

# Dakota 10A

## 7066 TRONDHEIM

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2016

Areal (BRA): 136 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

23

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/9222>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG-IU

#### Våtrom: Baderom 2.etg

#### Oppsummering av fukt

Boligens baderom er oppbygd av en prefabrikkert baderomskabin og det er derfor ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegger. Det vurderes å ikke være hensiktsmessig med fuktsøk på flislagte overflater.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
31.8.2023

Rapportdato  
31.8.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Jan Martin Lervåg

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Alexander Storsve      Telefon: 48257022  
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS      Dato: 31.8.2023  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal      Epost: alexander.storsve@tft.no



### Informasjon om boligen

Adresse: Dakota 10A , 7066 Trondheim

Kommunenr: 5001      Gårdsnr: 415      Bruksnr: 194      Festenr:  
Seksjonsnr: 20      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 2016  
Bolitgype: Rekkehus

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført på støpt plate på mark. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og boligen er utvendig kledd med liggende trekledning og fasadeplater. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og er utvendig tekket med asfaltapp.

## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	63	63	0	Entre/gang, wc, stue, spisestue og kjøkken.	Ingen.
2. etasje	63	59	4	Gang, baderom, 3 soverom og tv-stue.	Garderobe og tek.rom.
3. etasje	10	10	0	Gang.	Ingen.
<b>Totalt</b>	<b>136</b>	<b>132</b>	<b>4</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

TG-1

Type grunnmur? Støpt plate på mark

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

#### Oppsummering av drenering

Boligens utvendige fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

### 6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur Plate på mark

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

### 6.3 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type Terrasse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Er det krav til rekkverk? Nei

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens terrasse.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens takterrasse.	

## 6.5 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på boligens vinduer og balkongdører.	

## 6.6 Yttervegger

TG-1

Type fasade	Liggende kledning, Fasadeplater
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på boligens utvendige fasader.	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

## 6.8 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon

Flatt tak

Inspisert fra

På tak

Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?

Nei

Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?

Nei

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

## 6.9 Takteking

TG-1

Type teking

Papp

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

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

Nei

Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av takteking

Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på boligens utvendige takteking.

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

## 6.11 Kjøkken

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Utover normal bruksslitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligen kjøkkeninnredning.	

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarslere i boligen iht forskrift?	Nei

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

Nei

## 6.13 Toalettrom

TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Ja

Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?

Nei, annen godkjent løsning

Oppsummering av toalettrom

Det ble ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens toalettrom.

## 6.14 Trapp

TG-1

Beskrivelse

Innvendige trapper er oppført i tre.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

Utover normal aldriingsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på boligens innvendige trapper.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

## Oppsummering av vannledninger

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.

## 6.17 Elektrisk

TG-1

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

Type sikringer Automatsikringer

Type anlegg Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

## Oppsummering av elektrisk

Det ble ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligen elektriske 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

## 6.18 Vannbåren varme

TG-1

Type anlegg Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
Boligens anlegg for vannbåren varme vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.19 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt servicehistorikk. Det opplyses å være utført filterskifte 2 ganger pr. år.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
Boligens anlegg for balansert ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.20 Våtrom: Baderom 2.etg

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det ble ikke påvist symptomer på sviikt i baderommets tettesjikt.	

### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Mekanisk avtrekk fra baderommet vurderes å fungere som tiltenkt.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

Boligens baderom er oppbygd av en prefabrikkert baderomskabin og det er derfor ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegger. Det vurderes å ikke være hensiktsmessig med fuktsøk på flislagte overflater.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

## 6.21 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1230066	
<b>Selger 1 navn</b>	
Jan Martin Baluba Lervåg	
<b>Gateadresse</b>	
Dakota 10A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TRONDHEIM	7066
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Etablert avløpstrakt i 2017. Arbeidet berørte ikke flis eller membran. Utført som reklamasjon.

Arbeid utført av

GK Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det var et problem med tilbakeslag av avløpsvann fra vaskemaskin i servant. Løst med avløpstrakt, se pkt. over.

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er ikke/har ikke vært skjeggkre i boligen. Dette ble dokumentert ved en kartlegging i 2021 etter funn og behandling av skjeggkre i Dakota 14.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet en downlight i gang plan 2. Byttet en utestikk på takterrasse.

Arbeid utført av

Jølle & Kristensen AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

1fas 32A

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ferdigattest mangler i påvente av utførelse av rekkefølgekrav på område Nye Lilleby.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

I forbindelse med byggeaktiviteten på området har det vært rotter utomhus på fellesarealet (2019). I løpet av de siste årene er det ikke rapportert om rotter eller andre skadedyr.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har vært en felles kartlegging av skjeggkre i alle enheter tilknyttet sameiet, samt bekjempelse av skjeggkre i rekke 14.

## Tilleggs kommentar

Tak, fasade og plattinger tilhører sameiet Konsul Lorcks Hage. Kjeller (parkering og boder) tilhører Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 1.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

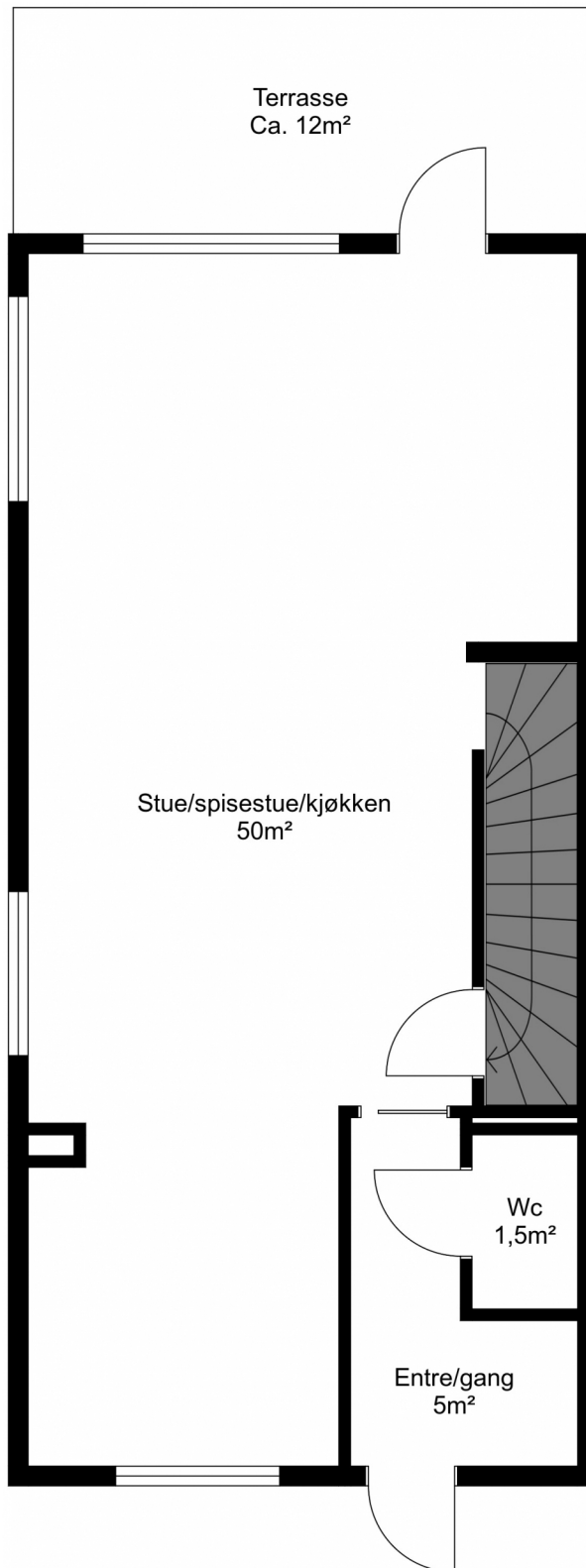
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
JAN MARTIN BALUBA	9ccac7990f417a1ab319411	19.06.2025	Signer authenticated by
LERVÅG	8acc16a84071eda40	08:59:09 UTC	One time code

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

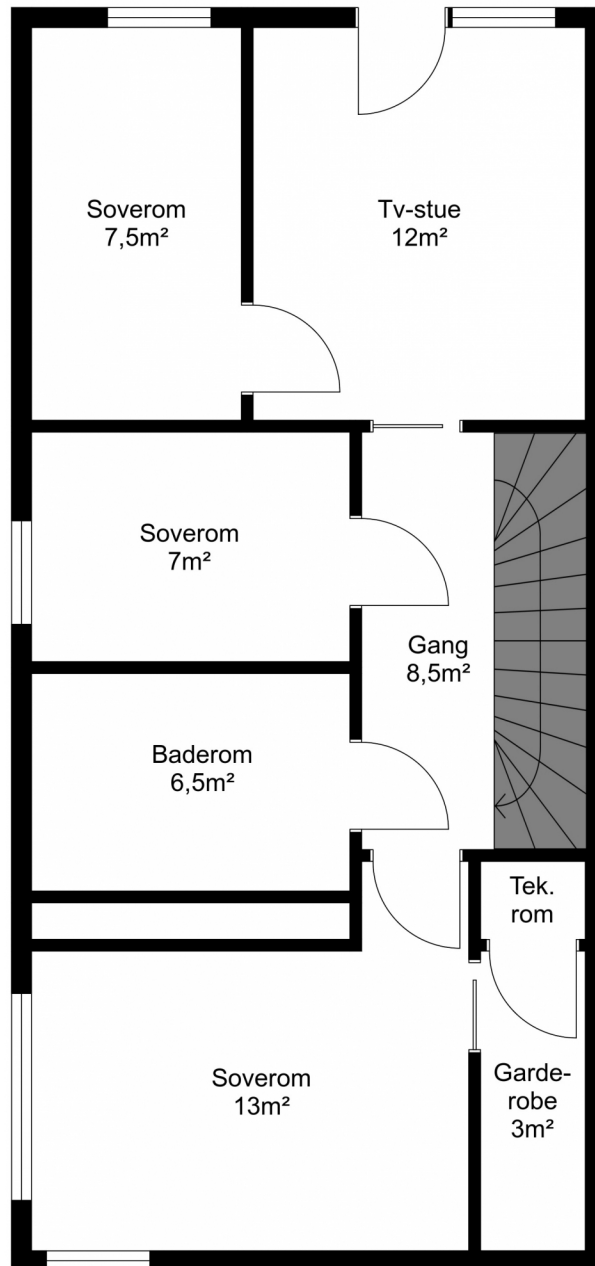
# Dakota 10A

## 1. Etasje



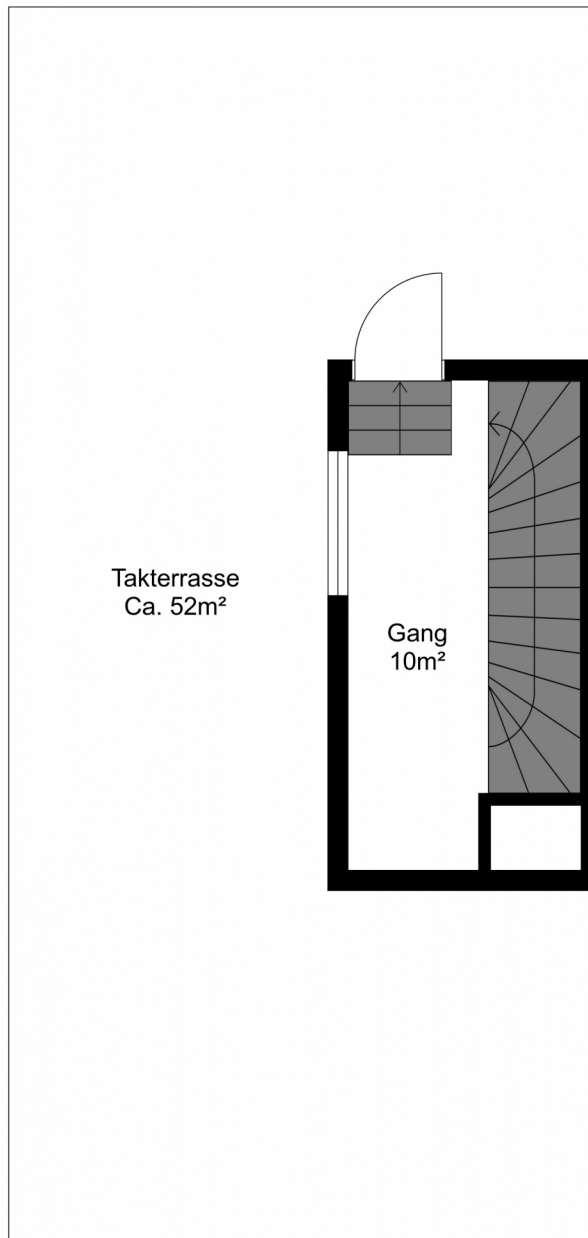
# Dakota 10A

## 2. Etasje



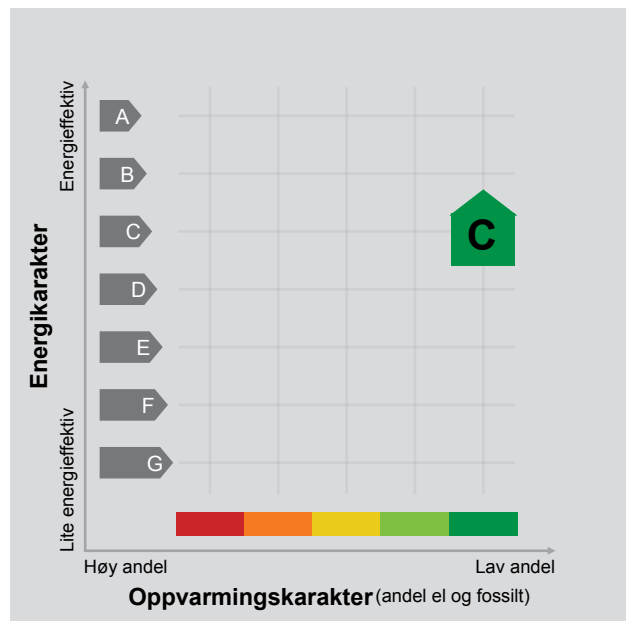
# Dakota 10A

## 3. Etasje



# ENERGIATTEST

Adresse	Dakota 10A
Postnummer	7066
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	415
Bruksnummer	194
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300503561
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2e508d3b-1883-4982-baaa-ded21cd18185
Dato	31.08.2023



