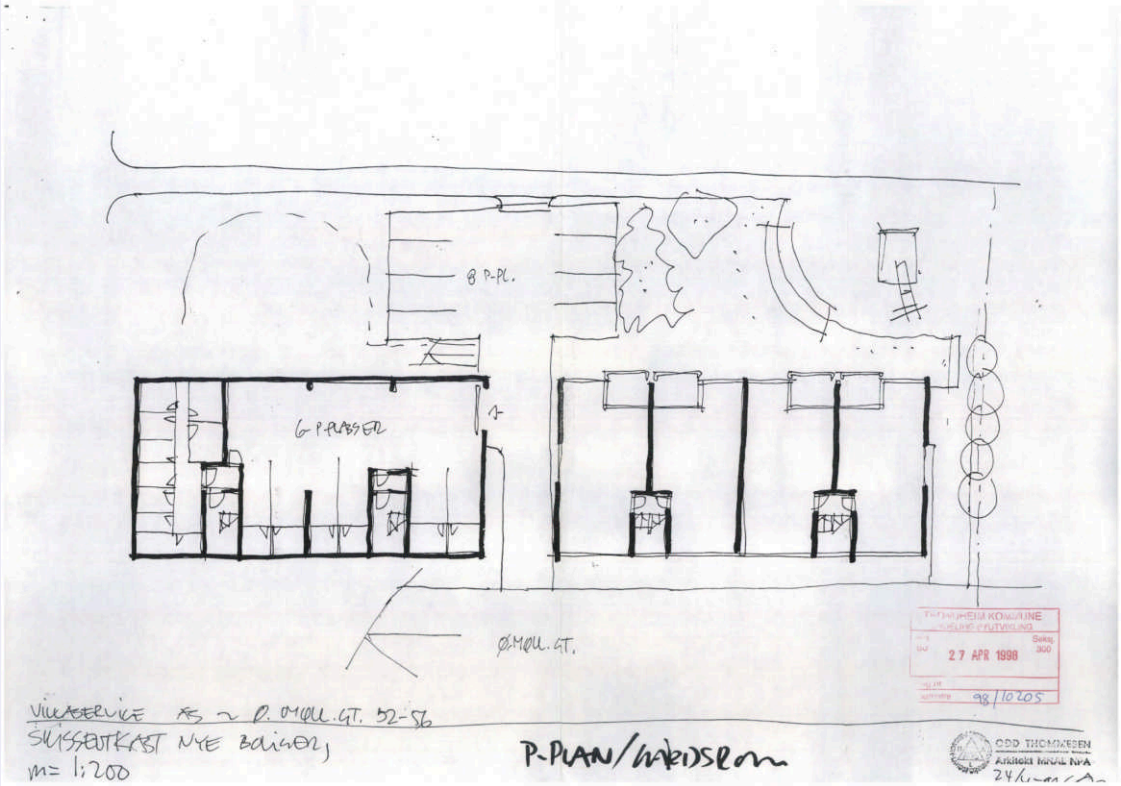
ODD THOMMESEN
Arkitekt MNAL NPA



VILLASERVICE AS ~ Ø. MOLL GT. 52-56
SKISSEUTKAST NYE BOLIGER
m= 1:200

TVERRSNITT

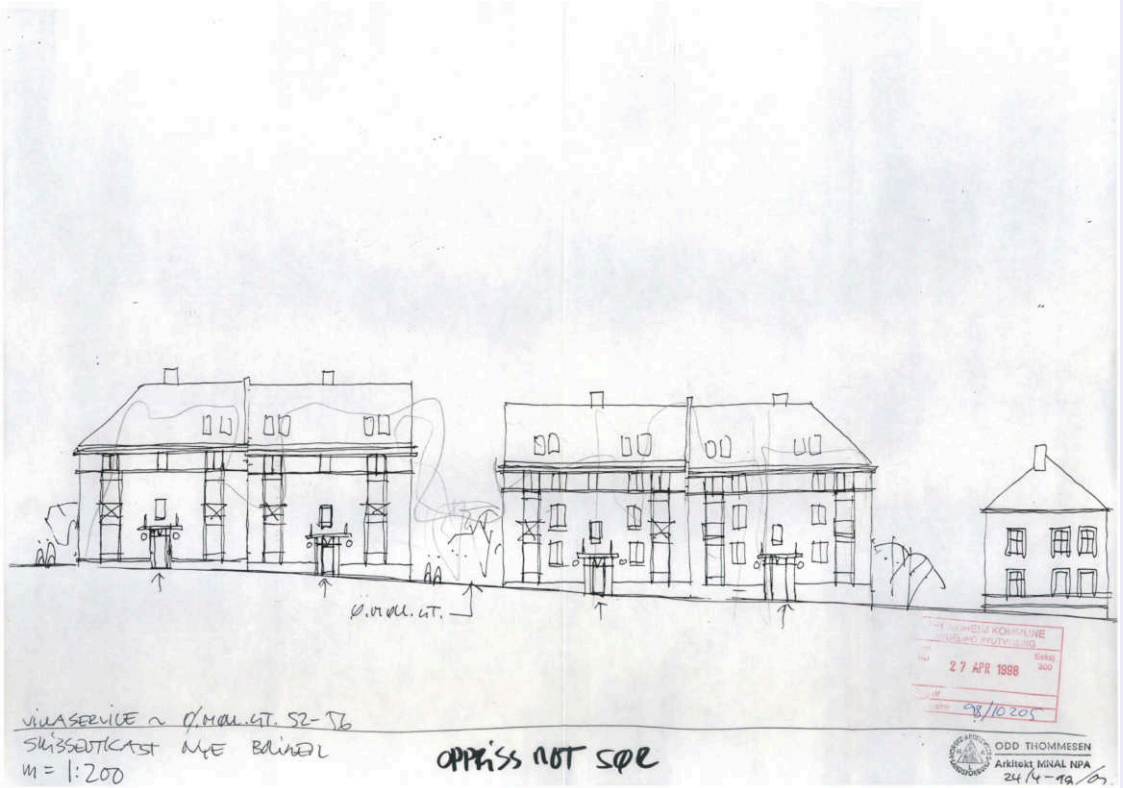
ODD THOMMESEN
Arkitekt MNAL NPA



VILLASERVICE AS ~ Ø. MOLL GT. 52-56
SKISSEUTKAST NYE BOLIGER
m= 1:200

P-PLAN/SITUASJON

ODD THOMMESEN
Arkitekt MNAL NPA

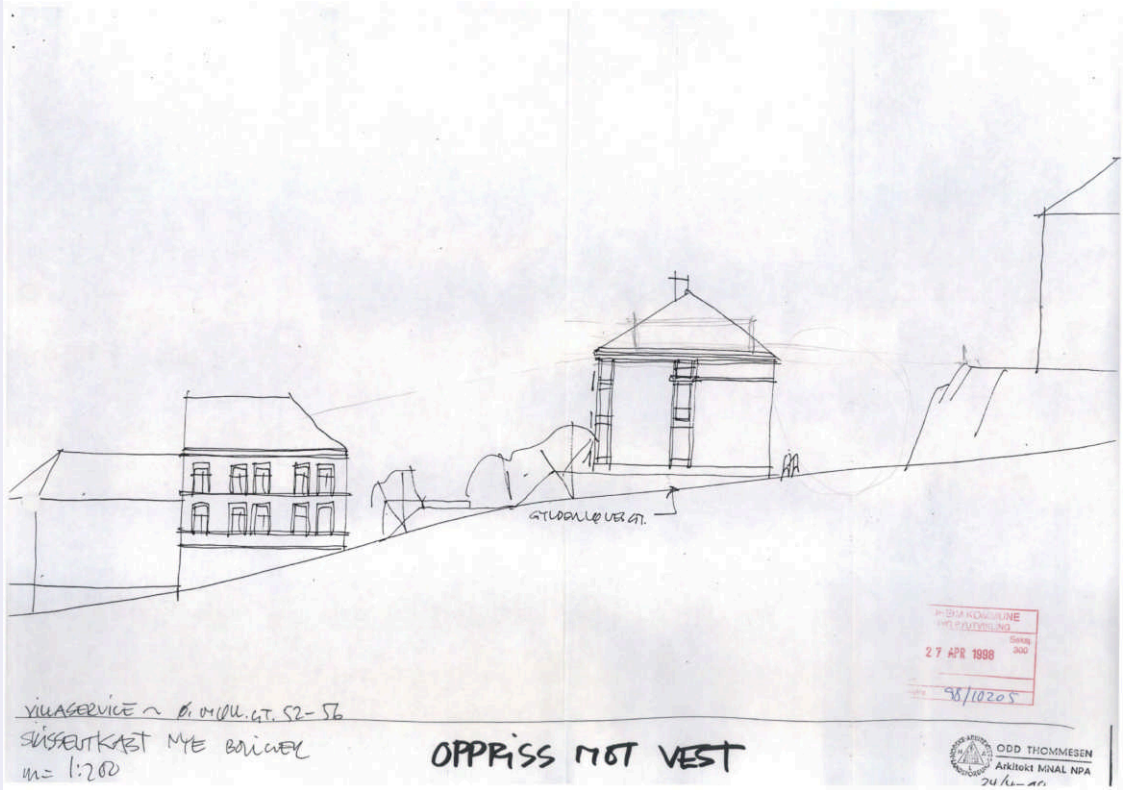


VILLASERVICE ~ Ø. HOLL. GT. 52-56
SKISSEUTKAST NYE BOLIGER
M = 1:200

OPPRISS MOT SØR

27 APR 1998
98/10205

ODD THOMMESEN
Arkitekt MNAL NPA

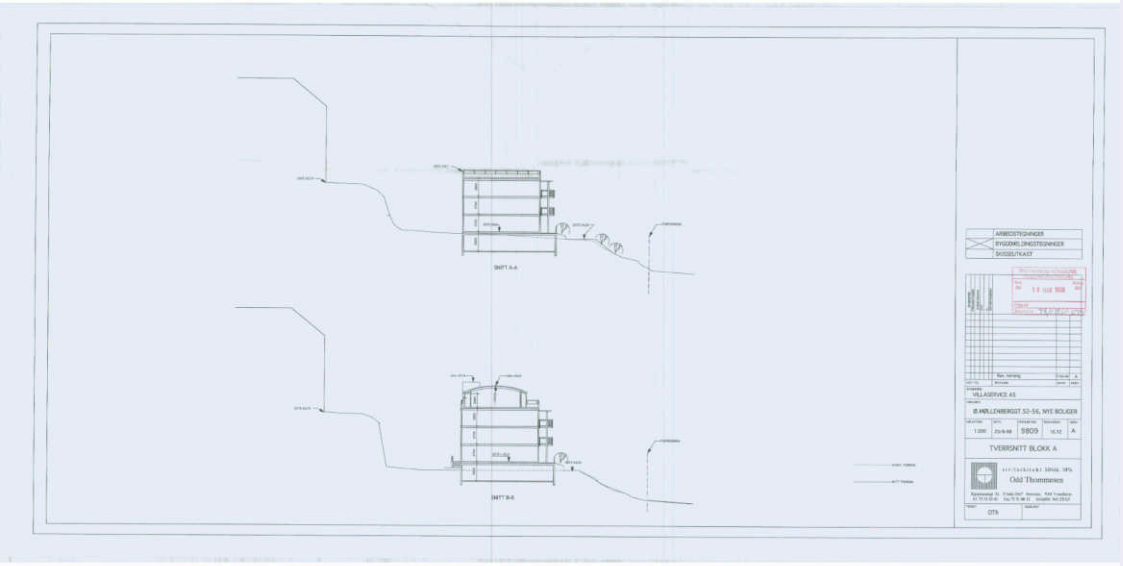


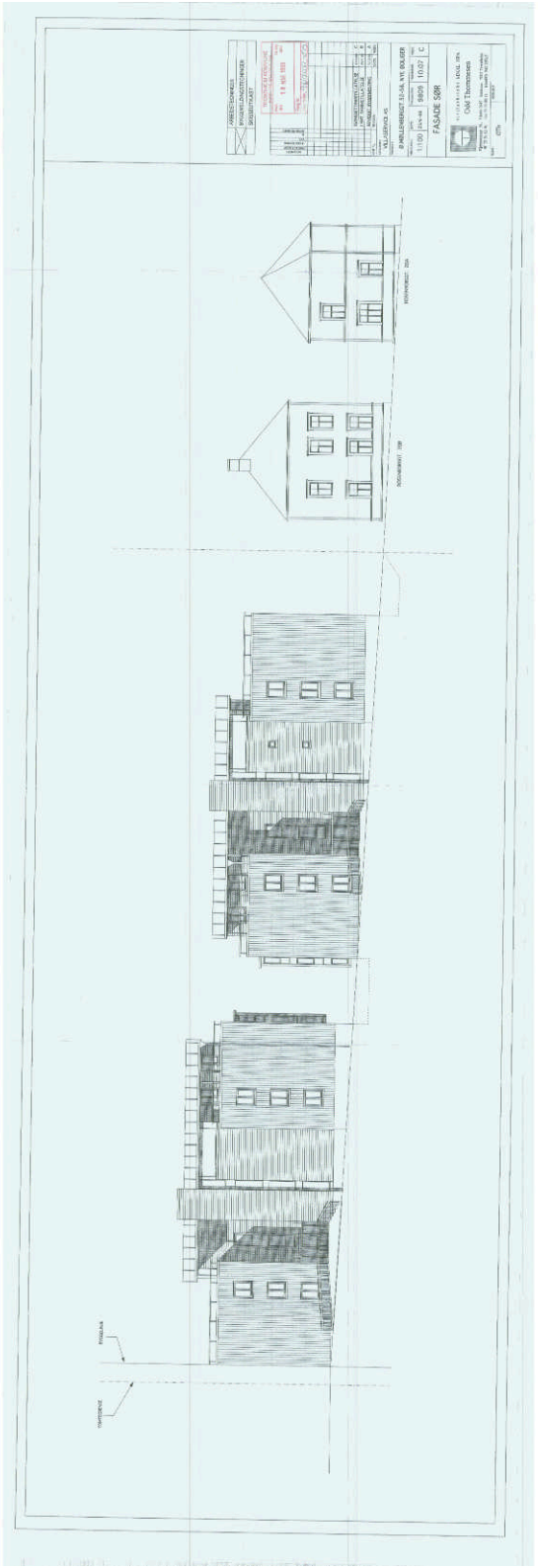
VILLASERVICE ~ Ø. HOLL. GT. 52-56
SKISSEUTKAST NYE BOLIGER
M= 1:200

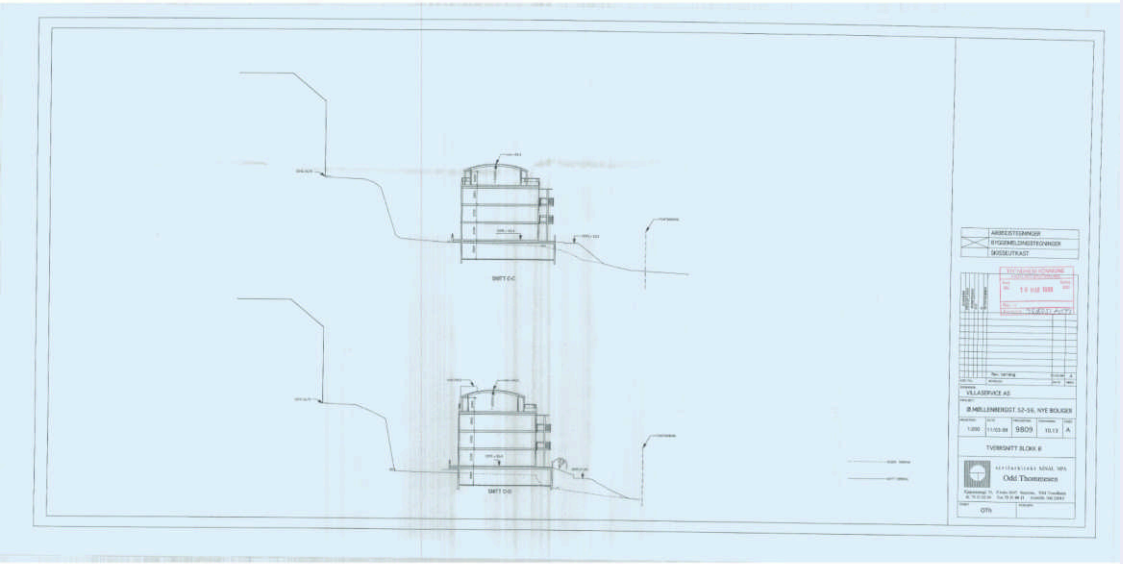
OPPRISS MOT VEST

27 APR 1998
98/10205

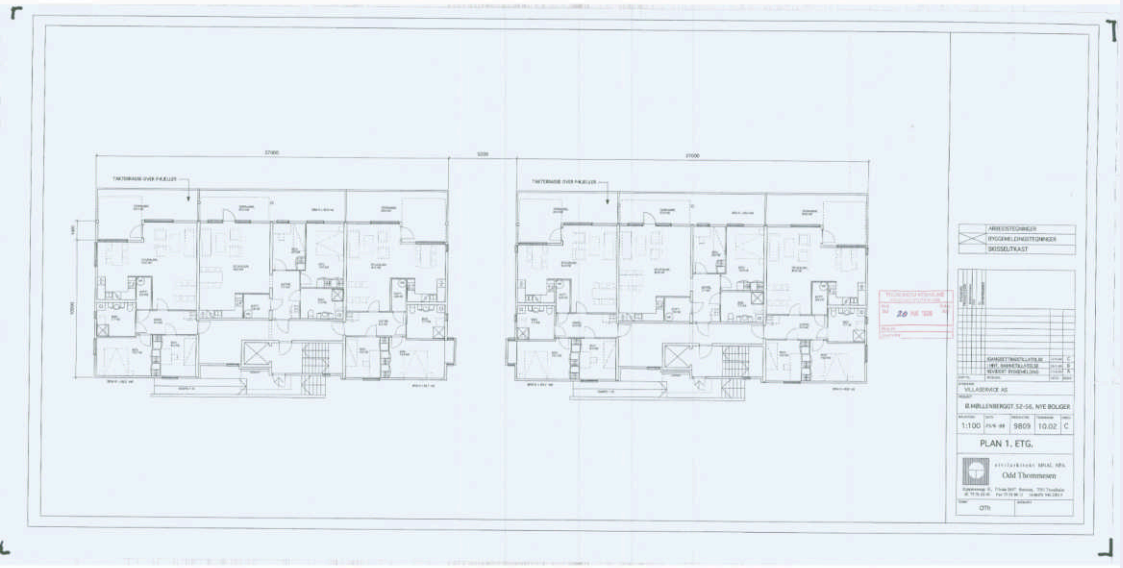
ODD THOMMESEN
Arkitekt MNAL NPA

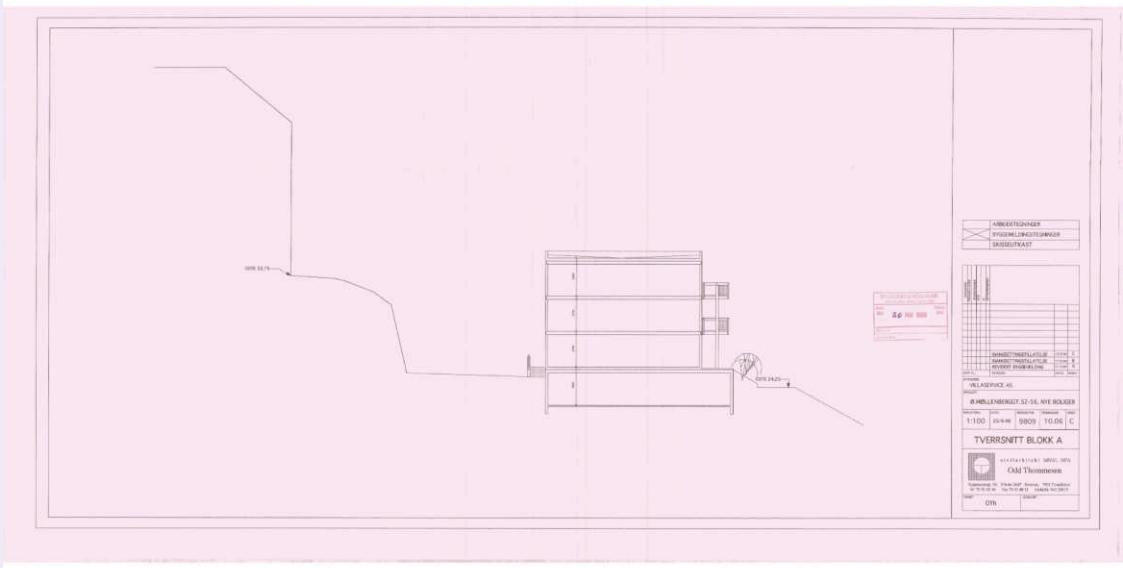

SNITT A-A
SNITT B-B
ARBEIDSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SKISSEUTKAST
VILLASERVICE AS
Ø.MØLLENBERGGT.52-56, NYE BOLIGER
1:200
25-9-48
9809
16.12
A
TVERRSNITT BLOKK A
