





AUNE UTVIKLING AS  
Trond Rønningen  
Moøya 26  
7290 STØREN

Vår saksbehandler  
Susanne S. Pettersen

Saksnummer  
BYGG-25/81294  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson  
Trond Rønningen

Dato  
09.12.2025

### Trøbakken 33, midlertidig brukstillatelse for 4-mannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 522/86/0/0  
Bygningsnummer: 301491953  
Ansvarlig søker: AUNE UTVIKLING AS  
Tiltakshaver: HALSET BOLIG AS

### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Susanne S. Pettersen  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: HALSET BOLIG AS

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden 13.11.2025. Søknaden er komplettert 04.12.2025 og 08.12.2025.

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

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

4-mannsbolig i Trøbakken 33 og tilhørende utomhus.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- 4-mannsbolig i Trøbakken 35 og tilhørende utomhus.
- 6-mannsbolig i Trøbakken 37 og tilhørende utomhus.

Fra søknadsskjema:

Når er Trøbakken 33 inkludert utomhus ferdigstilt. Gjenstående arbeider er på byggene Trøbakken 35 som ferdigstilles i februar 2026 og Trøbakken 37 som ferdigstilles sommeren 2026

**Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 31.08.2026.**

**GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING****Gebyrer og avgifter**

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-16 Midlertidig brukstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

### Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

### Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

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

### Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

## **VEDTEKTER for Sameiet Trøbakken 33**

### **§ 1. Navn**

Sameiets navn er **Sameiet Trøbakken 33**, heretter kalt Sameiet.

### **§ 2. Sameiet består av sameierne i:**

- Trondheim kommune Gnr 522 Bnr 86 Snr 1
- Trondheim kommune Gnr 522 Bnr 86 Snr 2
- Trondheim kommune Gnr 522 Bnr 86 Snr 3
- Trondheim kommune Gnr 522 Bnr 86 Snr 4

### **Sameiernes innbyrdes forhold fordeler seg som følger:**

- Gnr 522 Bnr 86 Snr 1 Hoveddel 844 / 3194 inkludert terrasse
- Gnr 522 Bnr 86 Snr 2 Hoveddel 753 / 3194 inkludert terrasse
- Gnr 522 Bnr 86 Snr 3 Hoveddel 844 / 3194 inkludert terrasse
- Gnr 522 Bnr 86 Snr 4 Hoveddel 753 / 3194 inkludert terrasse

### **§ 3. Sameiet Trøbakken 33 er eier av følgende eiendommer:**

Gnr 522 Bnr 86 i Trondheim kommune.

Boligsameierne har felles bruksrett til fellesarealene, og eksklusiv bruksrett til tilhørende boder og carporter.

Øvrige parkeringsplasser disponeres av boligsameierne / gjester.

### **§ 4. Formål**

Sameiet Trøbakken 33 har som formål å eie og sørge for felles forvaltning av grunnen rundt boligbygget, ivareta drift og forvaltning av bygget utvendig samt sørge for at det er forsikret.

### **§ 5. Årsmøte**

Sameiets høyeste organ er årsmøte. På årsmøtet deltar boligsameierne.

Hver seksjon har en stemme. Sameiere som ikke personlig kan møte, kan stemme ved fullmektig. **Ingen kan være fullmektig for mer enn 1 sameier.**

Sameiets styreleder innkaller til ordinært årsmøte hvert år innen utgangen av april måned med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Dagsorden for det ordinære årsmøtet er:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Revidert regnskap fra siste år
4. Fastsettelse av honorar til styre og revisor

5. Valg av styre
6. Eventuelt valg av revisor
7. Andre saker nevnt i innkallelsen

Ekstraordinært årsmøte kan innkalles av styret med minst 7 dagers varsel. Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når minst 1/2 del av boligsameierne krever det. Innkallelsen skal angi hvilke saker som skal behandles.

## **§ 6. Valg av styre**

Styret skal bestå av 3 medlemmer valgt blant boligsameiene.

Funksjonstiden er to år og løper fra det ordinære årsmøtet og til årsmøtet om to år. For å få kontinuitet i styrets arbeide velges det ved oppstart 3 representanter hvorav 1 gis en funksjonstid på ett år og de 2 andre for 2 år.