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	2016
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	136
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).**

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dakota 10A  
Postnummer: 7066  
Sted: TRONDHEIM  
Kommune: Trondheim  
Bolignummer: H0101  
Dato: 31.08.2023 8:09:26  
Energimerkenummer: 2e508d3b-1883-4982-baaa-ded21cd18185

Kommunennummer: 5001  
Gårdsnummer: 415  
Bruksnummer: 194  
Seksjonsnummer: 20  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300503561

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 8: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 9: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 10: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 11: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### **Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



# DAKOTA

14J 14H 14G 14F 14E 14D 14C 14B 14A



## PLAN 3

Seksjonering

Gnr: 415 Bnr: 194 i Trondheim kommune

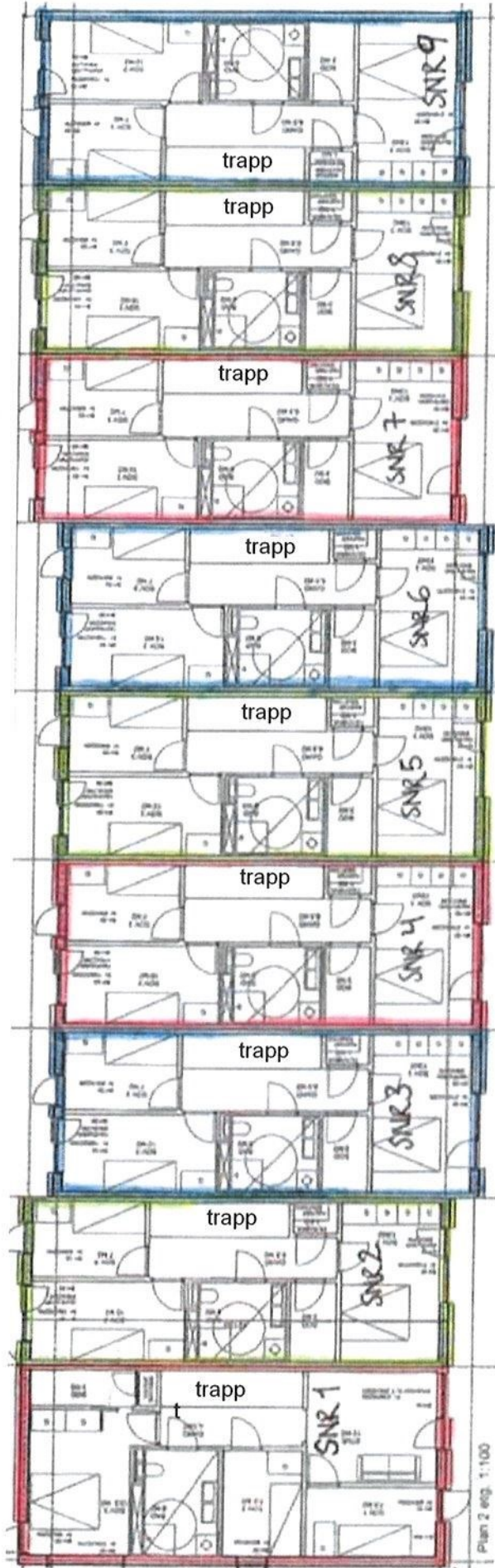
Saksnr.: 16/04206  
12006

Dato: 26.09.2016



DAKOTA

14J 14H 14G 14F 14E 14D 14C 14B 14A



Plan 2 eq. 1:100

PLAN 2

Seksjonering

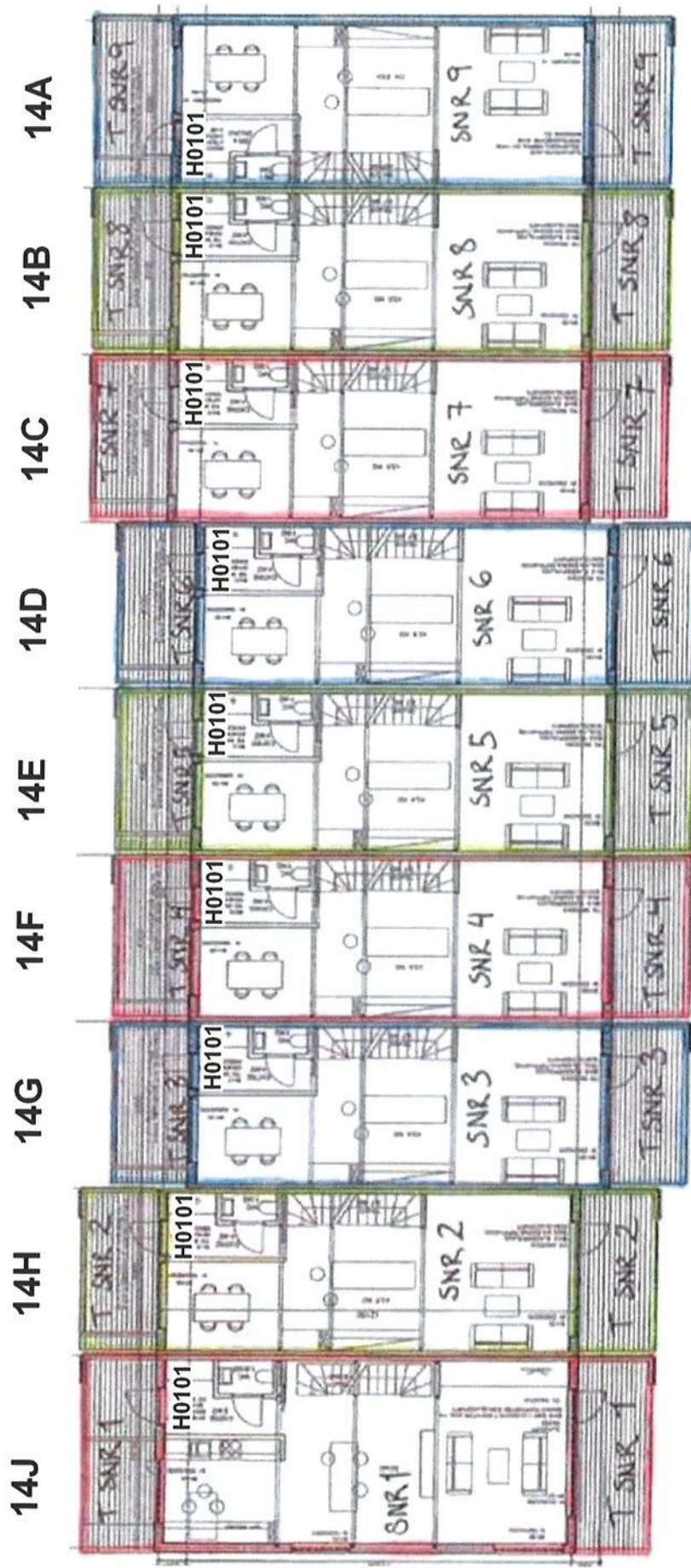
Gnr: 415 Bnr: 194 i Trondheim kommune

Saksnr.: 16/04206  
12006

Dato: 26.09.2016



# DAKOTA



## PLAN 1

Seksjonering

Gnr: 415 Bnr: 194 i Trondheim kommune

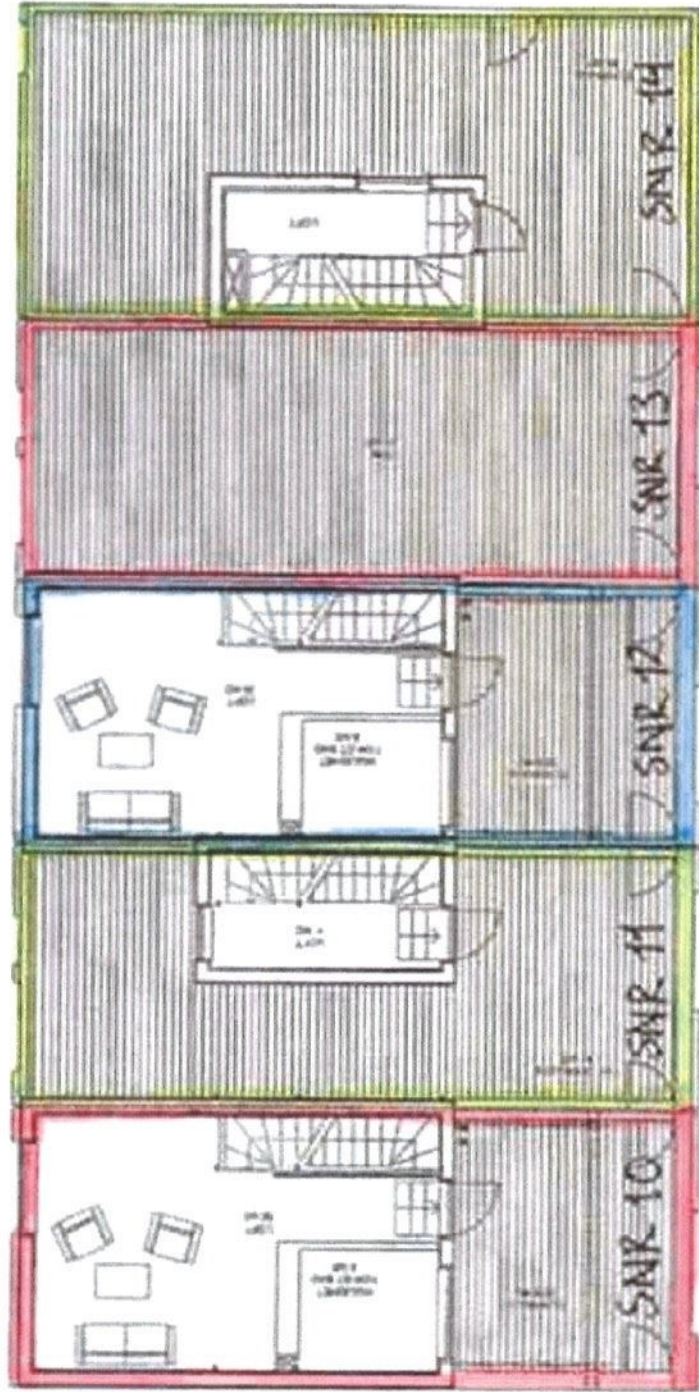
Saksnr.: 16/04206  
12006

Dato: 26.09.2016



# DAKOTA

12E      12D      12C      12B      12A



## PLAN 3

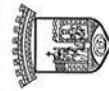
Seksjonering

Gnr: 415 Bnr: 194 i Trondheim kommune

Saksnr.: 16/01206

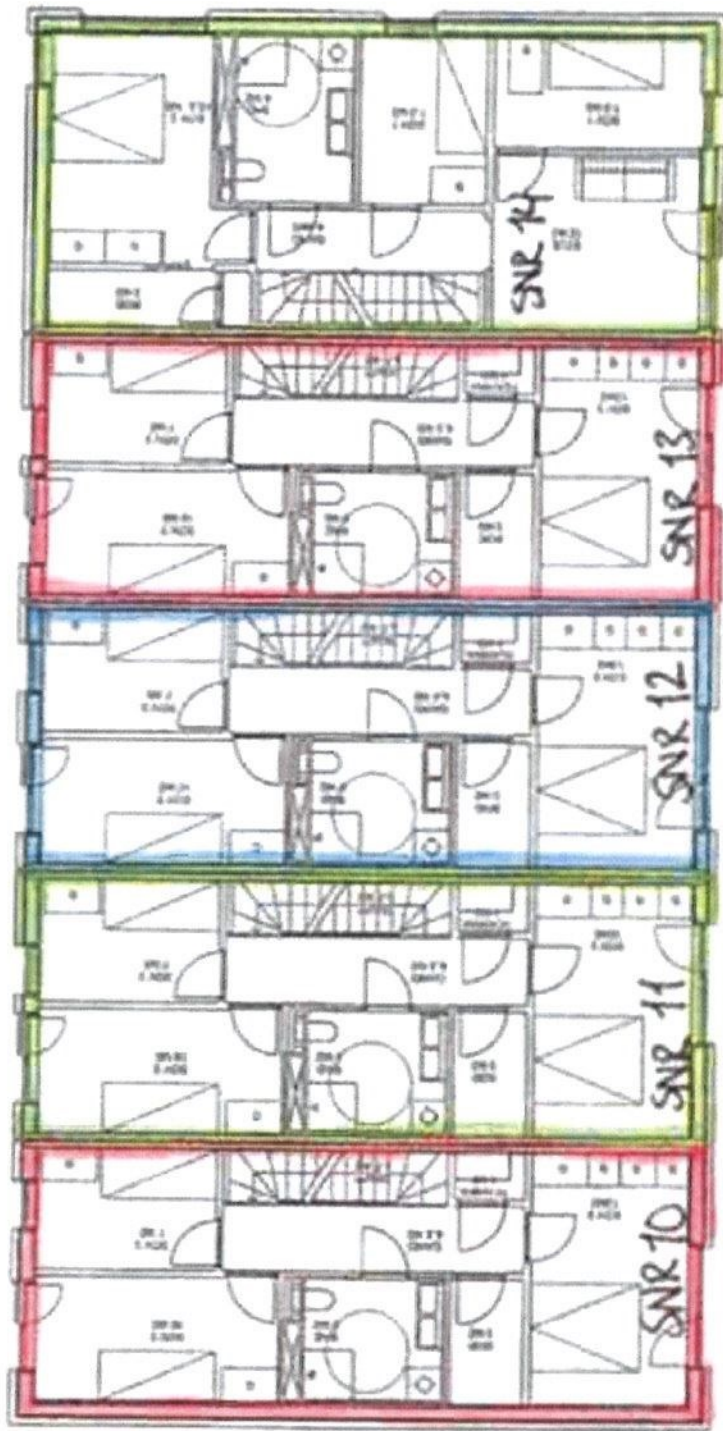
Dato: 26.09.2016

Side 7 av 12



# DAKOTA

12E      12D      12C      12B      12A



## PLAN 2

Seksjonering

Gnr: 415 Bnr: 194 i Trondheim kommune

Saksnr.: 16/04206-  
12.006

Dato: 26.09.2016



DAKOTA



PLAN 1

Seksjonering

Gnr: 415 Bnr: 194 i Trondheim kommune

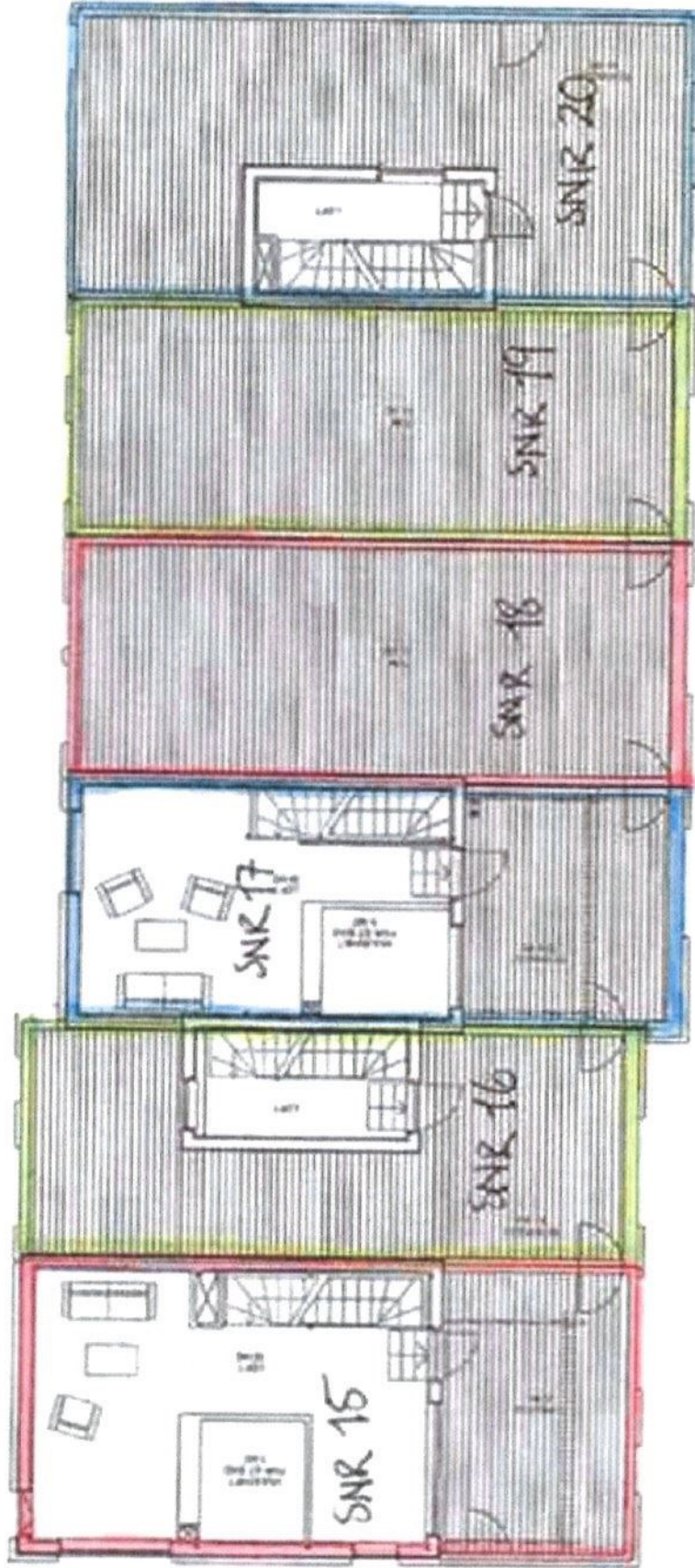
Saksnr.: 16/04266  
12006

Dato: 26.09.2016



# DAKOTA

10F 10E 10D 10C 10B 10A



## PLAN 3

Seksjonering

Gnr: 415 Bnr: 194 i Trondheim kommune

Saksnr.: 16/04206  
12006

Dato: 26.09.2016



# DAKOTA



## PLAN 2

Seksjonering

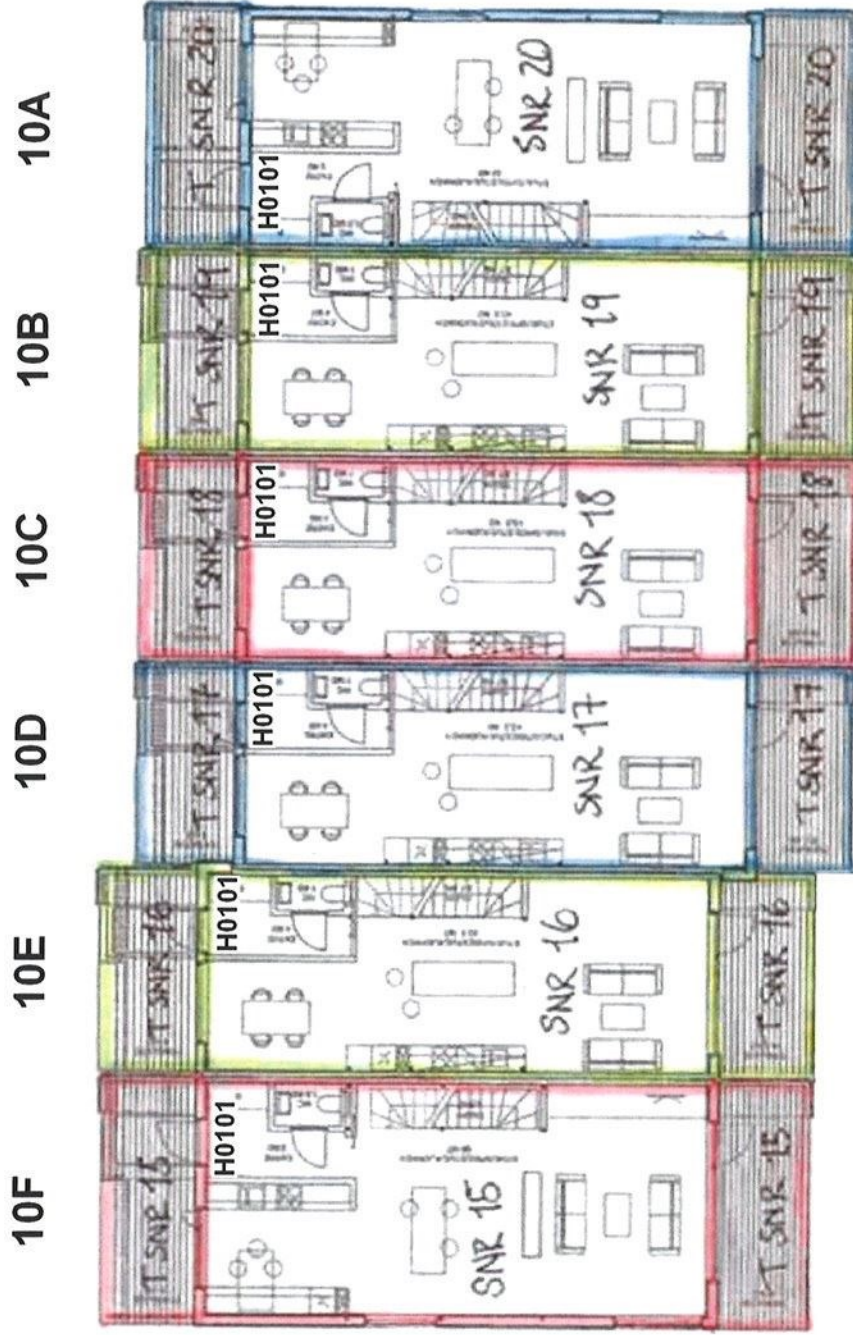
Gnr: 415 Bnr: 194 i Trondheim kommune

Saksnr.: 16/04206  
12006

Dato: 26.09.2016



# DAKOTA



## PLAN 1

Seksjonering

Gnr: 415 Bnr: 194 i Trondheim kommune

Saksnr.: 16/01206  
12009

Dato: 26.09.2016



# DAKOTA

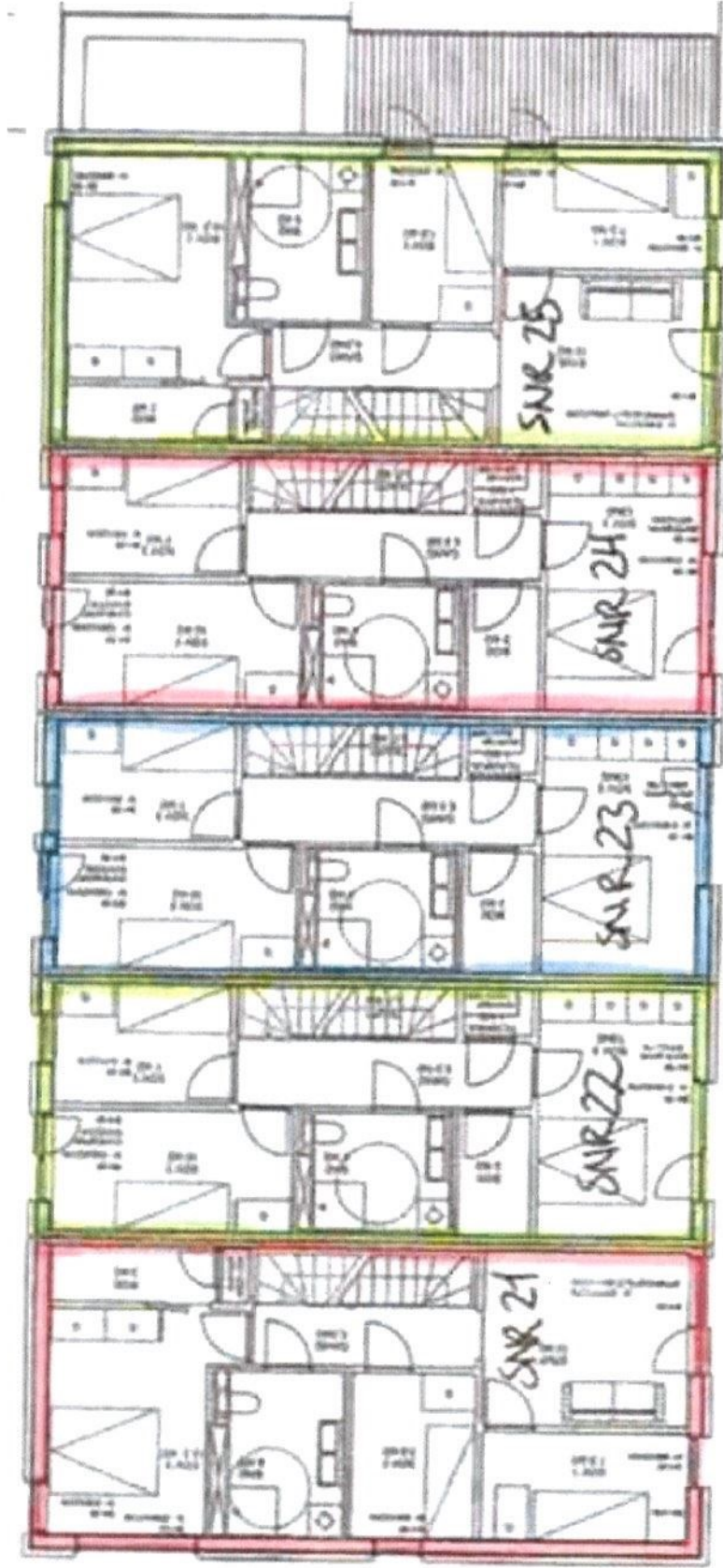
8E

8D

8C

8B

8A



## PLAN 2

Seksjonering

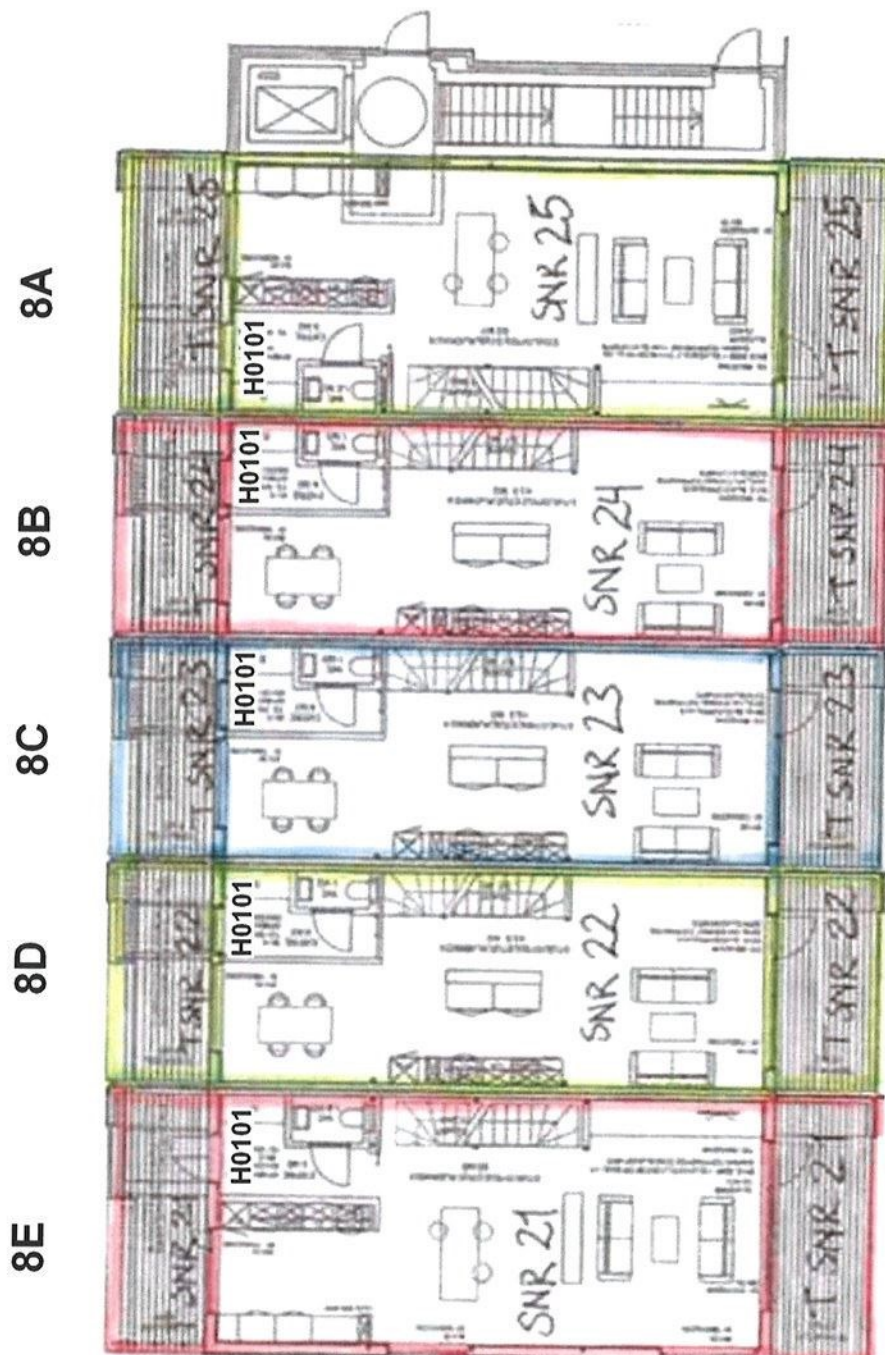
Gnr: 415 Bnr: 194 i Trondheim kommune

Saksnr.: 16/04206  
12.006

Dato: 26.09.2016



# DAKOTA



PLAN 1

Seksjonering

Gnr: 415 Bnr: 194 i Trondheim kommune

Saksnr.: 16/04206  
12006

Dato: 26.09.2016





Trondheim

## Kommuneplanens arealdel 2012-2024

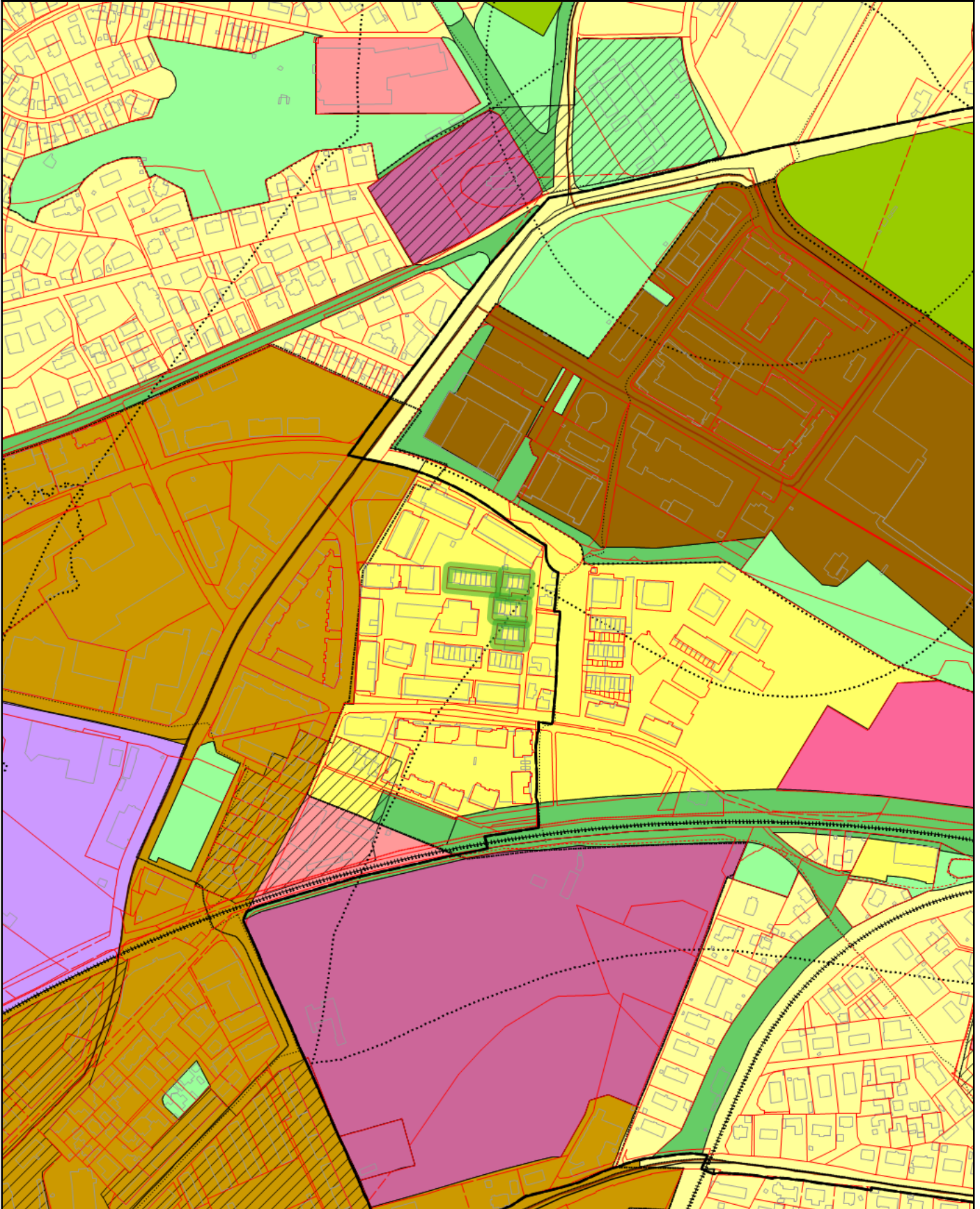
Eiendom: Gnr: 415 Bnr: 194 Fnr: 0 Snr: 20

Adresse: Dakota 10A  
7066 TRONDHEIM

Annen info:



Målestokk  
1:5000



## 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 havstigning		Bestemmelsesområde lokalsenter
	Bestemmelsesområde regionalt handelssenter		Fjernveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Framtidig		Sykkelveg - Bro - Framtidig
	Gangveg - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Framtidig
	Jernbane - På bakken - Nåværende		Jernbane - Bro - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
	Kollektivtrase - På bakken - Framtidig		Bevaring kulturmiljø		Boligbebyggelse - Nåværende
	Sentrumsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende
	Idrettsanlegg - Nåværende		Grav- og urnelund - Nåværende		Boligbebyggelse - Framtidig
	Sentrumsformål - Framtidig		Offentlig eller privat tjenesteyting - Framtidig		Grønnstruktur - Nåværende
	Grønnstruktur - Framtidig		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
	Næringsbebyggelse - Nåværende		Gang- og sykkelveg		Veg



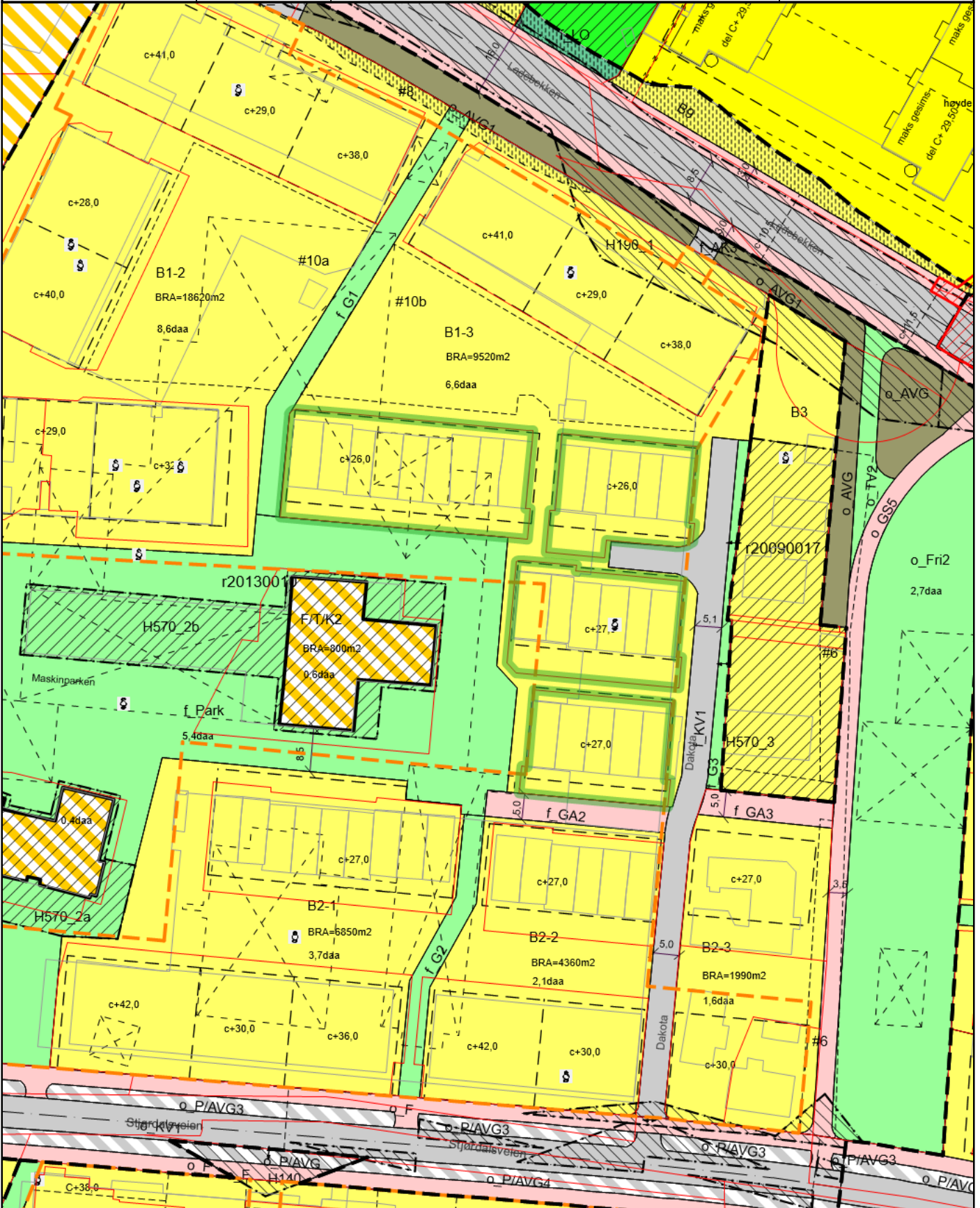
Trondheim

# Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 194	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Dakota 10A 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Udefinert bygning		Bygning
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde		Bolig
	Felles lekeareal		RpBestemmelseOmråde		RpBestemmelseOmråde Midlertidig
	Bevaring kulturmiljø		Frisikt		Andre sikringssoner
	Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Annet uteoppholdsareal
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - grøntareal		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		Grønnstruktur
	Turveg		Friområde		Park
	RpFormålGrense		RpGrense		Byggegrense
	RpBestemmelseOmråde		Energianlegg		Renovasjonsanlegg
	Kjøreveg		Parkering		Parkeringshus/-anlegg
	Gang- og sykkelveg		Veg		