Oslo Thommesen
OTN

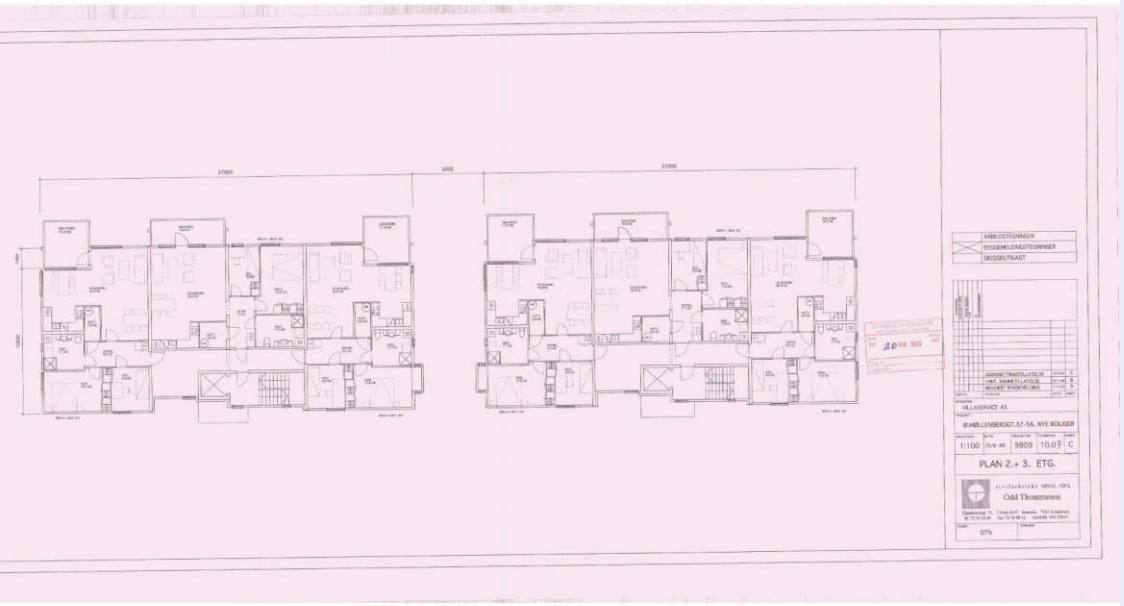

ARBEIDSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SKISSEUTKAST
VILLASERVICE AS
Ø.MØLLENBERGGT.52-56, NYE BOLIGER
1:100
25-9-48
9809
16.02
C
FASADE SØR
OTN
RISTEHAUGVEIEN 70m
ØSTMARKVEIEN 70m
STIGLEIA A
CAMPENGVEIE

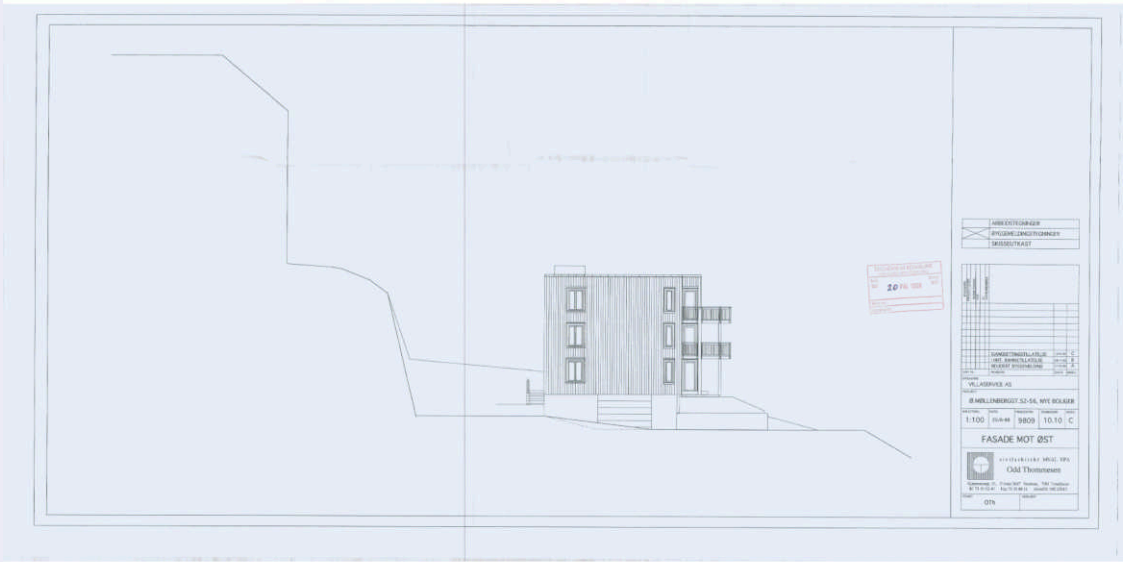

ARBEIDSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SKISSEUTKAST
VILLASERVICE AS
M.MØLLENBERGST. 52-56, NYE BOLIGER
1:200
11/03-09
9809
10.13
A
TVERSNITT BLOKK 8
Odd Thommesen
GTN


ARBEIDSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SKISSEUTKAST
M.MØLLENBERGST. 52-56, NYE BOLIGER
1:100 / 1:50 ark st
9809
10.09 / C
FASADE NORD
GTN

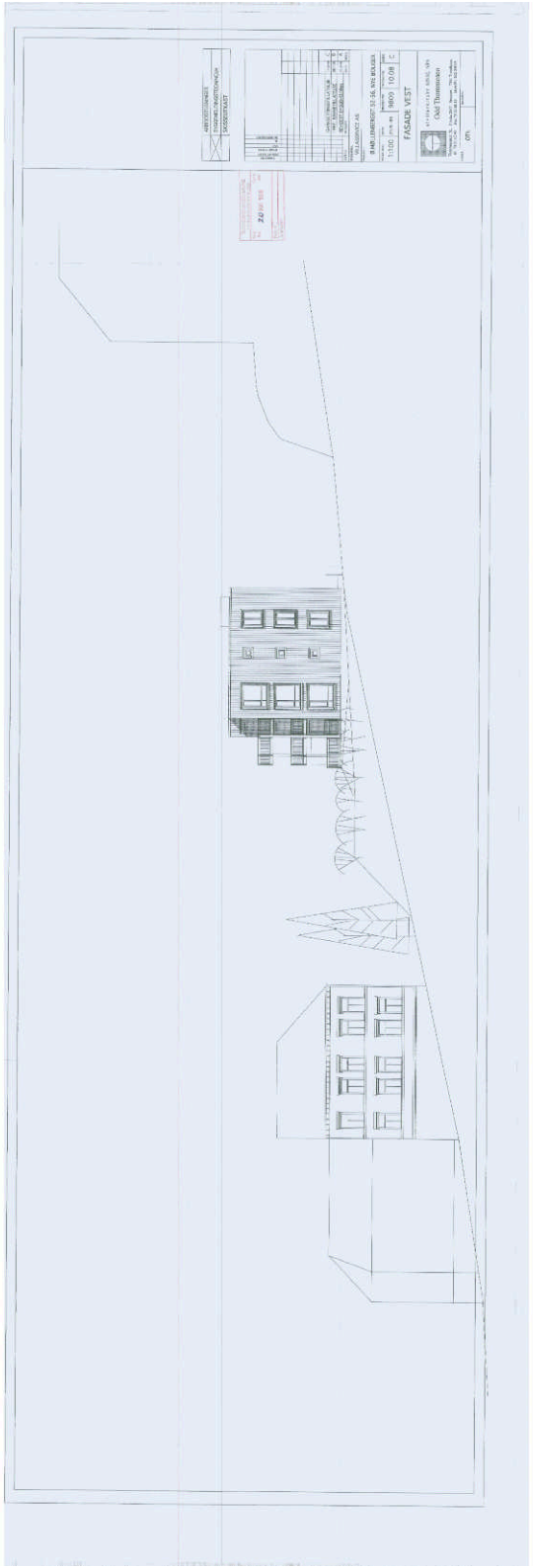

PLAN 1. ETG.
VILLASERVICE AS
Odd Thommesen

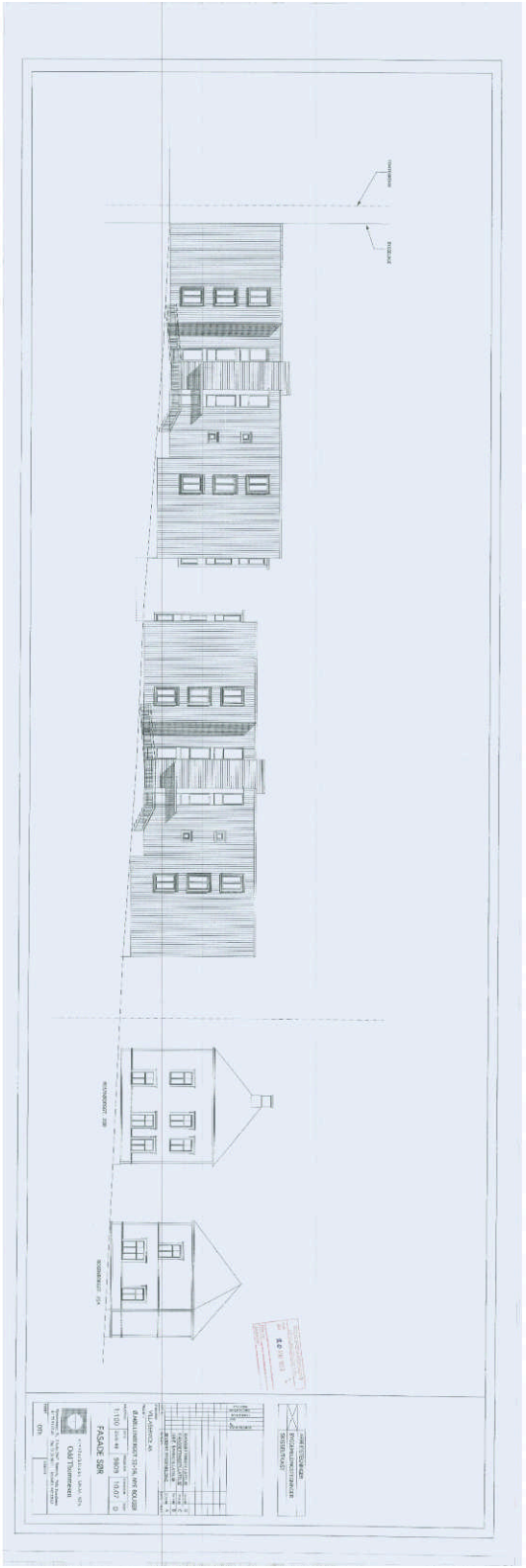

TVERRSNITT BLOKK A
VILLASERVICE AS
Odd Thommesen

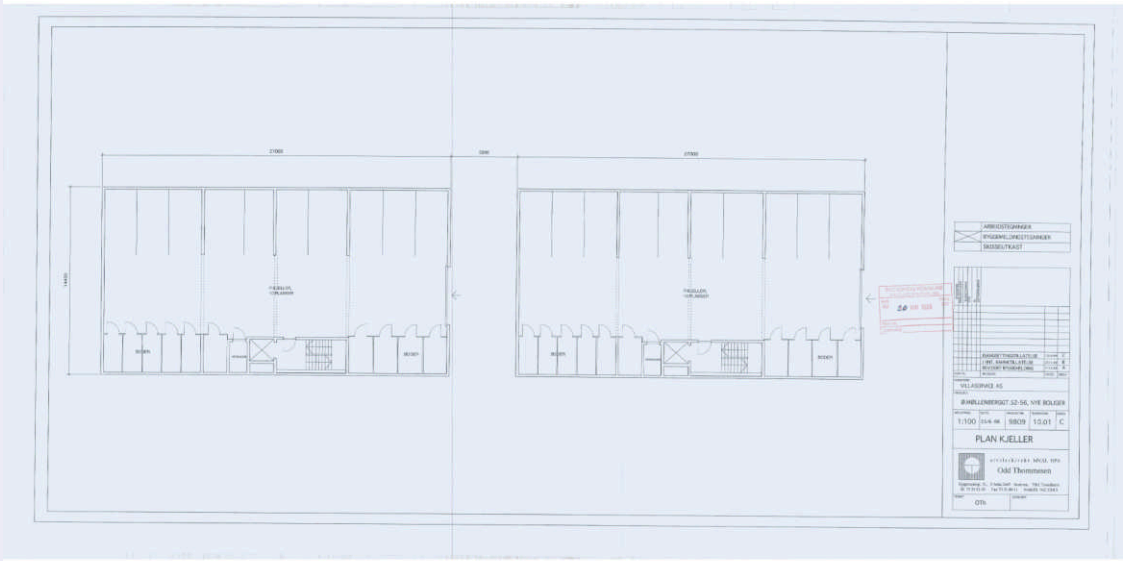

ARBEIDSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SKISSEUTKAST
VILLASERVICE AS
Ø.MØLLENBERGGT.52-56, NYE BOLIGER
1:100
9809
10.03
C
PLAN 2.+ 3. ETG.
Odd Thommesen