## **§7. Valgkomité**

Det er ikke behov for valgkomite

## **§ 8. Innkallelse til styremøter**

Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov eller når styreleder eller minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

## **§ 9. Styremøter**

Styremøtet ledes av styreleder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når minst to av tre styremedlemmer er til stede. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§ 10. Styrets kompetanse m.v.**

Styret forvalter Sameiets eiendeler.

**Sameiet forpliktes ved undertegning av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Ved belastning av faktura på Sameiets konto kan styret gi fullmakt til ett av styremedlemmene til å utføre denne jobben**

## **§ 11. Inhabilitet for styremedlem**

Styremedlemmer må ikke delta i behandling av noe spørsmål som vedkommende eller vedkommendes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **§ 12. Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel for sameiet.

## **§ 13. Begrensninger i styrets myndighet**

Styret har ikke anledning til å foreta avhendelse, bortfestelse eller pantsettelse av fast eiendom.

Tiltak på fellesarealene som er felles interesse for sameierne må vedtas med **2/3 flertall** på årsmøte under forutsetning av at årsmøtet representerer minst **50% av sameierne**.

Tiltak som ikke er budsjettet, og som vil medføre økonomisk belastning for sameiene av noen betydning, må bare iverksettes av styret i tilfeller hvor det er nødvendig for å avverge skader eller tap.

## **§ 14. Budsjett og dekning av utgifter**

Hvert år innen utløpet av oktober skal styret besørge utarbeidet et driftsbudsjett for kommende kalenderår. Budsjettet skal angi rammen for Sameiets drift og forvaltningsoppgaver kommende år i henhold til disse vedtekter og de inngåtte forvaltningsavtaler. Budsjettforslaget skal vedtas på et styremøte.

## **§ 15. Vedtektsendringer**

Endring av vedtektene kan besluttet av årsmøtet med **2/3 flertall av de avgitte stemmer**, under forutsetning av at årsmøtet representerer minst 50% av sameierne.

## **§ 16. Oppløsning**

For oppløsning av Sameiet kreves 100% av de avgitte stemmer på fulltallig årsmøte. Når oppløsning er besluttet, skal styret sørge for å realisere Sameiets aktiva, dekke dets gjeld og dele nettobeløpet slik dette angis i oppløsningsvedtaket.

## **§ 17. Vedtektene**

Vedtekter er utarbeidet for Sameiet Trøbakken 33.  
Siste endring 02.05.25

### **Forslag til driftsbudsjett fra oppstart og første driftsår Trøbakken 33:**

Sameiet har ansvar for forsikring av bygg, utvendig drift og vedlikehold av bygg, brøyting og strøing samt drift og vedlikehold av fellesareal som veier, plen ol.

#### **Antatte årlige driftskostnader for Sameiet:**

- Forsikring bygg, boder og carporter ca kr. 12.000,-
- Utvendig drift og vedlikehold av bygg ca kr. 8.000,-
- Brøyting og strøing ca kr. 6.000,-
- Drift og vedlikehold veier, plen, lekeareal ol ca. kr. 6.000,-
- Styreleder kr. 5.000,-
- 

**Innskuddsforpliktelser:** Det innbetales kr. 5.000,- fra hver Sameier til Sameiet ved overtak av leiligheten. Det betyr at Sameiet har en oppstartkapital på kr. 20.000,-.

**Månedlig innbetaling pr seksjon av totalt kr. 37.000,- i årlige driftskostnader for Sameiet første driftsår:**

#### **Sameiernes innbyrdes forhold fordeler seg som følger:**

- |                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| - Gnr 522 Bnr 86 Snr 1 Hoveddel 844 / 3194 | kr. 820,- |
| - Gnr 522 Bnr 86 Snr 2 Hoveddel 753 / 3194 | kr. 730,- |
| - Gnr 522 Bnr 86 Snr 3 Hoveddel 844 / 3194 | kr. 820,- |
| - Gnr 522 Bnr 86 Snr 4 Hoveddel 753 / 3194 | kr. 730,- |

**Det gjøres oppmerksom på at hvis Sameiet blir enige om å ta inn nett/TV signaler via Sameiet vil det beløpet komme som et tillegg**

Fjernvarme for oppvarming av bolig og tappevann faktureres separat og foreløpige anslag tilsier en a-kontoinnbetaling månedlig på ca kr. 700,- og en årlig avregning etter forbruk.