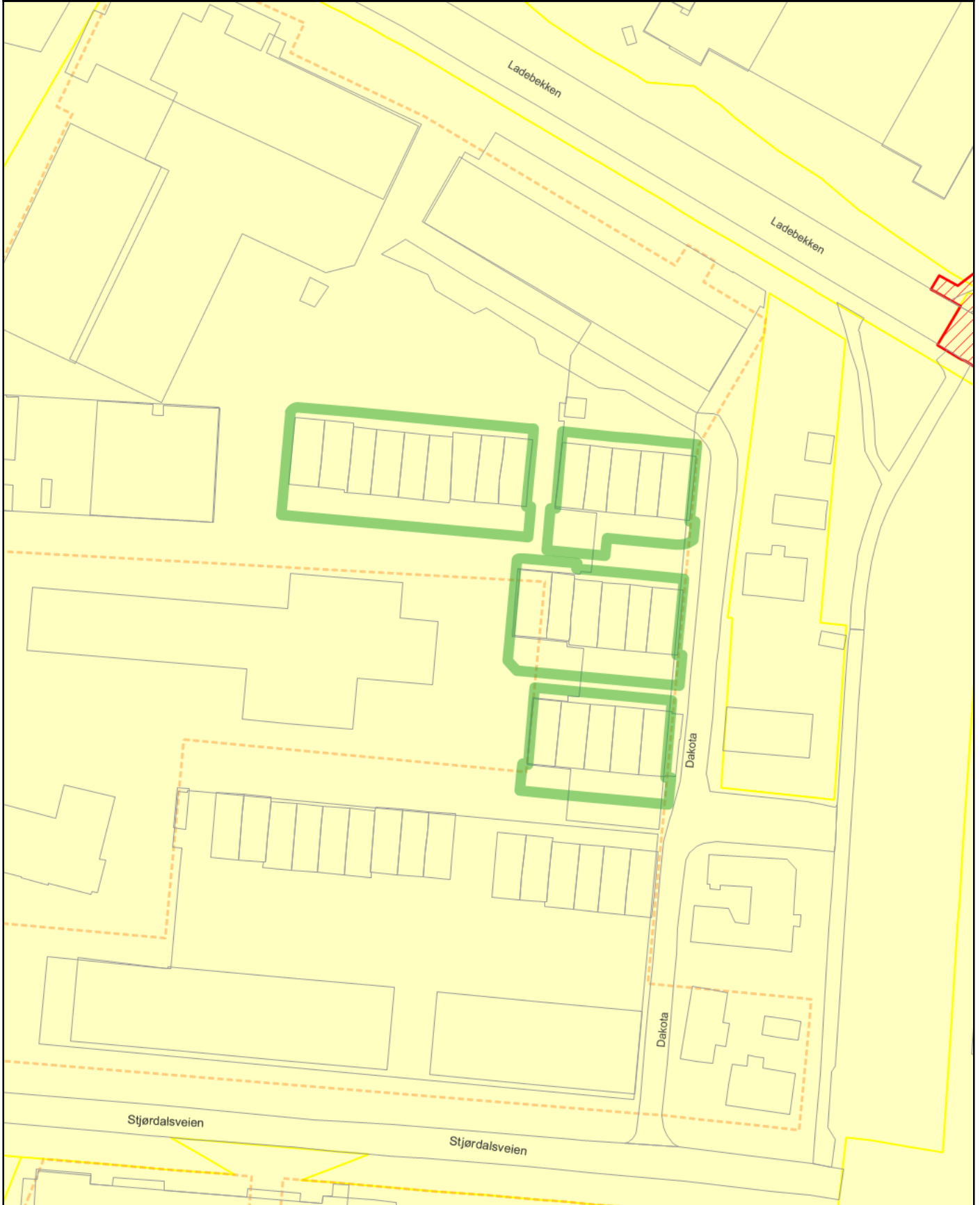
Trondheim

# PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 194	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Dakota 10A 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring



Udefinert bygning



Bygning

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



Gang- og sykkelveg



Veg



RpOmråde vedtatt - under  
bakkenivå



RpOmråde igangsatt



RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå



KpOmråde kommunedelplan  
gjeldende



## Detaljregulering av Lillebyområdet B1 – B2

### Vedtatte reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.09.2014  
Dato for godkjenning av bystyret : 25.09.2014

#### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Lund Hagem Arkitekter AS, sist endret 30.06.14.

#### § 2 AREALFORMÅL

##### Regulering under grunnen:

##### Bebyggelse og anlegg

- Energianlegg (o\_EA)
- Renovasjonsanlegg (o\_RA1)

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Parkeringsanlegg (f\_PA)
- Avkjørsel (o\_AK1)

##### Regulering på grunnen:

##### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål  
Forretning, tjenesteyting, kontor (F/T/K1, F/T/K2)
- Renovasjonsanlegg (o\_RA2)

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg, Avkjørsel (o\_KV1, o\_KV4, f\_KV1 og o\_AK1, f\_AK2, f\_AK3 og o\_AK4)
- Fortau (o\_F)
- Gangareal (f\_GA1 - f\_GA3)
- Gang- og sykkelveg (o\_GS5)
- Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG, o\_AVG1, o\_AVG4)
- Kombinert formål for samferdselsanlegg  
Parkerings/Annen veggrunn – grøntareal (o\_P/AVG3, o\_P/AVG5)

##### Grønnstruktur

- Grønnstruktur (f\_G1 - f\_G3)
- Turvei (o\_TV2)
- Friområde (o\_FRI2)
- Park (f\_Park)

## Hensynssoner

- Sikringssoner - frisikt
- Sikringssoner - restriksjoner for anlegg i grunnen (kulvert), H190\_1
- Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø, H570\_2a - H570\_2b

## Bestemmelsesområder

- Bestemmelsesgrense (#6, #10 og #11)
- Midlertidig anleggsområde (#8)

## § 3 PLANKRAV

### 3.1 Designmal for Lillebyområdet

Designmal Lilleby med overordnet landskapsplan for Lilleby, godkjent av Trondheim kommune, vedlagt, skal være førende ved detaljering av alle offentlige anlegg.

### 3.2 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplaner (MOP)

Ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge en Miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres i tiltak samt nødvendige avbøtende tiltak. Redegjørelsen skal omfatte angivelse av målsettinger, ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse. "Miljøprogram for Lillebyområdet", Sweco 2011 (vedlagt) og "Miljøprogram for detaljregulering for felt B1 og B2 på Lillebyområdet", Sweco 2013 (vedlagt) bør ligge til grunn for påfølgende miljøoppfølgingsplaner tilknyttet bygge- og anleggsfasen.

### 3.3 Utomhusplaner

Det skal foreligge godkjente utomhusplaner for feltet før tillatelse til tiltak gis.

## § 4 FELLESBESTEMMELSER

### 4.1 Offentlige områder og fellesområder

Alle områder angitt med "o\_" på plankartet skal være offentlige. Alle områder angitt med "f\_" på plankartet skal være felles for all bebyggelsen innenfor planområdet og innenfor felt B3 i Områdeplan for Lillebyområdet.

### 4.2 Utnyttelse

Det skal være minimum 10 boliger per dekar totalt innenfor reguleringsplanen.

Maksimal tillatt utnyttelse (m<sup>2</sup> bruksareal - BRA) for det enkelte felt skal ikke overskride verdiene angitt på plankartet. Bruksareal under terreng, inkl parkeringsanlegg, regnes ikke med i maks tillatt BRA der avstanden mellom underkant himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m. Bruksareal i eksisterende bygg med stor romhøyde skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

For felt F/T/K1 skal eksisterende BRA på 1200 m<sup>2</sup> gjelde. For felt F/T/K2 tillates et maks bruksareal på 800 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Bebyggelsens høyder

Innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 kan bebyggelsen oppføres med maks byggehøyder som angitt med kotehøyder på plankartet.

Felles og private takterrasser og takoppbygg for tekniske installasjoner skal integreres i bebyggelsen.

For bebyggelse regulert med maks byggehøyder c+39, og regulerte lavere maks byggehøyder tillates det pergola og transparente rekkverk for takterrasser over maks byggehøyde.

For bebyggelse regulert med maks byggehøyder c+39, og regulerte lavere maks byggehøyder tillates nødvendige tekniske installasjoner, heis og trapperom med en maksimal høyde på 3,0 meter på inntil 20 % av takarealet over maks byggehøyde.

Over maks regulerte byggehøyder tillates det oppført heisoppbygg med maksimal høyde 1,5 meter på inntil 7 % av takarealet. Dersom heisoppbygg skal tillates over c +41, skal det dokumenteres at fjernvirkningen sett fra Lade gård og Ladeparken blir akseptabel. Fjernvirkningsstudie skal forelegges kommunens antikvariske fagkyndige for uttalelse.

På bebyggelsen i felt B1-2 regulert med c+32,0, på bebyggelsen i felt B2-3 regulert med c+30,0 og i hele felt B1-1 tillates heisoppbygg med maksimalt 4,5 meters høyde og trapperom med maksimalt 3,0 meter høyde over maks byggehøyde på inntil 15 % av takarealet.

For bebyggelse innenfor hensynssone H570\_2a og H570\_2b skal eksisterende byggehøyder gjelde.

#### **4.4 Boligtyper og leilighetssammensetning**

##### *B1-feltene*

10- 40 % av leilighetene i B1-1, B1-2, B1-3 samlet skal være toroms eller mindre. Maksimalt 10 % kan være ettroms.

##### *B2-feltene*

Det tillates ikke ettroms leiligheter i B2-1, B2-2 og B2-3. 10-30 % av leilighetene i B2-1, B2-2 og B2-3 samlet skal være toroms. Minimum 20 % av leilighetene i B2-1, B2-2, B2-3 samlet skal være fireroms eller større.

Innenfor feltene B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 samlet skal min 25 % av bruksarealet oppføres som rekkehus. Det tillates bileilighet.

#### **4.5 Bebyggelsens plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

Innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3, og f\_Park kan det utenfor angitte byggegrenser oppføres overdekket sykkelparkering med et maks bruksareal på 60 m<sup>2</sup> per overdekning og maksimalt 460 m<sup>2</sup> totalt innenfor planområdet.

Innenfor f\_Park og utenfor angitte byggegrenser kan det innenfor planområdet samlet etableres inntil 3 overdekkede og innebygde trappe- og heisadkomster til parkeringsanlegget i nivå 1 med maks byggehøyde 4,5 m.

Mot Stjørdalsveien skal minimum 50 % av fasadene trekkes tilbake i første etasje slik at det dannes forhager med en dybde på minimum 2 m. Det tillates at forhagen ligger på en opphøyet sokkel, med en maks høyde på 1 m.

## 4.6 Parkering

### 4.6.1

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes parkeringsplan.

### 4.6.2

Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger; min 0,5 og maks 1,0 plasser per 70 m<sup>2</sup> BRA / per boenhet
- Kontor; maks 0,5 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA
- Forretning, kulturinstitusjoner/-formål, bevertning; maks 1,25 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA
- Barnehage; 2 HC-plasser og 6 korttidsplasser
- Helse-, aktivitets- og idrettsformål; maks 0,1 plass pr 100 m<sup>2</sup> BRA

Minst 5 % av plassene for hvert byggefelt skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede.

Sykkelparkering for bolig, kontor, forretning og barnehage skal være iht kommuneplanens bestemmelse for midtre sone. For andre formål gjelder:

- Kulturinstitusjoner/-formål bevertning; min 1,5 plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA
- Helse-, aktivitets- og idrettsformål; min 0,4 plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA

Sykkelparkering kan anlegges i kjeller og på terreng. Virksomheter innenfor F/T/K1-2 skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet og under tak.

### 4.6.3

Felles parkeringsanlegg for alle felt innenfor planen skal etableres innenfor f\_PA.

Parkeringskjelleren skal ikke eksponeres som en sokkel mot Ladebekken, men skal ligge under terreng.

### 4.6.4

Parkeringskjellere og andre underjordiske anlegg under uteoppholdsareal eller grøntareal der det skal plantes trær, skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekking på 80 cm.

### 4.6.5

Alle parkeringsplassene innen felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3, F/T/K1 og F/T/K2 og f\_Park skal etableres under terreng. Ved etablering av barnehage i F/T/K2 tillates det etablert inntil 2 HC-plasser innenfor f\_Park nært f\_GA1, og med adkomst fra, f\_GA1.

### 4.6.6

Minst 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal ha lader for ladbar motorvogn. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt på sikt kan utvides til minimum 10 %.

## 4.7 Renovasjonsløsning

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg (o\_RA1). Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningenes utgangsdør. Planlegging av avfallssug skal gjøres i samråd med, og godkjennes av, Trondheim kommune.

Bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal i avfallssuget skal etableres innenfor felt o\_RA2 og. For andre bruksformål enn bolig skal det etableres avfallsrom innenfor

bygningmassen. Det tillates ikke plassert permanente avfallscontainere og lignende utendørs.

#### 4.8 Støy

Støyende og spesielt trafikkskapende ny næringsvirksomhet tillates ikke etablert i direkte nærhet til boligområdene. Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i T-1442/2012 eller nyere versjon av denne. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal, inkludert parkareal, skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C. Bygninger skal prosjekteres og bygges slik at vibrasjoner ikke overstiger klasse C i NS 8176. Boliger med fasade i rød støysone skal være gjennomgående og skal ha minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom mot stille side.

#### 4.9 Krav til uteoppholdsareal for boliger

Det skal opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> BRA til bolig, hvorav minimum 25 m<sup>2</sup> skal være felles. Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider for alle aldersgrupper. Uterommene skal beplantes, også med trær.

Til felles uteoppholdsareal kan regnes areal på bakken (herunder over underjordisk p-anlegg) på terrasser og takterrasser.

Felles grønnstruktur f\_G1, samt felles park f\_Park kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

Inntil 500 m<sup>2</sup> av nærmiljøanlegget innenfor o\_FRI2 kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteoppholdsareal for boligene innenfor felt B2-1, B2-2, B2-3.

Inntil 1000 m<sup>2</sup> av nærmiljøanlegg innenfor område o\_U i områdeplan for Lillebyområdet kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3.

Ved etablering av barnehage innenfor felt F/T/K2 kan inntil 1200 m<sup>2</sup> av barnehagens uteoppholdsareal inngå i beregningsgrunnlaget for boligene innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

Felles uteoppholdsareal på tak 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 lavtvoksende vegetasjon.

Sandlekeplasser, på min 200 m<sup>2</sup>, skal anlegges minimum 50 meter fra inngangsdør, minimum 5 stk innenfor felt B1-2, B1-3, B2-1, B2-2 samlet, og minimum 4 stk innenfor f\_Park og o\_FRI2 samlet. Ved etablering av barnehage i F/T/K2 gjelder krav om minimum 3sandlekeplasser innenfor f\_Park (utenfor barnehagens inngjerding) og o\_FRI2 samlet.

Boliger i 1. etasje skal ha utgang til uteplass i direkte tilknytning til boligen, på bakkeplan eller på sokkel.

#### 4.10 Forretningsformål

Forretninger skal ikke overskride 650 m<sup>2</sup> BRA pr bruksenhet og ikke over 1000 m<sup>2</sup> BRA totalt i felt B1-1, B1-2 mot Ladeveien, F/T/K1 og F/T/K2 samlet. Forretningene skal ha inngang direkte fra fortau, park eller gangarealer.

Varelevering skal plasseres og utformes slik at den er til minst mulig sjenanse for

uteoppholdsareal, gang- og sykkeltrafikk, omkringliggende bebyggelse og offentlige rom. Varelevering til felt F/T/K1 og F/T/K2 skal skje fra via Ladeveien (o\_KV4), felles gangareal f\_GA1 og felles park f\_Park.

#### 4.11 Overvannsdisponering

Ved opparbeidelse av utomhusarealer innenfor boligfeltene, samt innenfor grønnstrukturformål og samferdselsanlegg, skal åpen lokal overvannsdisponering (LOD) innenfor feltene integreres i grønnstrukturen der det er mulig. Det skal fortrinnsvis benyttes åpne løsninger. De åpne løsningene føres sammen i en overvannskum med sandfang, i det laveste punktet i feltet mot nord. Vannet føres deretter inn i Ladebekkens kulvert.

#### 4.12 Kriminalitetsforebygging

Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres. Sjekklister "Bedre planlegging, færre farer - kriminalitetsforebyggende sjekklister for planleggere" vedlagt, skal benyttes ved rammesøknad for etablering av nye boliger innenfor planen.

#### 4.13 Bestemmelsesområder

Innenfor bestemmelsesgrense #6 kan eksisterende bebyggelse innenfor felt B2-3 (gbnr 415/4, 7, 8) og B3 (gbnr 415/9, 10, 13) i Områdeplan for Lillebyområdet benytte eksisterende kjøreadkomst. Arealet kan også benyttes som gang-/sykkelforbindelse mellom kjøreveiene o\_KV1 og o\_KV5. Før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B2-2, B2-3 og B1-3 skal kjøreadkomsten opphøre, o\_GS5 og o\_TV2 med tilliggende annen veggrunn og del av o\_FRI2 skal opparbeides, og området skal inngå i regulerte underliggende formål.

Innenfor bestemmelsesområde #8 kan området benyttes til midlertidig anleggsområde for gjennomføring av kjørevei o\_KV5 i Områdeplan for Lillebyområdet (Ladebekken). Når o\_KV5 er ferdig opparbeidet skal angitte formål på plankartet i felt B1-2 og B1-3 og f\_G1 innenfor bestemmelsesområdet gjelde.

Innenfor bestemmelsesgrensene #10 skal områdene opparbeides og benyttes til felles uteoppholdsareal som skal være felles for alle boliger innenfor feltet.

Innenfor bestemmelsesgrense #11 kan formål for offentlig renovasjonsanlegg (o\_RA1) utvides slik at formålet total sett utgjør 480 m<sup>2</sup>.

## § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 5.1 Boligbebyggelse

Feltene B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 skal i hovedsak benyttes til boligformål.

Det tillates etablert forretning, kulturinstitusjoner/-formål, helse-, aktivitets- og idrettsformål, bevertning og kontor i 1-2 etg innenfor felt B1-1 og i B1-2 langs Ladeveien.

Felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 skal ha sin hovedkjøreadkomst til parkeringskjeller fra Ladebekken via felles avkjørsler f\_AK2 og f\_AK3.

Innenfor felt B1-3 skal det opparbeides en felles gangadkomst i inntil 3 m bredde, fra f\_KV1 til f\_Park og bebyggelsen innenfor F/T/K2. Gangadkomsten skal være felles for felt F/T/K2 og boligene innenfor Felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

Opparbeidede gangadkomster innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet. Innenfor felt B1-2 kan gangadkomst benyttes til nyttekjøring til felt B1-3.

Det tillates ikke ensidig belyste nordvendte leiligheter.

Svalganger, heis og trappehus skal utføres som en integrert del av bebyggelsen og skal ikke fremstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen. Svalgangslengden skal aldri overskride 60 % av bygningskroppens lengde. For planområdet sett samlet, skal svalgangene utgjøre mindre enn halve lengden av bygningskroppene. Det tillates passering av inntil 3 leiligheter fra hovedadkomst til egen bolig på samme etasje. Det skal etableres møteplasser på svalgangene.

### **5.2 Energianlegg (o\_EA)**

Feltet skal benyttes til offentlig nettstasjon, med adkomst via o\_AK1.

### **5.3 Renovasjonsanlegg (o\_RA1 og o\_RA2)**

Felt o\_RA1 skal benyttes til offentlig renovasjonsanlegg, med adkomst via o\_AK1.

Felt o\_RA2 skal benyttes til offentlig renovasjonsanlegg for bunntømte nedgravde containere.

### **5.4 Felt F/T/K1 og F/T/K2**

Feltene kan benyttes til forretning, kulturinstitusjoner og andre kulturformål, helse-, aktivitets- og idrettsformål, bevertning og kontor.

F/T/K2 kan benyttes til barnehage.

Dersom det anlegges barnehage i F/TK2 skal varelevering skje fra f\_KV1 og parkering for forflytningshemmede skal plasseres innenfor f\_Park med adkomst via f\_GA1.

## **§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **6.1 Parkeringsanlegg (f\_PA) 2083 (under terreng)**

Området skal opparbeides som felles parkeringsanlegg for ny bebyggelse i felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3, og for felt F/T/K1 og F/T/K2. Det tillates opparbeidet parkeringsanlegg i to plan under bakken. Det tillates også oppført boder innenfor formålet.

Det tillates oppført tekniske rom innenfor f\_PA, (felles parkeringskjeller).

### **6.2 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Alle områder regulert til offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til Designmal Lilleby, samt etter tekniske planer for delanlegg, godkjent av Trondheim kommune.

Tekniske anlegg for ny bebyggelse, herunder ventilasjonsanlegg, rister, påfyllingsrør, rørstusser, taknedløp, private skilt, fordelingsskap, avfallsanlegg, trapper etc, tillates ikke etablert på areal som er regulert til offentlig fortau.

Felles samferdselsanlegg f\_KV1, f\_GA1, f\_GA2, f\_GA3 skal opparbeides i henhold til utomhusplaner og tekniske planer, som skal foreligge ved rammesøknad for det enkelte byggefelt,

og godkjennes av Trondheim kommune.

Utomhusplaner og tekniske planer skal utarbeides samlet for felles samferdselsanlegg og tilliggende felles grønnstrukturanlegg.

- Utomhusplan for f\_KV1, skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-3, B2-2, B2-3.
- Utomhusplan for f\_GA1 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-1, B1-2.
- Utomhusplan for f\_GA2 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-3, B2-2.
- Utomhusplan for f\_GA3 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B2-3.
- Utomhusplan for f\_AK2 og f\_AK3 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for parkeringsanlegget f\_PA.
- Utomhusplan for o\_AK4 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-2 og B1-3.

### 6.3 Kjøreveg (o\_KV1, o\_KV4, f\_KV1)

Vendehammer i kjørevei o\_KV4 kan benyttes som avkjørsel til felt B1-2, B1-3, og til felt F/T/N i Områdeplan for Lillebyområdet.

Kjørevei f\_KV1 skal være felles adkomstvei for boliger innenfor felt B1-3, B2-2 og B2-3 (gbnr 415/4, 7, 8) og felt B3 i Områdeplan for Lillebyområdet (gbnr 415/9, 10, 13), samt for felt F/T/K2.

### 6.4 Avkjørsel (o\_AK1, f\_AK2, f\_AK3, o\_AK4)

Avkjørsel o\_AK1 skal være offentlig avkjørsel til renovasjonsanlegg o\_RA1 og energianlegg o\_EA.

Avkjørsel f\_AK2 og f\_AK3 skal være felles avkjørsel til parkeringsanlegg f\_PA for felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 og felt F/T/K1 og F/T/K2.

Avkjørsel o\_AK4 skal være offentlig avkjørsel til renovasjonsanlegg o\_RA2 og benyttes for kjøring til felt B1-2 og B1-3, samt som adkomst for felt F/T/N i Områdeplan for Lillebyområdet.

### 6.5 Gang- og sykkelveg/ gangareal (o\_GS5, f\_GA1 – f\_GA3)

f\_GA1 og f\_GA2 skal opparbeides i 5,0 m bredde og være felles gangareal for felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 og felt F/T/K1 og F/T/K2.

f\_GA1 kan benyttes til kjøreadkomst for felt B1-1 og B1-2 og som kjøreadkomst for varelevering til felt F/T/K1 og F/T/K2.

f\_GA2 kan benyttes til kjøreadkomst felt B2-2 og B1-3.

f\_GA3 skal opparbeides i 5,0 m bredde og være felles gangareal for felt B2-3 (gbnr 415/4, 7, 8) og felt B3 i Områdeplan for Lillebyområdet (gbnr 415/9, 10, 13).

f\_GA3 kan benyttes til kjøreadkomst til felt B2-3 og felt B3 i Områdeplan for Lillebyområdet (gbnr 415/9, 10, 13).

### 6.6 Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG, o\_AVG1, o\_AVG4)

Innenfor alle felt for annen veggrunn skal det etableres grøntanlegg. Innenfor o\_AVG1 skal det etableres en gangforbindelse mellom felles grønnstruktur f\_G1 og fortau langs Ladebekken (o\_KV5 i Områdeplan for Lillebyområdet).

### 6.7 Parkering/Annen veggrunn – grøntareal (o\_P/AVG3 - o\_P/AVG5)

Områdene o\_P/AVG3 - o\_P/AVG5 skal opparbeides med parkeringslommer i minimum 2,0 meters

bredde, og grøntanlegg med høystammede trær. Øvrige deler av områdene skal opparbeides som grøntanlegg etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

## § 7 GRØNNSTRUKTUR

### 7.1 Fellesbestemmelser for grønnstrukturen

Offentlig grønnstruktur skal opparbeides etter utomhusplaner og tekniske planer som er godkjent av Trondheim kommune i tråd med Designmal Lilleby, vedlagt.

Felles grønnstruktur f\_G1, f\_G2 og f\_Park skal opparbeides i henhold til utomhusplaner og tekniske planer, som skal foreligge ved rammesøknad for det enkelte byggefelt, og godkjennes av Trondheim kommune.

Utomhusplaner og tekniske planer skal utarbeides samlet for felles grønnstrukturanlegg og tilliggende felles samferdselsanlegg.

- Utomhusplan for f\_G1 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-2, B1-3.
- Utomhusplan for f\_G2 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B2-1, B2-2.
- Utomhusplan for f\_G3 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-3.
- Utomhusplan for f\_Park skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-1, B1-2, B1-3, B2-1 og felt F/T/K1 og F/T/K2.

Planene for felles grønnstruktur skal vise detaljert utforming, herunder høyder, vegetasjonsbruk, materialbruk, belysning og overvannshåndtering.

### 7.2 Grønnstruktur (f\_G1 - f\_G3)

Område f\_G1 og f\_G2 skal være felles grønnstruktur for felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 og felt F/T/K1 og F/T/K2. Innenfor områdene skal det opparbeides sammenhengende gangforbindelser som knytter seg til f\_Park.

f\_G1 kan benyttes til kjøreadkomst for overflatekjøring felt B1-2 og B1-3.

f\_G3 skal være felles grønnstruktur for felt B3 (gbnr 415/9, 10, 13) i Områdeplan for Lillebyområdet. Gjennom f\_G3 kan bebyggelsen på gbnr 415/9, 10 og 13 anlegge hver sin avkjørsel i en maks bredde på 3,5 m.

### 7.3 Turvei (o\_TV2)

Turveien skal opparbeides som vist på plankartet, men justering av traseen – med hensyn til terrengtilpasning tillates.

### 7.4 Friområder (o\_FRI2)

Felt o\_FRI2 skal benyttes til offentlig parkområde med turveier og nærmiljøanlegg.

Innenfor o\_FRI2 skal det opparbeides nærmiljøanlegg. Det skal særlig tilrettelegges for aktiviteter for barn i grunnskolealder i nærmiljøanlegget.

### 7.5 Park (f\_Park)

Område f\_Park skal være felles park for felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 og felt F/T/K1 og F/T/K2. Innenfor området som omfattes av hensynssone H\_5702b kan konstruksjoner fra Berg Maskin bevares og videreutvikles som en del av parkens møblering og uttrykk. Området skal

inneholde sone for lek.

Innenfor området skal det opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse i min 3,0 m bredde, som knytter sammen felles gangarealer f\_GA1 og f\_GA2, og en sammenhengende gangforbindelse som knytter seg til felles grønnstruktur f\_G1 og f\_G2.

Området kan benyttes til kjøreadkomst for varelevering til felt F/T/K1 og F/T/K2 og til servering og aktiviteter tilknyttet virksomhetene i felt F/T/K1 og F/T/K2.

Virksomheter innenfor F/T/K1-2, B1-1 og B1-2 og boligene innenfor B1-1, B1-2, B1-3 og B2-1 kan anlegge overdekkede sykkelparkeringsplasser innenfor området, med et totalt areal på 140 m<sup>2</sup>. Syd for Finnes barnehjem tillates det ikke etablert overdekket eller tohøyds sykkelparkering.

Ved etablering av barnehage innenfor felt F/T/K2 skal det avsettes og opparbeides et uteoppholdsareal på min 1700 m<sup>2</sup> innenfor f\_Park. Arealet tillates inngjerdet, men skal kunne benyttes av boligene innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 utenfor vanlig virketid for barnehagen.

## § 8 HENSYNSSONER OG BYGG SOM SKAL BEVARES

### 8.1 Sikringszone – frisikt

Ved kryss og avkjørsler og mellom angitte kryss mellom fortau og g/s-veier skal det mellom frisiktlinje og veiformål/ samferdselsanlegg være fri sikt mellom 0,5 m og 2,5 m over tilstøtende veier/samferdselsanlegg. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianleggene.

### 8.2 Sikringszone – restriksjoner for anlegg i grunnen (kulvert), H190\_1

Innenfor sonen H190\_1 tillates det ikke oppført bebyggelse eller anlegg. Bebyggelse kan oppføres innenfor sonen dersom det bygges kjeller. Såle på nybygg må da ligge på samme eller lavere nivå enn kulverten. VA-ledninger kan anlegges min 3 meter fra kulvert dersom grunnen tillater det. Stabiliteten i grunnen må sjekkes grundig, gjennom geoteknisk undersøkelse, der det planlegges nærføring av bebyggelse eller anlegg.

### 8.3 Soner med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

Alle søknadspåklagte arbeider som har betydning for verneinteressene innenfor angitte hensynssoner, skal forelegges Trondheim kommunes antikvarisk fagkyndige rådgiver til uttalelse før godkjenning.

H570\_2a: Elementer i bygningsmiljøet tilknyttet bebyggelsen angitt som bevaringsverdig (Finnes barnehjem), som innkjørsler, trapper, murer og gjerder tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres. Ved rammesøknad om tiltak skal det framkomme hvilke elementer i hageanlegget rundt Finnes barnehjem som er bevaringsverdig og det må utarbeides en skjøtselsplan for disse.

H570\_2b: Stålbærekonstruksjoner i Berg Maskins verkstedbygning skal bevares, vedlikeholdes og videreutvikles som en del av Maskinparkens møblering og uttrykk.

### 8.4 Bygg som skal bevares

Finnes barnehjem og del av Bergs maskin tillates ikke revet, men kan tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av bevaringsverdig bebyggelse og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

## § 9 REKKEFØLGEKRAV

### 9.1 Utarbeidelse av felles utomhusplan for offentlige samferdsels- og grønnstrukturanlegg

Designmal Lilleby, vedlagt, eller senere versjoner av denne – godkjent av Trondheim kommune, skal være retningsgivende for utforming av alle områder regulert til offentlige samferdselsanlegg og grønnstrukturanlegg i Områdeplan for Lillebyområdet, godkjent av Trondheim kommune.

### 9.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### Kjøreveg og avkjørsler

Fortau, annen veggrunn – grøntareal, parkering/ annen veggrunn grøntareal og sykkelfelt skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveger.

o\_KV1 (Stjørdalsveien langs felt B1-1, B2-1, B2-2, B2-3) skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-1, B2-1, B2-2, B2-3.

o\_KV4 (Ladeveien nord) frem til regulert vendehammer skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-1 og B1-2.

Vendehammer i o\_KV4 (Ladeveien nord) skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-2 og B1-3.

o\_KV5 (Ladebekken) i Områdeplan for Lillebyområdet, inklusiv nødvendige støyreducerende tiltak for eksisterende boligbebyggelse, skal være opparbeidet før siste bolig gis ferdigattest innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

o\_KV9 (Ladeveien langs B6-1, B6-2, og o\_U) skal være opparbeidet før siste bolig gis ferdigattest innenfor felt i B1-1, B1-2 og B1-3.

o\_KV10 (Ladebekken) fra Jarleveien til Fridheimsveien med tilkoping til Nyhavna skal være opparbeidet før siste bolig gis ferdigattest innenfor felt B1-1, B1-2 og B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

o\_KV11 (sør for jernbanen) skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

o\_KV13 (Ladebekken fra Fridheimsveien til Strandveien) med tilkoping til Nyhavna skal være opparbeidet før siste bolig gis ferdigattest innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

f\_KV13, f\_KV14, o\_GS8, o\_GS9 og o\_GS10 samt arealer innenfor #9 i Områdeplan for Lillebyområdet, og arealer innenfor #8 skal opparbeides samtidig med o\_KV5.

o\_AK1 (fra Ladebekken) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for avfallssuganlegget

innenfor felt o\_RA1.

f\_KV1 (langs B1-3, B2-2, B2-3 og B3 i Områdeplanen for Lillebyområdet) skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B1-3, B2-2 og B2-3 gis ferdigattest.

f\_AK2 og f\_AK3 (fra Ladebekken) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for parkeringsanlegget innenfor f\_PA.

o\_AK4 (fra Ladeveien) skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-2, B1-3.

#### Gang-/sykkelveg

o\_GS5 (langs B2-3 og B3 i Områdeplan for Lillebyområdet) skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B1-3, B2-2 og B2-3 gis ferdigattest.

o\_GS7 (tilkobling sør for jernbane undergangen ved FV) skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

o\_GS12 (mellom B5 og FV i Områdeplan for Lillebyområdet) og o\_GS\_13 skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

#### Gangveg, gangareal, sykkelveg

Sykkelveg o\_SV1-o\_SV2, gangveg o\_GV1-o\_GV2 (langs jernbanen), og tilliggende annen veggrunn o\_AVG innenfor Områdeplan for Lillebyområdet skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

f\_GA1 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-1 og B1-2.

f\_GA2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-3 og B2-2.

f\_GA3 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B2-3.

#### Parkeringsanlegg

Felles parkeringsanlegg f\_PA skal være opparbeidet i sin helhet før siste bolig gis ferdigattest innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3. Deler av anlegget skal opparbeides med et forholdsmessig antall parkeringsplasser før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3

### **9.3 Opparbeidelse av grønnstruktur**

#### Grønnstruktur og turvei

o\_G1 og o\_G2 innenfor Områdeplan for Lillebyområdet skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

f\_G1 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor B1-2 og B1-3.

f\_G2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor B2-1 og B2-2.

f\_G3 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor B1-3, B2-2, B2-3.

o\_TV2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B1-3, B2-2, B2-3 gis ferdigattest.

**Friområde**

o\_FRI2 skal være opparbeidet før boenhet 101 innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

o\_FRI3 og o\_FRI1 innenfor Områdeplan for Lillebyområdet med nærmiljøanlegg skal være opparbeidet før boenhet 101 innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

**Park**

f\_Park skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1 og tiltak innenfor felt F/T/K1 og F/T/K2 gis ferdigattest.

**9.4 Opparbeidelse av vannspeil innenfor # 7 i Områdeplan for Lillebyområdet**

Vannspeil innenfor #7 skal være opparbeidet etter byggeplan godkjent av kommunen før boenhet 101 innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

**9.5 Etablering av tekniske anlegg**

V/A-plan og detaljert plan for avfallssug innenfor Områdeplan for Lillebyområdet skal være godkjent av Trondheim kommune før rammetillatelse for ny bebyggelse kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder V/A, avfallssug i område o\_RA1, nettstasjon i o\_EA, avfallsstasjon innenfor o\_RA2 og fjernvarme skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis innen det enkelte feltet.

**9.6 Skole- og barnehagekapasitet**

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

**9.7 Trygg skoleveg og atkomst til friområder**

Nye boliger kan ikke gis ferdigattest før det er etablert trafikksikker skoleveg til barneskolen. Nye boliger kan ikke gis ferdigattest før det er etablert trafikksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene som er opparbeidet.

**9.8 Uterom**

Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før tilhørende uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

**9.9 Støytiltak**

Nødvendig tiltak for demping av luftstøy, strukturstøy og vibrasjoner skal være ferdigstilt før ny bebyggelse gis ferdigattest.

Nødvendige støyreducerende tiltak (som følge av at faktiske grenser som krever støytiltak overskrides) mot boliger i Håkon Magnusensgate 1c, 3c og 3d skal være opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av kommunen, før ferdigattest for bygge- og anleggsarbeid kan gis innen for felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

## § 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 10.1 Anleggsstøy og støy og støv fra anleggstrafikk

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støy- og støvforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets-, støy- og støvgrensener som angitt i T-1442/2012 Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, og T-1520 (planretningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging), legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støvgrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller lør-/søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	45	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

### 10.2 Geotekniske forhold

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold / grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

### 10.3 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger, offentlig tjenesteyting eller grønnstruktur/ friområde skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Tiltaksplan skal være utarbeidet i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltaksplanen skal redegjøre for eventuelt behov for å benytte støvdempende kjemikalier for å redusere støvplager i anleggsperioden.

Dokumentasjon som viser at tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstiller nivåene i veileder TA 2553/2009, Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset grunn, skal forelegges kommunen før ferdigattest kan gis for nye boliger, offentlig tjenesteyting eller grønnstruktur/ friområde.

Miljøsaneringsplaner og massehåndteringsplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Intern bruk av masser i området skal vurderes i massehandteringsplanen.

### 10.4 Fjerning av svartlistete arter

Plan for fjerning av den svartlistede planten Slirekne langs Ladebekken skal følge første søknad om igangsettingstillatelse for boliger i B1-1, B1-2, B1-3, og være gjennomført før boligene i B1-1, B1-2, B1-3 får ferdigattest.

**10.5 Teknisk infrastruktur**

Ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse og anlegg skal det foreligge overordnet plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet, utarbeidet i samarbeid med Trondheim kommune.

**10.6 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før riving/flytting**

Med søknad om tillatelse til riving eller flytting av eksisterende bebyggelse skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

**10.7 Medvirkning fra barn og unge**

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutføringsprosessen for lekearealer og friområder.

**VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:**

- Miljøprogram for detaljreguleringsplan for felt B1 og B2 på Lillebyområdet, Sweco 2013
- Designmal Lilleby, Asplan Viak 02.07.14

Pita Ottervik

Asplan Viak



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 3507/16

Veidekke Entreprenør AS  
Postboks 506 Skøyen

N-0214 OSLO

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Vår saksbehandler  
Trine Anette Lindkvist

Vår ref.  
15/3027  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.  
Ingrid Almli

Dato  
25.10.2016

### Ladeveien 11, Lilleby felt B1-3, midlertidig brukstillatelse - tiltak for 25 rekkehus i to til tre etasjer, parkeringskjeller og kjeller for fremtidig blokkbebyggelse

Gnr./Bnr.: **415/41**  
Ansvarlig søker: **Veidekke Entreprenør AS**  
Tiltakshaver/byggherre: **LILLEBY EIENDOM AS**

Søknaden gjelder midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

#### Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel  
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist  
Saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

#### Vedlegg:

1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

#### Kopi:

LILLEBY EIENDOM AS, c/o Veidekke Eiendom AS Skabos vei 4, 0278 OSLO

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no  
Internettadresse: <http://www.trondheim.kommune.no/bygging>

## 1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 05.10.2016. Søknaden er komplettert 24.10.2016.

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

Følgende arbeid gjenstår:

### Utomhus

Det vises til vedlagte utomhusplan, der det fremgår grensesnitt mot Ladebekken 1 og Maskinparken/Maskinhallen.