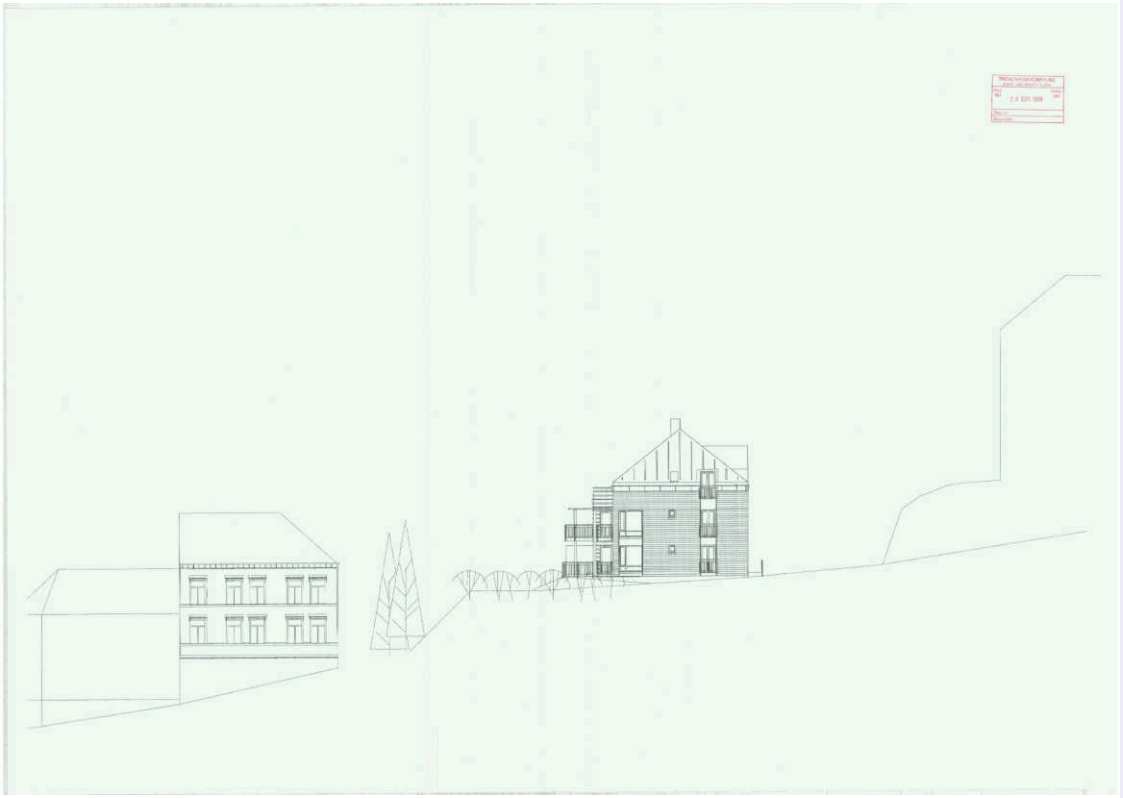

ARBEIDSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SKISSEUTKAST
VILLASERVICE AS
Ø.MØLLENBERGGT.52-56, NYE BOLIGER
1:100
9809
10.10
C
FASADE MOT ØST
Odd Thommesen


FASADE NORD

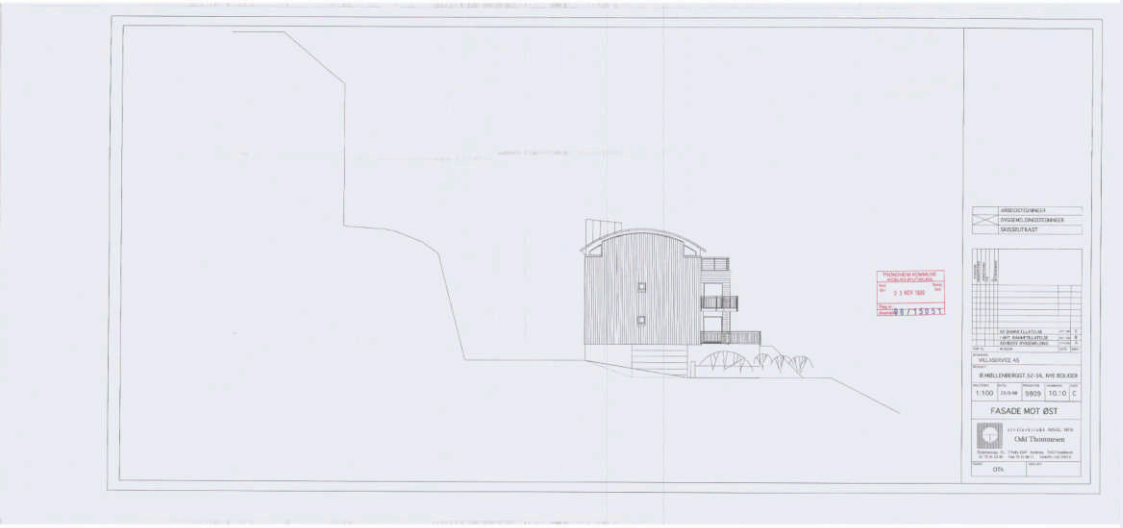

FASADE VEST

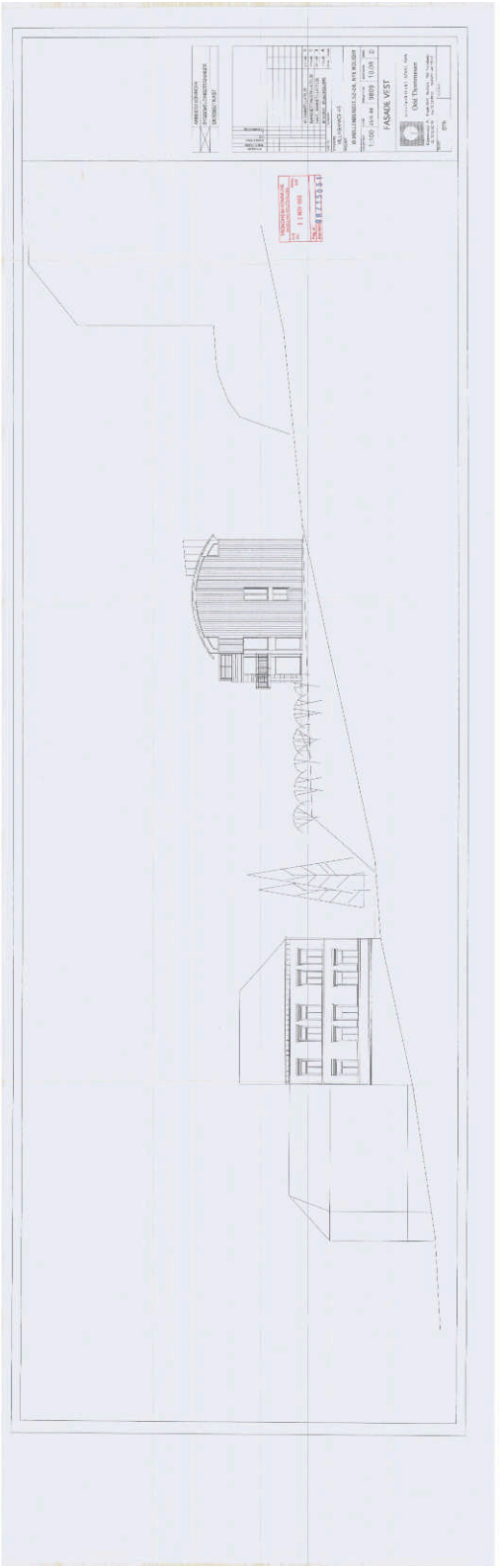


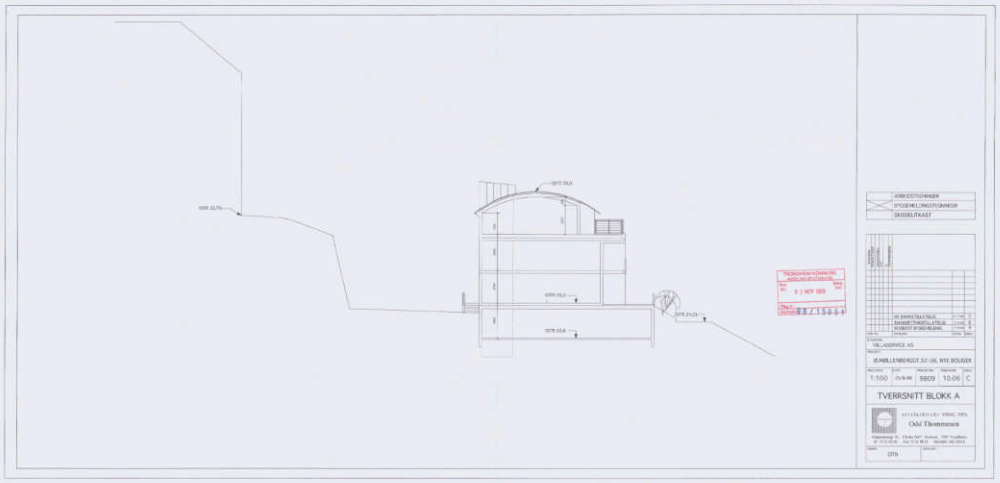

VILLASERVICE AS
ØVRE LEIRBERGET 52-56, VYE BOLIGER
1:100
PLAN KJELLER
Odd Thommesen






FASADE MOT ØST
1:100
1909
10.10
Odd Thommesen


FASADE VEST
1:100
1909
10.09
Odd Thommesen



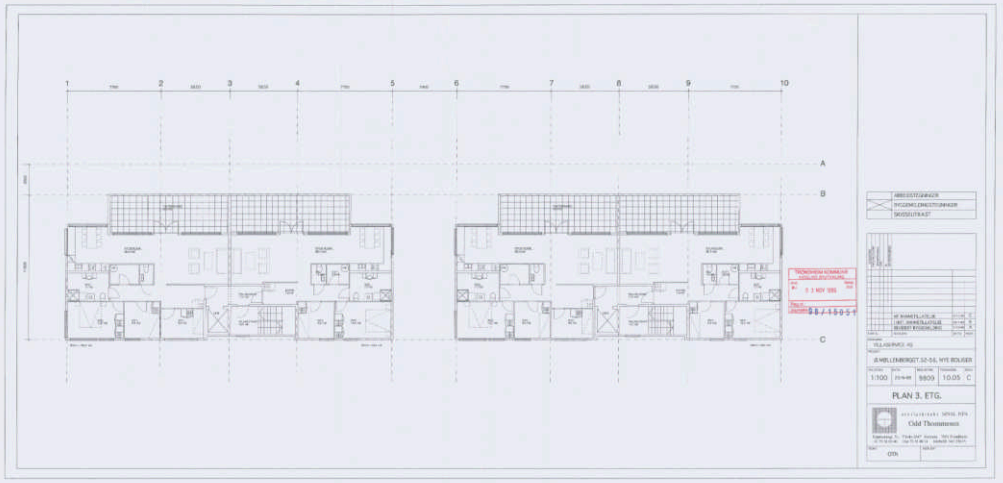
TVERRSNITT BLOKK A

VILLADERVICE AS

Ø.MELLENBERGET 32-55, NYE BOLIGER

1:100 | 09-09 | 5809 | 10.06 | C

Odd Thoutenesen



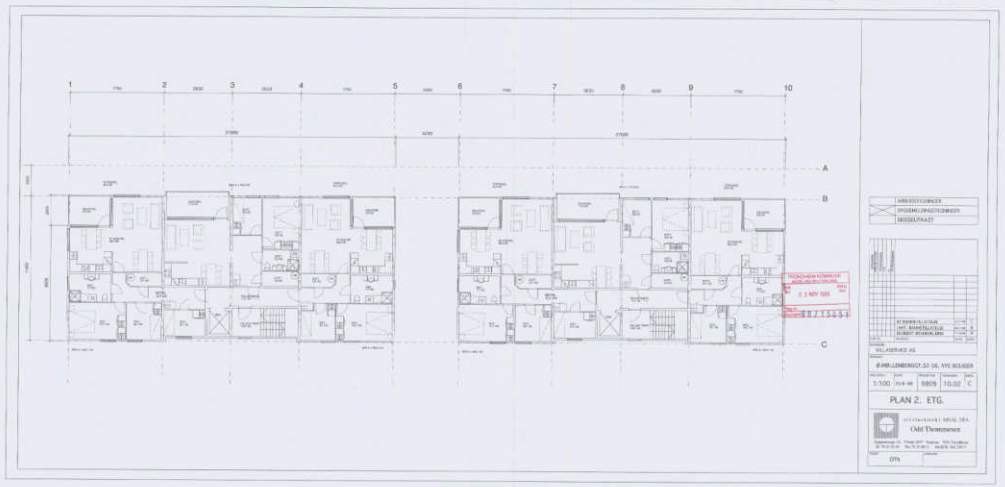
PLAN 3. ETG.