Klæbu den 02.05.2025

For Halset Bolig AS

Trond Rønningen

Styreleder



## Trøbakken, del av gnr/bnr 522/82, endring av reguleringsplan Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 09.12.2022

Dato for godkjenning av byplansjefen : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ON Arkitekter og ingeniører AS, datert 04.02.2022, senest endret 05.12.2022

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse og tilhørende anlegg. Det er lagt vekt på å samle bilparkering ved innkjøringen til området for å skape mest mulig bilfrie områder rundt bebyggelsen.

### § 3 FELLES BESTEMMELSER

#### 3.1 Generelt

Situasjonsplan, datert 18.01.2022 er retningsgivende for utbygging av området.

#### 3.2 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltaket oppdages kulturminner skal arbeidet stanses jf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd og rett forvaltningsstyresmakt kontaktes for vurdering.

#### 3.3 Geoteknikk

All aktivitet som medfører forverring av områdestabiliteten er ikke tillatt. Fundamentering av bygg og infrastruktur skal være kompensert. Lokal stabilitet i byggegrøp og lokale fyllinger skal være min. VM 1,4. Geoteknisk vurdering skal kvalitetssikres av uavhengig foretak i tillegg til uavhengigkontroll etter Plan- og bygningsloven. Alle arbeider som berører grunnen skal planlegges i samråd med geoteknisk fagkyndig. Slike arbeider omfatter, men er ikke begrenset til, utarbeidelse av riggplan, planlegging og utførelse av anleggsveier, rekkefølge ved utgraving og tilbakefylling, mellomagring av gravemasser og plassering av kraner. Det vises for øvrig til punkt 4.2 i geoteknisk notat 99855001\_N-RIG-01\_REV.04 av 22.05.2014.

#### 3.4 Støy

Støygrensene oppgitt i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-442/2021, skal følges. Nødvendige støyreducerende tiltak må iverksettes, herunder støyskjerming, og støyreducerende tiltak i anleggsfasen.

### 3.5 Forurensset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, "Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider". Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

## § 4 REKKEFØLGEKRAV

### 4.1 Tiltak utenfor planområdet

#### 4.1.1 Før igangsettingstillatelse

- Skal fase 1 av sikringsarbeidet av Håggåbekken være gjennomført.
- Samleveggen Trøåsvegen skal opparbeides som anleggsveg.

#### 4.1.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

- Trøåsvegen med tilhørende gang- og sykkelveg og vann- og avløpsledninger skal ferdigstilles.
- Det skal oppføres støyskjerm med høyde 2,5 m, mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg i Trøåsvegen, i henhold til støyutredning dat. 21.11.2014, vedlegg 5. Støyskjermen skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bolig nr. 90 med adkomst fra Trøåsvegen.

### 4.2 Tiltak innenfor planområdet

#### 4.2.1 Før igangsettingstillatelse

- Va- rammeplan skal være godkjent.

#### 4.2.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

- Skal SKV og f\_SKV o\_SGS1 være ferdigferdigstilt.
- Utearealene opparbeides samtidig med, og tilpasset etappene for utbyggingen av boligene.
- Parkeringsplassen f\_SPP skal være ferdigstilt.

## § 5 EIERFORHOLD

### 5.1 Offentlige arealformål

Følgende arealer skal være offentlige:  
SKV, o\_SGS1 og o\_SVG1-3

### 5.2 Felles arealformål

#### 5.2.1 Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:

f\_SPP er felles parkering for beboere innenfor felt BKS.  
BRE er felles renovasjonspunkt for beboere i felt BKS.  
BLK er felles lekeplass for beboere i felt BKS.