Det gjenstår noe arbeider med hellelegging, buskfelt og montasje av sykkelstativ. Alle gjenstående utomhusarbeider rundt rekkehusene vil slutføres innen 1.november 2016.

### Rekkehus

Bytting av trapp pga feilbestilling rekkehus A5 – ferdigstilles senest 1. november 2016.

Montasje og tilkobling av servantskap rekkehus A3 og A8 – ferdigstilles senest 1. november 2016.

Kjeller : Støvbinding av gulv og markering av p-plasser ferdigstilles senest 1. november 2016.

Rør: Fjernvarme tilkobles i regi av Statkraft 06.10.16. Varmeanlegget innreguleres uke 14 og 42 2016.

Brann: Overføring til brannvesen testes uke 42 2016. Igangkjøring sprinkler uke 41 2016.

Det er innsendt bekreftelse på at brannalarm- og sprinkleranlegg er igangsatt.

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

**Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 15.12.2018.**

## 2. GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

### **Gebyrer og avgifter**

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

### 3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

#### Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

#### Hvem kan du klage til?

Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

#### Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

#### Retten til å kreve begrunnelse

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

#### Innholdet i klagen

Du/dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

#### Utsettelse

Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

#### Retten til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

#### Kostnader ved klagesaken

Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

# Dakota 10A

Nabolaget Lilleby - vurdert av 58 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



## Offentlig transport

🚶 Ladeveien Linje 2, 54, 106	6 min 🚶	0.5 km
🚶 Lilleby stasjon Linje R60, R70	8 min 🚶	0.6 km
🚶 Strandveien Buss, tog	15 min 🚶	1.2 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 🚶	2.6 km
🚶 Trondheim S Buss, ferge, flybuss, tog	6 min 🚶	2.5 km

## Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.) 208 elever, 15 klasser	5 min 🚶	0.4 km
Lade skole (1-10 kl.) 660 elever, 34 klasser	13 min 🚶	1.1 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 579 elever, 32 klasser	17 min 🚶	1.5 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 297 elever, 16 klasser	23 min 🚶	1.9 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 6 klasser	21 min 🚶	1.8 km
Bybroen videregående skole 210 elever	9 min 🚶	2.9 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	10 min 🚶	3.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

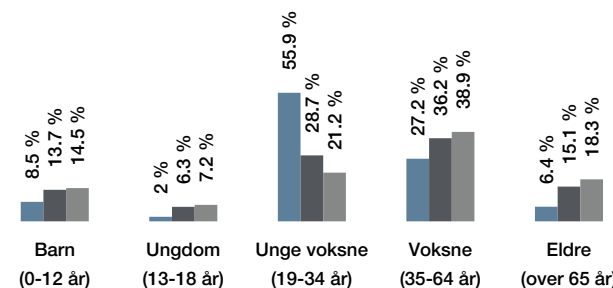
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleby	2 111	1 524
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Dronning Mauds Minne barnehage (0-5 år) 59 barn	8 min 🚶	0.7 km
Voldsminde barnehage (1-5 år) 41 barn	12 min 🚶	1 km
Saxenborg barnehage (1-5 år) 36 barn	13 min 🚶	1.1 km

## Dagligvare


Coop Extra Lilleby PostNord	4 min 🚶	0.3 km
Kiwi Lilleby PostNord	5 min 🚶	0.4 km

## Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 88/100

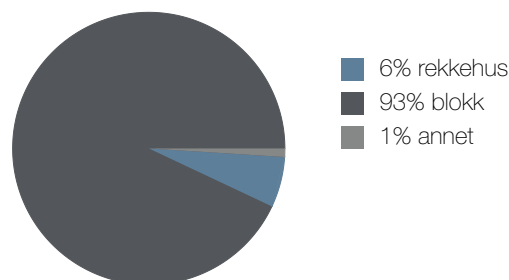
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 79/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 79/100

## Sport

-  Lilleby skole 5 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Jarlebanen - kgb 6 min   
Fotball 0.5 km
-  Flex Gym 5 min 
-  Impulse Treningssenter Lade 12 min 

## Boligmasse





«Stille, rolig, nært det meste»

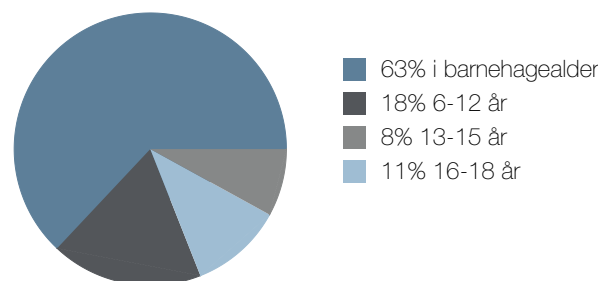
Sitat fra en lokalkjent



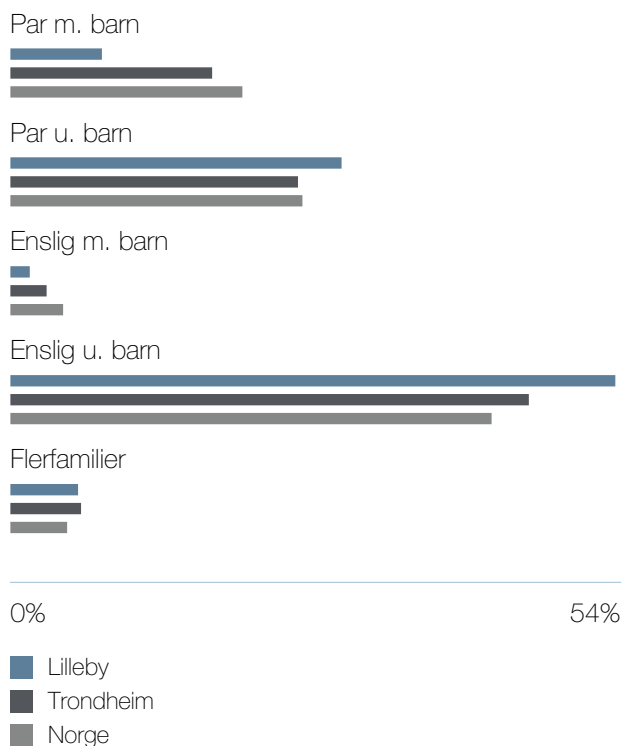
## Varer/Tjenester

-  City Lade 10 min 
-  Apotek 1 Elefanten Lade 10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

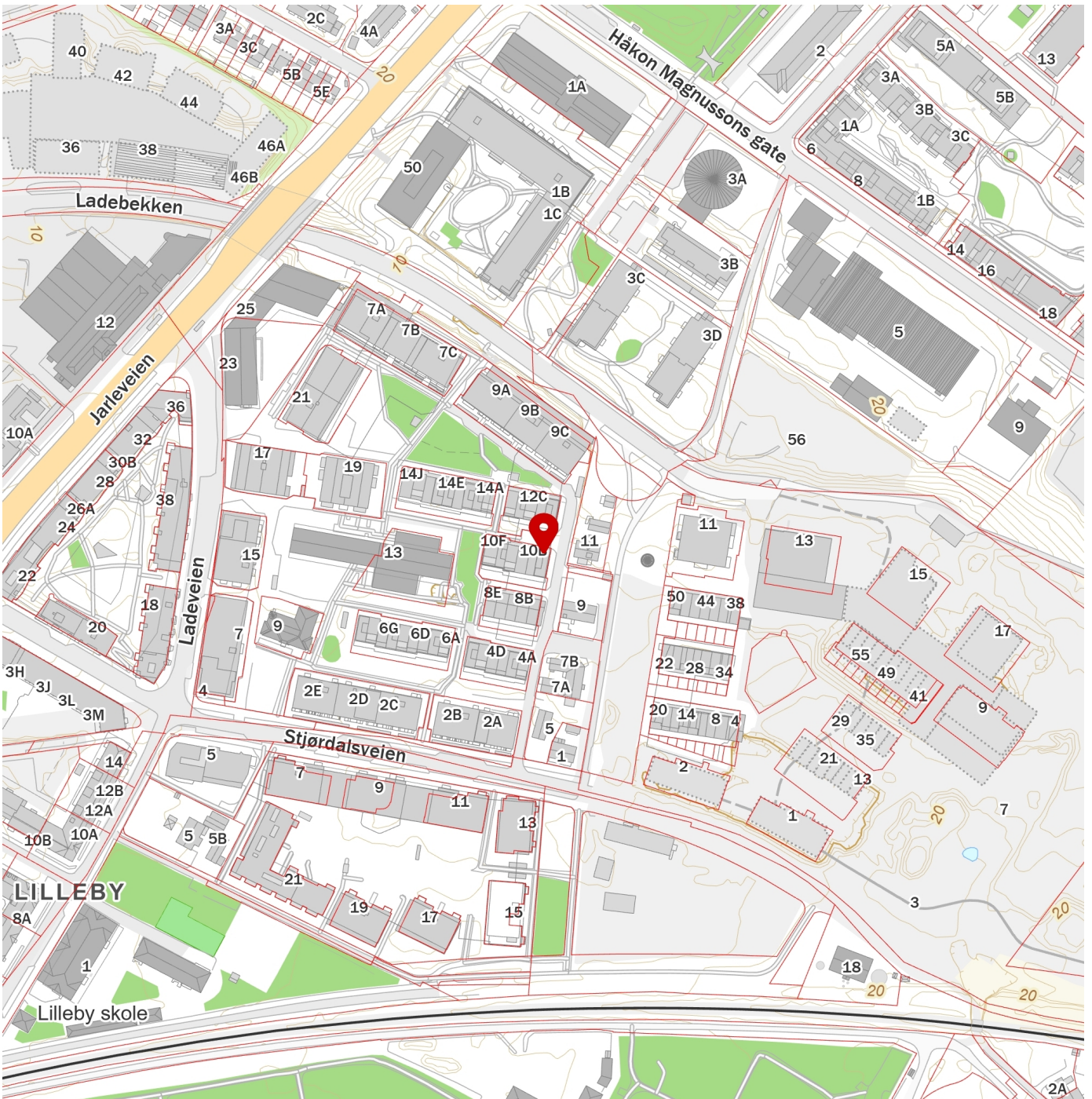
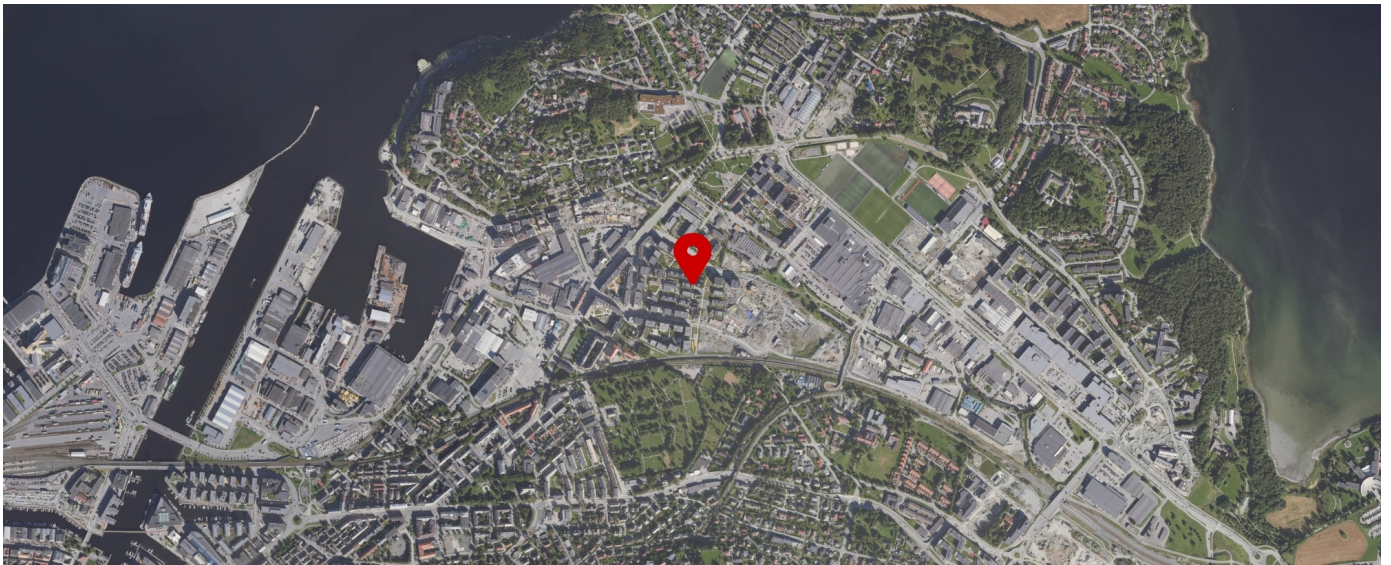


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023