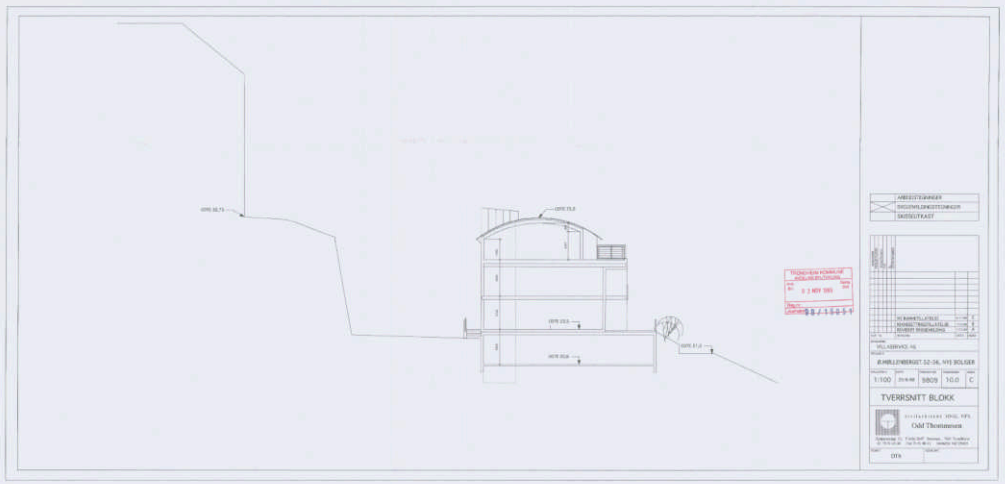
VILLADERVICE AS

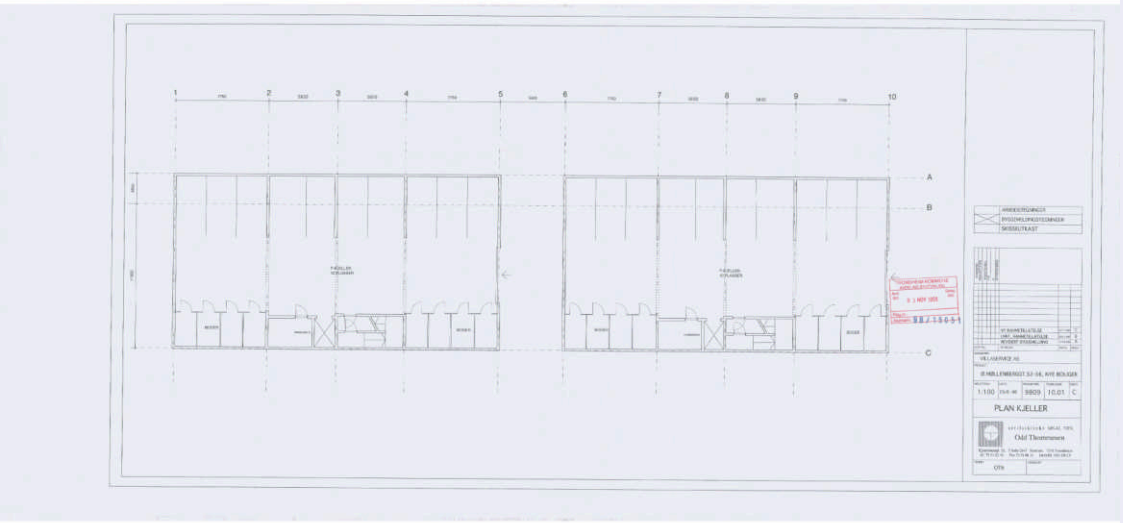
Ø.MELLENBERGET 32-55, NYE BOLIGER

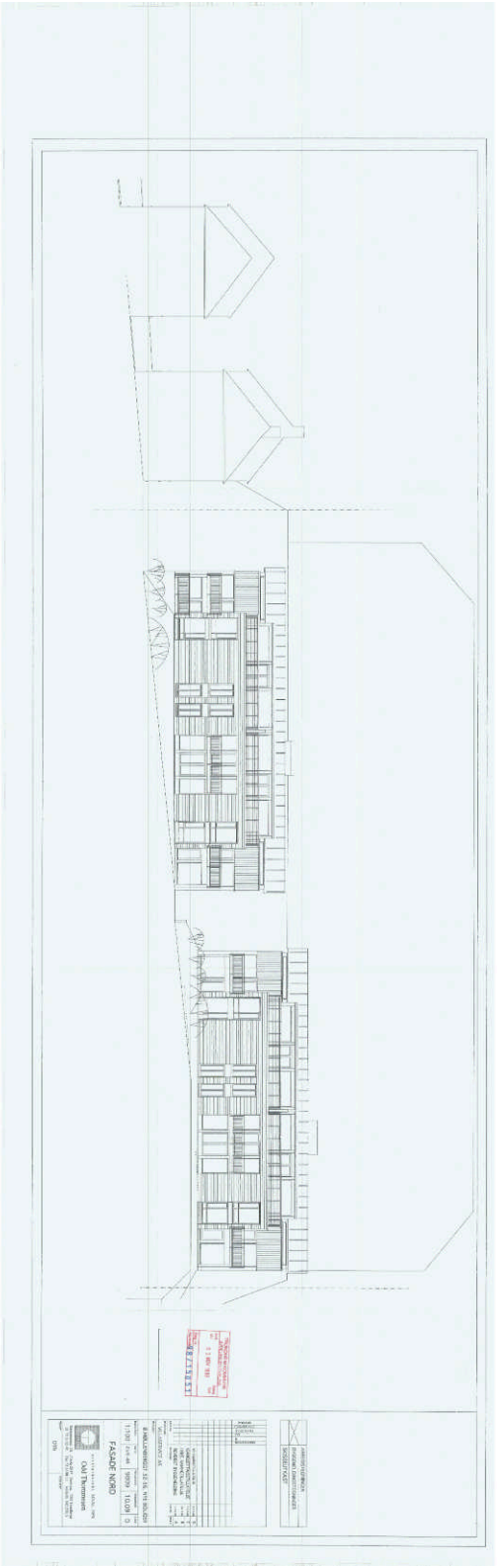
1:100 | 09-09 | 5809 | 10.05 | C

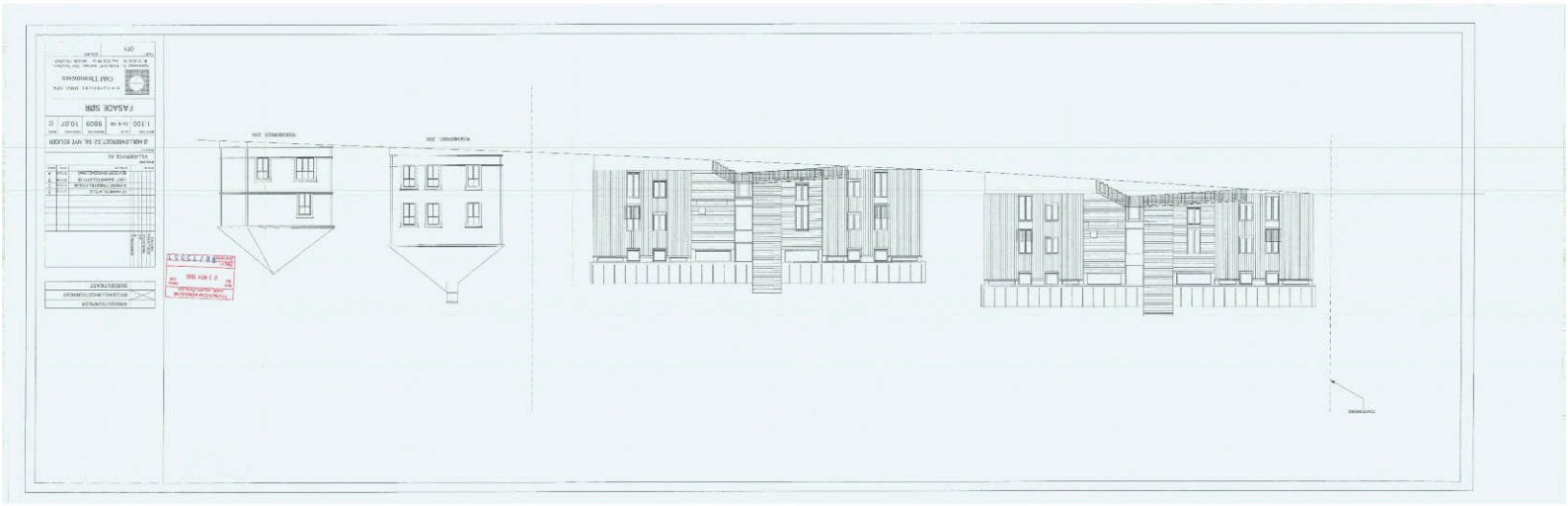
Odd Thoutenesen

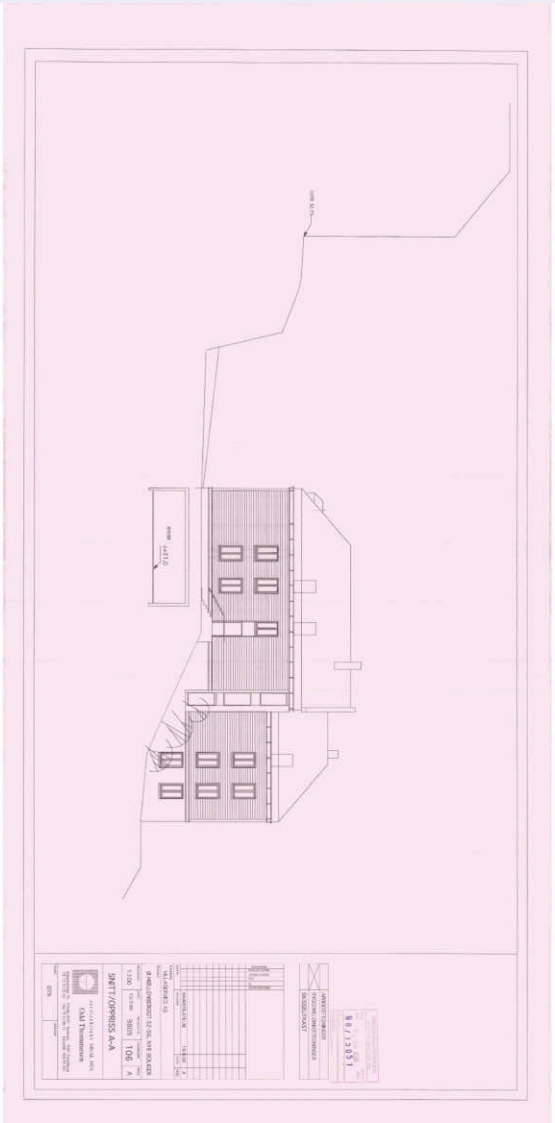

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
A
B
C
PLAN 2. ETG.
Odd Thommesen

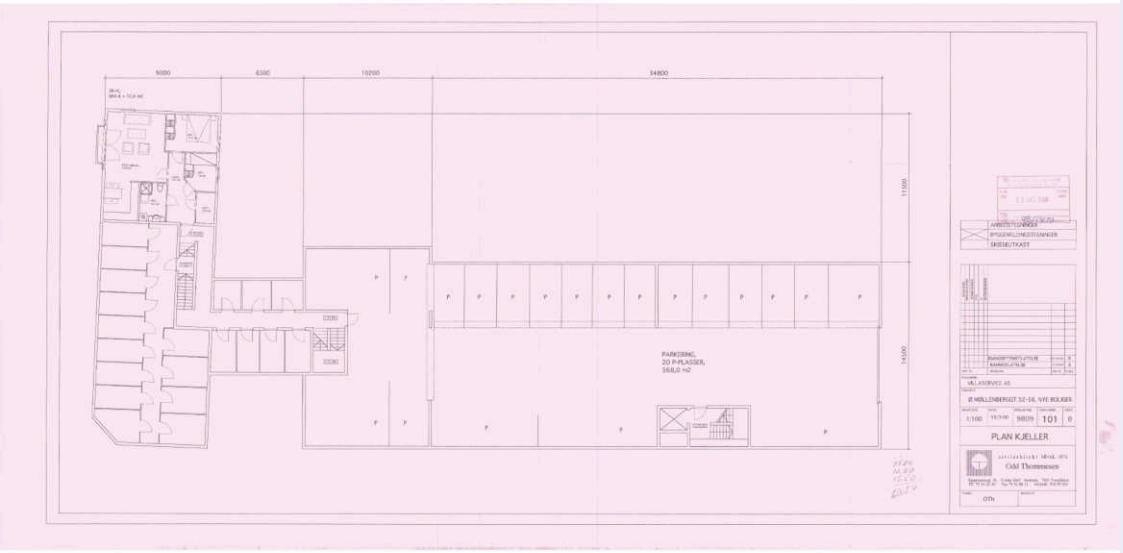

TVERRSNITT BLOKK
Odd Thommesen

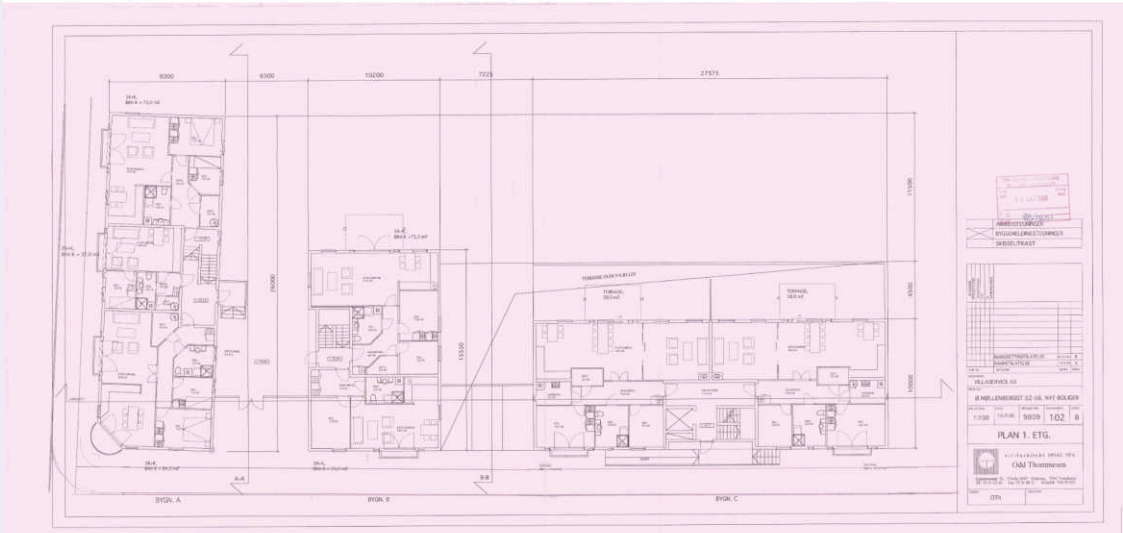

PLAN KJELLER
Odd Thentemann

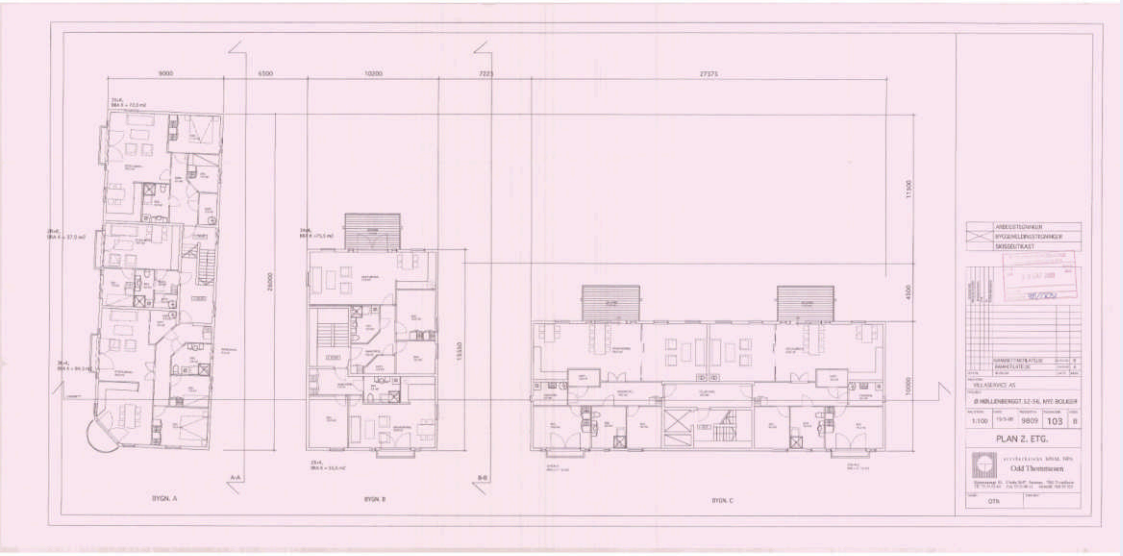

FASADE NORD
Odd Thentemann

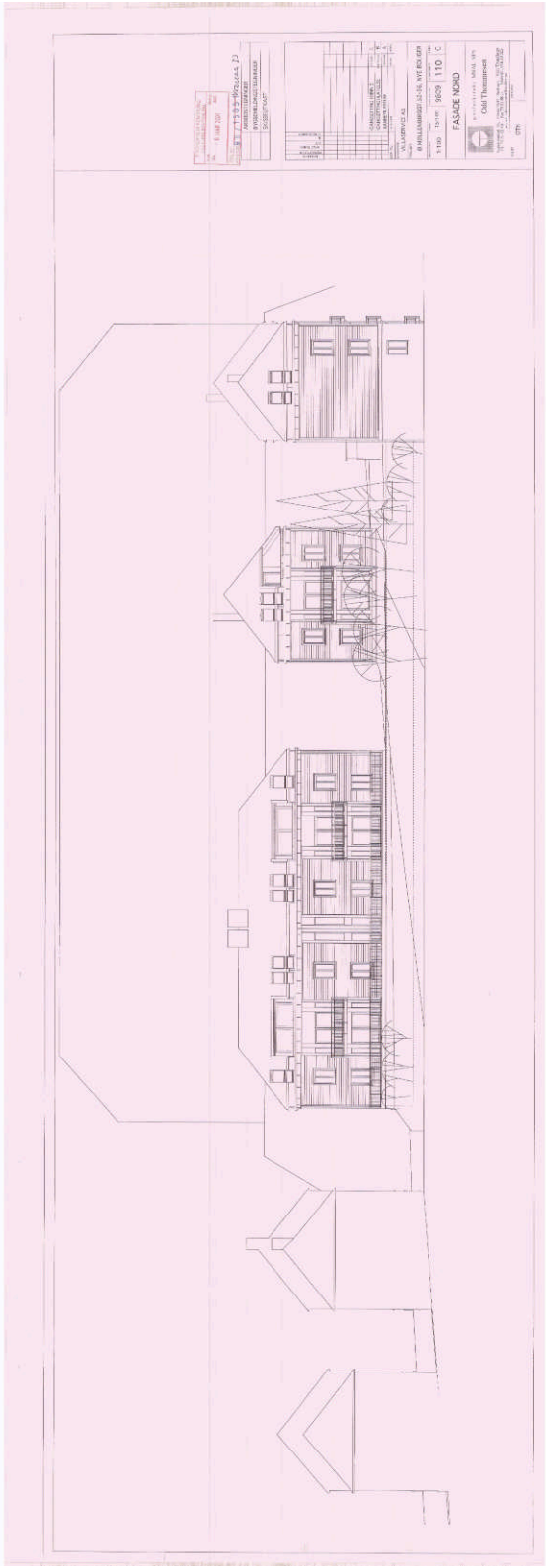


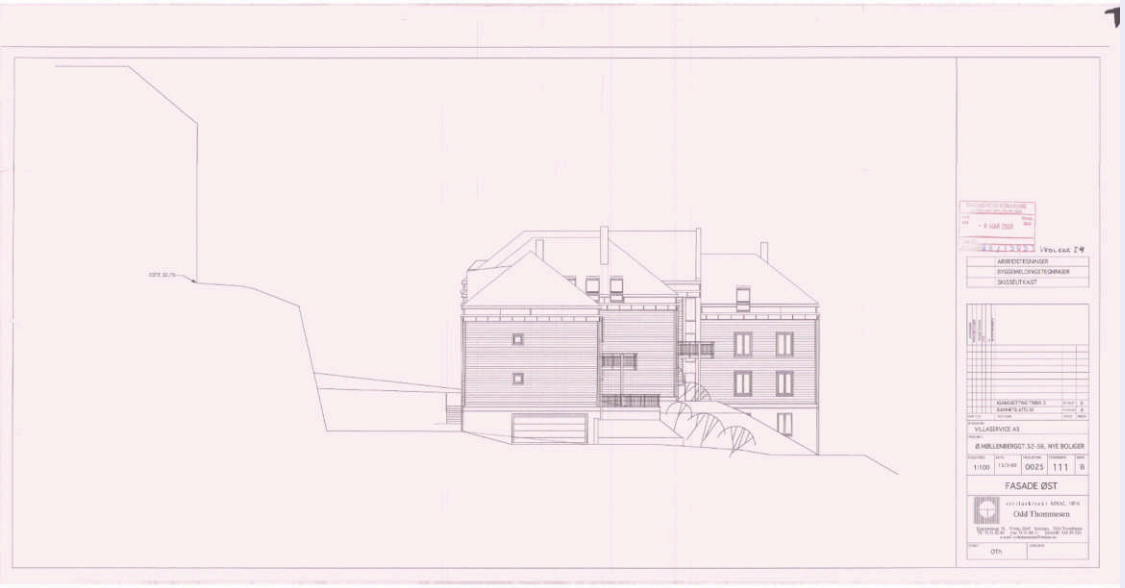



9000
6300
10200
34800
11500
14500
PARKERING,
20 P-PLASSER,
564,0 m2
ARKITEKTTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SKISSEUTKAST
VILLASERVICE AS
Ø. MØLLENBERGST. 52-58, NYE BOLIGER
1:100
19.11.20
9839
101
0
PLAN KJELLER
Odd Thommesen
OTh

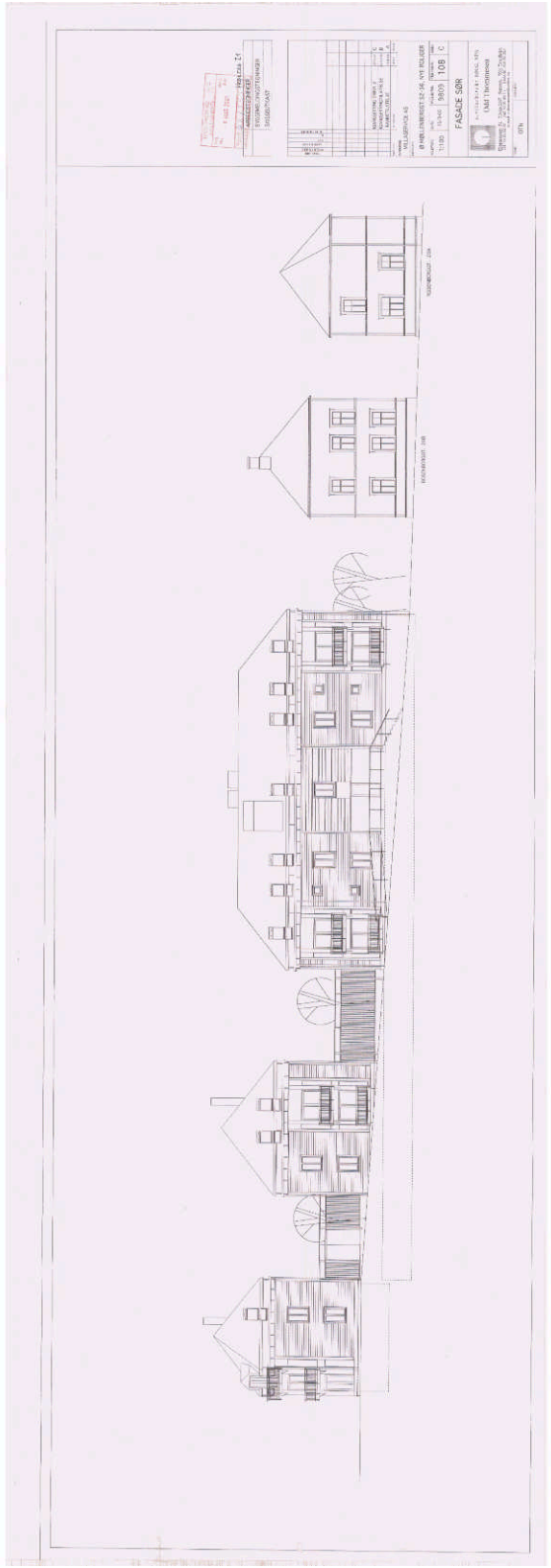

9000
6300
10200
7225
27575
11500
8000
13500
13000
BYGN. A
BYGN. B
BYGN. C
ARKITEKTTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SKISSEUTKAST
VILLASERVICE AS
Ø. MØLLENBERGST. 52-58, NYE BOLIGER
1:100
19.11.20
9839
102
0
PLAN 1. ETG.
Odd Thommesen
OTh

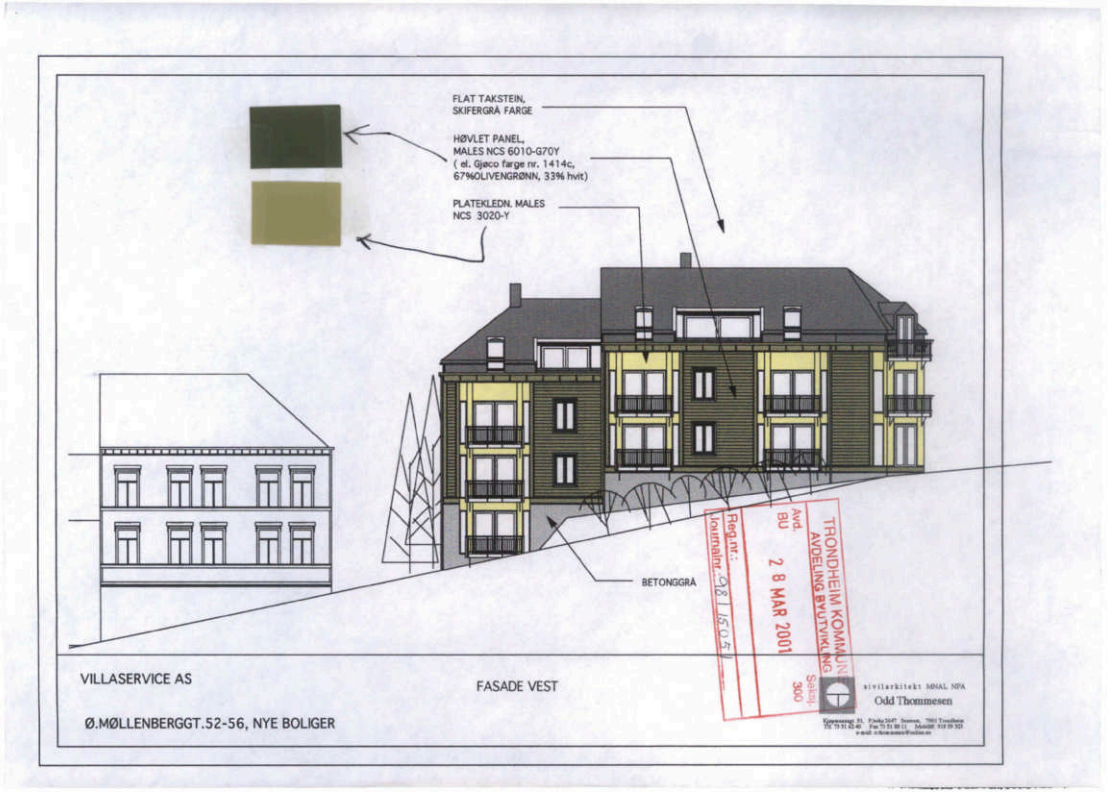

9000
6300
10200
7225
27375
11300
4800
10000
26000
19300
BYGN. A
BYGN. B
BYGN. C
A-A
B-B
PLAN 2. ETG.
Odd Thommesen
1:100
9809
103
B

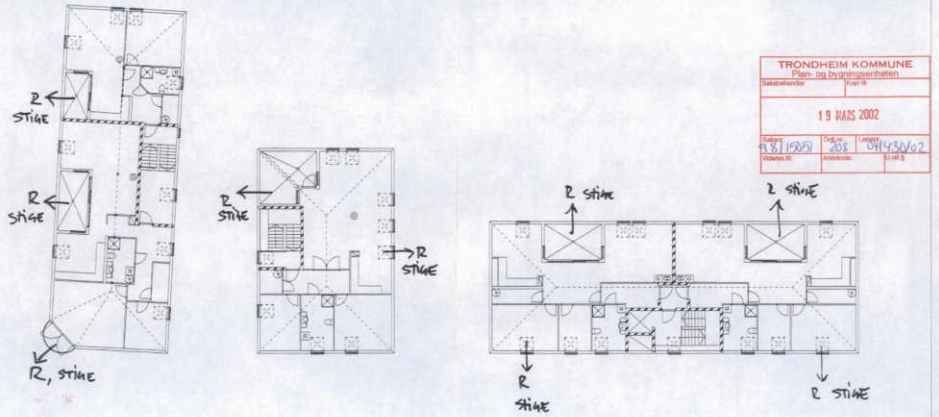

FASADE NORD
Odd Thommesen
1:100
9809
110
C


FASADE ØST
Odd Thommesen


FASADE VEST
Odd Thommesen


FASADE SØR


FLAT TAKSTEIN,
SKIFERGRÅ FARGE
HØVLET PANEL,
MALES NCS 6010-G70Y
(el. Gjaco farge nr. 1414c,
67%OLIVENGRØNN, 33% hvit)
PLATEKLEDN. MALES
NCS 3020-Y
BETONGGRÅ
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
BU
2 8 MAR 2001
Sak.nr.
360
VILLASERVICE AS
FASADE VEST
Ø.MØLLENBERGGT.52-56, NYE BOLIGER
Odd Thommesen



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
19 MARS 2002

PLAN LOFT

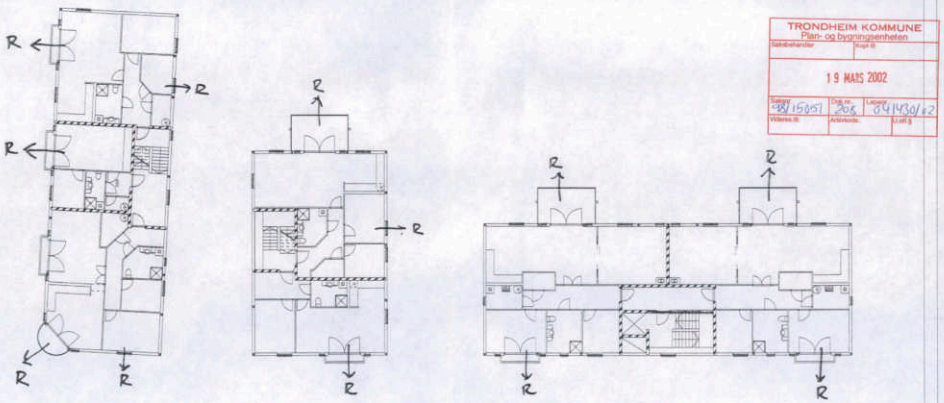
Just. 13/3-02

= BRANNMOTSTAND MIN. EI 90, DØRER EI 60C

= BRANNMOTSTAND MIN. EI 60, DØRER EI 30C

Bispehaugen Terrasse,
Øvre Møllenberg gate 52, 54 & 56

Utsnitt 1/3-02



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
19 MARS 2002

PLAN 2. ETG.

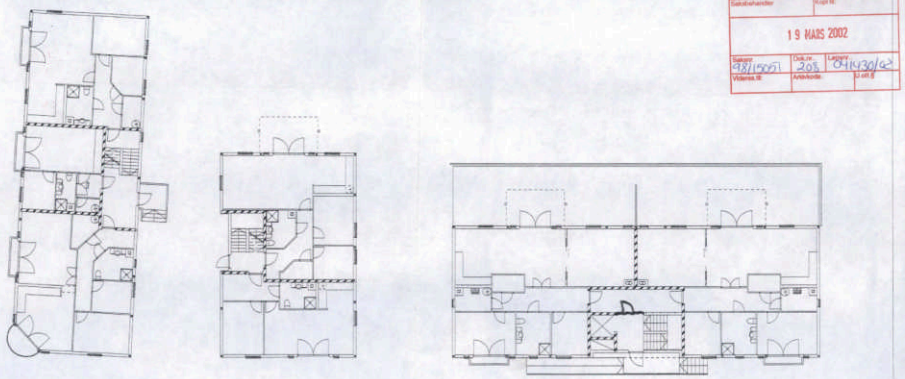
Just. 15/3-02

= BRANNMOTSTAND MIN. EI 90, DØRER EI 60C

= BRANNMOTSTAND MIN. EI 60, DØRER EI 30C

Bispehaugen Terrasse,
Øvre Møllenberg gate 52, 54 & 56

Utsnitt 1/3-02



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
19 MARS 2002
Saksnr 98/15051 | Dok.nr 205 | Løpenr 04143/02

JUST. 15/3-02

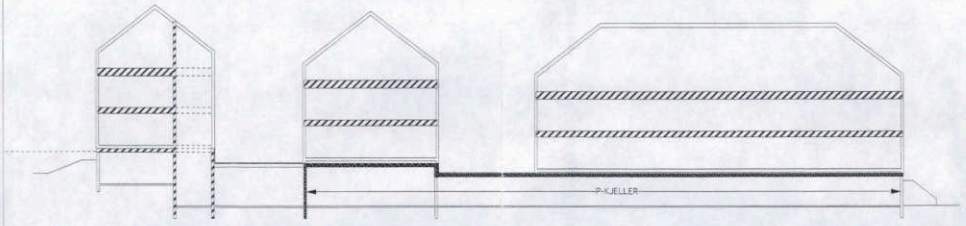
PLAN 1. ETG.

= BRANNMOTSTAND MIN. EI 90, DØRER EI 60C

= BRANNMOTSTAND MIN. EI 60, DØRER EI 30C

Bispehaugen Terrasse,
Øvre Møllenberg gate 52, 54 & 56

utskrift 7/3-02



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
19 MARS 2002
Saksnr 98/15051 | Dok.nr 205 | Løpenr 04143/02

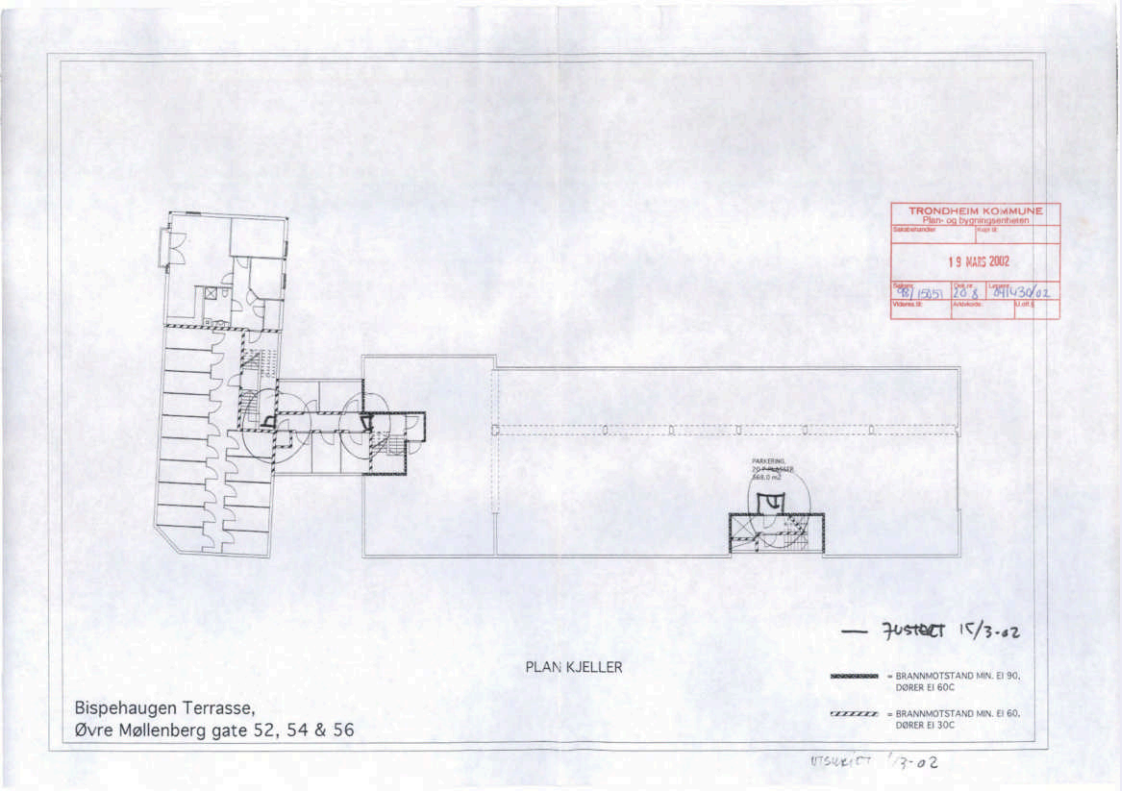
LANGSNITT

= BRANNMOTSTAND MIN. EI 90, DØRER EI 60C

= BRANNMOTSTAND MIN. EI 60, DØRER EI 30C

Bispehaugen Terrasse,
Øvre Møllenberg gate 52, 54 & 56

utskrift 7/3-02



Fra: Halavaara Monika [monika.halavaara@trondheim.kommune.no]
Til: 'lars.engseth@gmail.com' [lars.engseth@gmail.com]
Kopi:
Sendt: 26.02.2014 09:20:42
Emne: Øvre Møllenberg gate 52, svar på forespørsel om søknadsplikt for utskillelse av deler av stue til soverom
Vedlegg: image001.png

Hei
Byggesakskontoret har mottatt forespørsel 17.10.13 om bekreftelse på godkjent 4-roms leilighet. Det er ikke søknadspliktig å sette opp lettvegger i en stue for å lage soverom. Dermed er eier av leiligheten selv ansvarlig for at det forespurte soverommet er bygd i henhold til plan og bygningsloven og dens forskrifter. Byggesakskontoret tar altså ikke stilling til en godkjenning av 4-roms leilighet da utskillelsen ikke er søknadspliktig.

Vennlig hilsen
Monika Halavaara

Sivilingeniør/Saksbehandler

tlf. 72 54 2809
e-post:
monika.halavaara@trondheim.kommune.no

Trondheim kommune
Byggesakskontoret
7004 Trondheim
Besøksadresse: Erling Skakkes gt. 14
Telefon: 72 54 25 00
www.trondheim.kommune.no/byggesak

Alle viktige henvendelser, søknader og meldinger, samt suppleringer til pågående byggesaker, bes sendt direkte til: saksbehandler med kopi til byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no for raskest mulig arkivregistrering og behandling.

Tenk på miljøet - ta utskrift kun hvis nødvendig

Fra: Postmottak Byggesak
Sendt: 8. juli 2015 11:14
Til: Postmottak Trondheim-Byarkiv
Emne: VS: ØVRE MØLLENBERG GATE 56. BYGGING AV VERANDATILBYGG

Mvh.
Byggesakskontoret

Fra: Houen Gunnar
Sendt: 8. juli 2015 11:13
Til: Postmottak Byggesak; Ådland Bjørn Carsten
Kopi: Postmottak Miljoenheten; Kahrs Elisabeth
Emne: ØVRE MØLLENBERG GATE 56. BYGGING AV VERANDATILBYGG

Byantikvaren er 7. juli 2015 av nabo blitt informert om at det skal være igangsatt bygging av et ikke byggeanmeldt eller -godkjent verandatilbygg eller lignende på havesiden i den nordligste av de tre "innfill"-husene som for noen år siden ble bygget rett nord for Bispehaugen skole; dvs. innenfor det spesialregulerte området Møllenberg-Rosenborg-Kirkesletten.

Dette kun for å gjøre oppmerksom på forholdet.

Med hilsen
BYANTIKVAREN
Gunnar Houen

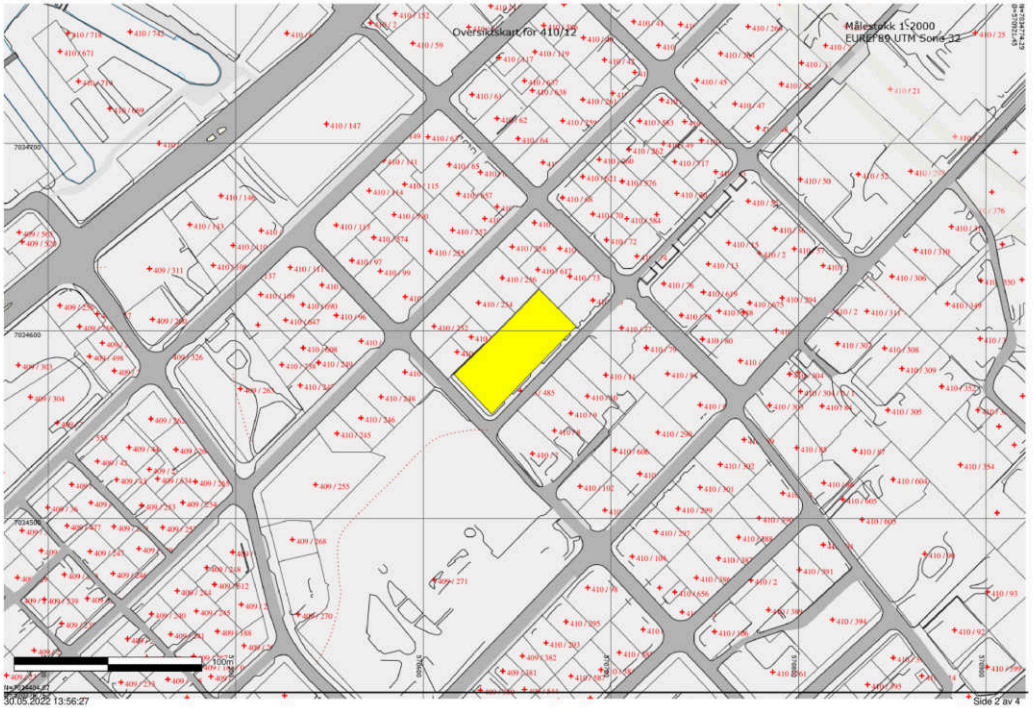
Trondheim

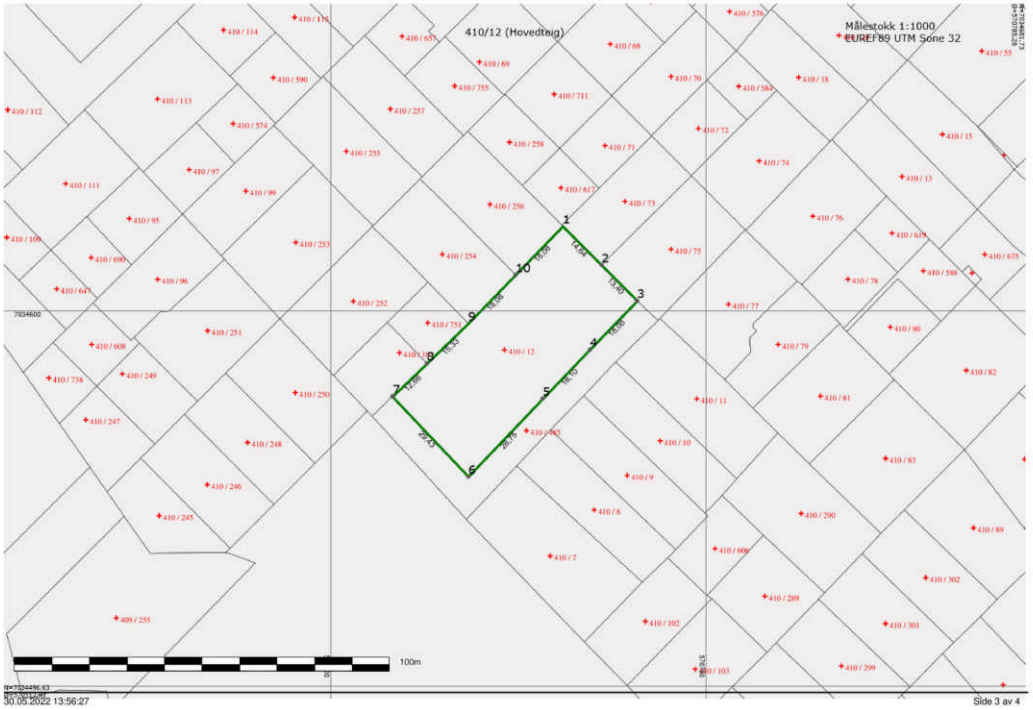
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**410**	**12**	**0**	**17**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 410/12
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
30.05.2022 13:56:27
Side 2 av 4


410/12 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
30.05.2022 13:56:27
Side 3 av 4

Areal og koordinater

Areal: 1832,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034589,53 Øst: 570646,35

Ytre avgrensning

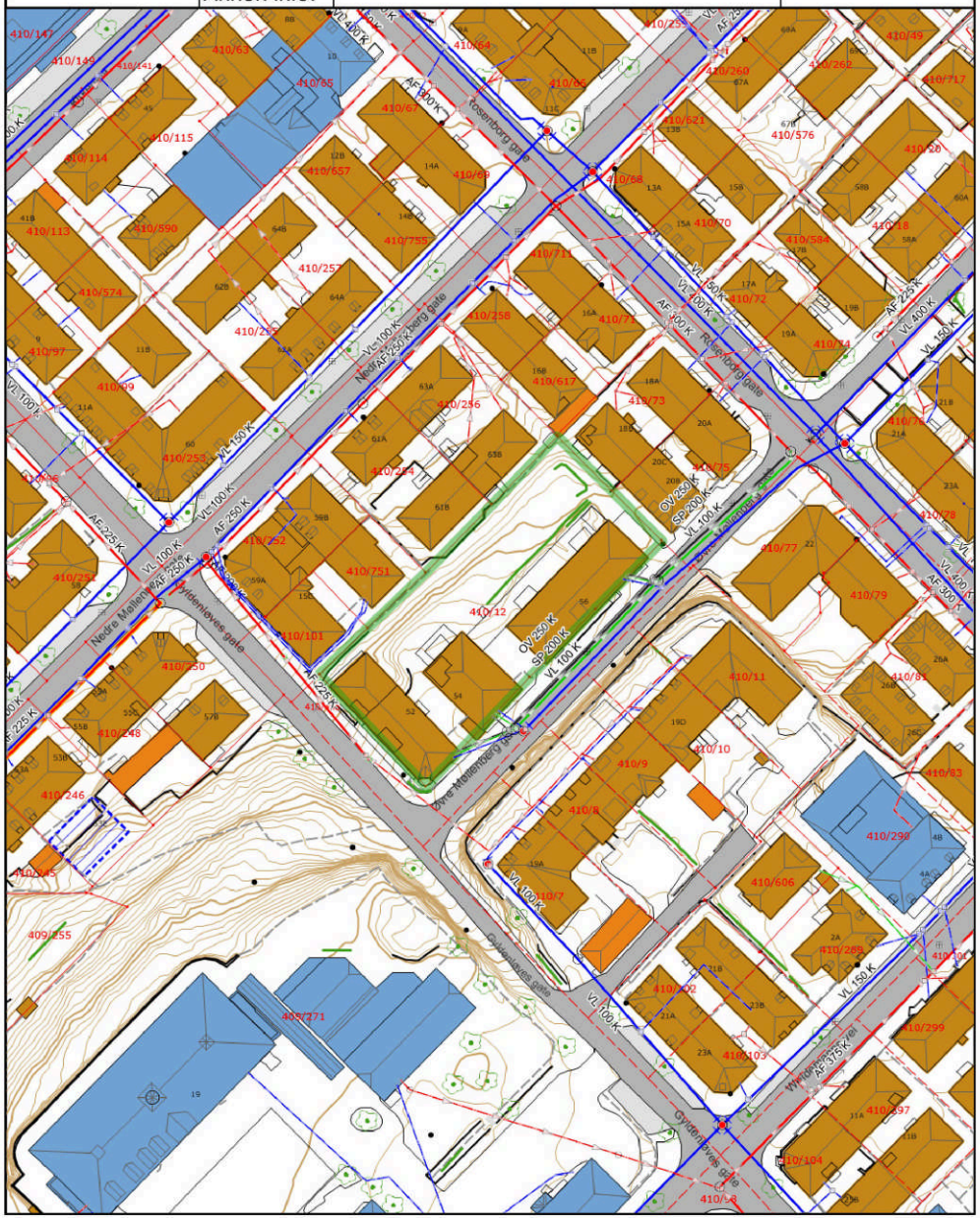
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034622,55	570661,90	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,64	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034612,17	570672,22	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,40	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034602,68	570681,68	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			18,08	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034589,66	570669,13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			18,10	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034576,64	570656,55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			28,75	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034555,81	570636,74	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			29,43	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034577,21	570616,53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			12,66	Ikke hjelpelinje		11	
8	7034585,98	570625,66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			15,33	Ikke hjelpelinje		10	
9	7034596,61	570636,71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			18,08	Ikke hjelpelinje		11	
10	7034609,57	570649,31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			18,08	Ikke hjelpelinje		11	

KARTUTSNITT

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Øvre Møllenberg gate 54 7043 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Hekk
- Tre
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Idrettsanlegg
- AnnetGjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Fiktiv bygningsavgrensing
- Godkjent byggesak etter 2015
- Godkjent byggesak før 2016
- Frittstående trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Vegkantavkjørsel
- Annet vegareal avgrensning
- Fortauskant
- Veg
- Parkeringsområde
- Jernbane tunnel
- Vegdekkekant
- Vegundergang
- Riksveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Hav
- Høydekurve
- Høydekurve 5 m
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo

Trondheim

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**410**	**12**	**0**	**17**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	21020737	0	Tatt i bruk	Bolig	543	0	0	543

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7034576 Øst: 570649 System: EPSG:25832	Nei	1			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	16.10.2000	22.01.1999
IG-Igangsettingstillatelse	20.11.2000	11.07.2001
TB-Tatt i bruk	09.04.2003	10.04.2003

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	100	3	Kjøkken	1	1	Øvre Møllenberg gate 54	410	12	0	17

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	2	144	0	144
2	Hovedetasje	0	0	2	144	0	144
3	Hovedetasje	0	0	1	108	0	108
1	Kjelleretasje	0	0	0	147	0	147

Referanse

J-Journalnummer: 1940/2000

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Trondheim

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**410**	**12**	**0**	**17**

EIER/KONTAKTINSTANS							
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver	Bosatt	REMMAN OTTAR MARTIN	ØVRE MØLLENBERG GATE 54 7043 TRONDHEIM	1/1

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler

Trondheim

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
5001 - Trondheim	**410**	**12**	**0**	**17**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
18.06.2001	Nei	Nei			100/1602	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			410/12/0/3	0
					410/12/0/15	0
					410/12/0/11	0
					410/12/0/5	0
					410/12/0/9	0
					410/12/0/18	0
					410/12/0/19	0
					410/12/0/14	0
					410/12/0/13	0
					410/12/0/8	0
					410/12	0
					410/12/0/10	0
					410/12/0/16	0
					410/12/0/12	0
					410/12/0/7	0
					410/12/0/6	0
					410/12/0/17	0
					410/12/0/4	0
					410/12/0/1	0

410/12/0/2	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
21020737	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	543	0	543

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Øvre Møllenberg gate	54			Nord: 7034573 Øst: 570643 System: EPSG:25832		Grunnkrets 1415-ROSENBORG 15 Postnummerområde 7043-TRONDHEIM Tettsted 6501-Trondheim Stemmekrets 6-ROSENBORG Kirkesokn 2-Bakklandet og Lademoen SKOLEKRETS 1311-Bispehaugen_Rosenborg

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 200114330	

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
5001 - Trondheim	**410**	**12**	**0**	**0**	Grunneiendom	ØVRE MØLLENBERG GATE 52	Ja	1832,3	1835	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
17.09.1915	Nei	Nei	Ja	19		Nord: 7034589,53 Øst: 570646,35 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			410/12/0/3	0
					410/12/0/15	0
					410/12/0/11	0

					410/12/0/5	0
					410/12/0/9	0
					410/12/0/18	0
					410/12/0/19	0
					410/12/0/14	0
					410/12/0/13	0
					410/12/0/8	0
					410/12	0
					410/12/0/10	0
					410/12/0/16	0
					410/12/0/12	0
					410/12/0/7	0
					410/12/0/6	0
					410/12/0/17	0
					410/12/0/4	0
					410/12/0/1	0
					410/12/0/2	0
Oppmålingsforretning	23.05.2016	08.06.2016	20163104	Mottaker	410/751	233,1
				Avgiver	410/101	-233,2
					410/254	0
					410/252	0
					410/12	0
Sammenslåing	29.12.2000			Mottaker	410/12	508,5
				Avgiver	410/16	-508,5
Sammenslåing	29.12.2000			Avgiver	410/14	-509,2
				Mottaker	410/12	509,2
Nymatrikulering	17.09.1915			Mottaker	410/12	817,5

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
21020737	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	543	0	543

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Øvre Møllenberg gate	54			Nord: 7034573 Øst: 570643 System: EPSG:25832		Grunnkrets 1415-ROSENBORG 15 Postnummerområde 7043-TRONDHEIM Tettsted 6501-Trondheim Stemmekrets 6-ROSENBORG Kirkesokn 2-Bakklandet og Lademoen SKOLEKRETS 1311-Bispehaugen_Rosenborg

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1832,3	Nord: 7034589,53003006 Øst: 570646,34999778 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

VEDTEKTER FOR SAMEIET BISPEHAUGEN TERRASSE

(org. nr. 884 482 062)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på ordinært årsmøte 12. mars 2026.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Bispehaugen Terrasse. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20. november 2001.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 19 boligseksjoner på eiendommen gnr. 410, bnr. 12 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- boder
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)
- balkonger

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av seksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Egenandel ved bruk av sameiets bygningsforsikring
For skader som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsplikt skal eiers innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring tas i bruk. Ved bruk av sameiets forsikring skal seksjonseier betale egenandelen. Seksjonseier er erstatningspliktig for uaktsomhet som fører til skader som må dekkes av sameiets byggforsikring. Dette gjelder tilsvarende når skaden er forårsaket av noen fra seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 20 parkeringsplasser

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene i sameiets parkeringskjeller er seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene, jfr. tegninger i seksjonsbegjæringen.

Parkeringsplassene kan selges sammen med hoveddelen eller til andre seksjonseiere. Dersom parkeringsplassen skal selges til andre seksjonseiere i sameiet, er eier forpliktet til å sørge for og bekoste en reseksjonering.

Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre sameiere eller beboere i sameiet. Interne bytter av p-plasser meldes skriftlig til styret.

Styret kan fastsette bruksreglement for parkeringskjelleren.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan sette vilkår for tillatelsen. Lading fra stikk-kontakt er i strid med brannforskrifter og tillates ikke. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

5. VEDLIKEHOLD

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, Rene parkeringsplasskostnader skal ikke belastes seksjoner som ikke eier fast parkeringsplass. Kommunale avgifter, vann- og avløpsavgift, renovasjon og eiendomsavgift faktureres den enkelte eier fra Trondheim kommune.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

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

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og inntil tre styremedlemmer. Ett varamedlemmer kan velges.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap. Styreleder har prokura.

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

9. ÅRSMØTET

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

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Saker som ønskes behandlet av årsmøtet skal skriftlig meddeles styret innen 1. mars.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

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

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

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

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene.

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Husordensregler
for
Sameiet Bispehaugen Terrasse.

1. **Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. **Aktiviteter og støynivå**

Alle beboerne skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i egen bolig, men mellom
klokken 23:00–07:00. må det utvises særlig hensyn.
Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. **Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:
- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon..
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker **straks** til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Eier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.
- Blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkongen.
- Styret skal orienteres om og godkjenne arbeid på takterrassene.
- Styret skal ha melding når seksjoner skifter varmtvannstanker eller pusser opp bad eller terrasser.

4. **Fellesarealer.**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.
Sameierne har felles ansvar for snømåking, strøing og kosting av fortau og mellom husene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og plast sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. **Kjøring og parkering**

Gjesteparkering er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere.
El. sparkesykler og sykler skal IKKE parkeres på fortau eller på gjesteparkeringen.
Bilvask i parkeringskjeller er ikke tillatt.

6. **Dyrehold**

Beboerne må ikke ha husdyr som er til ulempe for andre.
Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.
Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. **Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtatt på årsmøtet 2024-03-18
Sist endret 2025-03-26

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bispehaugen Terrasse torsdag 12.03.2026 kl. 18:00 - Hos styreleder Hovland - Øvre Møllenberg gate 56, H0302.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Margret Hovland

Vedtak:

Valgt ble: Margret Hovland

1.2 Valg av sekretær

Arne Midtun

Vedtak:

Valgt ble: Arne Midtun

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Bobo Marjanovic

Vedtak:

Valgt ble: Bobo Marjanovic

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 8

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 8

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 20.000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Beredskap i sameiet

Myndighetene oppfordrer til økt beredskap. Bør vi opprette et beredskapslager med vann?

Vedtak:

Sameiet oppretter et beredskapslager med vann. Styret kjøper inn vannkanner og rensemiddel. Lagring i kjellerrom utenfor bodene i nr. 52. Gjøres på første dugnad.

5.2 Regler om betaling av egenandel – vedtektenes punkt 3-3

Styret legger med dette frem forslag om vedtektsendring som gjelder betaling av egenandel i forsikringssaker der sameiets bygningsforsikring må benyttes.

Sameiet har den siste tiden opplevd flere skadetilfeller hvor det har oppstått uenighet om hvem som skal dekke egenandelen når seksjonseier benytter sameiets forsikring på skader i egen leilighet. Manglende regulering av dette i vedtektene er uforutsigbart og medfører i tillegg til merarbeid for styret en større risiko for konflikter mellom styret og seksjonseierne.

For å sikre en klar og rettferdig praksis anbefaler styret at årsmøtet vedtar en tydelig vedtektsbestemmelse som regulerer ansvaret for egenandel ved forsikringsskader og som sikrer at ikke fellesskapet belastes for kostnader som seksjonseier etter har juridisk ansvar for.

Det følger av reglene om vedlikehold og erstatning i eierseksjonsloven §§ 32 og 34 samt alminnelige erstatningsrettslige prinsipper at seksjonseier skal dekke egenandelen når sameiets felles bygningsforsikring benyttes på skader i leilighet som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Det kreves ikke at seksjonseier har opptrådt uaktsomt.

For å forebygge tvister og uenigheter rundt dette spørsmålet for fremtiden foreslår styret at reglene vedtektsfestes. Regelen kan også virke preventivt. Hyppig bruk av sameiets forsikring kan medføre høyere forsikringspremie, noe som vil gå ut over alle seksjonseierne og nivået på felleskostnadene.

Vedtektsendringen presiserer at seksjonseiers innboforsikring skal brukes først der skaden ligger innenfor eierens vedlikeholdsansvar og fastslår at seksjonseier betaler egenandelen når sameiets forsikring brukes ved skader som ligger innenfor eiers vedlikeholdsplikt. Det klargjøres også at regelen gjelder skader forårsaket av husstandsmedlemmer eller personer eieren har gitt adgang/overlatt leiligheten til (f.eks. nærstående, gjester ved korttidsutleie og vanlige utleieforhold).

Regelen er i tråd med alminnelige prinsipper i eierseksjonsloven om at den som er vedlikeholdsansvarlig skal bære kostnadene knyttet til utbedringer og merkostnader knyttet til dette.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar et nytt punkt i vedtektene, punkt 3-3, med følgende ordlyd:

Egenandel ved bruk av sameiets bygningsforsikring

For skader som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsplikt skal eiers innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring tas i bruk. Ved bruk av sameiets forsikring skal seksjonseier betale egenandelen.

Seksjonseier er erstatningspliktig for uaktsomhet som fører til skader som må dekkes av sameiets byggforsikring.

Dette gjelder tilsvarende når skaden er forårsaket av noen fra seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Inge Kvaran
Margrete Nåvik

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Inge Kvaran
Margrete Nåvik

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Arne Midtun

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Arne Midtun

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Jo Bernhard Mesteig

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Jo Bernhard Mesteig

Styret skal arbeide med å finne en person til.

Protokoll for Bispehaugen Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Margret Hovland (sign.)	13.03.2026
Protokollvitne	Bobo Marjanovic (sign.)	13.03.2026

Innkalling til ordinært årsmøte i Bispehaugen Terrasse

Tid: Torsdag 12.03.2026 - kl.18:00
Sted: Hos styreleder Hovland - Øvre Møllenberg gate 56, H0302

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Styrets innstilling: Styret foreslår en økning fra kr 5 000,- til kr 20 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Beredskap i sameiet

Myndighetene oppfordrer til økt beredskap. Bør vi opprette et beredskapslaget med vann?

Forslag til vedtak: Kjøpe inn vannkanner og rensemiddel. Lagring i kjellerrom, for eksempel utenfor bodene i nr 52.

Styrets innstilling: Myndighetene oppfordrer til økt beredskap:

Sameiet oppretter derfor et beredskapslager med vann. Styret

kjøper inn vannkanner og rensemiddel. Lagring i kjellerrom utenfor bodene i nr 52.

5.2 Regler om betaling av egenandel – vedtektenes punkt 3-3

Styret legger med dette frem forslag om vedtektsendring som gjelder betaling av egenandel i forsikringssaker der sameiets bygningsforsikring må benyttes.

Sameiet har den siste tiden opplevd flere skadetilfeller hvor det har oppstått uenighet om hvem som skal dekke egenandelen når seksjonseier benytter sameiets forsikring på skader i egen leilighet. Manglende regulering av dette i vedtektene er uforutsigbart og medfører i tillegg til merarbeid for styret en større risiko for konflikter mellom styret og seksjonseierne.

For å sikre en klar og rettferdig praksis anbefaler styret at årsmøtet vedtar en tydelig vedtektsbestemmelse som regulerer ansvaret for egenandel ved forsikringsskader og som sikrer at ikke fellesskapet belastes for kostnader som seksjonseier etter har juridisk ansvar for.

Det følger av reglene om vedlikehold og erstatning i eierseksjonsloven §§ 32 og 34 samt alminnelige erstatningsrettslige prinsipper at seksjonseier skal dekke egenandelen når sameiets felles bygningsforsikring benyttes på skader i leilighet som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Det kreves ikke at seksjonseier har opptrådt uaktsomt.

For å forebygge tvister og uenigheter rundt dette spørsmålet for fremtiden foreslår styret at reglene vedtektsfestes. Regelen kan også virke preventivt. Hyppig bruk av sameiets forsikring kan medføre høyere forsikringspremie, noe som vil gå ut over alle seksjonseierne og nivået på felleskostnadene.

Vedtektsendringen presiserer at seksjonseiers innboforsikring skal brukes først der skaden ligger innenfor eierens vedlikeholdsansvar og fastslår at seksjonseier betaler egenandelen når sameiets forsikring brukes ved skader som ligger innenfor eiers vedlikeholdsplikt. Det klargjøres også at regelen gjelder skader forårsaket av husstandsmedlemmer eller personer eieren har gitt adgang/overlatt leiligheten til (f.eks. nærstående, gjester ved korttidsutleie og vanlige utleieforhold).

Regelen er i tråd med alminnelige prinsipper i eierseksjonsloven om at den som er vedlikeholdsansvarlig skal bære kostnadene knyttet til utbedringer og merkostnader knyttet til dette.

Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar et nytt punkt i vedtektene, punkt 3-3, med følgende ordlyd:

Egenandel ved bruk av sameiets bygningsforsikring

For skader som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsplikt skal eiers innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring tas i bruk. Ved bruk av sameiets forsikring skal seksjonseier betale egenandelen.

Seksjonseier er erstatningspliktig for uaktsomhet som fører til skader som må dekkes av sameiets byggforsikring.

Dette gjelder tilsvarende når skaden er forårsaket av noen fra seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Inge Kvaran
Margrete Nåvik

Styrets innstilling: Margrete Nåvik velges for to år.
Inge Kvaran velges som erstatter for Magne Aftret Brevik (som har flyttet).

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Arne Midtun

Styrets innstilling: Arne Midtun velges.

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Jo Bernhard Mesteig

Styrets innstilling: Vi har ingen på valg.

Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

24.02.2026
Bispehaugen Terrasse
styret

Bispehaugen Terrasse - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		884 208	803 856	884 217	928 428
Tillegg elektroniske fellesavtaler		176 415	154 888	172 130	189 240
Andre driftsinntekter	1	0	300 000	0	0
Sum driftsinntekter		**1 060 623**	**1 258 744**	**1 056 347**	**1 117 668**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-705	-705	-705	-705
Styrehonorar		-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Avskrivninger		-1 124	-1 124	-1 124	-1 124
Forretningsførerhonorar		-60 118	-58 197	-60 120	-63 000
Honorar administrative tjenester		-6 103	-5 908	-6 110	-6 400
Eksterne honorar	3	-7 210	-6 695	-7 140	-7 500
Drifts- og serviceavtaler	4	-40 982	-27 724	-43 020	-40 000
Vaktmestertjenester		-75 796	-66 988	-70 350	-79 000
Renholdstjenester		-62 500	-74 626	-73 150	-68 000
Løpende vedlikehold	5	-92 227	-32 625	-75 000	-110 000
Periodisk vedlikehold	6	-129 600	-1 012 821	-296 000	-361 999
Elektroniske fellesavtaler		-163 932	-156 944	-172 130	-189 240
Forsikring		-133 041	-121 275	-133 040	-156 000
Energi, felles		-20 221	-24 561	-26 700	-22 200
Andre driftsutgifter	7	-11 118	-25 545	-11 000	-15 000
Sum driftskostnader		**-809 677**	**-1 620 739**	**-980 589**	**-1 125 168**
DRIFTSRESULTAT		**250 946**	**-361 995**	**75 758**	**-7 500**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		10 163	16 220	5 000	7 500
Netto finansposter		**10 163**	**16 220**	**5 000**	**7 500**
Resultat før skattekostnad		**261 109**	**-345 775**	**80 758**	**0**
Ordinært resultat etter skatt		261 109	-345 775	80 758	0
ÅRSRESULTAT	**8, 1 1**	**261 109**	**-345 775**	**80 758**	**0**
Disponering av totalresultat:		261 109	-345 775	80 758	0
Overført til annen egenkapital		261 109	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-345 775	0	0

Bispehaugen Terrasse - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9	19 581	20 705
Sum anleggsmidler		**19 581**	**20 705**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		79 865	74 244
Opptjente renter		10 163	16 220
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	408 914	151 594
Sum omløpsmidler		**498 942**	**242 058**
SUM EIENDELER		**518 523**	**262 763**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	465 327	204 217
Sum egenkapital		**465 327**	**204 217**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 884	55 307
Skyldig off. myndigheter		705	0
Påløpte kostnader		2 608	3 239
Sum kortsiktig gjeld		**53 196**	**58 546**
Sum gjeld		**53 196**	**58 546**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**518 523**	**262 763**

Sted:_____, dato:_____

Margret Hovland Leder	Magne Aftret Brevik Styremedlem	Jostein Five Styremedlem

Margrete Nåvik
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Ekstrainnbetaling	0	300 000
Sum andre inntekter	**0**	**300 000**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	705	705
Sum personalkostnader	**705**	**705**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 210	6 695
Sum eksterne honorarer	**7 210**	**6 695**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	11 774	0
Avtale om drift og kontroll port/garasje	13 021	12 455
Avtale om skadedyrbekjempelse	9 349	8 729
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	6 838	6 540
Sum drifts- og serviceavtaler	**40 982**	**27 724**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	42 765	23 524
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	6 640	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	19 344	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	18 577	1 738
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 641	5 281
Reparasjon og vedlikehold annet	2 261	2 082
Sum vedlikehold	**92 227**	**32 625**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	129 600	1 012 821
Sum periodisk vedlikehold	**129 600**	**1 012 821**

Periodisk vedlikehold gjelder bytte av vinduslister.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 395	17 778
Kontorrekvisita, trykksaker	570	0
Drift maskiner	0	501
Gaver	0	1 042
Bankgebyrer	661	665
Andre gebyrer	1 911	1 742
Tilskudd bomiljø	5 325	3 557
Hjemmeside/internett/TV-abo	256	261
Sum andre driftsutgifter	**11 118**	**25 545**

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**183 512**	**528 163**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	261 109	-345 775
Tilbakeført avskrivning	1 124	1 124
Årets endring i disponible midler	**262 233**	**-344 651**

	2025	2024

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

Disponible midler i periodens slutt	**445 746**	**183 512**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**445 746**	**183 512**

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgarasjer/boder	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 485	74 175
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 485	74 175
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 904	74 175
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 581	0
Årets avskrivninger :	1 124	0
Antatt levetid i år :	20	5

Årets avskrivninger gjelder redskapsbod. Den ble anskaffet i 2023 og avskrives over 20 år.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	3	3
Bankinnskudd	408 911	151 591
Sum bankinnskudd	**408 914**	**151 594**

Note 11 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**204 217**	**549 993**
Annen egenkapital 01.01	204 217	549 993
Årets resultat	261 109	-345 775
Annen egenkapital 31.12	**465 327**	**204 217**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**465 327**	**204 217**

Resultat og balanse med noter for Bispehaugen Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bispehaugen Terrasse

Styreleder	Margret Hovland (sign.)	12.02.2026
Styremedlem	Margrete Nåvik (sign.)	12.02.2026
Styremedlem	Jostein Five (sign.)	12.02.2026
Styremedlem	Magne Aftret Brevik (sign.)	12.02.2026

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BISPEHAUGEN TERRASSE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BISPEHAUGEN TERRASSE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PUGOZ-44NE1-ZQNVK-K32M5-W3NKU-NOQJ7

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

PENNEO

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

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

Geir Ove Frostad
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-18 10:23:02 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PUGOZ-44NE1-ZQNVK-K32M5-W3NKU-NOQJ7

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

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

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

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

Årsmelding 2025 for Bispehaugen Terrasse

Styrets arbeid i siste periode

Årsmelding 2025 for Sameiet Bispehaugen Terrasse

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Bispehaugen Terrasse for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Margret Hovland
Styremedlem, Jostein Five
Styremedlem, Magne Aftret Brevik
Styremedlem, Margrete Nåvik
Varamedlem, Arne Midtun

Sameiets e-post adresse: bispehaugen.terrasse@styrepost.no

Bygninger og forsikringer

3 bygninger
Øvre Møllenberg gate 52 8 seksjoner
Øvre Møllenberg gate 54 5 seksjoner
Øvre Møllenberg gate 56 6 seksjoner

Forsikring: IF totalforsikring via TOBB avtale

Økonomien

Sameiet hadde en arbeidskapital på kroner 445.746 ved årsskifte 2025/26.
Dette er helt nødvendig kapital, og sannsynligvis noe knapt. Tilstanden på de resterende ytterveggene er fremdeles ikke avklart.
Planen er å utføre nødvendig utbedring av veggen ut mot gaten av nr 56 i løpet av 2026.
Husene er nå 25 år gamle og vi må påregne ut skiftning av vinduer og terrassedører om ikke altfor mange år.
Vannlekkasjer i sameiet er også en utgiftspost som fordyrer vår forsikring. Dette har i år medført en økning i forsikringspremien på 17%.

Styrets arbeid i siste periode

Det ble avholdt 6 ordinære styremøter, tillegg til digital kommunikasjon.

Styret har utført alle styrets årshjulsoppgaver:
• Smurt alle fellesdører og dørpumper.
• Utført heis-vedlikehold, inkl. test av heis-alarmen.
• Åpnet og lukket alle brannstigene.
• Smurt felles skråvinduer i alle tre hus.
• Renset vasken i redskapsboden i garasjen.
• Sjekk av nødlysarmatur og rømningsveiskilt i garasjen
• Sjekket og snudd opp/ned brannslukingsapparatene i garasjen
• Skiftet batterier i dørlåsen for bodarealet i nr. 52.
• Organisert den årlige garasjevasken.
• Garasjeporten, fellesvinduer og fellesdører er alle smurt.
• Administrert de årlige egenmeldingene for avløp og brannvern for alle seksjoner.

• Kjøpt inn og plassert ut strøsand.

Årets største sak: Vannlekkasje i alle 33 takvinduer.

Takleiligheten i nr 54 fikk en større vannlekkasje i sine takvinduer i jan. 2025. Det ble en forsikringssak med omfattende indre utbedringer. Deretter ble det vannlekkasjer i samtlige av de resterende takvinduene. Det var store snømengder på tak som førte med seg at vinduene ikke lot seg åpne slik at en kunne fjerne snø og is-massene.
Det er helt klart at det er Sameiet som er ansvarlig for taket og når det blir helt umulig for eierne å få åpnet vinduene etter en frostnatt, må vi utbedre dette. Også forsikringsselskapet var klar på at
tiltak måtte iverksettes.
På befaring ble det avdekket at flere av takvinduene manglet eller hadde skadete tetningslister.
Det ble også avdekket at beslag som skal hindre vann i å renne over, er bøyd eller har feil vinkel i forhold til standard.Vi fikk skiftet/erstattet alle tetningslistene, og gått over beslag og
rettet opp. Dette ble utført på alle 33 takvinduer.
I tillegg har styret skrapt og lakkert de 4 felles takvinduene-karmene.
Styret forventer at seksjonseiere som har takvinduer, skraper og lakker karmene for disse.

Andre hendelser i 2025

• Oppdatert alle navneskilt for utvendige ringeklokker.
• Jordfeilalarm for sikringsskap i nr 54 ble rettet av elektriker.
• Kloakk-oversvømmelse i seksjon 3 og 4: Rørlegger ble tilkalt og fjernet propp 10 m. ut i avløpsrøret.
• Rørlegger skiftet ødelagt utekran i nr 52.
• Kommunen skiftet Sameiets hoved-vannmåler til digital måler.
• En seksjonseier boret hull i et vannrøret inne i veggen. Sameiet dekket rørlegger.
• Skaden ved garasjeinngangen. Styret måtte ta denne jobben, da ingen ansvarlig meldte seg.
• Alle sameierne og styret har gitt tillatelse til at fire sameiere får lov til å kjøpe og sette opp drivhus i hagen.
• Byttet renholderfirma til Multi-Renhold.
• Det pågår reseksjonering av garasjeplassene.
• Svein Vodahl og Arne Midtun er oppnevnt og opplært til heisansvarlige, dvs. de kan nødåpne heisen.
• «Ny håndbok for eiere i boligselskap» er kjøpt inn og distribuert til alle eierne.
• Rengjorde kumlokkene i gaten slik at vannet renner unna.
• 3 dugnader, etterfulgt av servering og hyggelig samvær.
• Verandadør-lekkasjer i seksjon nr 3 og 10: Seksjonseierne bør skifte gummilistene.

Sameiet har per i dag ingen vaktmestertjeneste. Vi leier inn snømåking ved større snøfall. Vi har en avtale om plenklipping og en avtale om trappevask hver 14. dag.
Dette betyr at Sameiet er helt avhengig av frivillig innsats, som strøing, snømåking og dugnader.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.02.2026

Styret i Bispehaugen Terrasse

Årsmeldingen er godkjent av styret.

NAVNESEDDEL
når eier møter

Skriv eiers navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

✂.....

.

FULLMAKT
når eier møter ved fullmektig

Fullmakten leveres til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn eier:_____ F.dato: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

gir herved fullmakt til

Navn: _____ F.dato: _____

til å møte for meg på generalforsamlingen/sameiermøtet/årsmøtet i boligselskapet

_____ den ___/____-_____.

_____ _____

Sted/dato Eiers underskrift

Returneres etter tinglysing til

Tegnerhuset Nylander AS.
v/ Birger Aspaas
P.b. 8085
7449 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Skjøtenummer
Lopt til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
2 0 NOV. 2001
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 22616

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

BY14330 gl 7833/61

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	TRONDHEIM	410	12		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
9.1.1.4.8.4.9.1.8.6.1.	VILLASERVICE A.S.	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	72	B	13	B	111	B	25				37				49			
2	B	72	B	14	B	111	B	26				38				50			
3	B	37	B	15	B	56	B	27				39				51			
4	B	85	B	16	B	98	B	28				40				52			
5	B	76	B	17	B	100	B	29				41				53			
6	B	56	B	18	B	90	B	30				42				54			
7	B	111	B	19	B	90	B	31				43				55			
8	B	111	B	20				32				44				56			
9	B	72	B	21				33				45				57			
10	B	122	B	22				34				46				58			
11	B	76	B	23				35				47				59			
12	B	56	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1602 = nevner: 1602

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 22616 Tinglyst: 20.11.2001 Emb: 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Returneres etter tinglysing til

Ingeniørhuset Nylander A.S.

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
2 0 NOV. 2001
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 22446
22676

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	TRONDHEIM	410	12		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9.1.1.4.8.1.4.9.1.8.6.1.	VILLASERVICE A.S.	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	72	B	13	B	111	B	25				37				49			
2	B	72	B	14	B	111	B	26				38				50			
3	B	37	B	15	B	56	B	27				39				51			
4	B	85	B	16	B	98	B	28				40				52			
5	B	76	B	17	B	100	B	29				41				53			
6	B	56	B	18	B	90	B	30				42				54			
7	B	111	B	19	B	90	B	31				43				55			
8	B	111	B	20				32				44				56			
9	B	72	B	21				33				45				57			
10	B	122	B	22				34				46				58			
11	B	76	B	23				35				47				59			
12	B	56	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1602 = nevner: 1602

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 4.9.01	VILLASERVICE AS Odd E. Eriksen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

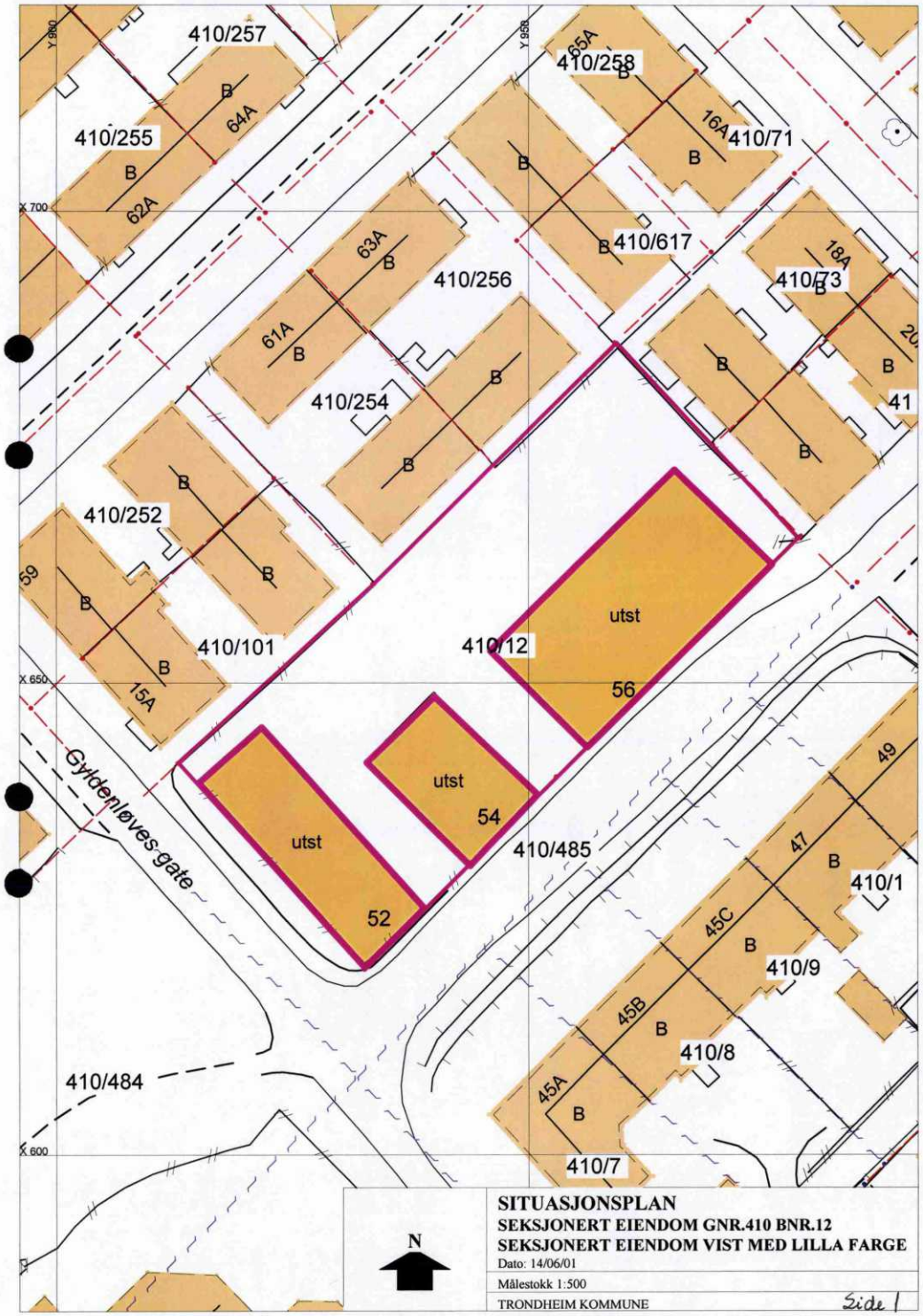
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
410	12			Trondheim kommune

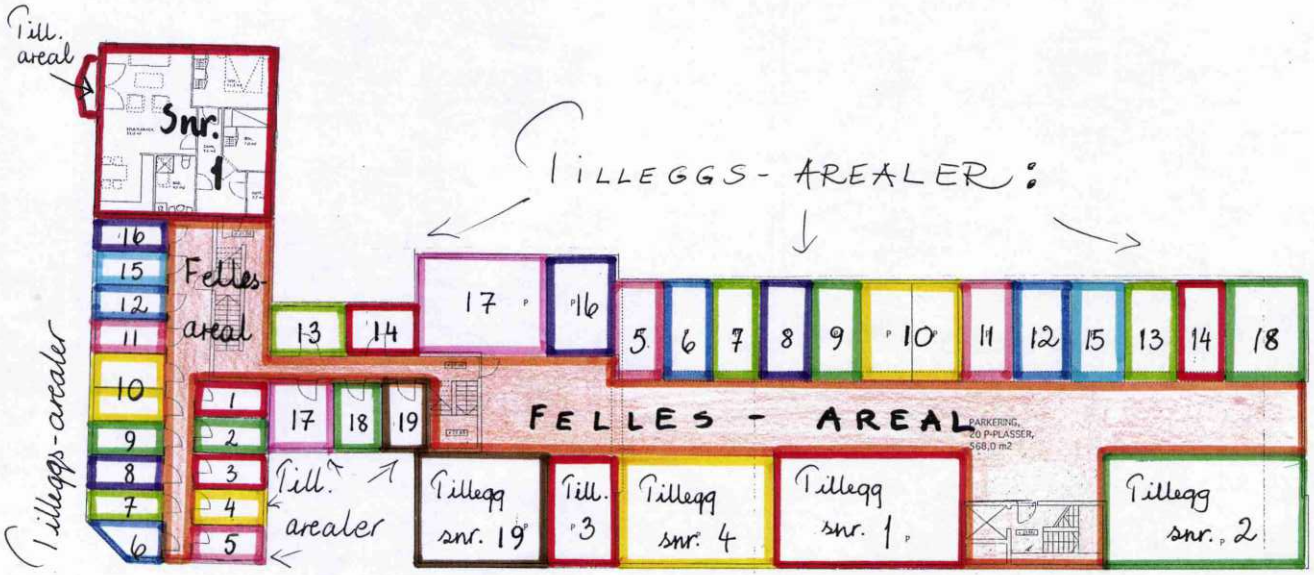
Dato	Stempel og underskrift
19.11.2001	Trondheim kommune Plan- og bygningsenheten pp. Overvik ekf.

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 410 Bnr. 12
Seksjon nr.: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9
Felles 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19



PLAN KJELLER

side 5

154

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 410 Bnr. 12
Seksjon nr.: 15 - 16 - 17 - 18 - 19
Felles



PLAN 3. ET.

side 4

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

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

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

Husk at 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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31260319 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Øvre Møllenberg gate 54, 7043 Trondheim.
Gnr. 410, Bnr. 12, Snr. 12, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31260319
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.04.2026

Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no