## § 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 6.1 Felt BKS

I felt BKS kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse.  
Utnyttelsesgrad settes til maks 30% BYA og minimum 40 % BRA  
Det skal oppføres minimum 38 boenheter i feltet.  
Det tillates oppføring av boligbygg i 2 etasjer. Maks mønehøyde og gesimshøyde er 9.5 meter mål fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal legges innenfor

byggegrenser.

Minimum 1 daa skal settes av til felles leke- og uteoppholdsarealer. Arealene skal ha gode estetiske og funksjonelle kvaliteter til bruk for alle boenhetene.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas ved utforming av felles uteareal, der terrenget ligger til rette for det.

Hver enkelt boenhet skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 15 m<sup>2</sup>.

BKS skal ha god landskapstilpasning gjennom god terrengtilpasset plassering, varierende høyder og et sammenfallende stedstilpasset fargevalg.

Balkonger og mindre overdekninger kan overskride byggegrense med inntil 1,5 meter.

Boder og overdekket sykkelparkering kan plasseres utenfor byggegrense.

Innenfor feltet tillates det etablering av kjørbare interne veger med tilhørende anlegg som snuhammer o.l., for nyttetrafikk og utrykningskjøretøy, og stier for gående og syklende. Alminnelig biltrafikk er ikke tillatt.

Infiltrasjonstiltak og tekniske installasjoner kan anlegges innenfor feltet.

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal være under anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/2021. Behovet for tiltak skal vurderes ut fra prognose for framtidig støynivå, slik dette går fram av støyutredning dat. 21.11.2014.

Utbyggingen skal tilknyttes fjernvarmenett, i samråd med Statskraft Varme, hvis utbyggingsplanene for fjernvarmenettet omfatter planområdet.

## **6.2 Felt BE**

Innenfor felt BE kan det anlegges energianlegg som trafo o.l.

## **6.3 Felt BRE**

I felt BRE skal det etableres anlegg for avfallshåndtering etter godkjenning fra Trondheim kommune. Det skal benyttes nedgravde løsninger for avfallshåndtering.

## **§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

7.1 Kjøreveg f\_SKV er felles for beboere i felt BKS og skal opparbeides som tilkomst fra Trøbakken til parkeringsplassene f\_SPP. Avkjørsel skal utarbeides i.h.h.t. Trondheim kommunes vegnormer.

7.2 Innenfor areal regulert areal for annen veggrunn – grøntareal o SVG1-3, tillates det beplantning, tekniske installasjoner og infiltrasjonstiltak.

7.3 Felt f\_SPP er felles parkeringsplasser for beboere i BKS. Det skal settes av minimum to parkeringsplasser for personer med handicap. Det tillates oppføring av garasjebygg med bod innenfor dette arealet. Det kan etableres 1 garasjeplass og en bodplass per boenhet.

7.4 Det skal tilrettelegges for gående og syklende i overgangen mellom f\_SKV, f\_SPP, BLK og BKS samt interne gang- og sykkelveger innenfor felt BKS. Tilrettelegging omfatter nedsenket kantstein, fartsreducerende tiltak og tilstrekkelig frisikt.

## **§ 8 HENSYNSSONER**

### **8.1 Sikringssone – friskt H140**

8.1.1 I frisktsonene H140 er det forbud mot installasjoner og beplantning som hindrer friskt i en høyde på 0,5 m over vegplanet.

## **8.2 Faresone – høyspenningsanlegg H370**

8.2.1 H370 er faresone tilknyttet areal avsatt til energianlegg i felt BE.

Signatur

### **VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:**

Geoteknisk Notat utarbeidet av Sweco N-RIG-01 REV.04, datert 22/05-2014

Situasjonsplan, datert 18.01.2022, ON Arkitekter og Ingeniører AS

|                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet     | - - - Vannkant           |
| — Mindre nøyaktig               | - - - Vegkant            |
| — Lite nøyaktig                 | ..... Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | ..... Teigdelelinje      |
| — Omtvistet grense              | ..... Punktfeste         |

N  
Målestokk 1:1000  
Dato: 13.5.2025



## Eiendomsgrenser

- |                                                                  |                                                          |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">---</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">---</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">---</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">---</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: brown;">---</span> Omtvistet grense          | <span style="color: grey;">---</span> Punktfeste         |



## Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer