

Nedre Ila 5



Velkommen til

Nedre lla 5



Salgsoppgaven produsert 27. mars 2025

Trondheim Sentrum

Nydelig 2-roms med flott balkong, p-kjeller og sentral beliggenhet.
Vannbåren gulvvarme. Felles takterrasse. Heis.

Prisantydning	2 190 000,-
Fellesgjeld	820 174,-
Totalpris	3 010 174,-
Fellesutgifter pr. mnd	9 193,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	53 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2007
Megler	Olaf E. Rønning
Telefon	478 69 306
E-post	o.ronning@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en delikat 2-roms med sentral og populær beliggenhet i Ila. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje med solrik balkong og heis fra garasjeplan.

Her flytter du inn til en enkel hverdag med moderne standard og gangavstand til flere dagligvarebutikker, Trondheim sentrum og studieinstitusjoner. En utmerket leilighet for deg som er student og/eller førstegangskjøper!

Kvaliteter:

- Sentral og attraktiv beliggenhet
- Vannbåren varme i gulv
- Egen p-plass i felles garasjeanlegg
- Gjennomgående pen standard med moderne materialvalg
- Sørvendt og innglasset balkong
- Lekkert bad og kjøkken
- IN-ordning på fellesgjeld
- Ingen dok.avgift
- Skyvedørsgarderobe på soverom
- Fantastisk takterrasse med nydelig utsikt og strålende solforhold
- Gangavstand til bl.a. sentrum, marka og sjøen

Arealer og innhold

BRA-i:	42 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	6 kvm
Totalt BRA:	53 kvm

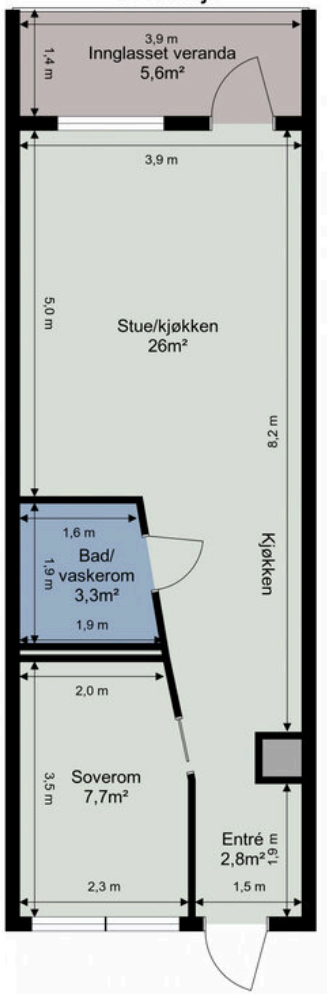
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.
BRA-b: 6 kvm. Innglasset veranda.
Total BRA: 48 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Gjetnes takst

Nedre Ila 5
3. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.









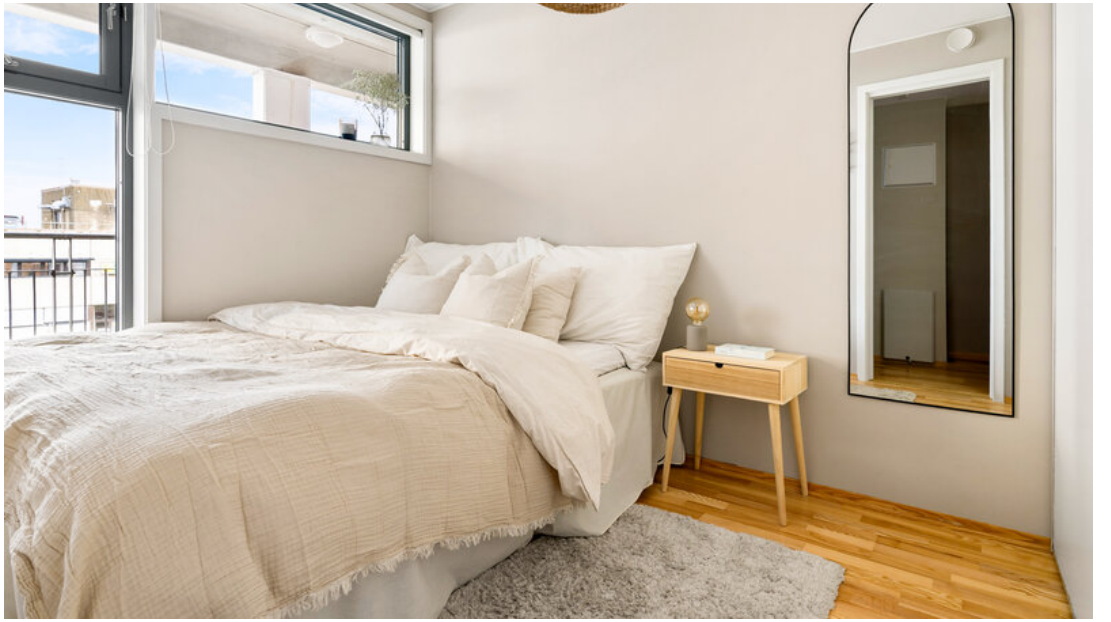





COFFEE
GUIDE























Informasjon

Nedre Ila 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0024/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Nedre Ila 5, 7018 TRONDHEIM
Gnr 416, bnr 89 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune
Andelsnr 21 i Borettslaget Nedre Ila 5, org.nr. 990000697

Selger
Silje Stokset

Kjøpesum og omkostninger
2 190 000,- (Prisantydning)
820 174,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 010 174,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
11 750,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 011 524,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 021 924,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 6 kvm
Totalt BRA: 53 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 42 kvm. Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.
BRA-b: 6 kvm. Innglasset veranda.
Total BRA: 48 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold

Boligen ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Ingen bygningsdeler har fått TG3 eller TGIU.

Parkering

Egen parkeringsplass i oppvarmet parkeringskjeller. Betales 245,- i mnd for drift i parkeringskjeller. Det er montert opplegg for ladeboks.

Vi viser ellers til borettslagets vedtekter vedr. utleie av p-plass.

Modernisering og påkostninger

- Kjøkkenfronter malt opp og håndtak lakkert i 2022. Ellers er gang, stue, soverom og garderobeskap på soverom oppmalt nylig.

Sammendrag selgers egenerklæring

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Vet ikke.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere tilstandsrapport fra 2021.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja.
Beskriv: Vurdert å lage 2 nye parkeringsplasser utenfor blokken, usikkert når dette skjer.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

Byggemåte
Leiligheten ligger i tredje etasje på en boligblokk, oppført i fem etasjer over parkeringskjeller. Hovedkonstruksjonen er i betong, utvendig kledd med fasadeplater og pussede, malte murplater. Taket er tilnærmet flatt, tekket med membran og vindu har isolerglass.

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger. Vaskemaskin medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
Energikarakter: B. Oppvarmingskarakter: GRØNN.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom. Varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2392 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 9 193,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:

Avdrag kapitalfordelt lån 3: Kr. 2 735,-
Avdrag kapitalfordelt lån 2: Kr. 0,00,-
Lånekostnader: Kr. 458,-
Lånekostnader: Kr. 1.069,-
Lånekostnader: Kr. 1.926,-
Kommunikasjonspakke: Kr. 662,-
Felleskostnader drift: Kr. 2.343,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 768 256,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 073 058,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Nedre Ila 5, org.nr. 990000697.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Bodene i Borettslaget Nedre Ila 5 er borettslagets fellesareal. Det er like mange boder som leiligheter og boden som selger har kan brukes av ny eier.

På generalforsamling 2024 ble det vedtatt følgende:
- Fjerne øy ved vei og skape 2 nye p-plasser i samråd med Din vaktmester.
- Hent inn tilbud på utbedring av takterrasse med en kostnadsramme på ca. 300.000,-.

Det er uvisst om dette er tiltak som vil føre til endringer i fellesgjeld og månedlige felleskostnader. Dersom det blir tilfellet overtar ny eier/kjøper all fremtidig risiko tilknyttet dette. Ilfg. selger er det ikke kommet nye opplysninger om sakene.

Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel.

Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at erververt skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 820 174,- pr. 31.12.2024

Borettslaget har tre lån fra Nordea fra 2007 som ble refinansiert i 2013. Lånene er alle avdragsfrie til de forfaller i sin helhet i 2038. Innbetaling skjer via Individuell nedbetaling av fellesgjeld og ekstraordinære innbetalinger på lån 3. Nedbetaling skjer fire ganger i året etter styrets vedtak.

Låne ID: Lån1 769927/2201898
Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Beskrivelse: 24.8mill Renteavtale til 30.12.2030
Type lån: Serielån
Gjeldende nom. Rente: 4,57%
Dato for Innfrielse: 30.09.2038
Terminer pr. år: 4
Avdragsfrihet: 21.06.2013-30.09.2038

Låne ID: Lån2 1236612/2187133
Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Beskrivelse: Flytende rente
Type lån: Serielån
Gjeldende nom. Rente: 5,85%
Dato for Innfrielse: 30.09.2038
Terminer pr. år: 4
Avdragsfrihet: 21.06.2013-30.09.2038

Låne ID: Lån3
Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Beskrivelse: Flytende renter Avdragsbetaling
Type lån: Serielån
Gjeldende nom. Rente: 5,85%
Dato for Innfrielse: 31.01.2030
Terminer pr. år: 12
Avdragsfrihet:

Borettslagets totale restgjeld p.t.: 26 509 157,56.
Andelens totale restgjeld p.t.: 820 174,24.

Lån 1: Fast rentesats + bankens margin (Swapavtale)
Lån 2: 3 mnd. NIBOR + bankens margin
Lån 3: 3 mnd. NIBOR + bankens margin Lånene er avdragsfrie og forfaller i sin helhet i 2038. Det betales likevel avdrag på lån 3 ekstraordinært. Nedbetaling skjer fire ganger i året etter styrets vedtak.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 16 926,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap (2023) viser et overskudd på Kr. 887 906,- og årets budsjett (2024) er på Kr. 922 000,-. Det ble i 2023 satt av kr 699.822,- til fremtidig vedlikehold.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i prospekt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad 1-2 ganger i året.

Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige andelseiere eller andre som ferdes på Borettslagets område. Det er derfor ikke tillat å oppbevare dyr på glassveranda, når eieren selv ikke er i leiligheten, eller på nattestid.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 87859082

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 134 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i finn- og hjem-annonse. Det blir godt skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger tilbaketrukket fra bybildet, dog meget sentrumsnært med en gåtur på ca. 15 min til Trondheim Torg. Leiligheten nyter godt av plasseringen i 3. etasje, uten innsyn fra bakkeplan. Det er stor felles takterrasse med flott utsikt mot Trondheimsfjorden, byen og byåsen.

Ila er et område som består av nyere leilighetsbygg samt eldre, ærverdige trehusklynger i idylliske Ilsvikøra. Ila/Ilsvika har et rikt tilbud både på sommer- og vinterstid. Store grøntarealer langs strandpromenaden, med bl.a. sandvolleyballbane, lekeplass og bademuligheter. Innen ca. 5 minutters gange har man bl.a. Søndagsåpne Joker og Bunnpris dagligvarebutikk, frisørsalong, restaurant, Nidelva og Ilaparken. Videre er starten på Bymarka i gangavstand fra leiligheten med skiløyper og øvrig turistnett der det er utallige muligheter sommer som vinter.

Gangavstand på ca. 20 minutter til St.Olavs Hospital, NTNU Gløshaugen og Studentersamfundet. Bussholdeplass er ca. 300m fra leiligheten med hyppige bussavganger (nr. 5, 8, 11, 18, 63, 75) til Trondheim Sentrum og alle store studiesteder som NTNU Gløshaugen, Dragvoll og Dronning Mauds Minne. Skansen togstasjon for nord- og sørgående togtrafikk ligger innenfor 5 minutters gange. Herfra er det 40 minutter med tog til Trondheim Lufthavn. Fra Skansen går også strandpromenaden bortover mot Piren. Nordre avlastningsveg tar deg på få minutter til andre bydeler eller ut på E6. Gangavstand til piren med cruise-, hurtigrute- og hurtigbåtterminal, Handelshøyskolen BI, Pirbadet og Sjøbadet, samt Rockheim og nytt kongresshotell. Seilbåthavn, dykkerklubb, kajakklubb og mulighet for leie av kajakk i umiddelbar nærhet.

Avstand til skoler:
HiST St.Olavs: Ca. 3 km
NTNU Gløshaugen: Ca. 3 km
HiST Handelshøyskolen i Trondheim: Ca. 3 km
Handelshøyskolen BI: Ca. 3 km
Dronnings Mauds Minne Høgskole: Ca. 5 km
HiST Rotvoll: Ca. 7 km
NTNU Dragvoll: Ca. 8 km

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består i all hovedsak av blokkbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger 4 minutter til fots fra leiligheten og heter "Skansen". Herifra går det hyppige avganger i begge retninger. Bussen tar deg inn til sentrum på ca. 5 minutter.

Skoler og barnehager

- Steinerbarnehagen i Ila (0-5 år) 0,2 km.
- Iladalen barnehage (1-5 år) 0,3 km.
- Ila barnehage (1-5 år) 0,5 km.

- Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 0,2 km.
- Ila skole (1-7 kl.) 0,4 km.
- Sverresborg skole (8-10 kl.)

- Skansen Videregående Steinerskole, 0,2 km.
- Thora Storm avd. Adolf Øien, 1 km.
- Barneskolekrets: Ila.
- Ungdomsskolekrets: Sverresborg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for leilighetsbygg den 02.01.2008 og for heis den 29.08.2007.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Meglers kommentar til planløsning:
- Planløsning er kontrollert og det foreligger ingen endringer fra siste byggegodkjente tegninger på leiligheten.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område som i kommuneplanens arealdel 2012-2024 er avsatt til bla. sentrumsformål - nåværende. Planid 5001 r0453. Planforslag som berører eiendommen har planid 5001 r20230036. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/416/89:
22.11.2005 - Dokumentnr: 25904 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om garasje/parkering med rett til 5

parkeringsplasser i garasjeanlegg etter hjemmelshavers
anvisning
Bestemmelse om adkomstrett

22.11.2005 - Dokumentnr: 25904 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles disposisjon av ute-og gangareal
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2012 - Dokumentnr: 120992 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1971 - Dokumentnr: 5042 - Opprettelse av matrikkelenheten
FRADELT NEDRE ILA 5, 7 OG 7B

03.08.1999 - Dokumentnr: 12245 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1601 Gnr:416 Bnr:251

06.11.2009 - Dokumentnr: 844924 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5001 Gnr:416 Bnr:284

01.01.2018 - Dokumentnr: 139203 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:416 Bnr:89

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum – estimert til kr. 32 850,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. interiørveiledning kr. 22 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 760,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 115 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. mars 2025

Megler

Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 47869306

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Vedlegg

Nedre Ila 5

Nedre Ila 5

Nabolaget Ila østre/Skansen - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Steinerskolen i Trondheim (1-1...	**3 min**
240 elever, 19 klasser	0.2 km
Ila skole (1-7 kl.)	**6 min**
403 elever, 26 klasser	0.4 km
Birralee International School ...	**15 min**
289 elever, 20 klasser	1.1 km
Nidelven skole (1-10 kl.)	**18 min**
37 elever, 5 klasser	1.3 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	**6 min**
570 elever, 34 klasser	2.4 km
Skansen Videregående Steinersk...	**2 min**
Thora Storm avd. Adolf Øien	**14 min**
396 elever	1 km

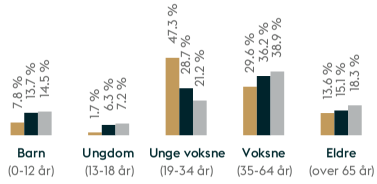
Offentlig transport

Skansen	**3 min**
Linje 9	0.3 km
Skansen	**4 min**
Totalt 12 ulike linjer	0.3 km
Skansen stasjon	**6 min**
Linje R60, R70	0.4 km
Trondheim S	**21 min**
Linje F6, F7, R60, R70, R71	1.5 km
Trondheim Værnes	**30 min**

Barnehager

Steinerbarnehagen i Ila (0-5 å...	**3 min**
21 barn	0.2 km
Iladalen barnehage (1-5 år)	**5 min**
67 barn	0.3 km
Ila barnehage (1-5 år)	**6 min**
66 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ila østre/Skansen	1 142	812
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Sykkel
- Gående

Sport

Ila skole	3 min
Iladalen ballplass	6 min
Nidarø Treningssenter	9 min
EasyFit Ilsvika	10 min

«Det er 5 min. gange til torget. Det er masse tilbud av alle slag. Store grøntarealer. Kulturelt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Nedre Ila 5

7018 TRONDHEIM

5001/416/89/0/21/0

Rapportdato

25.03.2025

TG 0	1
TG 1	5
TG 2	1
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 20.03.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

NEDRE ILA 5 - 5001/416/89/0/21/0

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

NEDRE ILA 5 - 5001/416/89/0/21/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

NEDRE ILA 5 - 5001/416/89/0/21/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

NEDRE ILA 5 - 5001/416/89/0/21/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Nedre Ila 5 , 7018, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/416/89/0/21/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2007

Tomt: 1 133.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Silje Stokset

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i tredje etasje på en boligblokk, oppført i fem etasjer over parkeringskjeller. Hovedkonstruksjonen er i betong, utvendig kledd med fasadeplater og pussede, malte murplater. Taket er tilnærmet flatt, tekket med membran og vindu har isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Kjøkkenfronter malt opp og håndtak lakkert i 2022.

Øvrig informasjon om oppdraget

NEDRE ILA 5 - 5001/416/89/0/21/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

3.etasje			
Primærrom 42 m²	**Sekundærrom** 6 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 48 m²	**BTA** 52 m²
Beskrivelse primærrom Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** Innglasset veranda.	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

3.etasje			
BRA-i 42 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 6 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** Innglasset veranda.	**Beskrivelse av åpent areal** -

Kjeller			
BRA-i 0 m²	**BRA-e** 5 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

NEDRE ILA 5 - 5001/416/89/0/21/0

Sum areal			
BRA-i 42 m²	**BRA-e** 5 m²	**BRA-b** 6 m²	**Åpent areal** 0 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 53 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

1 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
20.03.2025

NEDRE ILA 5 - 5001/416/89/0/21/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.08.2007.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

NEDRE ILA 5 - 5001/416/89/0/21/0

3 Vinduer / dører TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innendører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

NEDRE ILA 5 - 5001/416/89/0/21/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 20 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Plastsluk med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

NEDRE ILA 5 - 5001/416/89/0/21/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og sylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Ved hulltaking i tilstøtende vegg for dusjsone ble det ikke registrert symptomer på fukt der hullet ble påført.

NEDRE ILA 5 - 5001/416/89/0/21/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
På bakgrunn av oppnådd alder på membran/tettesjikt anbefales installasjon av lukket dusjkabinett.

NEDRE ILA 5 - 5001/416/89/0/21/0

5 Kjøkken

TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, malte fronter og laminert benkeplate. Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NEDRE ILA 5 - 5001/416/89/0/21/0

6 VVS TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
I skap over stekesone.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.
Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

NEDRE ILA 5 - 5001/416/89/0/21/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NEDRE ILA 5 - 5001/416/89/0/21/0

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

NEDRE ILA 5 - 5001/416/89/0/21/0

Bilde



NEDRE ILA 5 - 5001/416/89/0/21/0

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stokset, Silje	9578-5993-4-3546808	2025-03-20 21:56:26

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. mar. 2025

Oppdragsnummer
42-0024/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Ila 5, 7018 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Silje Stokset

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87859082
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere tilstandsrapport fra 2021

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Vurdert å lage 2 nye parkeringsplasser utenfor blokken, usikkert når dette skjer.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0024/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Stokset, Silje	**2025-03-20**

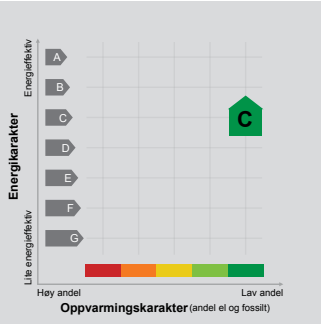
Identifikasjon

bankID Stokset, Silje

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Ila 5
Postnummer	7018
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	416
Bruksnummer	89
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21072109
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-96914
Dato	25.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 2 550 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 550 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

VEDTEKTER

for

BORETTSLAGET NEDRE ILA 5

org nr. 990 000 697

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19.06.06
Sist endret på generalforsamlingen 20.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Nedre Ila 5 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har stat, fylkeskommune, kommune, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttige formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, uten at erververen må godkjennes av borettslaget.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

3-3 Bruk av parkeringsplasser i borettslagets parkeringskjeller
All utleie/bruk av parkeringsplasser i borettslagets parkeringskjeller til andre enn borettslagets andelseiere er forbudt, med mindre særskilt dispensasjon blir gitt av styret.
Styret kan gi dispensasjon for tidsbegrenset periode.
Ulovlig parkering i borettslagets parkeringskjeller medfører at bileier risikerer avgift på kr. 500,- og/eller borttauing for egen regning og risiko. Styret gis fullmakt til å utstede bøter og krav om borttauing i henhold til denne vedtekt.
Varselskilt om at utleie av parkeringsplasser til andre enn beboerne vil medføre bot på kr. 500,- og/eller borttauing og egen regning og risiko, skal plasseres godt synlig i byggets parkeringskjeller.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av en eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Brannsikkerhet

Andelseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i leiligheten. Andelseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i leiligheten.
Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

10. Kameraovervåkning

10-1 Kameraovervåkning på fellesareal
Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesareal. Dette inkluderer hovedinngang, garasjeport, sykkelbod og bodareal. Kameraovervåkningen skal ikke dekke svalganger/inngangsdører til leiligheter.

10-2 kontrollering av kameraovervåkning
Styret er ansvarlig for at kameraovervåkning foregår etter gjeldende regelverk.

11. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på leilighet som dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på leilighet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på borettslagets eiendom, skal borettslaget dekke egenandelen. Om en andelseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre leiligheter, kan styret pålegge denne andelseieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte leilighet som ikke omfattes av borettslagets fellesforsikring, må den enkelte andelseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13. Elektronisk kommunikasjon

All informasjon til andelseier vil bli sendt ut elektronisk. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.
Den enkelte andelseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

14-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

14-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Midtbyen Eiendomsmegling AS
Deres Ref.: 42-0024/25

Trondheim, 18.03.2025

OPPLYSNINGER VED SALG AV LEILIGHET / MEGLERINFO

Borettslaget/Eiendom:

Borettslag:	Borettslaget Nedre Ila 5
Organisasjonsnr:	990000697
Gårds/bruksnr.:	416/89
Tomt:	Eiet
Forretningsadresse:	c/o Bonitas Eiendomsforvaltning AS Kjøpmannsgata 52 7010 Trondheim

Det tas forbehold da opplysninger om gårds/bruksnr. samt tomteforhold ikke er kontrollert av oss.

Forsikring:

Selskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr:	87859082

Innboforsikring dekkes IKKE av huseierforsikringen og må tegnes av den enkelte.
- Borettslaget er forsikret mot ubetalte fellesutgifter via fellesforsikringen hos Gjensidige. - Borettslaget har legalpant med to ganger grunnbeløp i Folketrygden i hht. Borettslagsloven. - Borettslaget er ikke tilknyttet NBBLs Sikringsfond. Disse dekningene vil ikke utløses før et eventuelt tvangssalg.

Styreleder:

Navn:	Håkon Fjeldvær
E-post:	nedre-ila-5@styremail.no
Tlf:	93669559

Fellesgjeld:

Låne ID:	**Lån1 769927/2201898**
Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Beskrivelse:	24.8mill Renteavtale til 30.12.2030
Type lån:	Serielån
Gjeldende nom. Rente:	4,57%
Dato for Innfrielse:	30.09.2038
Terminer pr. år:	4
Avdragsfrihet:	21.06.2013-30.09.2038

Låne ID:	**Lån2 1236612/2187133**
Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Beskrivelse:	Flytende rente
Type lån:	Serielån
Gjeldende nom. Rente:	5,85%
Dato for Innfrielse:	30.09.2038
Terminer pr. år:	4
Avdragsfrihet:	21.06.2013-30.09.2038

Låne ID:	**Lån3**
Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Beskrivelse:	Flytende renter Avdragsbetaling
Type lån:	Serielån
Gjeldende nom. Rente:	5,85%
Dato for Innfrielse:	31.01.2030
Terminer pr. år:	12
Avdragsfrihet:	

Borettslagets totale restgjeld p.t.: 26 509 157,56.
Andelens totale restgjeld p.t.: 820 174,24.

Lån 1: Fast rentesats + bankens margin (Swapavtale) Lån 2: 3 mnd. NIBOR + bankens margin Lån 3: 3 mnd. NIBOR + bankens margin Lånene er avdragsfrie og forfaller i sin helhet i 2038. Det betales likevel avdrag på lån 3 ekstraordinært. Nedbetaling skjer fire ganger i året etter styrets vedtak.

Andel:

Eier:	Stokset, Silje
Andelsnummer:	21
Adresse:	Nedre Ila 5 , 7018 TRONDHEIM

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	820 174
Andel formue pr 31.12.2024	16 926

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. mnd p.t.: kr.9 193,00, fordelt på følgende poster:

Lån nr: Lån3; Avdrag kapitalfordelt lån 3	2 735,00
Lån nr: Lån2 12366; Avdrag kapitalfordelt lån 2	0,00
Lån nr: Lån3; Lånekostnader	458,00
Lån nr: Lån2 12366; Lånekostnader	1 069,00
Lån nr: Lån1 76992; Lånekostnader	1 926,00

Bonitas Eiendomsforvaltning AS – *autorisert regnskapsførerselskap* | T: 73531800 | Kjøpmannsgata 52, Trondheim | Foretaksregisteret NO 987 579 773 MVA | www.bonitas.no

Kommunikasjonspakke	662,00
Felleskostnader drift	2 343,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med forretningsfører for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Forretningsfører avregner ikke felleskostnader. Den som står som eier per den 01. i måneden er ansvarlig for at disse blir betalt.

Kjøper må selv holde seg orientert om eventuelle endringer i fellesutgifter ved overtakelse.

Forfall: Forskuddsbetales 01. i mnd.

Kjøper skal ikke overdra faktura fra selger. Nye vil bli tilsendt.

For de som ikke oppretter AvtaleGiro eller eFaktura-avtale påløper det fakturagebyr.

Parkering/bod:

Det har ved flere anledninger blitt omsatt bruksrettigheter til parkeringsplass i borettslagets parkeringskjeller. Pr i dag er det knyttet usikkerhet til om noen av disse bruksrettighetene har rettsvern. Det er ikke lov med utleie av p-plassene i borettslaget. Se vedtektenes § 3-3.

Bodene i Borettslaget Nedre Ila 5 er borettslagets fellesareal. Det er like mange boder som leiligheter og boden som selger har kan brukes av ny eier. Praksis i borettslaget er at bodene ikke rullerer og det har ikke vært bytting av boder som vi er kjent med. Gjeldende forskrifter om brann, borettslagets husordensregler og vedtekter o.l. bestemmer bruken av fellesareal. Se vedleggskart over boder.

Dyrehold:

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige andelseiere eller andre som ferdes på Borettslagets område. Det er derfor ikke tillat å oppbevare dyr på glassveranda, når eieren selv ikke er i leiligheten, eller på nattestid. Se også Husordensregler.

Info:

Forkjøpsrett: Nei

Godkjenning av ny andelseier: Nei

Godkjenning av leietaker: Ja, må søkes til styret. Botid på 1 år må være oppfylt.

IN-ordning Ja, se vedlagte infoskriv.

Vi tar forbehold om at vi ikke nødvendigvis har komplett oversikt over alle styremøtereferater for Borettslaget, og at vi av den grunn ikke alltid sitter på fullstendig informasjon rundt nylige planer Borettslaget måtte ha. Vi oppfordrer derfor til å ta kontakt med styreleder om nærmere informasjon ønskes.

Eventuelle særskilte begrensninger/klausuler framgår av borettslagets vedtekter.

Vi forutsetter at reguleringsplaner, nabovarsler mm. innhentes fra kommunen.

Vennligst oppgi selgers nye adresse ved eierskifte. Vi er også avhengig av å få opplyst fullt personnummer og øvrig kontaktinfo på kjøper(e).

Gebyrer:

Eierskiftegebyr: kr. 6.570 inkl. mva. p.t.
Megleropplysninger: kr. 3.290 inkl. mva. p.t.

Faktura for eierskiftegebyr vil bli tilsendt ved mottatt restanseforespørsel.

Vi ønsker lykke til med salget!

Med vennlig hilsen
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Espen Sand
E-post: post@bonitas.no

Vedlegg:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Budsjett
- Innkalling til og referat fra siste avholdte Generalforsamling

Bonitas Eiendomsforvaltning AS – *autorisert regnskapsførerselskap* | T: 73531800 | Kjøpmannsgata 52, Trondheim | Foretaksregisteret NO 987 579 773 MVA | www.bonitas.no

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I BORETTSLAGET NEDRE ILA 5

Tid: 06.05.2024 – kl. 17:30
Sted: Bonitas Eiendomsforvaltning, Kjøpmannsgata 52 7010 Trondheim
(På hjørnet av Fjordgata og Kjøpmannsgata)

Styret innkaller med dette til ordinær generalforsamling
Saksliste etter følgende dagsorden:

1) **Konstituering**
   - valg av møteleder
   - registrering av frammøtte
   - valg av sekretær
   - valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
   - godkjenning av innkalling og saksliste

2) **Årsregnskap for 2023**
   a) Godkjenning av regnskap
   b) Gjennomgang av revisors beretning
   c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2024
   Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår at styrehonorar reguleres iht. KPI.
   Fordeling av styrehonorar: 50% (styreleder) og 25/25 (styremedlem).

3) **Saker fra styret**
   a) Fjerne øy ved vei, og skape 2 nye parkeringsplasser (oppfølgingssak fra forrige generalforsamling).

   Styrets forslag til vedtak: Hente ut tilbud i samarbeid med Din vaktmester.

   b) Utbedring av takterrassen (oppfølgingssak fra forrige generalforsamling).

   Styrets forslag til vedtak: Følge opp sak fra i fjor. Gjøre så mye som mulig av nedmontering av steinhellene selv for å minske kostnadene. Videreføre kostnadsramme fra i fjor på 300 000 kr.

4) **Orienteringssaker - styrets arbeid i 2023/2024**
   a) Brannvernskontroll gjennomført av Norsk Brannvern AS.
   b) Vedlikeholdsservice på heis gjennomført av Schindler.
   c) Utskifting av porttelefonsystem av Argon.

5) **Valg – det skal velges:**

Styreleder for 2 år	På valg Håkon Fjeldvær
Styremedlem for 2 år	På valg Maud Nekstad
Varamedlem for 1 år	På valg Ragnhild Jacobsen

Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett. På generalforsamlingen har hver andel en stemme.

En andelseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En fullmektig kan bare møte med en fullmakt.

Generalforsamling kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om borettslag § 7-8.

Trondheim 23.04.2024
BORETTSLAGET NEDRE ILA 5
for styret

Bonitas Eiendomsforvaltning AS – *autorisert regnskapsførerselskap* | T: 73531800 | Kjøpmannsgata 52, Trondheim | Foretaksregisteret NO 987 579 773 MVA | www.bonitas.no

Årsregnskap 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Borettslaget Nedre Ila 5 Org.nr. 990000697
Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader drift		1 221 432	1 211 748	1 221 389	1 342 212
Felleskostnader renter		1 468 158	1 278 373	1 345 453	1 518 813
Felleskostnader avdrag		912 238	907 194	922 000	921 996
Kabel TV		293 604	293 604	293 604	318 396
Parkering/Garasje		67 620	67 620	67 620	80 940
Andre inntekter		0	3 000	0	0
Sum inntekter		**3 963 052**	**3 761 538**	**3 850 066**	**4 182 357**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	60 473	58 191	55 909	57 000
Drifts- og serviceavtaler	2	85 761	38 783	23 900	130 200
Forretningsførsel	3	94 750	92 025	100 800	98 400
Revisjon	4	10 250	9 375	10 220	11 004
Forsikring		92 016	84 141	98 000	97 800
Eiendomsavgifter		238 028	209 483	224 800	243 996
Eiendomsskatt		165 424	204 788	204 800	167 000
Strøm		70 671	53 329	53 200	77 136
Fjernvarme		294 758	233 213	200 000	260 000
Renhold		46 650	44 163	45 900	49 104
Kabel-TV		313 487	288 877	293 604	318 396
Reparasjon/vedlikehold	5	145 583	395 883	194 580	156 592
Vedlikeholdsavsetning	14	54 139	85 472	60 000	60 000
Kontorkostnader		6 665	3 080	10 100	6 900
Andre kostnader	6	7 864	7 657	6 800	8 004
Avdrag		0	0	922 000	922 000
Sum kostnader		**1 686 518**	**1 808 459**	**2 504 613**	**2 663 532**
Driftsresultat		**2 276 534**	**1 953 079**	**1 345 453**	**1 518 825**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		79 646	44 910	0	0
Rentekostnader		1 468 274	1 305 783	1 345 453	1 518 825
Sum finans	**7**	**-1 388 628**	**-1 260 873**	**-1 345 453**	**-1 518 825**
Resultat	**16**	**887 906**	**692 207**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		887 906	692 207	0	0

Borettslaget Nedre Ila 5

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		71 394 750	79 327 500
Tomt		7 932 750	0
Sum anleggsmidler	**8**	**79 327 500**	**79 327 500**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	7 405
Forskuddsbetalte kostnader		157 290	141 341
Sum fordringer	**9**	**157 290**	**148 746**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**1 404 791**	**1 565 017**
Sum omløpsmidler		**1 562 081**	**1 713 763**
Sum eiendeler		**80 889 581**	**81 041 263**

Dokumentet er elektronisk signert

Borettslaget Nedre Ila 5

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	11	215 000	215 000
Sum innskutt egenkapital		**215 000**	**215 000**
Opptjent egenkapital		6 476 861	5 784 655
Årets resultat		887 906	692 207
Sum opptjent egenkapital		**7 364 767**	**6 476 861**
Sum egenkapital		**7 579 767**	**6 691 861**
Gjeld			
Borettsinnskudd	12	30 518 570	30 518 570
Tilleggsinnskudd innfrielse felles lån		13 530 486	11 635 018
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	28 318 187	31 165 508
Sum langsiktig gjeld		**72 367 243**	**73 319 096**
Avsetning vedlikehold	14	699 822	639 822
Sum avsetninger		**699 822**	**639 822**
Leverandørgjeld		185 688	195 479
Forskudd fra kunder		18 342	22 477
Påløpte renter		11 866	8 384
Påløpte kostnader	15	65 779	55 909
Annen kortsiktig gjeld		-38 927	108 235
Sum kortsiktig gjeld		**242 748**	**390 484**
Sum egenkapital og gjeld		**80 889 581**	**81 041 263**

Trondheim __/__ 2024,
Styret for Borettslaget Nedre Ila 5

Håkon Fjeldvær	Maud Hammer Nekstad	Martine Schjoll Bjørn-Hansen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Balanserapport 2023 for Borettslaget Nedre Ila 5

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.
Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 15 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.
Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre	49 000	47 000	49 000	50 004
Arbeidsgiveravgift	6 909	6 627	6 909	6 996
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	4 564	4 564	0	0
Sum lønnskostnader	**60 473**	**58 191**	**55 909**	**57 000**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 60 473 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2024.

Note 2 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjeneste	16 672	15 345	15 900	17 496
Vaktmester div. arbeid og	0	0	8 000	0
Vintervedlikehold	0	23 438	0	0
Serviceavtale Heis	49 449	0	0	70 704
Serviceavtale Brann	19 640	0	0	42 000
Sum drifts -og serviceavtaler	**85 761**	**38 783**	**23 900**	**130 200**

Note 3 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Regnskapshonorar	86 670	83 495	86 700	90 000
Adm. p-kjeller	8 080	7 780	8 100	8 400
Forvaltning utover avtale	0	750	6 000	0
Sum forvaltningshonorar	**94 750**	**92 025**	**100 800**	**98 400**

Note 4 Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	10 250	9 375	10 220	11 004
Sum revisjonshonorar	**10 250**	**9 375**	**10 220**	**11 004**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsmateriale	0	3 615	6 000	0
Vedlikehold bygning	40 102	286 540	75 292	50 000
Rep/vedl. heis	19 189	55 559	45 000	36 396
Utomhus	28 389	0	3 000	20 000
Bortkjøring søppel	7 965	3 450	4 000	15 996
Parkeringskjeller/garasje	24 392	0	22 288	28 200
Skilting/postkasse	0	1 005	0	0
Nøkler, sylindre mm	4 492	0	0	6 000
Rep/vedl. ventilasjonsanlegg	21 055	21 055	20 000	0
Service nødlys, brannalarm	0	18 330	19 000	0
Vedlh/service varmeanlegg	0	6 329	0	0
Sum vedlikehold	**145 583**	**395 883**	**194 580**	**156 592**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Bomiljø	0	255	0	0
Årsmøte	3 484	2 472	0	5 004
Bankgebyrer	3 581	3 631	3 200	3 000
NordLEI	799	1 299	3 600	0
Sum andre kostnader	**7 864**	**7 657**	**6 800**	**8 004**

Note 7 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum renteinntekter*	79 646	44 910	0	0
Sum rentekostnader	1 468 274	1 305 783	1 345 453	1 518 825
Sum finans	-1 388 628	-1 260 873	-1 345 453	-1 518 825

*Hvorav kr 9 026 er kundeutbytte fra Gjensidige.

Note 8 Bygninger

Bygningens anskaffelsesår:	2007
Bokført verdi per 31.12 inkl. tomt:	79 327 500

Boligselskapets eiendom avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Note 9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	0	7 405
Sum kundefordringer	**0**	**7 405**
Forskuddsbetalt kabel-tv/internett 1. kvartal 2024	81 189	74 692
Forskuddsbetalt forsikring	76 101	66 649
Sum andre fordringer	**157 290**	**141 341**
Sum fordringer	**157 290**	**148 746**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i bank.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 215 000 fordelt på 43 andeler à kr. 5 000.

Note 12 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd: Kr. 30 518 570.

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 13 Langsiktig gjeld

Nordea Bank Abp, Filial I Norge		
Løpetid 30 år		
Opprinnelig 2007		
Refinansiert 2013		
Lånebeløp etter opplån i 2013	52 232 709	
Innfrielse ved IN	13 530 486	
Nedbetalt i år	951 853	
Lånesaldo 31.12		28 318 187
Beregnet innfrielsesdato: 21.10.2038		
Sum langsiktig gjeld		**28 318 187**

Oppstillingen viser nytt lån tatt opp i 2013, fordelt på de tre ulike renteavtalene som er inngått:

Renteavtale nr :	**Renteperiode**	**Rtr+ margin**	**Lånebeløp**	**Avd rag**
Renteavtale 1:	til 30.12.2030	4,57	20 197 060	Nei *
Renteavtale 2:	Ingen rentebinding; 3md Nibor-rente + margin**	5,82	7 679 648	Nei *
Renteavtale 3:	Ingen rentebinding; 3md Nibor-rente + margin**	5,82	6 238 138	Ja

*Det betales avdrag på renteavt nr 3. De andre lånene er avdragsfrie fram til full innløsning 30.09.2038.
**Rentesats på 3 md Nibor pr 31.12.2023: 4,72% inkl. margin.
Banken kan endre sin margin med 14 dagers varsel også i bindingsperiode.

Totalt er det innbetalt kr 13 530 486 til IN-ordningen. Andeler som har benyttet IN er markert grå i oversikten. Felles lån og gjeld til beboere ved beboere er sikret med pant i eiendommen. For renteavtaler med binding vil det påløpe over-/underkurs ved innfrielse via IN-ordningen.

Note 13 fortsetter på neste side.

Andel	Felleslån pr 31.12.2022		Andel	Felleslån pr 31.12.2022	
1	*kr*	-	23	kr	852 394
2	kr	1 135 064	24	kr	852 394
3	kr	771 010	*25*	*kr*	-
4	kr	771 010	*26*	*kr*	-
5	kr	771 010	*27*	*kr*	*503 209*
6	kr	771 010	*28*	*kr*	*642 212*
7	kr	771 010	29	kr	873 811
8	kr	1 130 815	30	kr	873 811
9	*kr*	-	31	kr	873 811
10	*kr*	-	32	kr	591 106
11	*kr*	*700 308*	33	kr	873 811
12	kr	822 411	*34*	*kr*	-
13	kr	822 411	35	kr	1 087 981
14	kr	822 411	36	kr	1 318 294
15	kr	822 411	*37*	*kr*	-
16	*kr*	-	38	kr	903 795
17	*kr*	*594 702*	39	kr	903 795
18	kr	1 130 815	40	kr	903 795
19	*kr*	-	41	kr	903 795
20	kr	955 821	42	kr	690 140
21	kr	852 394	*43*	*kr*	*1 025 420*
22	*kr*	-			

Note 14 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2023	**Regnskap 2022**
IB per 01.01.	**639 822**	**618 342**
Årets avsetning	**54 139**	**85 472**
Resultat garasje	**5 861**	**0**
Sum avsetning	**699 822**	**703 814**

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 Påløpte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpt vaktmestertjeneste november	5 306	0
Avsetning styrehonorar	60 473	55 909
Sum påløpte kostnader	**65 779**	**55 909**

Note 16 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**1 323 281**	**1 531 594**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	887 906	692 207
Fradrag for avdrag langsiktig lån	- 951 853	-922 000
Vedlikeholdsavsetning	60 000	21 480
B. Årets endring i disponible midler	-3 947	-208 313
C. Disponible midler 31.12	**1 319 334**	**1 323 281**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Årsregnskap 202...

Name	Date	Name	Date
Fjeldvær, Håkon	2024-04-02	Nekstad, Maud Hammer	2024-04-04
Identification		Identification	
bankID Fjeldvær, Håkon		bankID Nekstad, Maud Hammer	

Name	Date
Bjørn-Hansen, Martine S	2024-04-08
Identification	
bankID Bjørn-Hansen, Martine S	

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nedre Ila 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Nedre Ila 5.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo document key: WLOOS-QCPU0-U562Z-13JSK-EYNVN-SYDO5

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: WLOOS-QCPU0-U562Z-13JSK-EYNVN-SYDO5

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Løvaas, John Christian
Partner
On behalf of: BDO AS
Serial number: no_bankid:9578-5999-4-1731660
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-10 07:52:24 UTC
bankID

Penneo document key: WLOOS-QCPLO-U562Z-13J3X-E1NVN-5YOO5

This document is digitally signed using **Penneo.com.** The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document
This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>.** This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **https://penneo.com/validator**

Andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med tale og stemmerett. På generalforsamlingen har hver andel én stemme.
Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

For andel (*) nr_____kan jeg/vi ikke møte personlig på generalforsamlingen i

_____ Borettslag, den _____, men gir fullmakt til:

Navn: _____

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Trondheim, / -

Andelseiers underskrift

(*) sett inn andelsnummer eller leilighetsnummer

.....

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn:_____ Adresse_____

Andelsnr (*) . _____

PROTOKOLL ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I BORETTSLAGET NEDRE ILA 5

Tid: 06.05.2024 – kl. 17:30
Sted: Bonitas Eiendomsforvaltning, Kjøpmannsgata 52 7010 Trondheim
(På hjørnet av Fjordgata og Kjøpmannsgata)

Til stede fra styret: Maud Nekstad, Ragnhild Jacobsen,

1) Konstituering
Til møteleder ble valgt: Cathrine Eriksen

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 6
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 6

Til sekretær ble valgt: Maud Nekstad

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Janne Bjørngård

Det var 0 bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) Årsregnskap for 2023

a) Godkjenning av regnskap

Vedtak: Godkjent

b) Gjennomgang av revisors beretning

Vedtak: Denne ble gjennomgått og tas til etterretning.

c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2024 (I tillegg kommer arbeidsgiveravgift)

Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår at styrehonorar reguleres iht. KPI. Fordeling av styrehonorar: 50% (styreleder) og 25/25 (styremedlem).

Vedtak: Gjennomgått kr55000,- eksklusivt arbeidsgiveravgift

3) Saker fra styret
a) Fjerne øy ved vei, og skape 2 nye parkeringsplasser (oppfølgingssak fra forrige generalforsamling).

Styrets forslag til vedtak: Hente ut tilbud i samarbeid med Din vaktmester.

Vedtak: Henter inn tilbud og jobber videre med saken

b) Utbedring av takterrassen (oppfølgingssak fra forrige generalforsamling).

Styrets forslag til vedtak: Følge opp sak fra i fjor. Gjøre så mye som mulig av nedmontering av steinhellene selv for å minske

Vedtak: Innhenter tilbud og jobber med saken videre fra styretsdel

4) Orienteringssaker - styrets arbeid i 2023/2024
a) Brannvernskontroll gjennomført av Norsk Brannvern AS.
b) Vedlikeholdsservice på heis gjennomført av Schindler.
c) Utskifting av porttelefonsystem av Argon.

Evt. kommentarer i møtet: _____

5) Valg – det skal velges:

Styreleder for 2 år	På valg Håkon Fjeldvær
Styremedlem for 2 år	På valg Maud Nekstad
Varamedlem for 1 år	På valg Ragnhild Jacobsen

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 2 år:	Håkon Fjeldvær
Styremedlem for 2 år:	Vegard Skagseth
Styremedlem for 1 år:	Martine Bjørn-Hansen (ikke på valg)
Varamedlem for 1 år:	Hege Barkhald

Møtet ble hevet kl. 18²⁰

Janne Bjørngård Cathrine E. Eriksen

HUSORDENSREGLER

FOR

BORETTSLAGET NEDRE ILA 5

INNHOLD:

1.	**Bruk av fellesareal og fellesanlegg ..... s**	**2**
2.	**Bruk av leilighetene ..... s.**	**3**
3.	**Dyrehold ..... s.**	**3**
4.	**Søppel og dugnad ..... s.**	**3**
5.	**Parkering ..... s.**	**4**
6.	**Ansvar ..... s.**	**4**
7.	**Diverse ..... s.**	**4**

1 BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

1.1 Enhver andelseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til Borettslaget som fellesskap og de enkelte øvrige andelseiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.

1.2 Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.

1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. I det omfang det etableres fellesanlegg til lekeplass eller liknende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball på bygninger i Borettslaget.

1.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

1.5 Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte andelseier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.

1.6 En hver beplantning på eller annen endring eller permanent bruk av fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

1.7 Tilgrising på Borettslagets fellesarealer skal ikke finne sted. Mating av dyr og fugler kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

1.8 Beboer plikter og holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i boder.

1.9 Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.

1.10 På takterrasse er det ikke tillat å benytte kullgriller generelt. Her benyttes kun gass- eller elektrisk grill.

1.11 På takterrasse gjelder også generell nattero i tidsrommet 23.00-06.00 hele uken.

1.12 Takterrassen skal være åpen for alle beboere i utgangspunktet, det kan i spesielle tilfeller søkes til styret om reservasjon ved spesielle arrangement.

1.13 Takterrasen skal forlates ryddig, uten personlige eiendeler.

2 BRUK AV LEILIGHETENE

2.1 Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet 23.00 - 06.00 søndag til torsdag. Fredager og lørdager gjelder alminnelig nattero i tidsrommet 24.00 – 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles i god tid på forhånd.

2.4 Vis hensyn til de som bor under deg ved rengjøring, teppebanking og lignende.

2.5 Alle seksjoner krever tilsyn på en slik måte at vann og ledninger ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

3 DYREHOLD

3.1 Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige andelseiere eller andre som ferdes på Borettslagets område. Det er derfor ikke tillat å oppbevare dyr på glassveranda, når eieren selv ikke er i leiligheten, eller på nattestid.

3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på Borettslagets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.

3.3 Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor Borettslagets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på Borettslagets område, må det øyeblikkelig fjernes.

3.4 Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

4 SØPPEL OG DUGNAD

4.1 Søppel skal kun anbringes i oppsatte søppelbøtter/containere, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvising. Søppelposer skal knyttes sammen. Annet og større avfall som ikke er å betegne som husholdningsavfall, må fraktes bort av den enkelte beboer.

4.2 Det kan avholdes inntil 2 dugnader i Borettslaget hvert år, en på våren og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel til andelseierne.

Fravær fra dugnad kan medføre plikt til å betale et gebyr med et beløp som fastsettes av styret. Ved utleie av boenhet skal det kontraktfestes med leietaker at hun/han plikter å delta på dugnader i Borettslaget.

5 PARKERING

5.1 Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra Borettslaget og de enkelte bruksenhetene.

5.2 Fjerning av kjøretøy/gjenstander.

Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra Borettslagets areal eller parkeringsplass som disponeres av Borettslaget, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:

1: Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt på alle oppslagstavler for det tilfelle at slike etableres.

2: Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen 1 uke, kan styret rekvirere borttauing for eiers risiko og regning.

6 ANSVAR

6.1 Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som andelseieren svarer for.

6.2 Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

7 DIVERSE

7.1 Meddelelser fra styret eller Borettslagets vaktmester til andelseierne skal enten skje direkte til den enkelte andelseiers postkasse, eller ved oppslag på oppslagstavler som evt. etableres for dette formål. Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i andelseiernes postkasse eller slått opp på oppslagstavla.

7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den andelseier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.

7.3 Eventuelle klager på andre andelseiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende andelseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

7.4 Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IR 0410/05

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

AVSLAG

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Andri Lehn	04/37166/ oppgis ved alle henv.		25.02.2005

NEDRE ILA 5, SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR RIVING AV LAGERHALL OG NYBYGG LEILIGHETSBYGG

Byggested: **Nedre Ila 5** Gnr.: 416 Bnr.: 89
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: ECO Eiendomsforvaltning AS

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt plan- og bygningsenheten 24.11.2004.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 24.11.2004, 31.01.2005 og 15.02.2005 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder riving av lagerhall og nybygg boligblokk.

Forhåndskonferanse er avholdt 23.09.2005.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er innkommet merknader fra eier av eiendommen Mellomila 4a, fra Sameiet i Mellomila 2 og fra Felleskjøpet i Trondheim.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004. Eiendommen er vist som eksisterende bybebyggelse.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan r 453; *"Nedre Ila 5 og 7, gnr. 416/89, 416/103 Mellomila 4A og B., gnr 416/7, 416/8"*, vedtatt 26.08.2004. Eiendommen er regulert til boliger og fellesanlegg.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Hallvard Lange vei 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: plbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/plan&bygning

Vurdering/begrunnelse
Tiltaket består av et nybygg i 5 etasjer med parkering i kjeller. Det er oppgitt 47 bruksenheter.

Nabomerknader:
Felleskjøpet i Trondheim peker på at det er betydelig støy fra deres kraftforfabrikk og trafikken til og fra denne. De bemerker dessuten at det kan være problemer med både støv, støy og lukt fra fabrikken. Felleskjøpets fabrikk ligger direkte vis a vis eiendommen.
Kommentar: Bygningen må skjermes tilstrekkelig mot støy, og utformingen av ventilasjonsanlegg må ta disse forhold i betraktning.

Klage fra Sameiet i Mellomila 2 viser til en klage på reguleringsplanen innsendt 20.10.2004. Merknadene gjelder: 1. Andel leiligheter med livsløpsstandard. De peker på at dette bygget har fått andre kriterier for andel 3-roms leiligheter enn de tre andre bygninger i samme reguleringsplan.
2. Høyden på bygget. De mener høyden ikke bør overskride høyeste nabobygg. 2.

Kommentar: Byggesaken behandles etter gjeldende reguleringsplan. Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at eventuell endring av reguleringsplanen vil få betydning for en eventuell ny byggesøknad. I og med at det foreligger flere andre momenter som tilsier at foreliggende byggesak må avslåes, tas ikke disse punktene med i betraktning.

Klager peker for øvrig på at det også er tegnet beplantning inn på deres eiendom.
Kommentar: Tiltakshaver kan ikke beplante naboens eiendom.

Merknad fra Aksel Bruun påpeker at tiltakshaver må rydde opp i den bygningsmasse han eier som står på Bruuns eiendom. Dessuten krever Bruun parkeringsplasser i parkeringsanlegg.
Kommentar: Dette er forhold av privatrettslig art, som plan- og bygningsenheten ikke tar stilling til.

Vurdering:

1. REGULERINGSPLANEN
Plan- og bygningsenheten mener tiltaket er i strid med reguleringsplanen på følgende punkter. §§ 3.2-1 første avsnitt, 3.2-6., og når det gjelder maks høyde gesims.

§ 3.2-1 : *"Arealbruk: I området skal det oppføres boligbygg med parkering i sokkeletasje."* I tiltaket er parkering lagt i kjeller. Søker argumenterer med at dette bare er upresis språkbruk, og at definisjonen på sokkel er uklar. Plan- og bygningsenheten mener tiltaket er i strid med ordlyden i reguleringsplanen. Begrepet sokkel forutsetter at underetasjen har fasade på minst én side av bygningen, noe som ikke er tilfelle her.

Konsekvensen av ikke å legge parkeringsgarasjen så dypt sammen med at bygget må senkes(se avsnitt om gesimshøyde nedenfor) er at tiltaket må få en etasje mindre, slik at det får 4 etasjer, tilsvarende med nabobygget. Det vil føre til at leilighetene i 1. etasje vil bli liggende høyere. Det vil være en fordel at leilighetene kommer litt opp, over nord-tangenten som kommer like utenfor. En etasje mindre vil dessuten kunne gi litt høyere etasjehøyde i hver leilighet, noe som kan utnyttes til bedre dagslysforhold.

§ 3.2-6 : Plan- og bygningsenheten mener lekeplassen på taket ikke tilfredstiller det krav til størrelse som er satt i reguleringsplanen. Reguleringsplanen § 3.2-6 sier: *" Lekeareal på minimum 200 kvadratmeter skal opparbeides på tak"* og § 3.2-5 : *"Det tillates videre oppført takterasse med*

mindre overbygg for opphold på maks 50 kvadratmeter.... " Det er prosjektert en plass på 200 kvadratmeter for "lek/opphold" hvor omtrent halvparten av plassen er møblert med solsenger, sittegrupper og benker. Plan- og bygningsenheten finner ikke at dette tilfredstiller reguleringsplanen § 3.2-6.

GESIMSHØYDE: Søker argumenterer med at det er planlagt en brystning på 0.3 meter på taket, og at det da er innenfor målereglene å legge gesimshøyden til takflaten. Plan- og bygningsenheten kan ikke se noen hensikt med en 0.3 meter høy brystning. Et annet sted i søknaden under "støybeskyttelsestiltak" sies det: *"Det er beregnet høye støynivåer på felles takterasse. Tett rekkverk på minimum 1,3 meter vil skjerme for støy. Deler av takterasse mot nord-vest vil ha levegg som er høyere enn anbefalingen, og skjerme for både støy og vind."*

Plan- og bygningsenheten kan ikke se at tiltaket er skjermet for støy i henhold til sin egen beskrivelse. Rekkverket vil bli en brystning på taket. Denne brystningen vil nødvendigvis overskride 0,3 meter. Teknisk forskrift § 4-2, 2. ledd: "Hvor taket er forsynt med en ark eller brystning som stikker mer enn 0,3 meter opp over takflaten ved brystningen, regnes høyden til toppen av arken eller brystningen." Dermed overskrider bygningen cotehøyden på 21 meter som er satt i reguleringsplanen.

2. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 74.1 FORSVARLIG PLANLØSNING SPESIFISERT I TEKNISK FORSKRIFT:
Sikkerhet i bruk: Teknisk foeskrift § 7-41:
Plan- og bygningsenheten mener rekkverk på tak som er prosjektert med standard høyde på 0,9 meter ikke er tilstrekkelig for å sikre lekeplassen. Her er fallhøyden på 21 meter, og en eventuell ulykke vil få alvorlige konsekvenser. Det er beskrevet i TEK § 7-41.3, tredje avsnitt: *"Det må legges særlig vekt på å unngå at barn faller utfor eller gjennom åpninger eller utfor nivåforskjeller."* Plan- og bygningsenheten mener sikkerheten for lekeplassen ikke er ivaretatt.

Plan- og bygningsenheten mener dessuten leilighetene er i strid med teknisk forskrift § 8-35 og at noen leiligheter er i strid med § 10-33 når det gjelder dagslys og utsyn. Dette gjelder soverommet på den leiligheten som ligger lengst mot øst i alle 5 etasjer, samt soverommet på leilighet nr to fra vest på øverste etasje. § 8-35: *"Alle rom skal ha tilfredstillende tilgang på lys uten sjenerende varmebelastning. Rom for varig opphold skal ha tilfredstillende tilgang på dagslys, med mindre oppholds- og arbeidssituasjonen tilsier noe annet."*
Når mengden av dagslysinnfall skal beregnes, skal de taes hensyn til bygningsdeler som kragerover eller bygger seg rundt vinduene. Dette taes med i beregningen, ved at arealet utenfor som er "bygd inn" regnes med i golvarealet for rommet det beregnes dagslys for. En tommelfingerregel er at vinduflaten skal være minimum 10 % av golvarealet. I dette tilfellet ligger fasaden nordvendt, det er en nesten 3 meter bred svalgang foran vinduene, og på deler av fasaden ligger det en ramme utenpå som ytterligere skjermer for dagslyset. Beregninger plan- og bygningsenheten har foretatt viser at ingen av rommene som er henvendt mot nord har tilstrekkelig dagslysinnfall.

§ 10-33 2. avsnitt: *"Rom for varig opphold skal ha vinduer og utsyn."* Det skal være mulig innefra å se hva som foregår utenfor. Flere av leilighetene har utilstrekkelig utsyn; leilighet nr 2 og 3 fra vest (tilsvarende i alle 5 etasjer) har soverommet for dårlig utsyn fordi heissjakten er i veien, og i leiligheten lengst mot øst ser man på fasaden at det er omtrent 0,1 meter av vinduet som vises, dette gir også for dårlig utsyn, etter plan- og bygningsenhetens vurdering.

3. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 74.2
Tiltaket er henvendt med fasade inn mot gårdsrommet og med inngangssoner og svalganger mot nord. Dette bryter med den fasaderekke bygningen ligger i, og oppleves merkelig i situasjonen. Huset ser ut til å ha vrangen ut; Det som framstår som en "bakside" er hovedfasade. Plan- og bygningsenheten mener dette er i strid med plan- og bygningsloven § 74.2.

Plan- og bygningsloven § 74.2: *... "Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samvar med tiltakets funksjon* ***og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.***" Bygningen bryter med de bygde omgivelser det skal forholde seg til. Det fortoner seg merkelig i fasaderekka med et bygg som har hele inngangsfasaden eksponert ut mot vegen.

Hva som er god og dårlig estetisk løsning er preget av skjønn, og det vil alltid kunne diskuteres hva som er den beste løsningen. Det er kommunen som er satt til å forvalte dette skjønnet i henhold til loven.

Det er ikke opp til plan- og bygningsenheten å foreslå hvordan dette eventuelt skal løses, men vi vurderer at den løsning som er vist er i strid med § 74.2.

DISPENSASJON:
Hvis tiltaket skulle godkjennes ville det betinge å innvilge dispensasjon fra alle de ovenfor nevnte bestemmelser. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7.

Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn.

Plan- og bygningsenheten kan ikke se at det foreligger særlige grunner for å dispensere. Det oppgis ikke i søknaden hvordan det eventuelt kompenseres for at man ikke oppfyller kravene i teknisk forskrift. Plan- og bygningsenheten finner at de løsninger som er vist ikke er gode nok. Det vil heller ikke kunne innvilges dispensasjon for forhold som er for dårlige når det gjelder helse, miljø og sikkerhet.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner plan- og bygningsenheten ikke å kunne dispensere fra avslagshjemlene for Nedre Ila 5.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner plan- og bygningsenheten ikke å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK AVSLÅS.

Det vises til overnevnte begrunnelse.

Vedtaket er fattet i medhold av reguleringsplanen §§ 3.2-1 og 3.2-6 jf 3.2-5, og reguleringsplanens

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsetaten	04/37166	25.02.2005

fastsettelse av gesimshøyde, plan- og bygningsloven § 74.1 jf teknisk forskrift §§ 7.41-3, 8-35 og 10-33. Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glenstad Aspås
konst. bygningssjef

Andri Lehf
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
ECO Eiendomsforvaltning AS, 7560 VIKHAMMER
Axel Bruun AS, Mellomila 4 A, 7018 TRONDHEIM
Fellesskjøpet i Trondheim, Bromstadveien 57, 7005 TRONDHEIM
Sameiet Mellomila 2, 7018 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IR 1359/05

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

AVSLAG

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
	04/37166/ oppgis ved alle henv.		07.07.2005

Nedre Ila 5, Søknad om rammetillatelse for riving av lagerhall og nybygg leilighetsbygg, søknad om endring av tillatelse.

Byggested: **Nedre Ila 5** Gnr.: 416 Bnr.: 89
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: ECO Eiendomsforvaltning AS

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

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt plan- og bygningsenheten 24.11.2004.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 27.05.2005 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av avslått rammesøknad.

Formell forhåndskonferanse er ikke avholdt, men det er avholdt flere møter med plan- og bygningsenheten for å diskutere tiltakets forhold til reguleringsplanen.

Naboer og gjenboere er ikke varslet, på lovbestemt måte. Det kom inn merknader fra eier av eiendommen Mellomila 4a, fra Sameiet i Mellomila 2 og fra Fellesskjøpet i Trondheim til den opprinnelige søknaden, se sak FBR IR 0410/05.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004. Eiendommen er vist som eksisterende bybebyggelse.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan r 453; *"Nedre Ila 5 og 7, gnr. 416/89, 416/103 Mellomila 4A og B,. gnr.416/7, 416/8"*, vedtatt 26.08.2004. Eiendommen er regulert til boliger og fellesanlegg.

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

Vurdering/begrunnelse
Etter at opprinnelig søknad ble avslått, er tiltaket endret for å imøtekomme de momenter som ble lagt til grunn for avslaget. På dette grunnlag gis en ny vurdering av tiltaket slik det nå fremstår.

Plan- og bygningsenheten mener tiltaket fremdeles ligger utenfor rammen av reguleringsplanen når det gjelder gesimshøyde. Foruten dette er det flere leiligheter som har for dårlig boligkvalitet.

Reguleringsplanbehandlingen
Avslaget som først ble gitt har i ettertid blitt drøftet med plan- og bygningsenheten. Tiltakshaver mener at siden tiltaket er vist under reguleringsbehandlingen, kunne plan- og bygningsenheten påpekt de momenter som ligger til grunn for avslaget på et tidligere stadium i prosessen. Ansvarlig søker setter med dette søkelys på forutsigbarhet i prosessen mellom tiltakshaver og kommunen.

Reguleringsbehandlingen skal gi overordnede rammer for flere tiltak. Den aktuelle reguleringsplan omfatter 4 større bygninger og fellesarealer. Det er samtidig en hel del momenter som skal vurderes og ivaretaes når det gjelder ulike forhold og konsekvenser tiltaket har for omgivelsene både i nærmiljøet og i en mer overordnet skala.

De tegningene som er lagt ved reguleringsbehandlingen for å belyse hvordan tiltaket fysisk framstår i omgivelsene består av fasadetegning i målestokk 1:400, snitt i 1:500, og plan av 1. etasje og tak i 1:200. De problemene som er avdekket i byggesaken, går ikke tydelig fram av dette tegningsmaterialet. Materialet er også endret underveis i prosessen. Gesimshøyden er senket til 21 meter for bedre å korrespondere med nabo i Nedre Ila 3, som har gesimshøyde 20 meter.

Fasaden mot Nedre Ila er tegnet på en slik måte at det ser ut til at takterrassen ligger på taket over 4. etasje med et tett rekkverk, og at det ligger et tilbaketrukket volum bak denne som har gesimshøyde 1 meter høyere enn nabo i Nedre Ila 3.
I snittet er det slett ikke tegnet inn noe rekkverk. Plantegningen over takterrassen samsvarer ikke med fasaden mot Nedre Ila. Her er der altså en manglende konsistens/ feil i tegningsmaterialet. Fasadeopprisset er svært viktig for å kunne bedømme hvordan nybygget vil framstå i relasjon til nabobygg. Plan- og bygningsenheten må gå ut ifra at alle involverte parter har lagt denne framstillingen til grunn under behandlingen av tiltaket. Overkant av bygget er avsluttet med én klar linje. Det er ikke noe som tyder på at man skal ta med i betraktning at det kommer et element som bygger over en meter ekstra oppå denne. Reguleringsplanen har gått gjennom alminnelige prosedyrer i en demokratisk behandling av saken, med høringer og behandlinger i bygningsrådet.

Det fremgår ikke verken i tegningsmaterialet eller beskrivelsen som ligger til grunn for godkjenningen av reguleringsplanen at man får et tillegg til den høyden som er vist på tegningene. Plan- og bygningsenheten kan dermed ikke se at man kan legge behandlingen av reguleringsplanen til grunn for å hevde at det er gitt en aksept for at rekkverket ikke skal medregnes i gesimshøyden for bygningen. Rekkverket er ikke vist. I behandlingen av en såpass stor og omfattende sak (den omfatter 4 større bygninger og fellesarealer) er det urealistisk å regne med at de som får saken til uttalelse og behandling skal kunne sette seg så grundig inn i hvert enkelt bygg at de rekker å forestille seg mer enn det som er vist på tegningene. Man må legge til grunn at de kan ta for gitt det som er vist på fasadeopprisset.

Fordi det er krav om lekeplass på tak må det prosjekteres rekkverk. Dette må være tiltakshaver og prosjekterendes ansvar å vise tiltaket så korrekt som mulig på tegning, samt at de selv har ansvar for å kjenne til målereglene i TEK. Ansvarlig prosjekterende framstiller det som om et rekkverk som er 1,3 meter høyt og tett(bestående av glass) ikke vil vises. Plan- og bygningsenheten er ikke enige i at

dette er mulig. Både rekkverk, lekeapparater, beplantning og mennesker vil bli synlige på taket, helt annerledes enn det framgår av fasadeopprisset til reguleringsbehandlingen. Det fasadeopprisset som er vist i byggesøknaden er også framstilt som om rekkverket bare består av tynne spiler. Dette vil ikke være tilfelle. Når det blir lagt glassplater på vil disse både reflektere og etter hvert bli fulle av støv og skitt fra regnvær. De vil ikke komme til å fremstå som luft.

Det er i saksvedlegget til reguleringsplanen nevnt en del om tiltaket, både med hensyn til etasjeantall, orientering og dagslysinnslipp. Det er likevel ikke slik at detaljene i prosjekteringen av underlagsmaterialet for reguleringsbehandlingen er nærmere vurdert av plan- og bygningsenheten under behandlingen av reguleringsplanen. Plan- og bygningsenheten må legge til grunn at ansvarlig prosjekterende utformer underlagsmaterialet (tiltaket) i henhold til gjeldende vedtekter gitt i plan- og bygningslovgivningen. Det er først i søknaden om byggesak at de mer detaljerte sider ved saken blir underlagt nærmere kontroll. Mer detaljerte forhold omkring boligkvaliteten og om prosjekteringen holder mål i henhold til for eksempel teknisk forskrift kan bli avdekket.

Det framgår av reguleringsarbeidet at intensjonen i reguleringssaken var at gesimshøyden skulle holdes på samme nivå som nabobygget i Nedre Ila 3. I reguleringsbestemmelsene § 2.1.3 er det satt en maks gesimshøyde på 21 meter over havnivå. Dette er én meter høyere enn Nedre Ila 3. Nabobygget i Nedre Ila 7, også kalt Snekkeriet, er et vesentlig lavere bygg - i samme reguleringsplan også godkjent innredet til boliger. Plan- og bygningsenheten finner det ufordelaktig at man i Nedre Ila 5 får en høyere gesims enn begge nabobygg i rekka. Den karébebyggelsen nybygget skal bli del av har en relativt konsistent høydeprofil, som skaper god sammenheng i bebyggelsen. Sett fra Kai-siden er det bare toppen på skolen i bakkant som stikker opp over denne gesimshøyden.

Ansvarlig søker er av den oppfatning at han kan plassere et tett rekkverk på 1,3 meters høyde oppå den godkjente gesimshøyden. Plan- og bygningsenheten ikke enig i dette. I henhold til teknisk forskrift og målereglene gitt i henhold til denne, skal gesimshøyden regnes til toppen av dette rekkverket. Plan- og bygngningsenheten mener omsøkte tiltak er i strid med reguleringsplanen § 2.1.3 vedrørende gesimshøyden.

Hvis bygget senkes slik at det blir i henhold til maks gesimshøyde satt i reguleringsplan, vil det fremstå i et mer harmonisk forhold til naboen. Høyden i fasade-livet vil bli mer lik, og det vil i hovedsak bli den nye bygningens rekkverk som stikker opp høyere enn de andre byggene i området. Dette vil bli mer harmonisk i situasjonen, og vil være det riktige i henhold til reguleringsplanen og målereglene i teknisk forskrift.

Ansvarlig søker legger til grunn at rekkverket skal bygges av usynlig materiale (glass og tynne sprosser), og at dette dermed ikke vil vises og ikke skal regnes med. Plan- og bygningsenheten mener at regelverket er utvetydig på dette punkt, og at målereglene ikke kan fravikes. Vi finner dessuten at det ikke er kurant å dispensere fra maks høyde satt i en så ny reguleringsplan. Vi kan heller ikke se at det foreligger grunn for å dispensere.

Rekkverket er trukket inn fra fasadene for å gjøre det mindre synlig. Nybyggets fjernvirkning vil likevel fremstå med den høyde som reelt bygges. Hvis nybygget reelt blir nesten 2,5 meter høyere enn høyeste nabobygg anser plan- og bygningsenheten dette for både uheldig og presedensskapende for området.

Plan- og bygningsenheten har vært på befaring, og fotografert nabobyggene. Foto-dokumentasjon vedrørende gesimshøydene legges ved.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/37166	07.07.2005

En eventuell godkjenning av tiltaket forutsetter en dispensasjon fra reguleringsplanen i forhold til gesimshøyde. Plan- og bygningsenheten finner ikke at det foreligger særlige grunner for å dispensere fra reguleringsplanen i forhold til gesimshøyden.

Boligkvalitet

Det er stilt som forutsetning at alle leilighetene skulle være gjennomlyste. Dette er et prinsipp som gir mulighet for bedre dagslysforhold i leilighetene enn hvis de kun får lys fra en himmelretning. I situasjonen med nordvendt og nordtangent (støyutsatt på grunn av nærhet til stor veg) på den ene side, og sydvendt på den andre, ville kvaliteten på leilighetene bli svært ulik hvis man hadde prosjektert dem ensidig henvendt mot en av fasadene.

Det kan sies at selv om dette prinsippet ligger til grunn, er det dårlig utnyttet. Leilighetene er små og blokka forholdsvis dyp, resultatet er smale leiligheter med få fasademetre per enhet. I snitt-tegningene som ligger ved er enhetene prosjektert med opp til 11 meters dybde, og med inntil 16 meters dybde under dekket (dybden medregnet overdekket svalgang og balkong, og dermed avstanden dagslyset skal trenge igjennom for å gi lys inn til midten av leilighetene). Til sammenlikning er bredden på fasadene kun 3.8 meter på hver side. Dette innebærer at en standard leilighet har maksimalt 7,6 meter fasade hvor det er mulig å ta inn dagslys, og hvor den ene siden må skjermes vesentlig mot innsyn, fordi det er direkte passasje forbi på svalgangene.

Det kan sies at man her oppnår et stort antall leiligheter med relativt dårlig kvalitet. Etter hvert som presset på utbygging av småleiligheter og på kvaliteten på dem har økt vesentlig de siste år, har plan- og bygningsenheten måttet ta opp vurderingen av disse mer spesifikt. Disse kvalitative vurderinger har kommet inn som et tema ved siste gangs behandling av saken i bystyret. Da ble det for 3 av de 4 bygningene planen omfatter pålagt krav om et større antall 3-roms leiligheter. Dette ble ikke pålagt omsøkte tiltak. Det er imidlertid påklaget at pålegget ikke omfatter også dette tiltaket, og denne klagen ligger inne til behandling.

Det er nevnt i avslag av 25.02.2005 at det ville være fordelaktig at boligene på det nederste plan kom høyere opp i forhold til utomhus terreng. Med dette understrekes for ordens skyld at vi mener cotehøyde gulv på nederste etasjeplan med boliger. I tiltaket er boligene på 1. etasjes plan prosjektert med en cotehøyde gulv som er svært lik høyden på terrenget utenfor. Her er det skjedd en forvenring da tiltakets gesimshøyde ble senket i siste runde av reguleringsbehandlingen. I tidligere tegninger av tiltaket ligger de nederste boligene med en sokkelhøyde under seg mot Nedre Ila. I reguleringsbestemmelse 3.2-1 er parkeringsetasjen fortsatt benevnt som sokkeletasje, selv om den i tiltaket er flyttet ned i en kjelleretasje.

I forhold til nabobygg i Nedre Ila 3 er leilighetene i 1. etasje lagt vesentlig nærmere bakkeplanet. Dette fører til en uheldig situasjon for boligene i 1. etasje, både på grunn av nærhet til trafikk, og at det vil gi innsyn i leilighetene både fra felles uterom i bakgård og fra fasaden mot Nedre Ila. Når leiligheten på begge sider av bygget blir liggende i plan med felles uteområde, blir boligkvaliteten svært forringet i det man må skjerme sine private rom mot innsyn. Det finnes enkelte eksempler på leiligheter i området med en slik dårlig kvalitet, og det kan observeres at vinduene konstant er dekket av nedrullede persienner. Resultatet er utilfredstillende dagslysforhold, og opplevelse av innestengthet inne i leilighetene. Disse leilighetene er alle av den smaleste typen. De får mindre dagslys fordi de ligger nederst, og at de blir mest støyutsatt fordi de ligger nærmest nordtangenten. Plan- og bygningsenheten finner derfor kun under tvil å kunne godkjenne planløsningene.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner plan- og bygningsenheten ikke å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/37166	07.07.2005

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE AVSLÅS.

Det vises til overnevnte begrunnelse.

Vedtaket er fattet i medhold av reguleringsplanen § 2.1.3. Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Liborn Gjerstad Aspås
konst. bygningssjef

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
ECO Eiendomsforvaltning AS, 7560 VIKHAMMER
Axel Bruun AS, Mellomila 4 A, 7018 TRONDHEIM
Felleskjøpet i Trondheim, Brøstadveien 57, 7005 TRONDHEIM
Sameiet Mellomila 2, 7018 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IR 3186/05

Voll Arkitekter AS
Kjøpenamngata 40

N-7011 TRONDHEIM

RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Andri Leha	04/37166/ oppgis ved alle henv.		28.11.2005

NEDRE ILA 5, SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR RIVING AV LAGERHALL OG NYBYGG LEILIGHETSBYGG, KLAGEBEHANDLING

Byggested: **Nedre Ila 5** Gnr.: **416** Bnr.: **89**
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **ECO Eiendomsforvaltning AS**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt plan- og bygningsenheten 24.11.2004.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 24.11.2004, 25.01.2005, 31.01.2005, 15.02.2005, 04.03.2005, 11.03.2005, 01.04.2005, 27.05.2005, 10.08.2005, 17.08.2005, 24.08.2005 og 15.11.2005 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder riving av lagerhall og nybygg leilighetsblokk.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det kom inn merknader fra eier av eiendommen Mellomila 4a, fra Sameiet i Mellomila 2 og fra Felleskjøpet i Trondheim til den opprinnelige søknaden, se sak FBR IR 0410/05.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004. Eiendommen er vist som eksisterende bybebyggelse.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan r 453; *"Nedre Ila 5 og 7, gnr. 416/89, 416/103 Mellomila 4A og B., gnr.416/7, 416/8"*, vedtatt 26.08.2004. Eiendommen er regulert til boliger og fellesanlegg.

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

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. I henhold til Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a pålegges omsøkte bygning(er) tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det vises for øvrig til TEK § 9-23.

Vurdering/begrunnelse
Tiltaket er tidligere avslått. Det vises til bygningsrådets møte 15.11.2005 hvor det ble fattet vedtak om å godkjenne tiltaket.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.
Før det blir gitt igangsettingstillatelse må følgende vilkår være oppfylt:
- Det må dokumenteres nærmere hvordan boligene på nederste etasje løses mht forsvarlig planløsning, dette gjelder særlig tilgang på dagslys og utsyn i forhold til eventuell innsynsproblematikk og støyproblematikk.
- Plan for disponering av rivingsavfall.

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Voll arkitekter AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3.
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3.
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3. *Arkitekturprosjektering.*
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2. *Brann- lyd og bygningsfysisk prosjektering.*

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Utstikking og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt < skriv inn dato > skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes plan- og bygningsenheten uten ugrunnet opphold.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/37166	24.11.2005

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Gloristad Aspås
konst. bygningssjef

Andri Lehn
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
ECO Eiendomsforvaltning AS, 7560 VIKHAMMER
Sameiet Mellomila 2 v/Arne Joar Dahl, Mellomila 2, 7018 TRONDHEIM
Fellesskjøpet i Trondheim, v/Bjørn Hauh, Bromstadvn 57, 7005 TRONDHEIM
Axel Bruun AS Eiendom, Mellomila 4A, 7018 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:
Miljø- og landbruksenheten

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IP 440/06

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Andri Lehn	04/37166/ oppgis ved alle henv.		24.02.2006

NEDRE ILA 5, SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR RIVING AV LAGERHALL OG NYBYGG LEILIGHETSBYGG, KLAGEBEHANDLING

Byggested: **Nedre Ila 5** Gnr.: **416** Bnr.: **89**
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **ECO Eiendomsforvaltning AS**

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

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 10.02.2006.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 10.02.2006 og 22.02.2006 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av riving, graving og grunnarbeider.
Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 28.11.2005 i delegasjonssak nr. FBR IR 3186/05.

Vurdering/begrunnelse
Søknaden er i henhold til rammetillatelsen, som er godkjent i bygningsrådet.

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. I henhold til Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a pålegges omsøkte bygning tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det vises for øvrig til TEK § 9-23.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Dronning Eufemias gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 7254721
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	04/37166	24.02.2006

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Sivilingeniørene Harboe og Leganger for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.

Promacon AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.

Rørteknikk AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3.
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3.
  Rørinstallasjoner; sanitær samt energiinstallasjoner; varme.

Nidaros oppmåling AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.
  Plassering og beliggenhetskontroll.

Schjelberg Entreprenør AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig utførende for anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 2.
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 2.

Spennarmering AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.
  Betongarbeider boligblokk.

Prima - Hus AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3.
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Lokal godkjenning
I samsvar med søknad om ansvarsrett godkjennes søknad om lokal godkjenning av foretak for:

Rørteknikk AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3.
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	04/37166	24.02.2006

Rørinstallasjoner; sanitær samt energiinstallasjoner; varme.

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Utstikking og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt i rammetillatelsen skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

Bygg- og anleggsavfall
Byggesakskontoret godkjenner plan for avfallsdisponering mottatt 10.02.2006.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Andri Lehn
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Kopi med vedlegg: ECO Eiendomsforvaltning AS, , 7560 VIKHAMMER
Kopi uten vedlegg: Norsk Heiskontroll, Lade allé 65B, 7041 Trondheim
Miljøenheten

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IP 814/06

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Presmo	04/37166/ oppgis ved alle henv.		11.04.2006

Nedre Ila 5, igangsettingstillatelse nr. 2 for riving av lagerhall og nybygg leilighetsbygg

Byggested: **Nedre Ila 5** Gnr.: **416** Bnr.: **89**
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **ECO Eiendomsforvaltning AS**

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

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 04.04.2006.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 04.04.2006, ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av betongelementer og heis. Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 28.11.2005 i delegasjonssak nr. FBR IR 3186/05.

Vurdering/begrunnelse
Vilkår i rammetillatelse anses som oppfylt.

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. I henhold til Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a pålegges omsøkte bygning tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det vises for øvrig til TEK § 9-23.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 010 563
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

Omsøkte bygning må tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a.

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

- Spennconn AS – PRO/KPR/UTF/KUT for bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 2 (prefab. betongkonstruksjoner).
- Reber Schindler Heis AS - PRO/KPR/UTF/KUT for bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 3 (heis).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

De foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	04/37166	11.04.2006

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Gjerstad Aspås
bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
ECO Eiendomsforvaltning AS, , 7560 VIKHAMMER
Sameiet Mellomila 2 v/Arne Joar Dahl, Mellomila 2, 7018 TRONDHEIM
Felleskjøpet i Trondheim, v/Bjørn Hauh, Bromstadvn. 57, 7005 TRONDHEIM
Axel Bruun AS Eiendom, Mellomila 4A, 7018 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:
Norsk Heiskontroll, Lade allé 65B, 7041 Trondheim
Miljøenheten

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IR 1415/06

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

GODKJENNING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	04/37166/ oppgis ved alle henvendelser		12.06.2006

Nedre Ila 5, endring av tillatelse for riving av lagerhall og nybygg leilighetsbygg - parkeringskjeller

Byggested:	**Nedre Ila 5** Gnr.: **416** Bnr.: **89**
Ansvarlig søker:	**Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver:	**ECO Eiendomsforvaltning AS**

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

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 02.06.2006.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 02.06.2006, ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR IR 3186/05. Endringen gjelder parkeringskjelleren.

Etter riving ble det avdekket at kjeller ikke kunne bygges etter godkjente tegninger i rammesøknaden. Den må bygges innenfor eksisterende kjellermurer mot bakgård og nabobygg i Nedre Ila 7 og Mellomila 4. Kjeller vil gå helt bort til nabobygg i Nedre Ila 7 og er noe dypere i den vestlige delen. Dette medfører bygging på nabogrunn, og samtykkeavtale foreligger.

Parkeringskjeller snus 90 grader med kjørebane i husets lengderetning. Tidligere bodareal mot vest flyttes, og de fleste bodene blir plassert mot sør under bakgård. Antall boder og parkeringsplasser blir uendret.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 503

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

Inngangspartiet for nabobygg i Nedre Ila 7 er midt på bygningens fasade mot øst, inn mot veita som skal etableres mellom Nedre Ila 5 og 7. Det blir tatt hensyn til naboens adkomst gjennom byggeprossesen. Midlertidig veit/adkomst er etablert etter riving av eksisterende bygg.
Bygging av kjeller inn mot nabobygget vil få høyeste prioritet ved oppstart, og gjøres i to etapper for å sikre adkomst fra minst en side av bygget i løpet av byggeprosessen. Veita vil være klar med fast dekke senest 15. september 2006.

Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 94 nr. 3.

Vurdering/begrunnelse
Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknad om endring av tillatelse og arbeidene kan igangsettes. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 3186/05.

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
ECO Eiendomsforvaltning AS, , 7560 VIKHAMMER

Kopi uten vedlegg:
Waagenes og Moe Eiendom AS, Pir 2 13D, 7010 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IP 2103/07

KOPI

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	04/37166 oppgis ved alle henvendelser		14.08.2007

Nedre Ila 5, igangsettingstillatelse for tekniske fag, nybygg leilighetsbygg

Byggested: **Nedre Ila 5** Gnr.: **416** Bnr.: **89**
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **ECO Eiendomsforvaltning AS**

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

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 01.02.2007.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 01.02.2007, ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av tekniske fag (brannprosjektering, ventilasjon). Det er gitt rammetillatelse for tiltaket i delegasjonssak nr. FBR IR 1415/06, og endring av tillatelse i delegasjonsvedtak FBR IR 1976/07.

Vurdering/begrunnelse
Vilkår i rammetillatelsen anses som oppfylt.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 19
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: 963 989 691 MVA
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internetadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	04/37166	14.08.2007

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

- NEAS Brannconsult AS (979455704) – PRO/KPR for bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 3 (brann).
- Aircomfort Trøndelag AS (933155293) – PRO/KPR/UTF/KUT for bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 2 (luftbehandlingsanlegg).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

De foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glorstad Aspås
bygningssjef

Erik Prestmo
Erik Prestmo
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
ECO Eiendomsforvaltning AS, , 7560 VIKHAMMER

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IR 1976/07

KOPI

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

AVSLAG

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	04/37166 oppgis ved alle henvendelser	Line Ytsnoy	14.08.2007

Nedre Ila 5, søknad om endring av rammetillatelse for riving av lagerhall og nybygg leilighetsbygg – ny støttemur

Byggested: **Nedre Ila 5** Gnr.: **416** Bnr.: **89**
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **ECO Eiendomsforvaltning AS**

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

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 18.01.2007.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 18.01.2007, ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR IR 3186/05. Endringen gjelder riving av eksisterende støttemur og oppføring av ny mur med gjerde i bakgården.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak innen merknadsfristens utløp, men en e-post er sendt til ansvarlig søker den 31.01.2007, hvor det påpekes at muren som skulle plasseres i nabogrensen var oppsatt 3-4 meter inn på nabotomt.

Byggesakskontoret mottok den 25.05.2007 en klage på støttemuren, med krav om riving/flytting. Saken har senere blitt fulgt opp som ulovlighetssak ved byggesakskontoret.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004, sist endret 25.05.2005. Eiendommen er vist som eksisterende bybebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 453 "Reguleringsplan for Nedre Ila 5 og7 med mer.", stadfestet 26.08.2004. Eiendommen er regulert til boliger og fellesanlegg.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 095 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Vår referanse 04/37166	Vår dato 14.08.2007

Vurdering/begrunnelse
Muren er oppført ca. 3 meter inn på nabogrunn, uten samtykke fra nabo. Den del av tiltaket som ligger på nabogrunn avvises derfor for videre byggesaksbehandling.

Når det for bygningsmyndigheten fremstår som klart at tiltakshaver verken har eller vil få privatrettslig tilgang til et omsøkt areal, har sivilombudsmannen i en rekke saker lagt til grunn at søknaden skal avvises, og ikke avslås.

Det er ikke innhentet samtykkeerklæring om bygging av mur og gjerde nærmere grense enn 4 meter fra nabogrense. Den del av tiltaket som ligger på egen grunn er derfor i strid med plan- og bygningslovens § 70.

Muren med gjerde er plassert tett inntil leiligheter i den nye boligblokken, og hindrer tilgang på dagslys og utsyn. Tiltaket er således i strid med TEK kap.X § 10 – 33, belysning og utsyn. Da muren i forhold til resten av tiltaket er i strid med TEK, vil det ikke være aktuelt med dispensasjon fra pbl § 70.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret ikke å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE AVSLÅS.

Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Vedtaket er fattet i medhold av pbl § 70 og TEK X § 10 – 33. Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Varsel om pålegg
I samsvar med forvaltningsloven § 16 varsles De om at pålegg om retting av det ulovlige forhold, jf. plan- og bygningsloven § 113, vil bli vurdert dersom det ulovlige forhold ikke er rettet innen 3 uker. De har anledning til å uttale Dem innen samme frist.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Ghorstad Aspås
bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg: ECO Eiendomsforvaltning AS, , 7560 VIKHAMMER
Waagenes Moe AS v/ Sverre Moe, PIR 2 13D, 7010 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR DP 3051/07

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

DISPENSASJON
AVSLAG

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	04/37166 oppgis ved alle henvendelser	Lise Ytsmoy	19.11.2007

Nedre Ila 5, søknad om dispensasjon fra TEK § 10-33, nybygg med leiligheter

Byggested: **Nedre Ila 5** Gnr.: **416** Bnr.: **89**
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **ECO Eiendomsforvaltning AS**

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

Innledning
Deres søknad om dispensasjon er mottatt byggesakskontoret 01.11.2007.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 01.11.2007, ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder dispensasjon fra tekniske forskrifter (TEK) til plan- og bygningsloven. Dispensasjonen gjelder TEK § 10-33 "Belysning og utsyn". Tiltaket gjelder tre leiligheter i 1. etasje.

Byggesaksikontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 94 nr. 3.

Vurdering/begrunnelse
Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er et avslag på søknad om midlertidig brukstillatelse for tre leiligheter i 1. etasje mot øst med betegnelsen H0101, H0102 og H0103. Resten av leilighetene i blokka har midlertidig brukstillatelse.

Leilighetene har stue og det viktigste oppholdsarealet inn mot eksisterende bakgård. Foran de tre leilighetene i første etasje er det en eksisterende mur med et 1 meter høyt tett plankegjerde oppå. Muren står i eiendomsgrensen til nabo i sør, Mellomila 2, og arealet bak gjerdet er parkeringsplass for denne eiendommen. Topp mur er ca. 1,6 meter over ferdig gulv i Nedre Ila 5 og mur med gjerde blir da til sammen ca. 2,6 meter.

Det søkes om dispensasjon fra TEK § 10-33. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7. Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Teknisk forskrift § 10-33 omhandler krav til belysning og utsyn, og lyder som følger:

"Ethvert rom skal ha tilfredsstillende belysning i rommets brukstid og i forhold til rommets funksjon og brukernes behov.

Rom for varig opphold skal ha vinduer og utsyn. For enkelte rom kan dette tilrettelegges ved tilstrekkelige åpninger mot andre rom eller ved overlys. Der særlige forhold gjør det påkrevet kan vinduer erstattes med annen godt tilrettelagt belysning."

Tiltakshaver ECO Eiendomsforvaltning AS, v/Egil Glørstad har vært i forhandlinger med naboene i Mellomila 2 om muligheter for endringer av eksisterende mur/gjerde/parkeringsplasser som kan bedre forholdene med hensyn på dagslys og utsyn.

Naboene kan godta at eksisterende gjerde skiftes ut med et nytt lysåpent rekkverk. Denne løsningen er derfor foreslått, i tillegg til at muren oppgraderes med lys puss eller maling, og at det plantes busker foran muren.

Ansvarlig søker er inneforstått med at denne løsningen ikke tilfredstiller kravene i TEK, og søker derfor om dispensasjon. Som særlig grunn kan nevnes de praktiske vanskeligheter med å få til en tilfredsstillende løsning.

Belysning
Det er foretatt en dagslysberegning av Sintef som konkluderer med at dagslysforholdene er tilfredsstillende. Byggesakskontoret kjenner ikke forutsetningene for denne beregningen, men mener forøvrig at dagslysforholdene ikke er tilfredsstillende. Leilighetene ligger i 1. etasje i en bakgård, med en innglasset balkong foran og over (bredde ca. 1,25 m), og en mur med gjerde i avstand 1,35 meter fra balkongen. En utskifting av eksisterende gjerde med et åpent spilerekkverk i stål, evt. glass og stål, vil ikke endre denne situasjonen vesentlig.

Utsyn
Leilighetene har stue og viktigste oppholdsrom inn mot bakgård. Tilfredsstillende utsyn oppnås når vindusflater hindrer innsiktsfølelse og gir beboer god kontakt med det fri både sittende og stående. I tett bebyggelse er det tilstrekkelig å ha utsyn mot husrekker, gateløp, parkområder, bakgård og liggende.

Byggesakskontoret mener at en utskifting av eksisterende rekkverket med et transparent rekkverk ikke vil bedre situasjonen i forhold til utsyn. Det utvidede utsynet vil bli til parkerte biler, som ikke er tilfredstillende.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret ikke å kunne dispensere fra TEK § 10-33 for tre leiligheter i 1. etasje. Det innebærer at midlertidig brukstillatelse ikke kan gis for de tre leilighetene.

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Vår referanse 04/37166	Vår dato 19.11.2007

VEDTAK:

I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 7, AVSLÅS DISPENSASJON FRA TEK § 10-33.

Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Gåserud Aspås
bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
ECO Eiendomsforvaltning AS, , 7560 VIKHAMMER

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IR 3197/07

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

GODKJENNING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo / Mads Midelfart	04/37166 oppgis ved alle henvendelser	Lise Ykstesey	13.12.2007

Nedre Ila 5, søknad om rammetillatelse for riving av lagerhall og nybygg leilighetsbygg - ny støttemur, omgjøring etter klage jf. forvaltningsloven § 33, 2.ledd.

Byggested: **Nedre Ila 5** Gnr.: **416** Bnr.: **89**
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **ECO Eiendomsforvaltning AS**

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

Forvaltningsloven § 33, 2. ledd
Trondheim kommune har etter en nærmere vurdering funnet å kunne endre vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 1976/07 av 14.08.2007. Kommunen finner å godkjenne støttemur som omsøkt i søknad av 18.01.2007.

Rammetillatelse i delegasjonssak nr. FBR IR 1976/07 av 14.08.2007 endres etter bestemmelsen i forvaltningsloven § 33, 2. ledd som gir underinstansen kompetanse til å oppheve eller endre et vedtak dersom den finner klagen begrunnet. På bakgrunn av rettsforlik av 13.09.2007 tas klage av 11.09.2007 til følge.

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse mottatt byggesakskontoret 18.01.2007 ble avslått i vedtak av 14.08.2007. Klage på avslag av 14.08.2007 er mottatt byggesakskontoret 11.09.2007. Utskrift av rettsbok fra Trondheim tingrett er mottatt byggesakskontoret 05.10.2007.

Ovennevnte dokumentasjon ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR IR 3186/05. Endringen gjelder riving av eksisterende støttemur og oppføring av ny mur med gjerde i bakgården.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Muren er oppført ca. 3 meter på nabogrunn som eies av Waagnes & Moe AS. Det foreligger rettsforlik vedrørende tiltaket av 13.09.2007 mellom Waagnes & Moe AS og ECO Eiendomsforvaltning AS.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7005 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 909 091 765
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	04/37166	13.12.2007

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som eksisterende bybebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 453 "Reguleringsplan for Nedre Ila 5 og 7 med mer", stadfestet 26.08.2004. Eiendommen er regulert til boliger og fellesanlegg.

Vurdering/begrunnelse
Det foreligger samtykkeerklæring fra eier av naboeiendommen, Waagenes & Moe AS. Muren tillates oppført i felles grense.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknad om endring av tillatelse. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 3186/05.

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Tildeling av ansvarsrett
Ansvarsrett er godkjent i tidligere vedtak.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	04/37166	13.12.2007

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
byggesaksjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
ECO Eiendomsforvaltning AS, , 7560 VIKHAMMER
Waagenes & Moe AS v/Sverre Moe, PIR 2 13D, 7010 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 1311/08

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

GODKJENNING
- endring av tillatelse

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Presmo	04/37166 oppgis ved alle henvendelser	Line Ytterøy	23.04.2008

Nedre Ila 5, endring av tillatelse for riving av lagerhall og nybygg leilighetsbygg – ny planløsning for tre leiligheter og fasadeendring

Byggested: **Nedre Ila 5** *Gnr.:* **416** Bnr.: **89**
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **ECO Eiendomsforvaltning AS**

Byggesjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 31.03.2008.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 31.03.2008 og 22.04.2008, ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR IR 3186/05. Endringen gjelder ny planløsning for tre leiligheter i 1. etasje. Planløsningen endres pga. for dårlige forhold når det gjelder dagslys/utsyn fra stue. Endringen omfatter også fasadeendring i form av større vinduer i fasade mot nord.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til endringssøknaden.

Vurdering/begrunnelse
Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra TEK § 10-33 (belysning og utsyn). En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7. Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

I opprinnelig planløsning var stue orientert mot sør, som i alle de andre leilighetene i blokka. Med en mur med gjerde foran stuevinduene ble daglys- og utsynsforholdene for dårlige til å kunne gi brukstillatelse for disse tre leilighetene i 1. etasje.

Den nye planløsningen har stue orientert mot nord, som gir vesentlig bedre dagslys- og utsynsforhold. Større vinduaflater i fasade bidrar til dette. Det søkes nå om dispensasjon fra utsynskravet for de tre soverommene. I følge en dagslysberegning fra Sintef, er lysforholdene for soverommene tilfredstillende.

Byggesakskontoret mener at en dispensasjon kan gis, da soverommene er underordnede rom som primært brukes om natten. Utsyn er ikke like viktig her som for stue/kjøkken. Det er planlagt tiltak som vil bedre utsynskvaliteten i form av beplantning med mer.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra TEK § 10-33 for soverom i tre leiligheter i 1. etasje (leil. 1.1, 1.2 og 1.3).

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknad om endring av tillatelse og arbeidene kan igangsettes. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 3186/05.

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7, gis dispensasjon fra TEK § 10-33. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	04/37166	23.04.2008

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

fm/ Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
ECO Eiendomsforvaltning AS, , 7560 VIKHAMMER

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 2186/09

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

GODKJENNING
- endring av tillatelse

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	04/37166 oppgis ved alle henvendelser	Lise Yksenøy	26.06.2009

Nedre Ila 5, endring av tillatelse for riving av lagerhall og nybygg leilighetsbygg – endret avkjøringsrampe til parkeringskjeller

Byggested: **Nedre Ila 5** Gnr.: **416** Bnr.: **89**
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **ECO Eiendomsforvaltning AS**

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

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 17.06.2009.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 17.06.2009, ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR RAM 3186/05. Endringen gjelder endret oppkjøringsrampe fra parkeringskjeller og godkjenning av ny foretak for ansvarsrett.

Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 94 nr. 3.

Vurdering/begrunnelse
Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknad om endring av tillatelse og arbeidene kan igangsettes. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 3186/05.

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Tiller Skolers gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 365
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	04/37166	26.06.2009

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

- Gløstad Bygg AS (992956909) – UTF/KUT for bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1.
- Stjørdal rørleggerservice AS (985622957) – UTF/KUT for bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1 (innvendige rørinstallasjoner).
- GM Flisservice AS (990583293) – UTF/KUT for bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1 (mur, puss og flis).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Lokal godkjenning
I samsvar med søknad om ansvarsrett godkjennes søknad om lokal godkjenning av foretak for:

- Stjørdal rørleggerservice AS – UTF/KUT for bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1.
- GM Flisservice AS – UTF/KUT for bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1.

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Gløstad Aspås
bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg: ECO Eiendomsforvaltning AS, , 7560 VIKHAMMER

Saksprotokoll

KOPI

Utvalg:	Bygningsrådet
Møtedato:	15.11.2005
Sak:	0225/05
Resultat:	Behandlet
Arkivsak:	04/37166
Tittel:	**NEDRE ILA 5, SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR RIVING AV LAGERHALL OG NYBYGG LEILIGHETSBYGG, KLAGEBEHANDLING**

Behandling:
Innstillingen ble vedtatt mot 2 stemmer (1RV,1SV)

VEDTAK:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt klage på kommunens vedtak av 07.07.2005, delegasjonssak nr. FBR IR 1359/05.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner å kunne godkjenne omsøkte tiltak, ved å dispensere fra reguleringsbestemmelse 3.2-3.

Vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 1359/05, endres jf. forvaltningsloven § 33. 2. ledd. Klagen tas til følge, for så vidt når det gjelder resultatet.

Saken returneres administrasjonen for ivaretakelse av tekniske og formelle vilkår i saken.

Rita Ottervik
Ordfører

Kari Aarnes

Sakspapirer for Bygningsrådet

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
0410/05	Bygningsrådet	25.02.2005
1359/05	Bygningsrådet	07.07.2005
0225/05	Bygningsrådet	15.11.2005

NEDRE ILA 5
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR RIVING AV LAGERHALL OG NYBYGG LEILIGHETSBYGG
KLAGEBEHANDLING

Arkivsaksnr.	Saksbehandler:	Møtedato:	Møtesaksnr.
04/37166	Anita Brodreskift	15.11.2005	0225/05

Forslag til vedtak:
Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt klage på kommunens vedtak av 07.07.2005, delegasjonssak nr. FBR IR 1359/05.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner å kunne godkjenne omsøkte tiltak, ved å dispensere fra reguleringsbestemmelse 3.2-3.

Vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 1359/05, endres jf. forvaltningsloven § 33. 2. ledd. Klagen tas til følge, for så vidt når det gjelder resultatet.

Saken returneres administrasjonen for ivaretakelse av tekniske og formelle vilkår i saken.

Saksutredning:
Plan- og bygningsenheten mottok 24.11.2004 søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse. Søknaden ble avslått i vedtak av 25.02.2005. Klagefristen ble utsatt til 01.04.2005, etter anmodning fra klager Voll arkitekter. Plan- og bygningsenheten mottok 11.03.2005 klage på vedtak i delegasjonssak nr. 0410/05. Denne klagen er nå uaktuell. Dette på grunn av at det foreligger et revidert prosjekt.

Plan- og bygningsenheten mottok 27.05.2005 revidert søknad om tillatelse til tiltak. Reviderte tegninger og dokumentasjon mottatt 27.05.2005 lå til grunn for behandling av søknaden.

Søknaden ble avslått i delegasjonssak nr: FBR IR 1359/05. Avslaget var hjemlet i reguleringsplanen, i da gesimshøyden er i strid med reguleringsbestemmelsene.

Ansvarshaver Voll Arkitekter AS påklaget vedtak av 07.07.2005 på vegne av tiltakshaver ECO eiendomsforvaltning AS i klage mottatt 17.08.2005.

Klagen er rettidig fremsatt av klageberettiget person i saken, jf. forvaltningsloven §§ 28, 29 og 30.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004. Eiendommen er vist som eksisterende bebyggelse.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan r 453; "Nedre Ila 5 og 7, gnr. 416/89, 416/103 Mellomila 4A og B, gnr. 416/7, 416/8", vedtatt 26.08.2004. Eiendommen er regulert til boliger og fellesanlegg.

Rådmannen gjør oppmerksom på at reguleringsplanen er påklaget, og at utfallet av denne klagesaken kan få betydning for byggesaken.

Klagers anførsel
Klager anfører at kommunens vedtak av 07.07.2005 er feil. Det anføres at reguleringsbestemmelsene åpner for at rekkverk kan komme i tillegg til satt gesimshøyde.

Vurdering
Reguleringsbestemmelse 3.2-3
Det fremgår av reguleringsbestemmelse 3.2-3 at bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde som vist på plankart. Av plankartet følger det at maks høyde gesims skal være C+21.

Problemstillingen har vært om rekkverk på tak er å oppfatte som gesims. Kommunen er av den oppfatning at rekkverk på tak skal medregnes i gesimshøyden. Gesimshøyden er derfor isolert sett i strid med reguleringsplanen, og en godkjenning av tiltaket vil kreve dispensasjon fra reguleringsbestemmelse 3.2-3.

Plan- og bygningsloven § 7
Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7. For at dispensasjon skal kunne gis må det foreligge *"særlige grunner"*.

Kravet til særlige grunner vurderes i forhold til de hensyn den konkrete bestemmelse det skal dispenseres fra skal ivareta. Begrepet særlige grunner forutsetter ikke at det foreligger ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon skal gis. Det vil være tilstrekkelig at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Dersom man kommer frem til at det

Trondheim kommune

foreligger særlige grunner er det opp til forvaltningens frie skjønn å avgjøre om dispensasjon skal gis. Dersom særlige grunner ikke foreligger kan dispensasjon ikke gis.

Utrykket særlige grunner må sees i forhold til de hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. De ulike bestemmelser og planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse.

Ansvarsvarlig søker Voll Arkitekter AS har tilpasset tiltaket, slik at reviderte tegninger nå har blitt mer i tråd med reguleringsbestemmelsene. I forhold til gesimsen vil materialvalget utbygger har valgt til rekkverk tillegges vekt i forhold til dispensasjonsvurderingen. Det fremgår av fasadeopprisset at rekkverket skal bestå av glassplater og tynne spiler.

Et annet moment som taler for å dispensere fra reguleringsbestemmelse 3.2-3, er at rekkverket er trukket inn 1, 3 meter inn på taket, se snittegningene. Denne plasseringen av rekkverket medfører at høydevirkningen på rekkverket reduseres i forhold til om rekkverket var plassert i fasadeliv.

Det fremgår dessuten av reguleringsplanens forutsetninger at det skal kunne være rekkverk på tak, jf. reguleringsplanensbestemmelser vedrørende lekeareal 3.2-6.

Kommunen kan etter denne vurdering ikke se at hensynene bak planbestemmelsene i forhold høyde og tilpasning til nabobebyggelse, etter de tilpasninger av tiltaket tiltakshaver har foretatt, blir satt til side på en slik måte at det ikke kan dispenseres.

Det foreligger derfor slik rådmannen ser det en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon. Lovens krav er dermed oppfylt og dispensasjon kan gis.

Konklusjon
Kommunen har gjennomgått klagens anførsler og saken på nytt og funnet at det foreligger forhold som gjør at det er grunnlag for å endre vedtak i delegasjonssak FBR IR 1359/05 jf. forvaltningsloven § 33. 2 ledd.

Rådmannen i Trondheim, 01.11.2005

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glerstad Aspås
konst bygningssjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Vedtak i delegasjonssak FBR IR 1359/05, datert 07.07.05
Saksvedlegg 2: Klage på vedtak i delegasjonssak FBR IR 1359/05, mottatt 17.08.2005
Saksvedlegg 3: Tegningsmateriale av omsøkte tiltak
Saksvedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
Saksvedlegg 5: Plankart

KOPI

Saksprotokoll

Utvalg:	Bygningsrådet
Møtedato:	03.10.2006
Sak:	123/06
Resultat:	Behandlet
Arkivsak:	04/37166
Tittel:	**NEDRE ILA 5, SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR RIVING AV LAGERHALL OG NYBYGG LEILIGHETSBYGG, KLAGEBEHANDLING**

Behandling:
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt klage på kommunens vedtak av 28.11.2005, delegasjonssak nr. FBR IR 3186/05.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner ikke at det fremkommer opplysninger i klagen som tilfører saken nye momenter som gir grunnlag for å endre vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 3186/05.

Klagen tas ikke til følge. Vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 3186/05 opprettholdes.

Saken oversendes fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Rita Ottervik
Ordfører

Kari Aarnes

Sakspapirer for Bygningsrådet

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
1359/05	Bygningsrådet	07.07.2005
225/05	Bygningsrådet	15.11.2005
3186/05	Bygningsrådet	28.11.2005
440/06	Bygningsrådet	24.02.2006
410/05	Bygningsrådet	11.04.2006
814/06	Bygningsrådet	11.04.2006
1415/06	Bygningsrådet	12.06.2006
123/06	Bygningsrådet	03.10.2006

NEDRE ILA 5
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR RIVING AV LAGERHALL OG NYBYGG LEILIGHETSBYGG
KLAGEBEHANDLING

Arkivsaknr.	Saksbehandler:	Møtedato:	Møtesaksnr.
04/37166	Geir Jakobsen	03.10.2006	123/06

Forslag til vedtak:
Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt klage på kommunens vedtak av 28.11.2005, delegasjonssak nr. FBR IR 3186/05.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner ikke at det fremkommer opplysninger i klagen som tilfører saken nye momenter som gir grunnlag for å endre vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 3186/05.

Klagen tas ikke til følge. Vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 3186/05 opprettholdes.

Saken oversendes fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Trondheim kommune

Saksutredning:
Byggesakskontoret mottok 24.11.2004 søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, for riving av lagerhall samt oppføring av leilighetsbygg på eiendommen Nedre Ila 5.

Søknaden ble avslått i delegasjonssak nr. FBR IR 0410/05, datert 25.02.2005.

Byggesakskontoret mottok 27.05.2005 revidert søknad om tillatelse til tiltak.

Søknaden ble avslått i delegasjonssak nr: FBR IR 1359/05, datert 07.07.2005. Avslaget var hjemlet i reguleringsplanen, da gesimshøyden ble funnet å være i strid med reguleringsbestemmelsene.

Ansvarlig søker Voll Arkitekter AS påklaget vedtak av 07.07.2005, på vegne av tiltakshaver ECO eiendomsforvaltning AS, i klage mottatt byggesakskontoret 17.08.2005.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker omgjorde vedtaket, jf. forvaltningsloven § 33, 2. ledd, i sitt møte 15.11.2005 i sak nr. 0225/05.

På bakgrunn av ovennevnte behandling i bygningsrådet, ble rammetillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR IR 3186/05, datert 28.11.2005.

Byggesakskontoret mottok 20.12.2005 klage på vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 3186/05, fra Sameiet Mellomila 2.

Klagen er rettidig fremsatt av klageberettiget person i saken, jf forvaltningsloven §§ 28, 29 og 30.

I henhold til retningslinjer for forberedende klagesaksbehandling etter plan- og bygningsloven, vedtatt av bygningsrådets i møte avholdt 16.11.2004, sak nr. 0294/04, skal klage på vedtak der det er gitt dispensasjon fra planer som er yngre enn to år, som i foreliggende tilfelle, forberedes av bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker. Klagen oversendes således bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004. Eiendommen er vist som eksisterende bebyggelse.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 453; *"Nedre Ila 5 og 7, gnr. 416/89, 416/103, Mellomila 4A og B, gnr. 416/7, 416/8"*, vedtatt 26.08.2004. Eiendommen er regulert til boliger og fellesanlegg.

Klagers anførsel
Klager har anført at bygget er for høyt, og at det innebærer en saksbehandlingsfeil at kommunen har innvilget dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene 3.2-3 vedrørende maks. tillatt gesimshøyde.

Klager har i den anledning også vist til sine anførsler heroen i klage datert 20.10.2004, hvilket opprinnelig var en klage på reguleringsplan R 453, vedtatt 26.08.2004. Reguleringsplanen er senere stadfestet av fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Klagers anførsel i klagen av 20.10.2004 vedrørende leilighetssammensetningen vil således ikke bli behandlet her, da dette er et forhold som vedrører den allerede avsluttede reguleringssaken.

Trondheim kommune

Vurdering

Byggehøyde - reguleringsbestemmelse 3.2-3
Det fremgår av bestemmelse 3.2-3 til gjeldende reguleringsplan at bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde som vist på plankart. Av plankartet følger det at maksimal høyde gesims skal være C+21.

Tiltaket er tenkt utført med et lekeareal på toppen av bygget, og det er i den forbindelse prosjektert et rekkverk på toppen av bygget. Rådmannen er av den oppfatning at rekkverk på tak skal medregnes i gesimshøyden. Byggets gesimshøyde er således i strid med reguleringsplanen, og en godkjenning av tiltaket vil kreve dispensasjon fra nevnte reguleringsbestemmelse.

Dispensasjon, plan- og bygningsloven § 7
Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7. For at dispensasjon skal kunne gis må det foreligge *"særlige grunner"*.

Kravet til særlige grunner vurderes i forhold til de hensyn den konkrete bestemmelse det skal dispenseres fra skal ivareta. Begrepet særlige grunner forutsetter ikke at det foreligger ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon skal gis. Det vil være tilstrekkelig at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Dersom man kommer frem til at det foreligger særlige grunner er det opp til forvaltningens frie skjønn å avgjøre om dispensasjon skal gis. Dersom særlige grunner ikke foreligger kan dispensasjon ikke gis.

De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. De ulike bestemmelser og planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse.

Etter rådmannens skjønn fremstår materialvalget utbygger har valgt til rekkverk som godt tilpasset resten av bygget. Det fremgår av fasadeopprisset at rekkverket skal bestå av glassplater og tynne spiler. Rådmannen finner å legge vekt på forannevnte i dispensasjonsvurderingen.

Det forhold at rekkverket er trukket 1,3 meter inn på taket, taler også for en dispensasjon, da en slik plassering av rekkverket medfører at høydevirkningen på rekkverket reduseres i forhold til om rekkverket var plassert i fasadeliv.

Rådmannen vil videre bemerke at det i henhold til reguleringsbestemmelsenes 3.2-6 fremgår at lekeareal på min. 200 m² skal opparbeides på tak, og at plassen skal sikres med rekkverk/gjerde. Det fremgår således av reguleringsplanens forutsetninger at det skal kunne være rekkverk på tak.

Etter rådmannens skjønn fremstår det reviderte prosjektet, slik det er prosjektert på tegningsmaterialet som lå til grunn for rammetillatelsen gitt 28.11.2005, i det hele som mer hensiktsmessig tilpasset tiltaket, og de reviderte tegningene synes å ha blitt mer i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Tap av utsikt m.m.
Klager har også anført at byggets høyde vil medføre betydelig tap av utsikt, samt bidra til å forverre sol- og lysforholdene for flere av seksjonene i Sameiet Mellomila 2.

Rådmannen ser at tiltaket til en viss grad vil føre til tap av utsikt for noen få av seksjonseierne. Rådmannen kan allikevel ikke se at disse ulempene er særlig tyngende for bruken av klagers eiendom.

Trondheim kommune

Etter rådmannens skjønn fremstår ikke det tap av utsikt og de forverrede lysforhold tiltaket eventuelt vil medføre for klagers eiendom, som verre enn hva man må påregne i bynære og tettbebygde strøk.

Rådmannen kan etter ovennevnte vurdering ikke se at hensynene bak planbestemmelsene i forhold til høyde og tilpasning til nabobebyggelse, blir satt til side på en slik måte at det ikke kan dispenseres.

Slik rådmannen ser det foreligger det en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon. Lovens krav er dermed oppfylt og dispensasjon kan gis.

På bakgrunn av ovennevnte, finner ikke rådmannen at det i klagen har fremkommet nye momenter som tilsier en omgjøring av tidligere vedtak.

Konklusjon
Rådmannen finner ikke at det i klagen fremkommer forhold som skulle tilsi en annen avgjørelse av dispensasjonssøknaden. Rådmannen anbefaler bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker å ikke ta klagen til følge.

Rådmannen i Trondheim, 19.09.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth Gjerstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 3186/05, datert 28.11.2005
Saksvedlegg 2: Klage fra Sameiet Mellomila 2, mottatt 20.12.2005
Saksvedlegg 3: Klage fra Sameiet Mellomila 2, mottatt 20.10.2004
Saksvedlegg 4: Tegningsmateriale av omsøkte tiltak
Saksvedlegg 5: Reguleringsbestemmelser
Saksvedlegg 6: Plankart

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Statens hus, 7468 TRONDHEIM
Sentralbord: 73 19 90 00
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler	Innvalgstelefon	Vår dato	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Lillian Horn	**73 19 91 58**	**06.12.2006**	**2006/7333-423.1**
Kommunal- og beredskapsavdeling		Deres dato **09.10.2006**	Deres ref. **04/37166**

TRONDHEIM KOMMUNE
PS23000
12 DES. 2006
Saksnr. 04/37166 Lnr. 59 Arkivnr. 1827306/6
Vedlegg til Kopi til L42 Utskrift

Trondheim kommune
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Fylkesmannen stadfester Trondheim kommunes rammetillatelse for riving av lagerhall og nybygg med leilighetsbygg - Nedre Ila 5 - 416/89

Vi viser til Deres oversendelse datert 9. oktober 2006.

Saksopplysninger
Bygningsrådet fattet i møte 15. november 2005, i sak 0225/05, vedtak om å ta klage fra tiltakshaver på tidligere avslått søknad om riving av lagerhall og nybygg for leilighetsbygg til følge, slik at tillatelse som omsøkt ble gitt. Bygningsrådet fant å kunne dispensere fra reguleringsplanen for området for så vidt gjaldt byggets maks tillatte gesimshøyde, for et rekkverk rundt lekeplassen på taket.

Trondheim kommune, ved konstituert bygningssjef, ga i tråd med Bygningsrådets vedtak rammetillatelse til prosjektet som omsøkt i delegasjonssak FBR IR 3186/05, ved brev datert 28. november 2005.

Rammetillatelsen ble påklaget av Tor Erik Vigran, på vegne av Sameiet Mellomila 2, ved brev datert 17. desember 2005.

Klagen ble behandlet av Bygningsrådet i møte 3. oktober 2006. Klagen ble imidlertid ikke tatt til følge, under henvisning til at man ikke kunne se at det var fremkommet opplysninger som tilførte saken nye momenter som ga grunnlag for å endre det tidligere vedtak. Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagens innhold
Klagen går i all hovedsak ut på at det ikke bør gis dispensasjon fra planens maksimale tillatte gesimshøyde for rekkverk på taket. Klagerne viser til at de også har påklaget reguleringsplanen for området, og bemerker videre: *"Vi finner det merkelig at rammetillatelse nå gis for en søknad som tidligere er avslått. Så vidt vi kan se, er ingen endringer foretatt i planene for dette bygget siden siste avslag. Vi viser her til avslag i delegasjonssak nr: FBR IR 1359/05, hvor det ble anført sterke innvendinger mot byggehøyde i relasjon til omgivende bygg. Det virker for oss merkelig at rammetillatelse kan gis når reguleringsplanen, hvor dette bygget utgjør det dominerende element, nylig ble oversendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse."* Videre heter det i klagen at: *"Vårt sameie er positive til nybygget som erstatning for de gamle lagerhallene, men den planlagte byggehøyden er for stor. Vi stiller oss dessuten uforstående til nødvendigheten av lekeareal på toppen av bygget, dels fordi det i forbindelse*

med utbyggingsplanene for Skansenområdet burde bli store lekearealer på bakkeplan, dels fordi et bygg med 80 % småleiligheter neppe vil få mange barnefamilier."

Fylkesmannen bemerker:
Klagen er fremsatt innen klagefristen og av person med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Klageinstansens kompetanse
Departementet er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven (pbl.), jf. lovens § 15. Departementets myndighet er i resolusjon av 20. juni 1986 nr. 1284 delegert til Fylkesmannen. Fylkesmannen kan som klageinstans prøve alle sider av saken, men ved prøving av det frie skjønnet skal det legges vekt på hensynet til det lokale selvstyret, jf. fvl. § 34, annet ledd.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 453 *"Reguleringsplan for Nedre Ila 5 og 7 og Mellomila 4A og B – gnr/bnr 416/7, 416/8, 416/89 og 416/103"*, med tilhørende reguleringsbestemmelser. Planen er vedtatt 26. august 2004, og ble etter klage stadfestet av Fylkesmannen ved vedtak av 26. april 2006. Angjeldende eiendom er regulert til boliger og fellesanlegg.

På plankartet er det angitt max høyde gesims "C + 21" for angjeldende bygg. Av planens tilhørende reguleringsbestemmelser fremgår det bl. a. at: "Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde som vist på plankartet."

Rettslig utgangspunkt
En reguleringsplan og dens bestemmelser er rettslig bindende for tiltak innenfor planområdet, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 31 nr. 1, jf. 93. Dette innebærer at et tiltak alltid må vurderes mot plangrunnlaget, og hvis motstrid konstateres, vil en tillatelse være betinget av en dispensasjon fra reguleringsplanen.

Tiltakshaver er uenig med kommunen i at rekkverk på tak må regnes med som en del av gesimshøyden. Kommunen er av den oppfatning at rekkverk på tak skal medregnes i gesimshøyden, og mener derfor gesimshøyden isolert sett strider mot reguleringsplanen. Kommunen har på den bakgrunn foretatt en dispensasjonsvurdering, og kommet til at det er særlig grunn for å dispensere i denne saken.

Fylkesmannen deler ikke umiddelbart kommunens utgangspunkt. Kommunen skriver i sitt avslag av 7. juli 2005 følgende: *"I henhold til teknisk forskrift og måtereglene gitt i henhold til denne, skal gesimshøyden regnes til toppen av dette rekkverket."* I teknisk forskrift fremgår det av § 4-2 om høyde at: *"Gesimshøyde er høyde til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med en ark eller brystning som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten ved brystningen, regnes høyden til toppen av arken eller brystningen."* Ordlyden taler etter Fylkesmannens mening ikke for å anse et innbrakket rekkverk oppe på taket som en del av gesimshøyden. Skjæringen mellom *"ytterveggens ytre flate og takflaten"* kan etter vår mening ikke bli påvirket av et rekkverk/gelender trukket godt innenfor ytterveggens skjæring med takflaten. Et rekkverk, utført i glass og stålspiler, for å sikre en lekeplass, kan etter vår mening heller ikke sies å være det samme som en "brystning". En ark eller en brystning gir bygningen et høydetillegg som oppfattes på en mer dominerende måte enn et slikt rekkverk. Fylkesmannen er etter dette i tvil om omsøkte

rekkverk oppe på taket er i strid med planens krav til maks tillatte gesimshøyde og således krever dispensasjon.

I den grad dispensasjon for omsøkte tiltak ikke er nødvendig synes kommunen å ha "oversaksbehandlet" tiltaket. Vi har imidlertid ikke funnet grunn til å gå nærmere inn på dette, da vi ikke kan se at det har hatt betydning for vedtakets innhold, da kommunen har gitt rammetillatelse som omsøkt, etter dispensasjon.

Når det gjelder kommunens dispensasjonsvurdering er vi kommet til at denne bygger på relevante og saklige vurderinger, og har ingen ting å innvende til kommunens skjønn. Vi støtter kommunen i at det i en dispensasjonsvurdering for et slikt tiltak må kunne vektlegges både at det gjelder et rekkverk som er inntrukket fra ytterveggens ytre flate, at rekkverket omsøkes utført i glass og stålspiler slik at det ikke gis et slikt massivt inntrykk som byggverket for øvrig, og at planen oppstiller krav om lekeplass på taket som må sikres ved rekkeverk. Vi er etter dette kommet til at kommunens dispensasjonsvurdering er legitim, og at rammetillatelsen stadfestes.

Vi har forståelse for at klagerne finner det uheldig at det dispenseres fra en så vidt ny reguleringsplan, men er som det fremgår ovenfor kommet til at det synes tvilsomt om rekkverket strider mot planens gesimshøyde. I den grad det foreligger strid er vi uansett enige med kommunen i at det foreligger særlige grunner for å dispensere for tiltaket, som består av et godt tilpasset rekkverk inntrukket fra byggets ytterflate.

Når det gjelder klagernes merknader om at lekeareal på taket synes unødvendig viser vi til vårt vedtak for så vidt gjaldt klagen på reguleringsplanen, hvor det bl. a. fremgår at: "*Fylkesmannen har merket seg at det synes vanskelig å regulere inn kvartalslekeplass for behyggelsen, og finner det derfor positivt at det i planen er lagt til rette for areal for lek og opphold på tak i Nedre Ila 5*".

Konklusjon:
Fylkesmannen har ved sin gjennomgang av saken ikke funnet slike feil eller mangler ved kommunens saksbehandling eller regelanvendelse, som kan ha virket inn på vedtakets innhold, og vi finner ikke grunn til å sette Trondheim kommunes avgjørelse i saken til side.

I medhold av pbl. § 15 og Miljøverndepartementets rundskriv av 1. juli 1986 fattes etter dette følgende:

vedtak:

Trondheim kommunes vedtak av 28. november 2005, i sak FBR IR 3186/05, stadfestes. Klagen har etter dette ikke ført frem.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Trond Flydal

Trond Flydal (e.f.)
fagsjef

Lillian Hoem

Lillian Hoem
juridisk rådgiver

Kopi:

Voll arkitekter AS	Kjøpmannsgata 40	7011	Trondheim
Sameiet Mellomila 2 v/Tor Erik Vigran	Mellomila 2	7018	Trondheim
ECO eiendomsforvaltning AS		7560	Vikhammer

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Statens hus, 7468 TRONDHEIM
Sentralbord: 73 19 90 00
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler	Innvalgstelefon	Vår dato	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Thomas Gundersen	**73 19 91 51**	**13.05.2008**	**2008/2385-423.1**
Kommunal- og beredskapsavdeling		Deres dato	Deres ref.
		25.02.2008	**84/37346**

Trondheim kommune - Byggesakskontoret

7004 TRONDHEIM

Klage - søknad om dispensasjon fra teknisk forskrift for tre leiligheter i 1. etasje mot Øst i Nedre Ila 5 - Trondheim 416/89 - Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak

Vi viser til Deres oversendelse av 25.02.2008.

Saksgang
Trondheim kommune, ved byggesakskontoret, avslo i vedtak av 19.11.2007, delegasjonssak FBR DP 3051/07, søknad om dispensasjon fra teknisk forskrift (TEK) § 10-33 for tre leiligheter i 1. etasje mot øst i Nedre Ila 5, gnr. 416, bnr. 89. Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er et avslag på søknad om midlertidig brukstillatelse for de tre leilighetene. Resten av leilighetene i blokka har midlertidig brukstillatelse.

Advokatkontoret Nordenfjelske, ved advokat Trond Ekker, har på vegne av ansvarlig søker, Voll Arkitekter AS, og tiltakshaver, ECO Eiendomsforvaltning AS, påklaget vedtaket i brev av 19.12.2007.

Kommunen behandlet klagen den 25.02.2008. Klagen ble ikke tatt til følge og er oversendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Fylkesmannen var på befaring i området 09.05.2008.

Klagen
I klagen er det prinsipalt gjort gjeldende at leilighetene tilfredsstiller kravene til lys og utsyn, og subsidiært at det bør gis dispensasjon fra TEK § 10-33. I klagen er det anført at alle leilighetene var solgt og at kjøperne var forenøyde. Vurderingstemaet i TEK § 10-33 er skjønnsmessig og kommunen har utvist en for rigorøs vurdering. Hva angår utsyn må det i urbane strøk være akseptabelt med utsyn i mur/bakgård. Når det gjelder dagsbelysning har Sintef konkludert med at det er tilfredsstillende belysning og vedlagte rapport må legges til grunn. Klager anfører videre at prosjektet er bygd i henhold til godkjente tegninger fra rammetillatelsen og igangsettingssøknader. I forkant av prosjektet var det diskusjon med kommunen om høyden på bygget. Etter ønske fra kommunen ble første plan i eiendommen lagt på det terrengnivå som ble etablert.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Fylkesmannen bemerker:
Klagen er fremsatt innen klagefristen og av noen med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Klageinstansens kompetanse
Departementets kompetanse til å behandle klagesaker etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 15 fjerde ledd, er i medhold av samme lovs § 13 fjerde ledd delegert til Fylkesmannen ved vedtak av 1. juli 1986, jfr. rundskriv T-8/86.

Fylkesmannen kan prøve alle sider ved saken, og også ta hensyn til nye omstendigheter. I fvl. § 34 annet ledd, siste punktum er det slått fast at et statlig organ som er klageinstans for kommunale vedtak, skal legge vekt på hensynet til det lokale selvstyre ved prøving av det frie skjønnet.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 453, *"Nedre Ila 5, 416/89 og 7, 416/256, Mellomila 4A, 416/7 og B, 416/257"*. Planen er vedtatt 26.08.2004, stadfestet 26.04.2006. Eiendommen er regulert til bolig og fellesanlegg.

Rettslig utgangspunkt
Teknisk forskrift § 10-33 omhandler krav til belysning og utsyn, og lyder som følger:

Eiheret som skal ha tilfredsstillende belysning i forhold til rommets funksjon og brukernes behov.

Rom for varig opphold skal ha vinduer og utsyn. For enkelte rom kan dette tilbetelegges ved tilstrekkelige åpninger mot andre rom eller ved overlys. Der særlige forhold gjør det påkrevet kan vinduer erstattes med godt tilrettelagt belysning.

I TEK § 8-35 om krav til lys heter det:

Alle rom skal ha tilfredsstillende tilgang på lys uten sjenerende varmebelastning. Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys, med mindre oppholds- og arbeidsaktivitetene tilsier noe annet.

I veiledning (4. utg. 2007) til TEK § 8-35 er det uttalt:

Dagslysinnfallet bestemmes av vinduets areal og plassering, skjerming fra terreng, andre bygninger o.l., rommets høyde og dybde, samt reflektansegenskapene til de ulike overflatene i rommet. For å oppnå tilfredsstillende dagslysforhold, bør det prosjekteres at ikke en gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet på minst 2 %. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et bedre utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom – både store og små.

Dersom tiltaket ikke oppfyller kravene til belysning og utsyn i TEK § 10-33, jfr. § 8-35, er man betinget av en dispensasjon, jfr. pbl. § 7.

Rettslig vurdering
I kommunens vedtak av 19.11.2007 er det foretatt følgende vurdering:

Leilighetene har stue og det viktigste oppholdsarealet inn mot eksisterende bakgård. Foran de tre leilighetene i første etasje er det en eksisterende mur med et 1 meter høyt tett plankegjerde oppå. Muren står i eiendomsgrensen til nabo i sør, Mellomila 2, og arealet bak gjerdet er parkeringsplass for denne eiendommen. Topp mur er ca. 1,6 meter over ferdig gulv i Nedre Ila 5 og mur med gjerde blir da til sammen ca. 2,6 meter.

Det søkes om dispensasjon fra TEK § 10-33. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7. Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke

knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.
[...]
Tiltakshaver ECO Eiendomsforvaltning AS, v/Egil Glorstad har vært i forhandlinger med naboene i Melkeveita 2 om muligheter for endringer av eksisterende mur/gjerde/parkeringsplasser som kan bedre forholdene med hensyn på dagslys og utsyn. Naboene kan godta at eksisterende gjerde skiftes ut med et nytt lyskjent rekkverk. Denne løsningen er derfor foreslått, i tillegg til at muren oppgraderes med lys puss eller maling, og at det plantes busker foran muren. Ansvarlig søker er imøtekommet med at denne løsningen ikke tilfredsstiller kravene i TEK, og søker derfor om dispensasjon. Som særlig grunn kan nevnes de praktiske vanskeligheter med å få til en tilfredsstillende løsning.

Belysning
Det er foretatt en dagslysberegning av Sintef som konkluderer med at dagslysforholdene er tilfredsstillende. Byggesakskontoret kjenner ikke forutsetningene for denne beregningen, men mener fortsatt at dagslysforholdene ikke er tilfredsstillende. Leilighetene ligger i 1. etasje i en bakgård, med en innglasset balkong foran og over (bredde ca. 1,25 m), og en mur med gjerde i avstand 1.35 meter fra balkongen. Ev utskifting av eksisterende gjerde med et åpent spilerekkverk i stål, evt. glass og stål, vil ikke endre denne situasjonen vesentlig.

Utsyn
Leilighetene har utsyr og viktigste oppholdsrom inn mot bakgård. Tilfredsstillende utsyn oppnås når vindusflater hindrer innestengtfølelse og gir beboer god kontakt med det fri både sittende og stående. I tett bebyggelse er det tilstrekkelig å ha utsyn mot hustrekker, gatedløp, parkområder, bakgård og lignende.

Byggesakskontoret mener at en utskifting av eksisterende rekkverket med et transparent rekkverk ikke vil bedre situasjonen i forhold til utsyn. Det utvidede utsynet vil bli til parkerte biler, som ikke er tilfredsstillende.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret ikke å kunne dispensere fra TEK § 10-33 for tre leiligheter i 1. etasje. Det innebærer at midlertidig brukstillatelse ikke kan gis for de tre leilighetene.

I kommunens forberedende klagebehandling er det videre uttalt:

Klager viser til dagslysberegninger foretatt av Sintef Byggforsk, som er vedlagt klagen. Sintef konkluderer med at dagslysforholdene er tilfredsstillende, ut i fra krav i veiledning til teknisk forskrift for revisjonen i 2003. Klager hevder at den metode som Sintef har benyttet for å beregne dagslysnivået er i henhold til forskrifter og etter samme forutsetninger som alle dagslysberegninger de foretar. Sintef anfører at definisjon i veiledning for 2003 for tilfredsstillende dagslys fortsatt gjelder, da det ikke er foretatt noen konsekvensutredning av ny måte å definere tilfredsstillende dagslysnivå på. Det er heller ikke diskutert om 2 % i snitt oppfattes som mer tilfredsstillende enn 1 % lengre inn i rommet.

Ingen av rommene i beregningen tilfredsstiller kravet i gjeldende veiledning til TEK på gjennomsnittlig dagslysfaktor på 2 % og ut i fra en skjønnsmessig vurdering kan ikke byggesakskontoret se at kravet til dagslys er tilfredsstilt. Det vises for øvrig til vedtaket.

Selv om kommunen legger til grunn at kravet til tilfredsstillende dagslys er oppfylt ut i fra rapporten fra Sintef, mener kommunen likevel at kravet til utsyn ikke er tilfredsstilt. I veiledning til TEK § 10-33 er rom for varig opphold omfattet til å gjelde stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom, og disse skal ha vinduer som gir rommet tilfredsstillende dagslys og utsyn. Tilfredsstillende utsyn oppnås når vindusflater hindrer innestengtfølelse og gir beboer god kontakt med det fri både sittende og stående. Klager anfører at ved å bytte ut bestående rekkverk med et transparent rekkverk vil utsynet være innenfor rammen av det forsvarlige. I urbane strøk kan man godkjenne utsyn til mur/bakgård og klager anfører i den anledning at man må kunne tåle å se parkerte biler med tilstrekkelig avstand.

Ut i fra innsendte tegninger vil høyde på muren inkludert rekkverk være på høyde med utbygde verandа i leiligheten over. Dette vil gi en vesentlig følelse av innestengthet. At eksisterende rekkverk byttes ut med et transparent rekkverk vil ikke endre denne situasjonen, all den tid det står parkerte biler langs rekkverket. Fra leilighetenes oppholdsrom vil man kun få utsyn til mur og transparent rekkverk, eventuelt parkerte biler stående. Utsynet vil ikke bli særlig bedre stående. Selv uten rekkverket og parkerte biler, vil det etter kommunens oppfatning være tvil om kravet til utsyn er oppfylt.

Dispensasjon av TEK § 10-33
En dispensasjon fra TEK § 10-33 forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. pbl. § 7. Kravet til særlige grunner vurderes ut i fra de hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne ha betydning.

Klager anfører at leilighetene tidligere har blitt solgt med forneyde kjøpere. Byggesakskontoret kan ikke se at det er et argument som kan tillegges vekt. Klager anfører videre at det vil være økonomisk uforsvarlig å tilfredsstille forskriftene i denne konkrete saken. Dette er heller ikke forhold som kan tillegges særlig vekt i denne saken, da dette er forhold på tiltakshavers side.

Klager viser til at prosjektet er bygd i henhold til godkjente tegninger fra rammetillatelse og igangsettingssøknader, og at det ikke er utført endringer eller justeringer etter dette. Det vises også til at det i forkant av prosjektet var diskusjon med kommunen om høyden på bygget og at det ble lagt på det etablerte terrenget etter ønske fra kommunen. Det er ansvarlig søkers ansvar å påse at søknaden er komplett iht. plan- og bygningslovgivningens bestemmelser, jf. pbl. § 95b. Ut i fra tidligere innsendte tegninger og dokumentasjon for øvrig var det ingenting som tydet på at den omtalte muren ville blokkere utsynet til de tre leilighetene. Ut i fra det kommunen kjenner til ble dette først oppdaget etter at bygget var oppført.

Byggesakskontoret kan etter dette ikke se at det foreligger "særlige grunner" til å gi dispensasjon fra TEK § 10-33, jf. pbl. § 7.

Fylkesmannen bemerker at TEK §10-33 regulerer både belysning og utsyn. Vurderingstemaet i TEK § 10-33 er utpreget skjønnsmessig. TEK § 8-35 og veileder til denne bestemmelsen vil imidlertid kunne være retningsgivende i vurderingen om en leilighet oppfyller kravet til belysning. Som nevnt under punktet "rettslig utgangspunkt" bør gjennomsnittlig dagslysfaktor være på minst 2 %. Dette er ikke noen absolutt grense, og enter forholdene kan en gjennomsnittlig dagslysfaktor under 2 % være tilfredsstillende, men en dagslysfaktor over 2 % er heller ikke ensbetydende med at lysforholdene automatisk er tilfredsstillende. Hvert enkelt tilfelle må avgjøres på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering. Det skal likevel bemerkes at faktorprosenten er et sterkt moment i helhetsvurderingen. Rapporten fra Sintef viser at ingen av rommene tilfredsstiller kravene til gjennomsnittlig dagslysfaktor, som følger av gjeldende veiledning til TEK (4. utg. 2007). Når det gjelder kravet til utsyn er utgangspunktet at man skal søke å unngå innestengtfølelse, men forsøke å oppnå åpenhet og tilgjengelighet.

Kommunen har kommet til at verken kravet til tilfredsstillende belysning eller utsyn er oppfylt. Fylkesmannen har foretatt besiktigelse av eiendommen, og er enig i kommunens vurdering. Fylkesmannen finner at kommunen har foretatt en tilfredsstillende vurdering både i forhold til utsyn og belysning, og vi kan i hovedsak slutte oss til kommunens vurderinger.

På bakgrunn av ovennevnte finner vi at kravet til belysning og utsyn ikke er oppfylt. Dersom tiltaket skal godkjennes, må det gis dispensasjon i medhold av pbl. § 7.

Pbl. § 7 krever at det foreligger "særlige grunner" for å gi dispensasjon. I den enkelte sak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. I vurderingen må de hensyn som taler for dispensasjon veies opp mot de hensyn kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller den konkrete bestemmelse skal ivareta. Det kreves ikke ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon kan gis. En overvekt av relevante hensyn vil være nok. Det som i første rekke kan begrunne en dispensasjon er areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfelle vil personlige forhold kunne anses som en særlig grunn. Det er opp til forvaltningens frie skjønn å avgjøre om det foreligger særlige grunner slik at dispensasjon kan gis, jfr. Rt. 2007 s. 257. Ingen har således krav på å få dispensasjon.

Kommunen har kommet til at det ikke foreligger "særlige grunner" for å gi dispensasjon. Fylkesmannen må foreta en selvstendig vurdering av om det foreligger særlige grunner til å gi dispensasjon fra kravet til belysning og utsyn, men ved vurderingen må vi legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret, jfr. fvl. § 34 andre ledd.

Fylkesmannen har vurdert klagers anførsler. Vi kan imidlertid i hovedsak slutte oss til kommunens vurderinger. Byggesakskontoret har foretatt en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Fylkesmannen finner at kommunen har foretatt en grundig dispensasjonsvurdering og at det er lagt avgjørende vekt på saklige og relevante hensyn. Byggesakskontorets dispensasjonsvurdering er forsvarlig, og vi støtter kommunens konklusjon om at det ikke gis dispensasjon fra TEK § 10-33. Omsøkte tiltak kan derfor ikke godkjennes.

Fylkesmannen finner grunn til å fremheve at den omtalte muren og dens plassering verken fremgikk av tegningene til rammetillatelsen eller igangsettingstillatelsen.

Konklusjon
Fylkesmannen finner etter ovenstående vurdering ikke grunn til å sette Trondheim kommunes avgjørelse i saken til side. Ut over ovennevnte har Fylkesmannen ingen bemerkninger til lovanvendelsen eller saksbehandlingen. Det skjønn som kommunen har utøvet bygger på relevante momenter og avgjørelsen fremstår som saklig begrunnet.

I medhold av pbl. § 15 og Miljøverndepartementets rundskriv av 01.07.1986 fattes etter dette følgende

vedtak:

Trondheim kommunes vedtak av 19.11.2007, delegasjonssak FBR DP 3051/07, stadfestes.

Klagen har ikke fort frem.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jfr. fvl. § 28.

Med hilsen

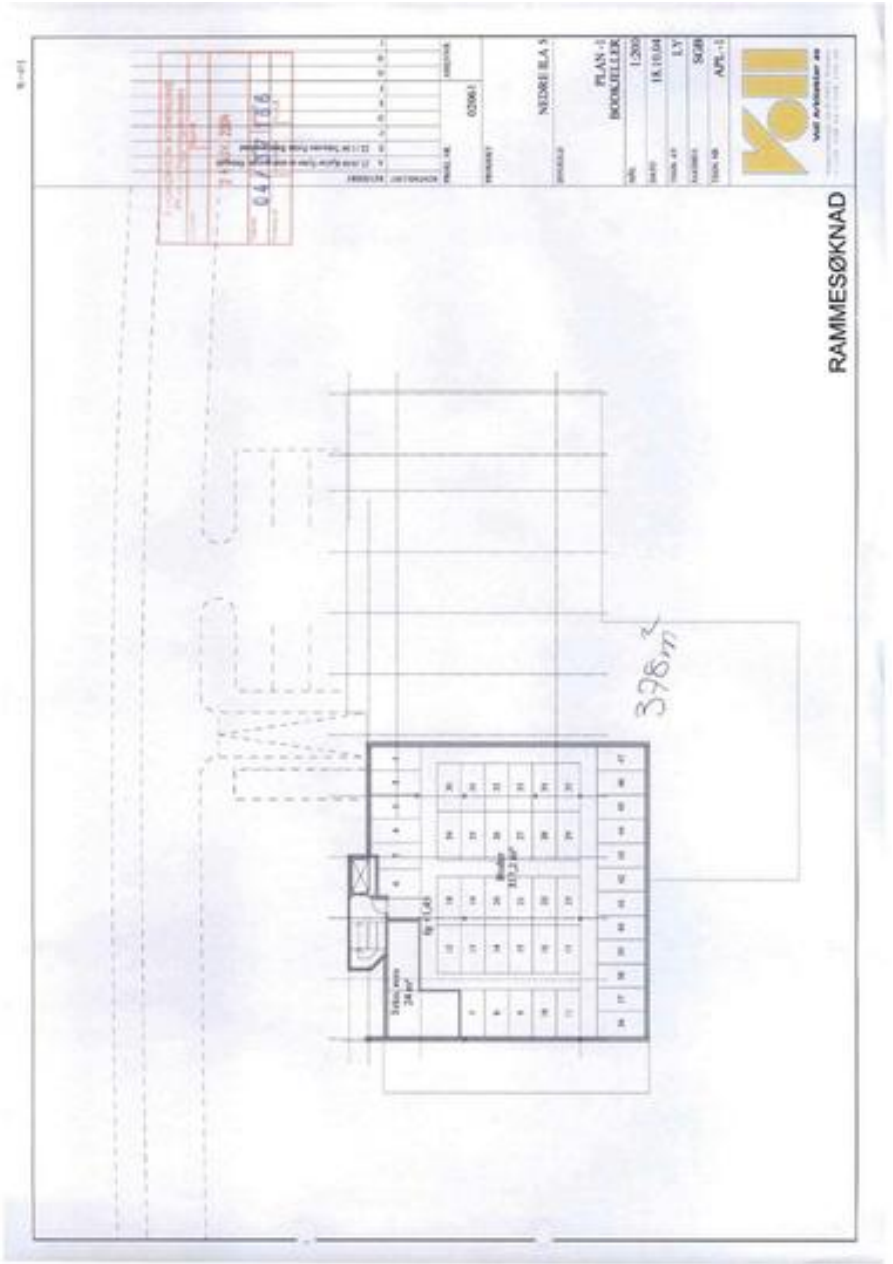
Trond Flydal (e.f.)
fagsjef

Thomas Gundersen
rådgiver

Kopi:

Voll Arkitekter AS	Kjøpmannsgata 40	7011	Trondheim
ECO Eiendomsforvaltning AS		7560	Vikhammer
Advokatkontoret Nordenfjeldske v/adv. Trond Ekker	Postboks 251	7401	Trondheim




RAMMESØKNAD
376m²
NEDRE ILA 5
PLAN -1
KJELLER
1:200
15.10.04
SOB
A01.-1

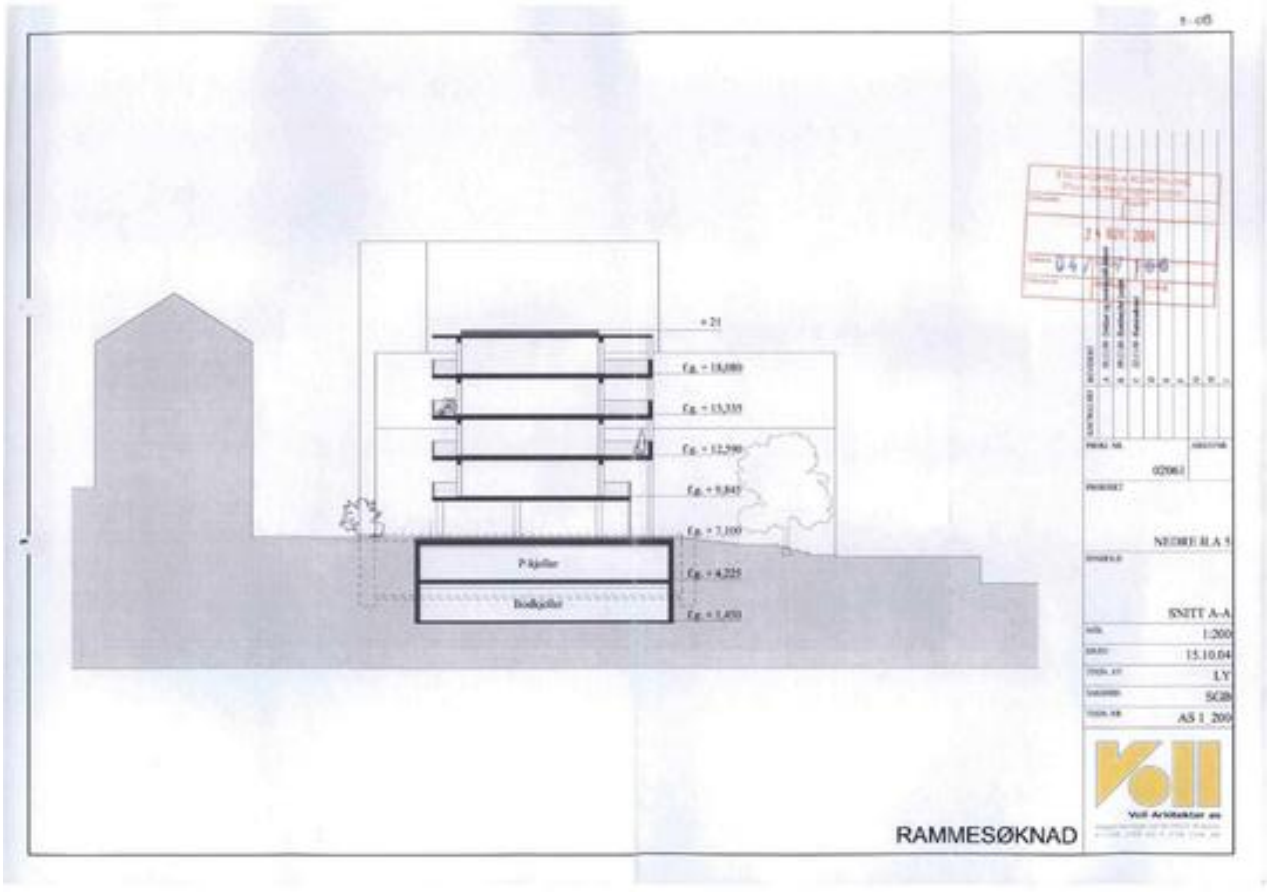

RAMMESØKNAD
4168
4163
4167
4169
6 plasser
Avfall
NEDRE ILA 5
PLAN 1.ETG
1:200
15.10.04
SOB
A01.1

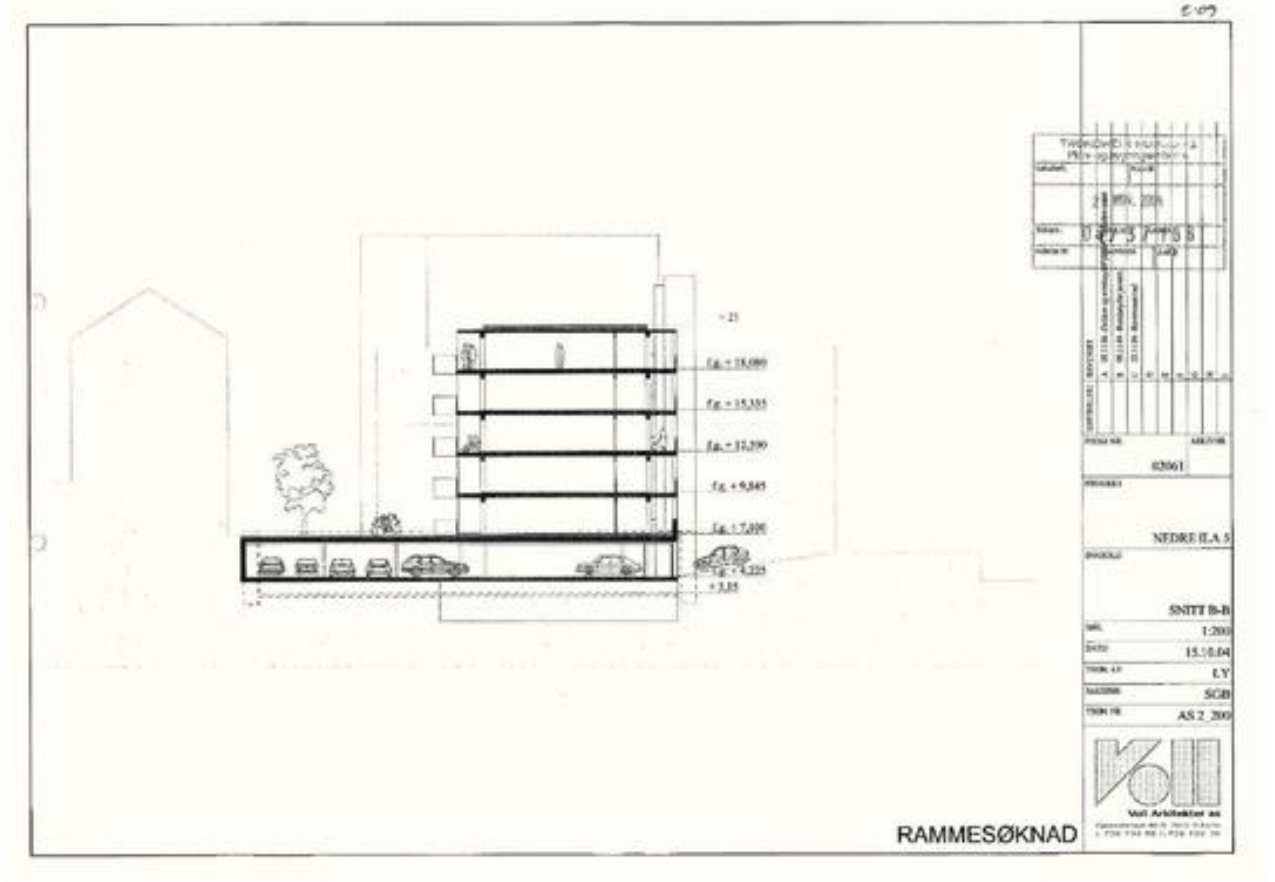

416/103
416/88
416/89
459m2
416/3
416/7
RAMMESØKNAD
02061
NEDRE ILA 5
PLAN 2 ETG.
1:200
15.10.04
LY
SGB
APL 2
Voll Arkitekter as


416/103
416/88
416/89
3.05. 459m2
4.05. 459m2
416/3
416/7
RAMMESØKNAD
02061
NEDRE ILA 5
PLAN 3-4 ETG.
1:200
15.10.04
LY
SGB
APL 3-4
Voll Arkitekter as


RAMMESØKNAD
416/103
416/88
416/89
416/3
416/7
NEDRE II.A 5
PLAN 5 ETG.
1:200
15.10.04
1:Y
SOB
APL 5


RAMMESØKNAD
416/103
416/88
416/89
416/3
416/7
NEDRE II.A 5
PLAN 6 ETG.
1:200
15.10.04
1:Y
SOB
APL 6


+21
Fg. + 18,080
Fg. + 15,335
Fg. + 12,590
Fg. + 9,845
Fg. + 7,100
Fg. + 4,225
Fg. + 1,450
P-kjeller
Bodkjeller
02061
NEDRE ILA 5
SNITT A-A
1:200
15.10.04
LY
SGB
A3 1_200
Voll Arkitekter as
RAMMESØKNAD


+21
Fg. + 18,080
Fg. + 15,335
Fg. + 12,590
Fg. + 9,845
Fg. + 7,100
Fg. + 4,225
+ 3,85
02061
NEDRE ILA 5
SNITT B-B
1:200
15.10.04
LY
SGB
A3 2_200
Voll Arkitekter as
RAMMESØKNAD

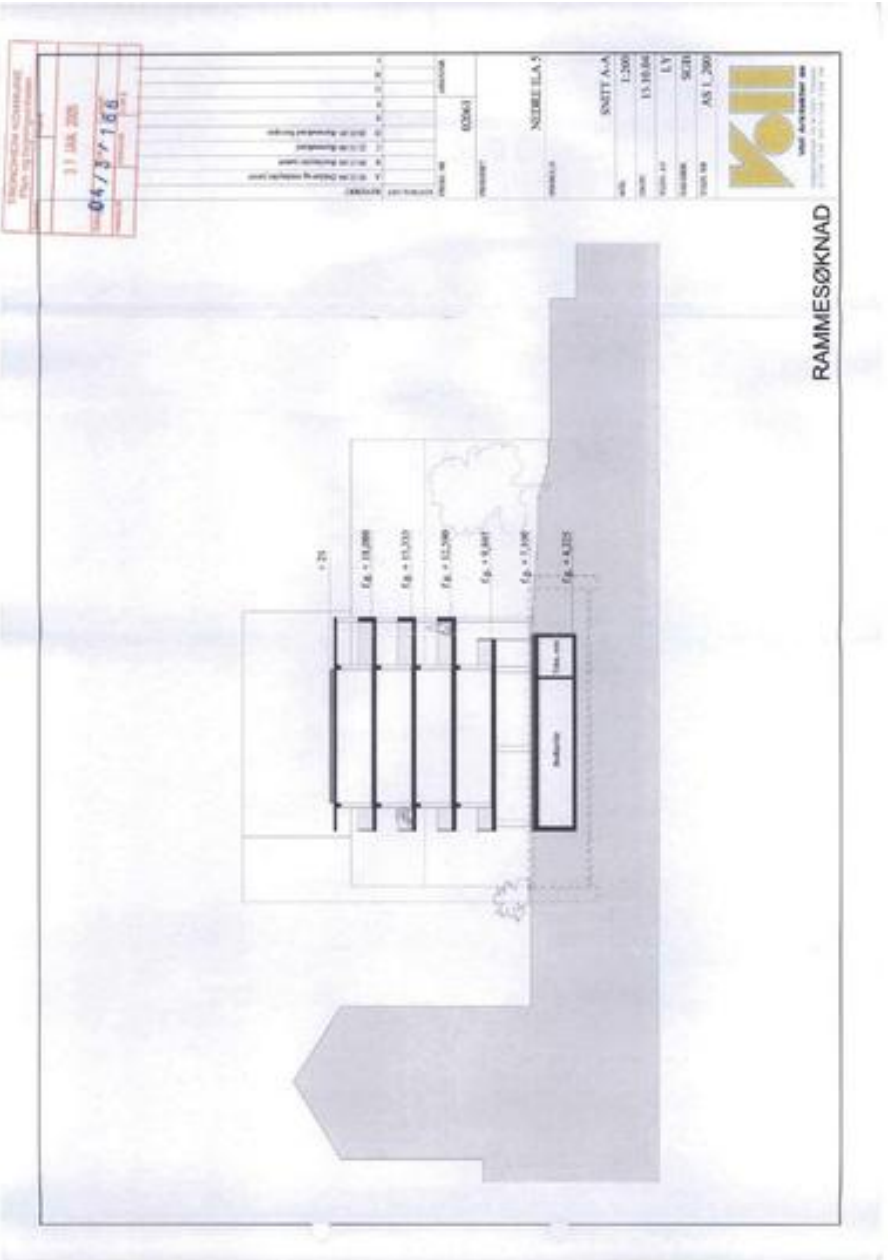

RAMMESØKNAD

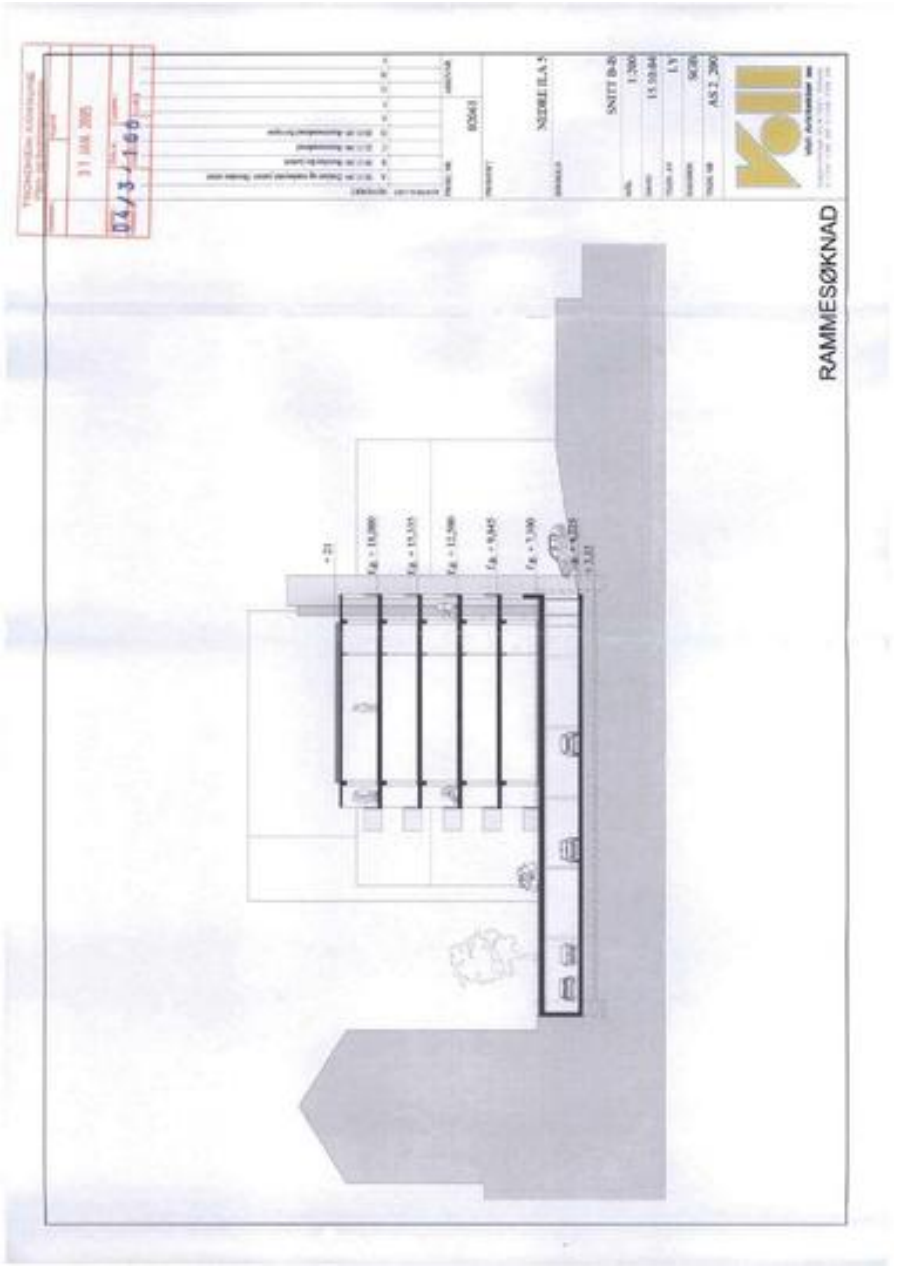

RAMMESØKNAD


RAMMESØKNAD
NEDRE ILA 5
FASADE
MOT SØR
1:200
29.10.04
LY
SGB
AFA 02
02061
Voll Arkitekter as

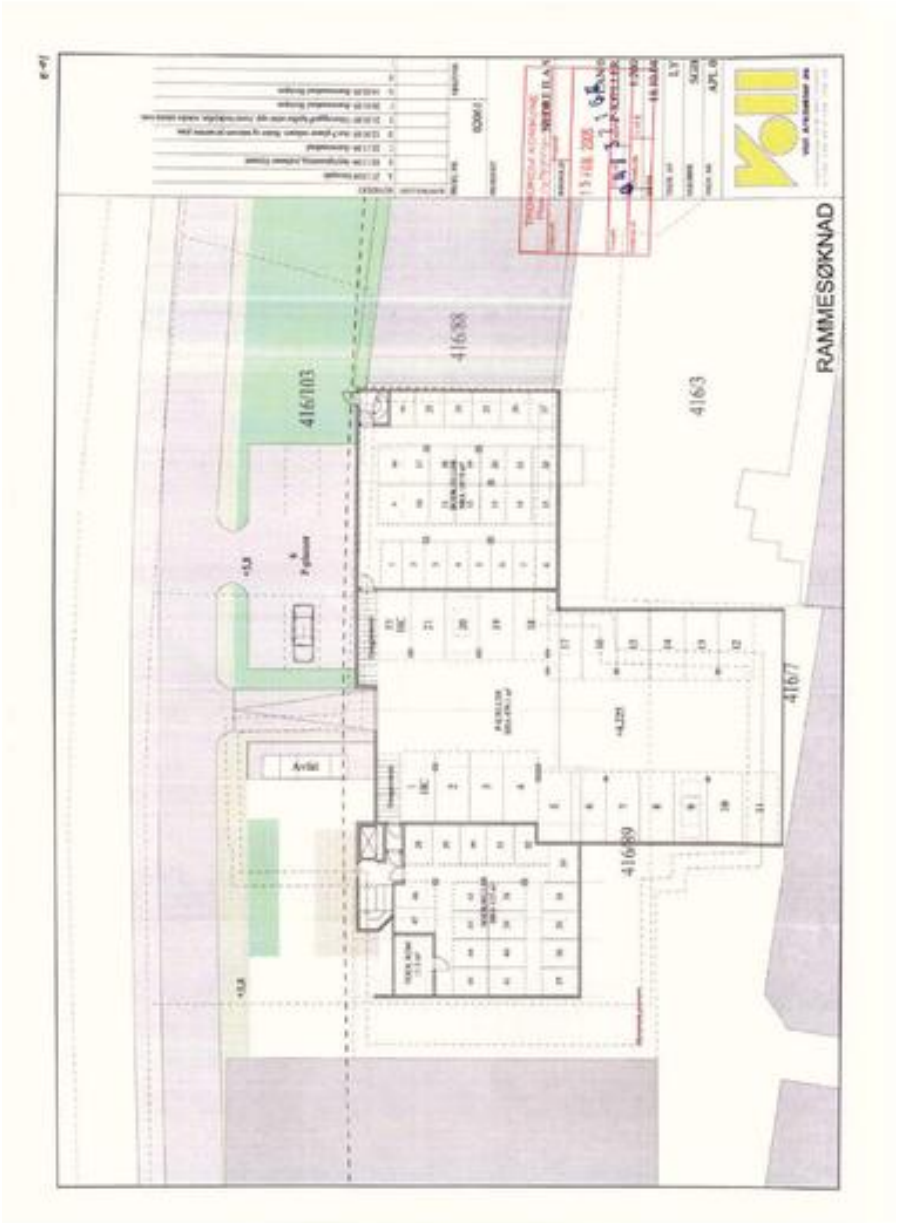

416/103
416/88
416/89
416/3
416/7
+4,225
NEDRE ILA 5
1:200
18.10.04
LY
SGB
Voll Arkitekter as


RAMMESØKNAD
41603
41608
4163
4167
41689


RAMMESØKNAD


RAMMESØKNAD


RAMMESØKNAD

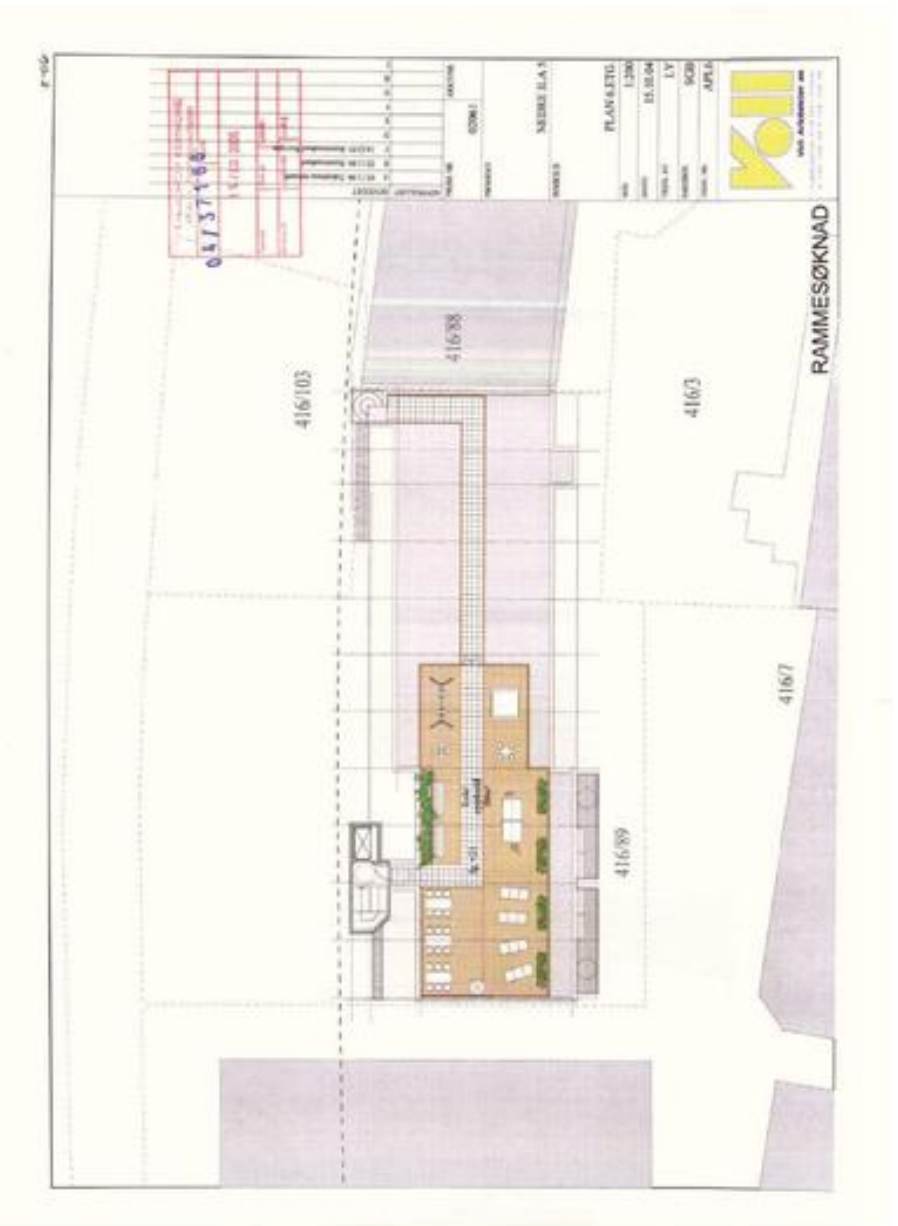

RAMMESØKNAD
4167
4163
41688
41689
4167103
Avfall

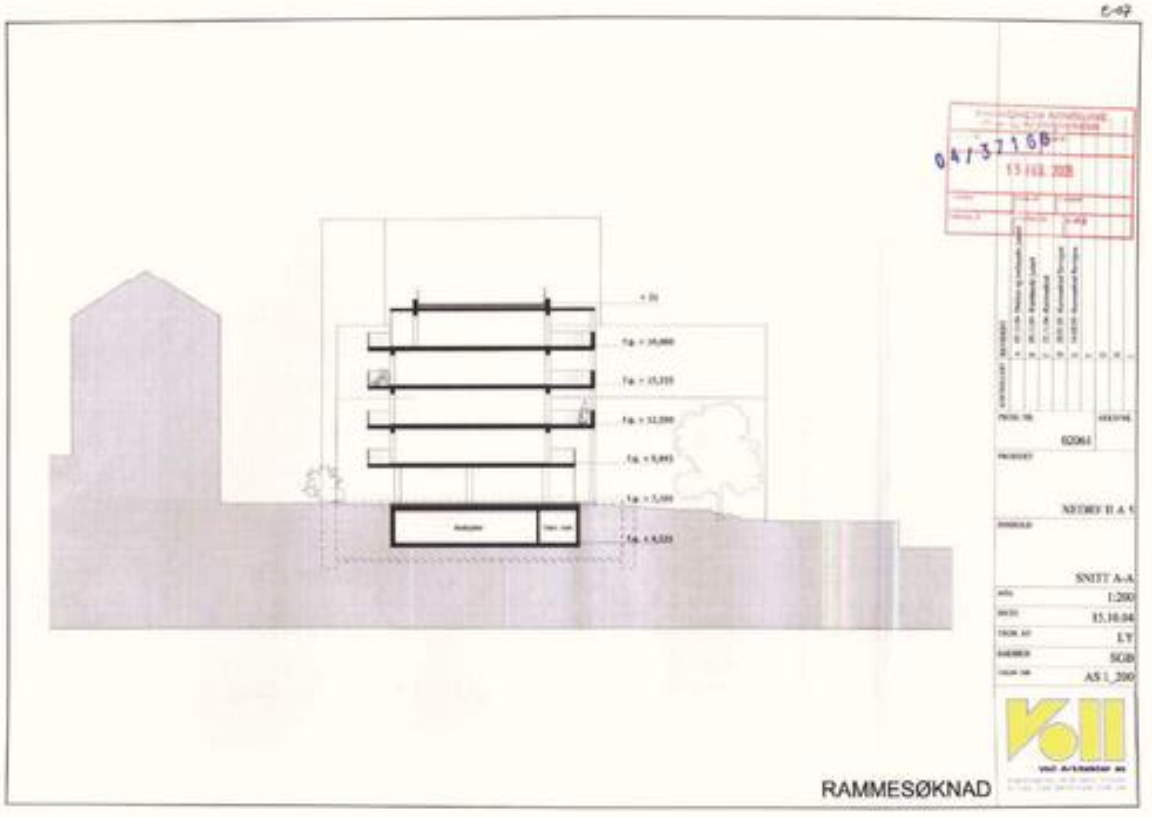

RAMMESØKNAD
4167
4163
41688
41689
4167103
Avfall

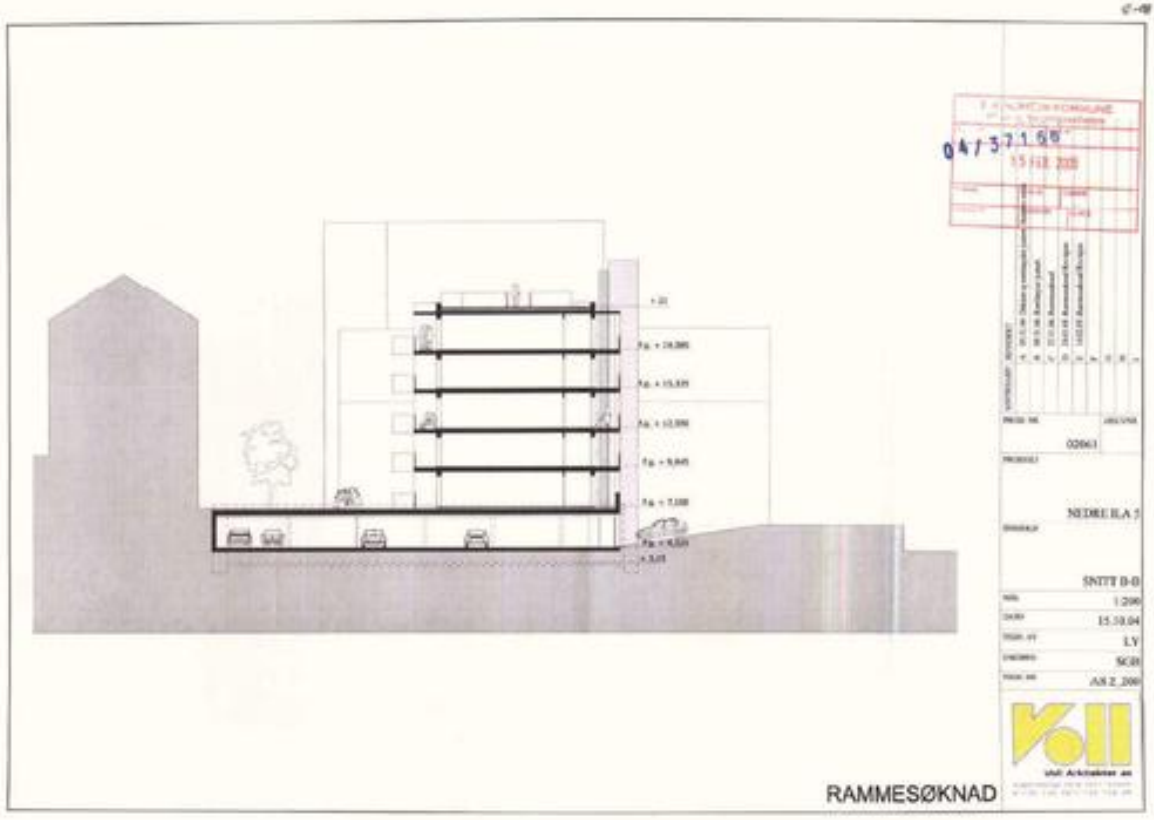

416/103
416/88
416/89
416/3
416/7
RAMMESØKNAD
PLAN 2 ETG.
15.10.04
LV
SGB
NEDRE ILA 5

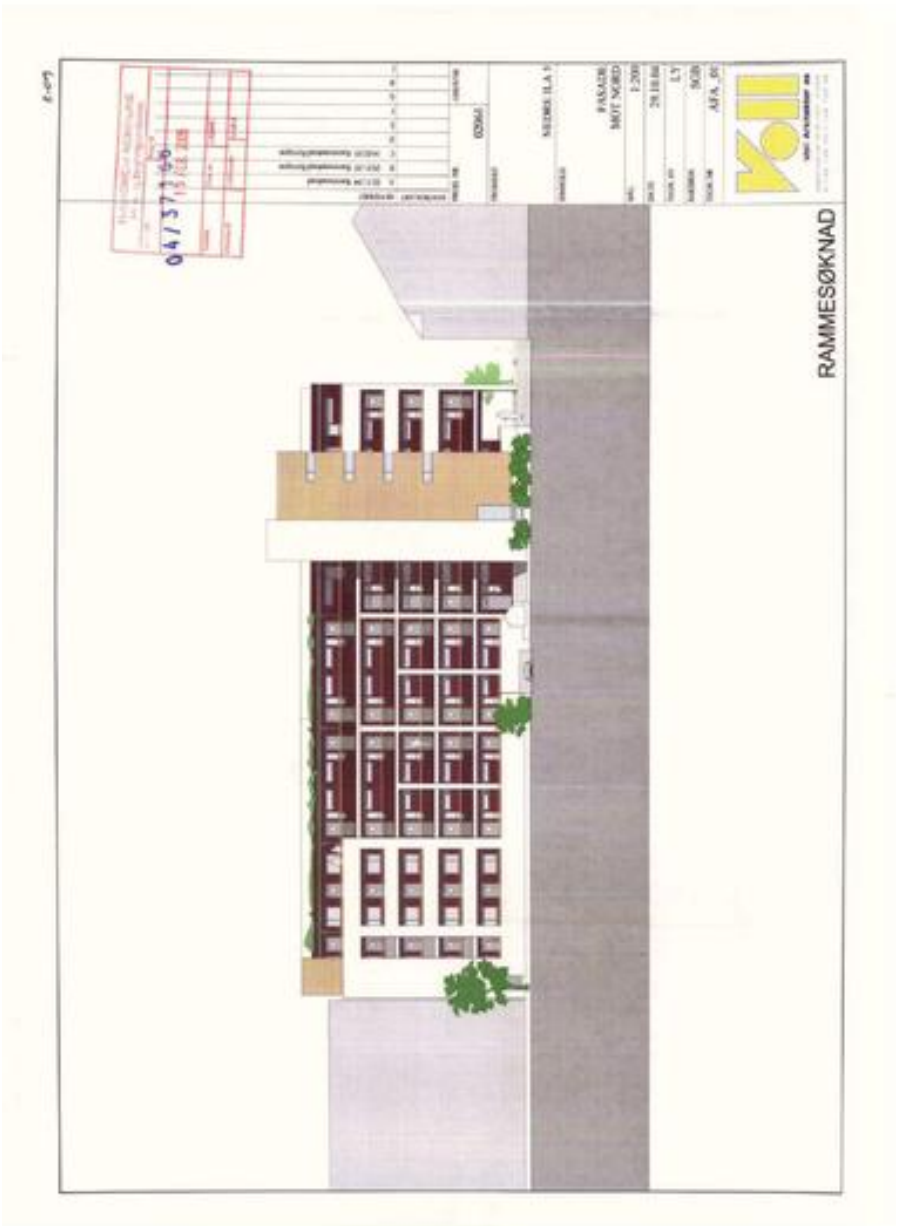

416/103
416/88
416/89
416/3
416/7
RAMMESØKNAD
PLAN 3-4 ETG.
15.10.04
LV
SGB
NEDRE ILA 5


RAMMESØKNAD
416/103
416/88
416/3
416/7
416/89


RAMMESØKNAD
416/103
416/88
416/3
416/7
416/89

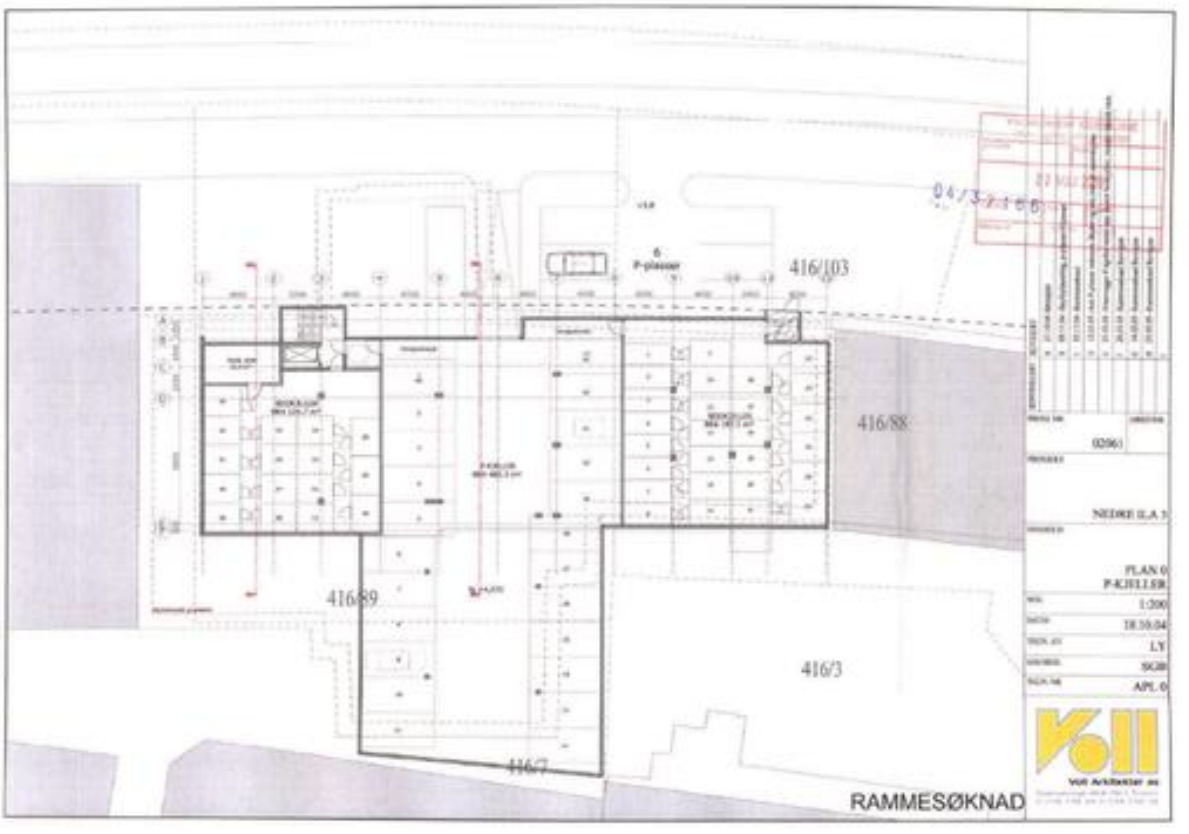

04/37168
15 FEB. 2005
02061
NEDRE ILA 5
SNITT A-A
1:200
15.10.04
LY
SGB
A5 1_200
RAMMESØKNAD


04/37168
15 FEB. 2005
02061
NEDRE ILA 5
SNITT B-B
1:200
15.10.04
LY
SGB
A5 2_200
RAMMESØKNAD

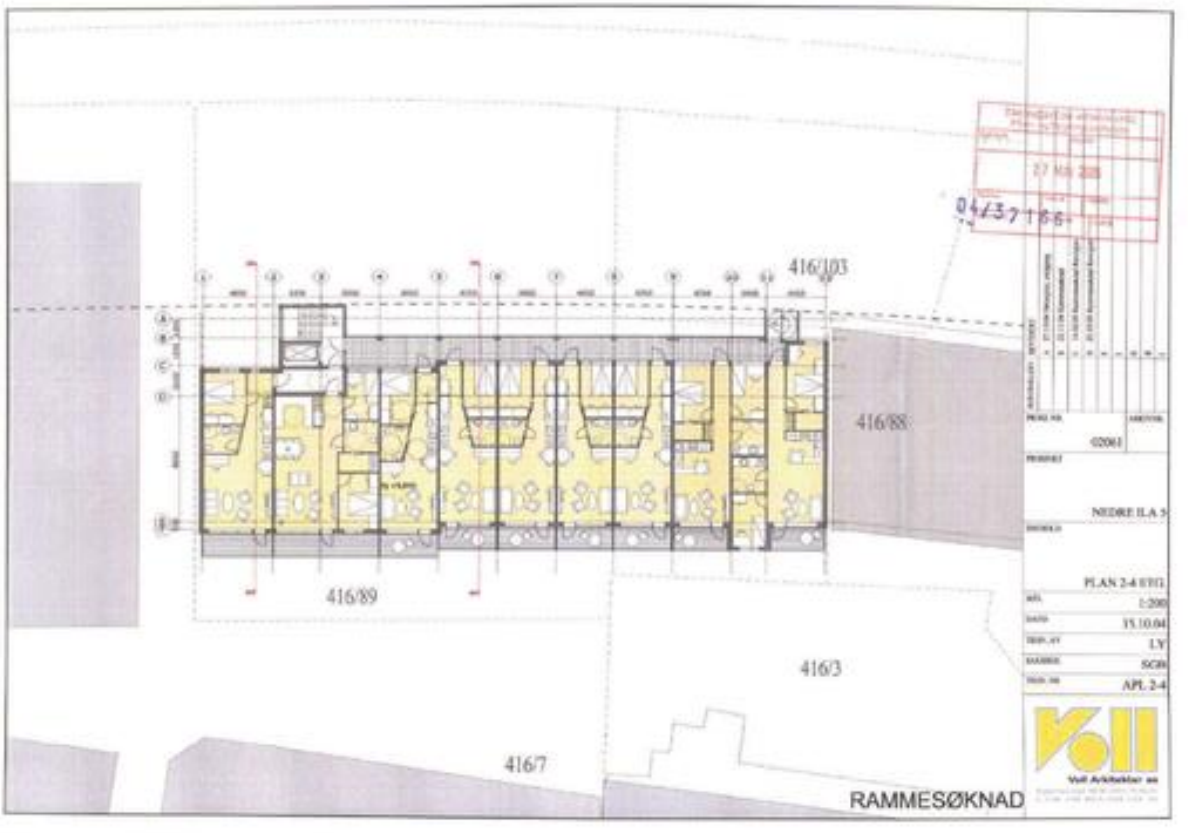

RAMMESØKNAD

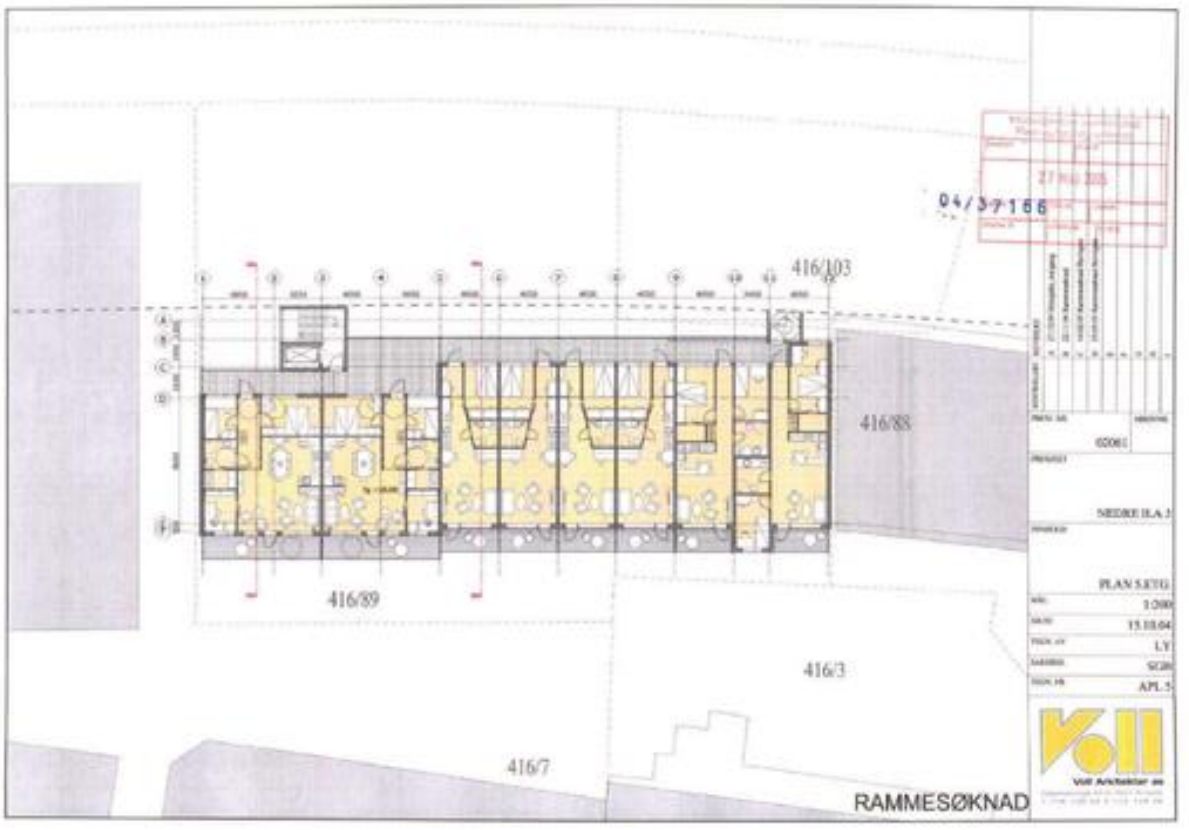

RAMMESØKNAD

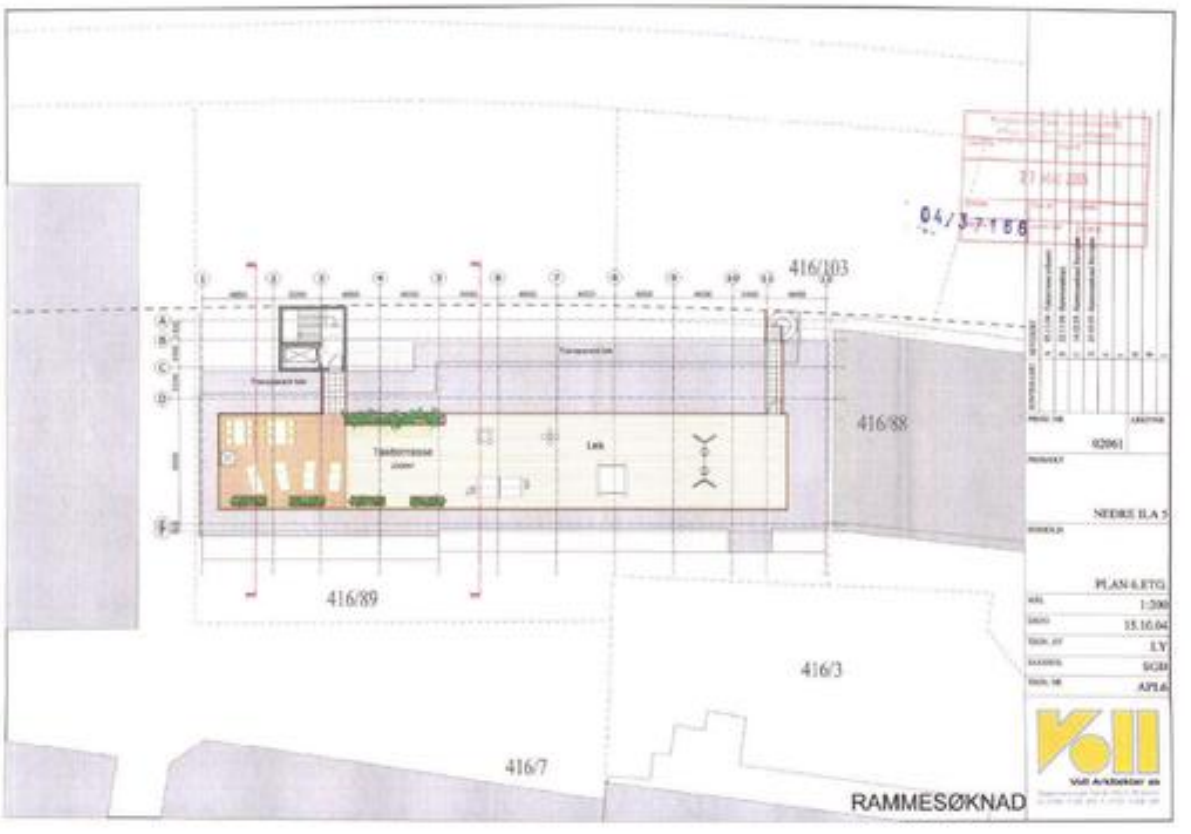

04/37166
NEDRE ILA 5
FASADE
MOT VEST
1:200
29.10.04
LY
SGB
RAMMESØKNAD

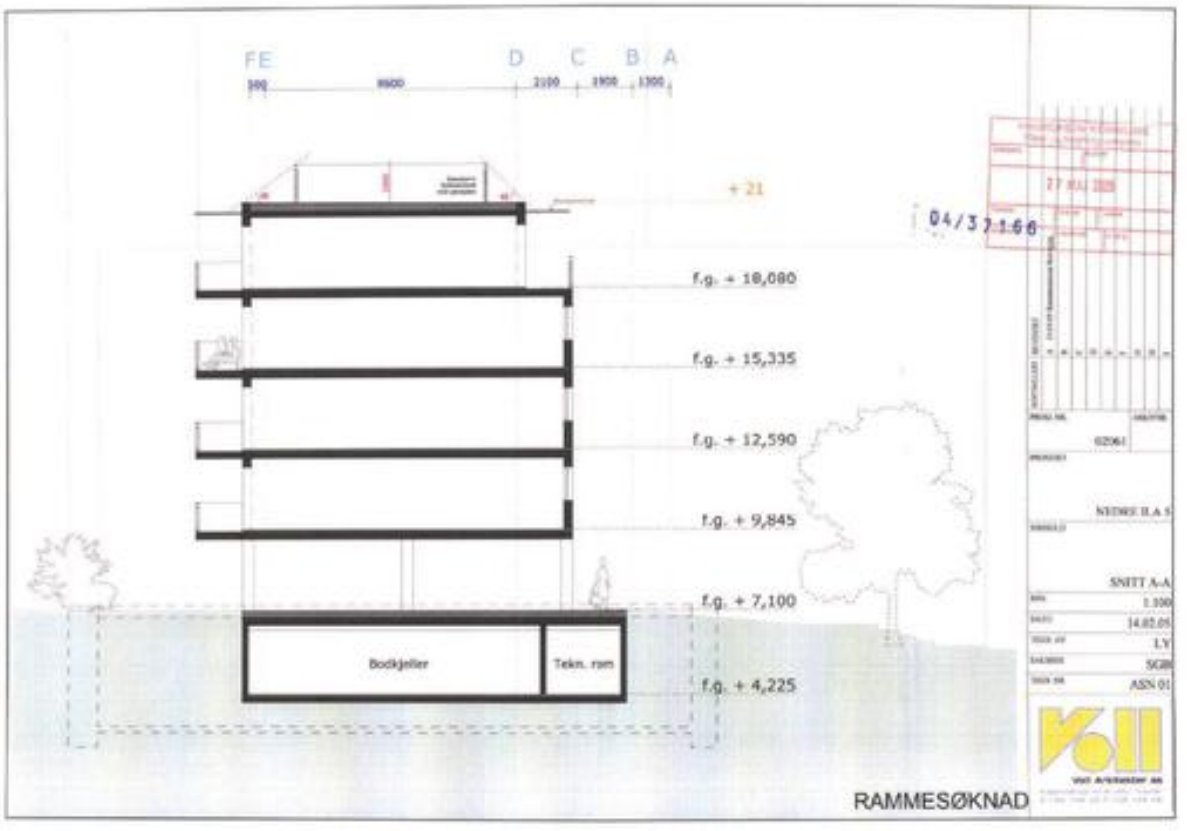

6
P-plasser
416/103
416/88
416/89
416/3
416/7
04/37166
NEDRE ILA 5
PLAN 0
P-KJELLER
1:200
18.10.04
LY
SGB
RAMMESØKNAD

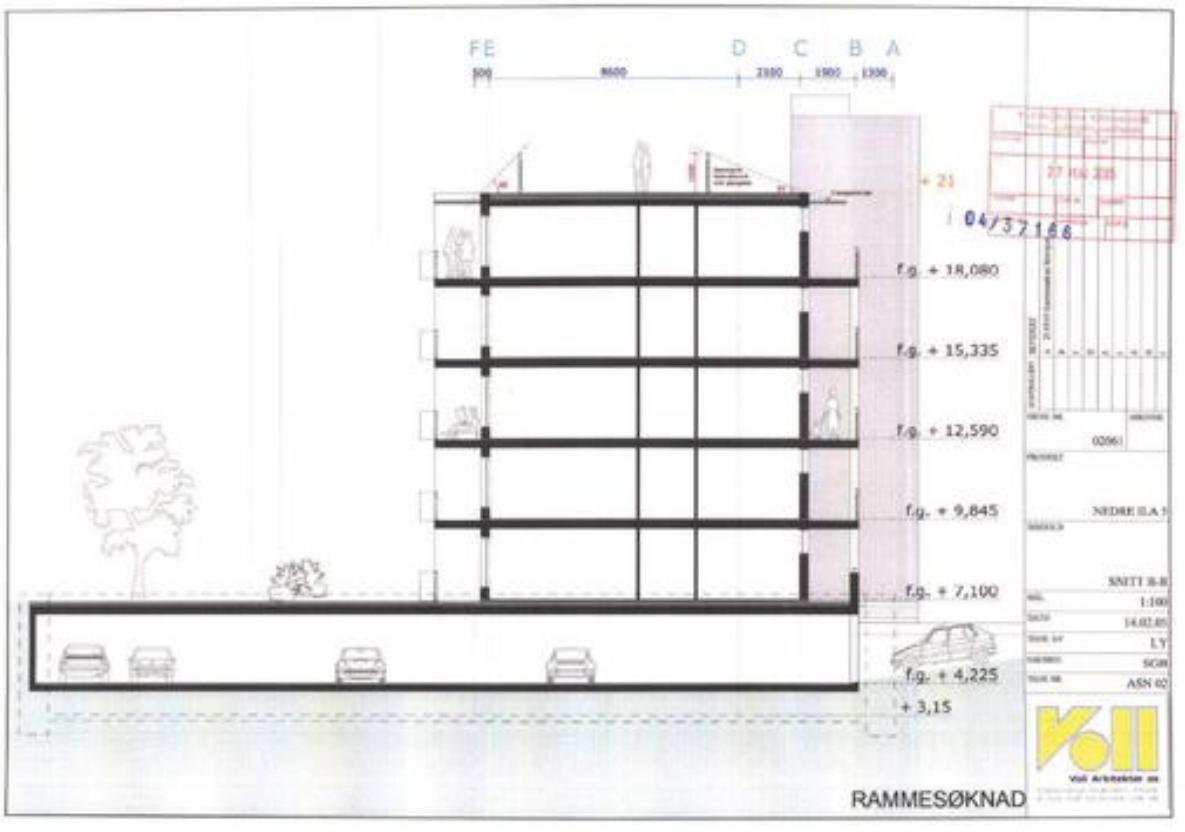

04/37166
416/103
416/88
416/89
416/3
416/7
RAMMESØKNAD
PLAN LETG
NEDRE ILA 3
APL 1


04/37166
416/103
416/88
416/89
416/3
416/7
RAMMESØKNAD
PLAN 2-4 ETG
NEDRE ILA 3
APL 2-4


04/37166
416/103
416/88
416/89
416/3
416/7
RAMMESØKNAD
02061
NEDRE ILA 3
PLAN 5.ETG
1:200
15.10.04
LY
SGH
APL 5
Voll Arkitekter as

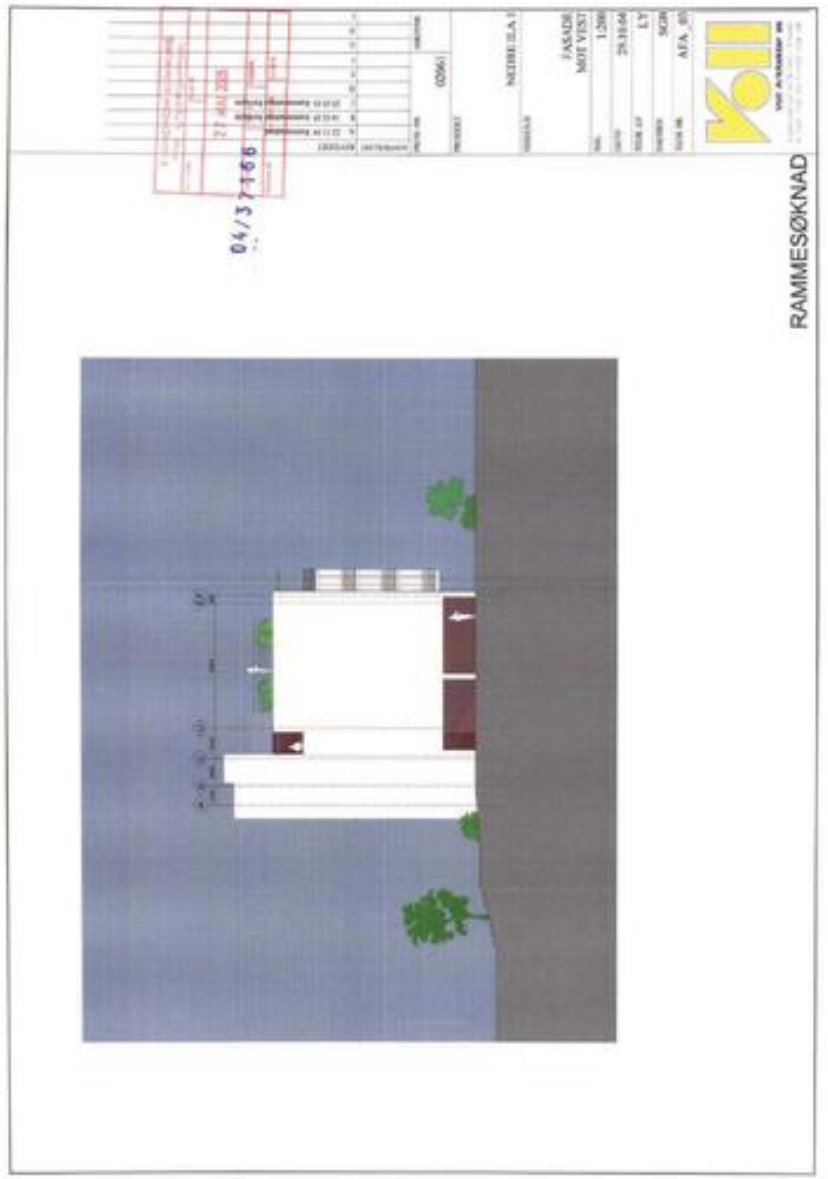

04/37166
416/103
416/88
416/89
416/3
416/7
RAMMESØKNAD
02061
NEDRE ILA 3
PLAN 6.ETG
1:200
15.10.04
LY
SGH
APL 6
Voll Arkitekter as

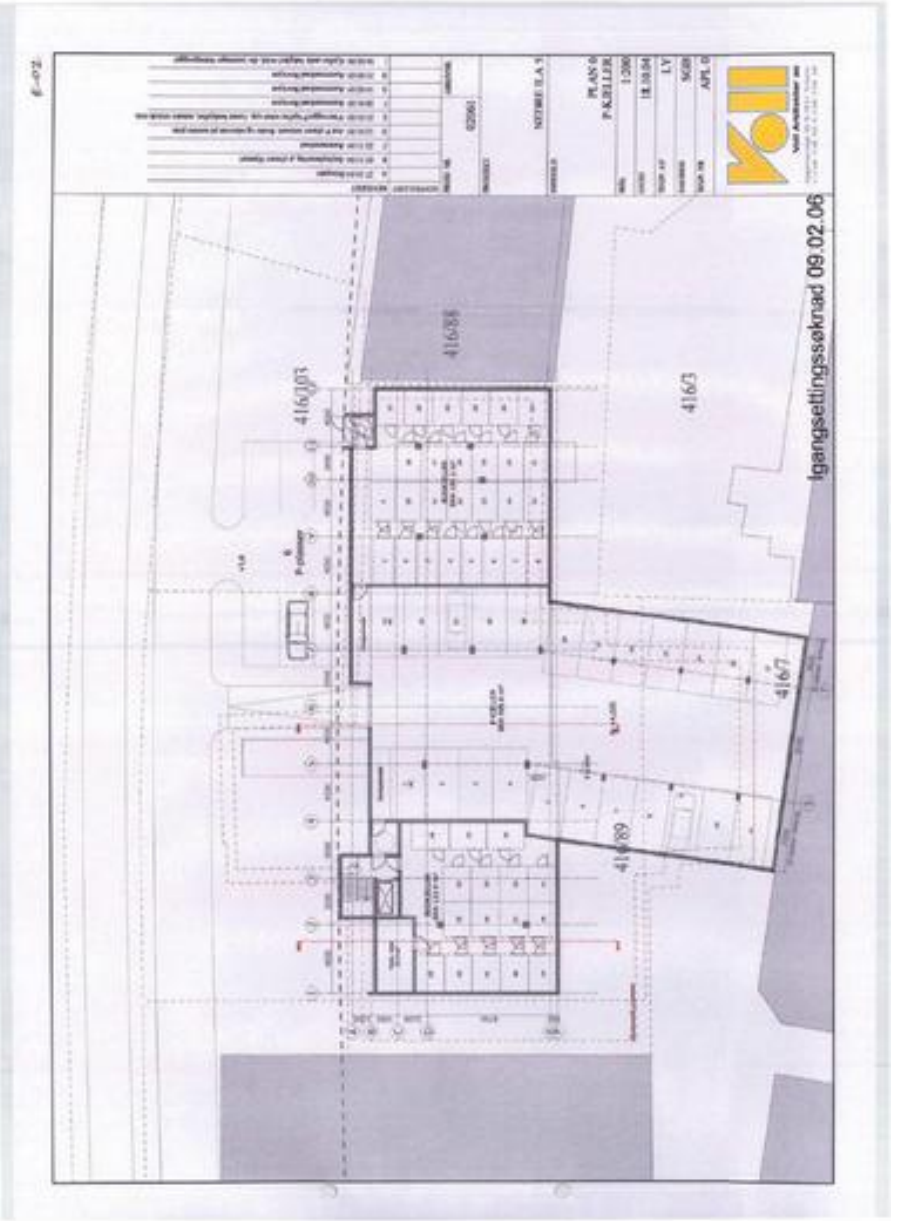

F E
D C B A
+ 21
04/37166
f.g. + 18,080
f.g. + 15,335
f.g. + 12,590
f.g. + 9,845
f.g. + 7,100
f.g. + 4,225
Bodkjeller
Tekn. rom
SNITT A-A
RAMMESØKNAD

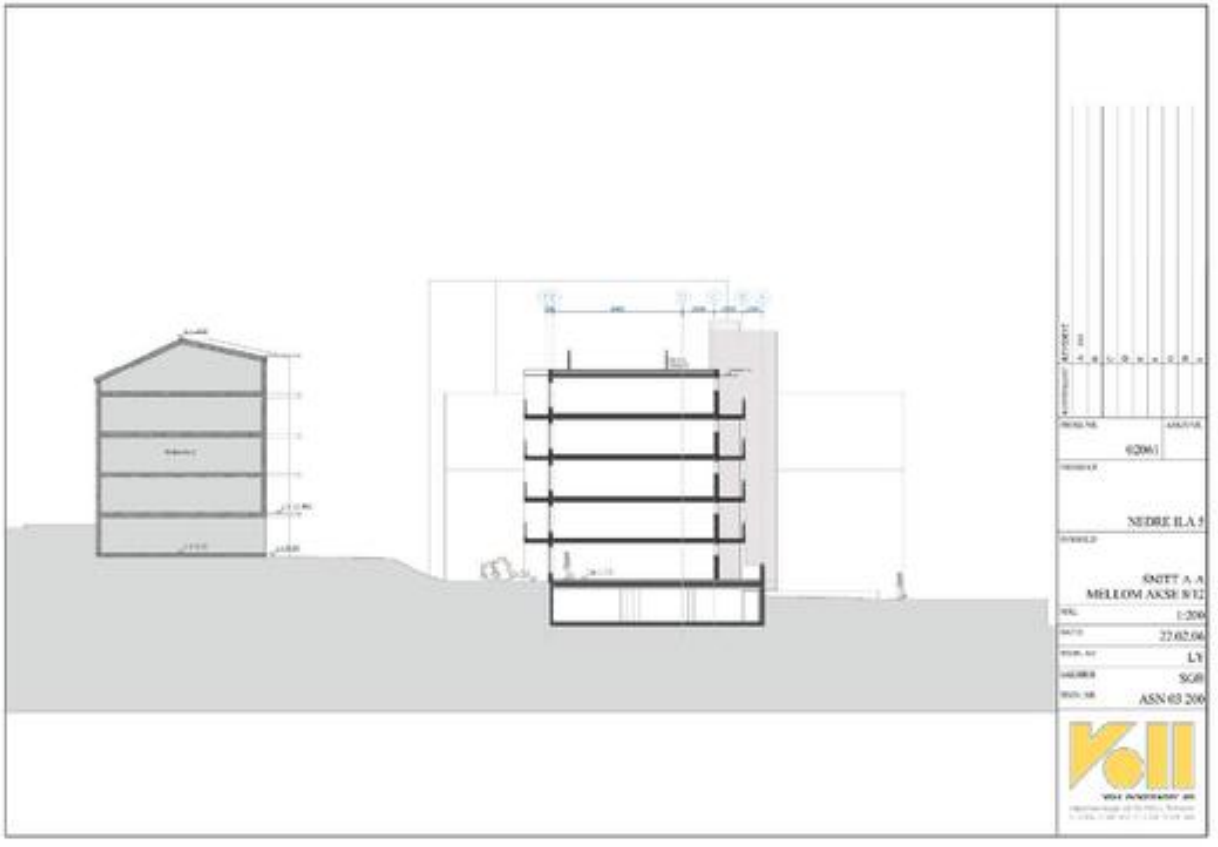

F E
D C B A
+ 21
04/37166
f.g. + 18,080
f.g. + 15,335
f.g. + 12,590
f.g. + 9,845
f.g. + 7,100
f.g. + 4,225
+ 3,15
SNITT B-B
RAMMESØKNAD

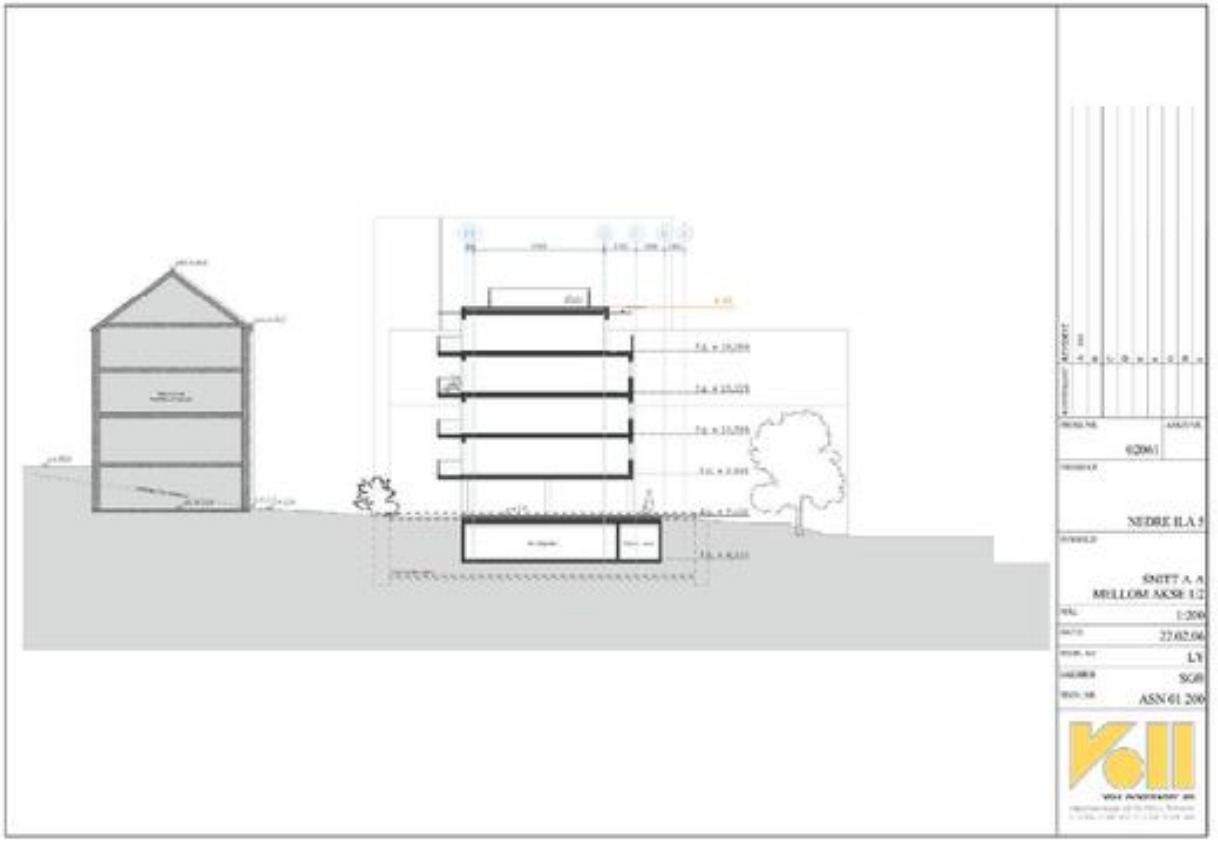

04/37166
02061
NEDRE ILA 5
FASADE
MOT NORD
1:200
29.10.04
LY
SGB
AFA_01
RAMMESØKNAD

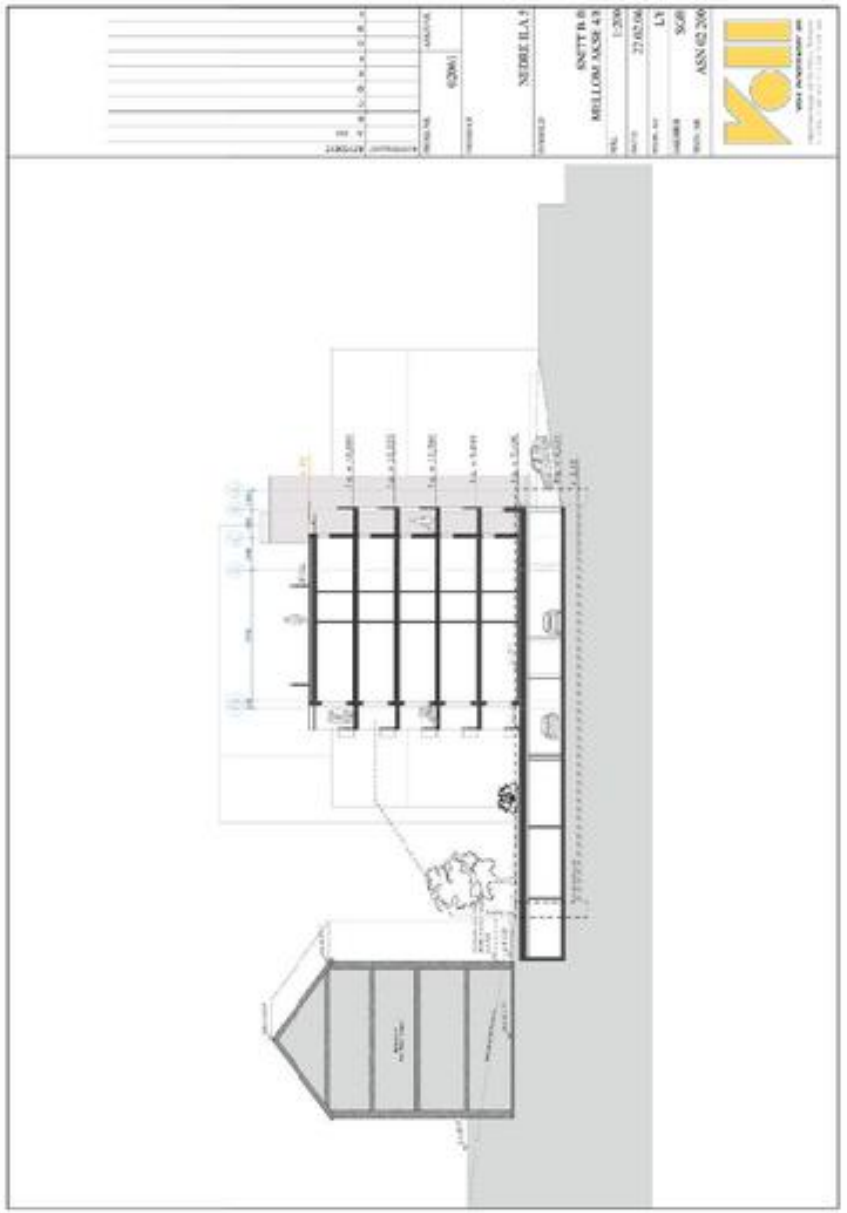

04/37166
02061
NEDRE ILA 5
1:200
29.10.04
LY
SGB
RAMMESØKNAD

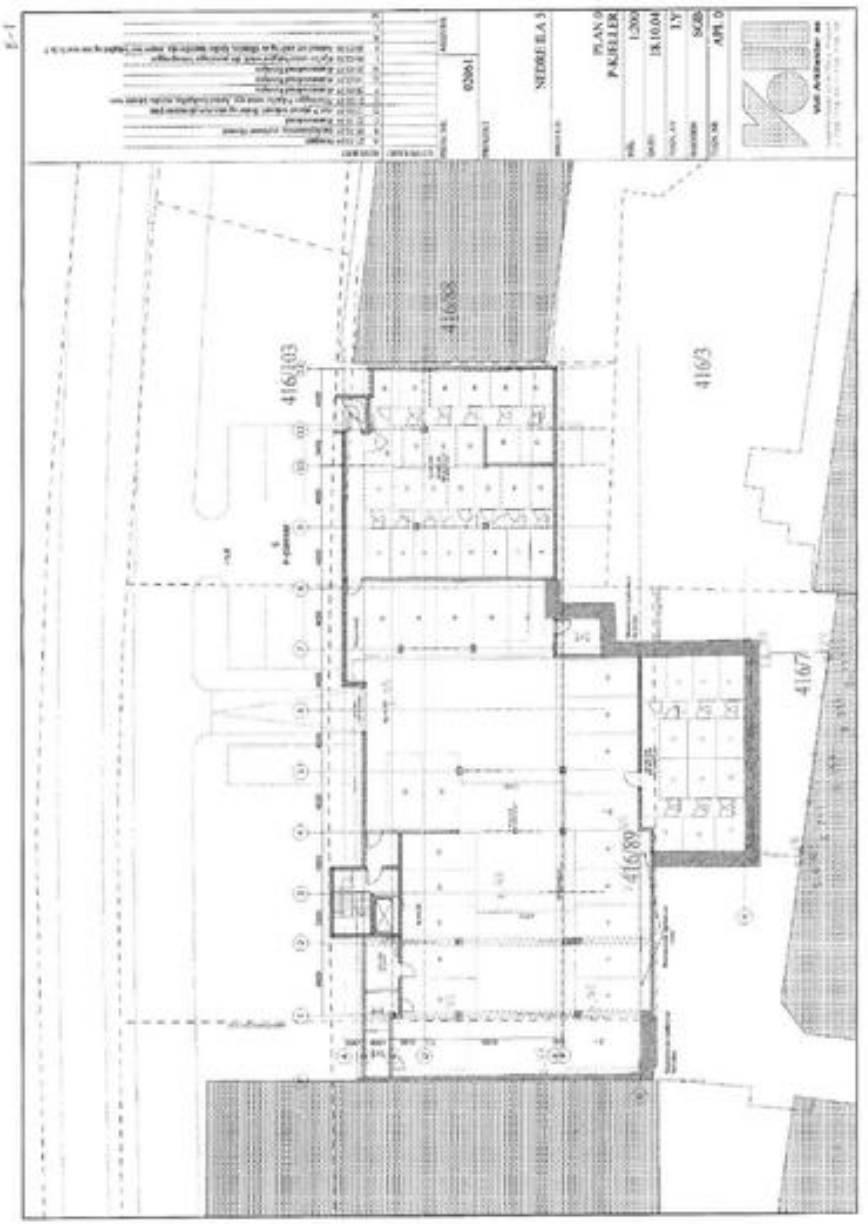

RAMMESØKNAD
04/37166

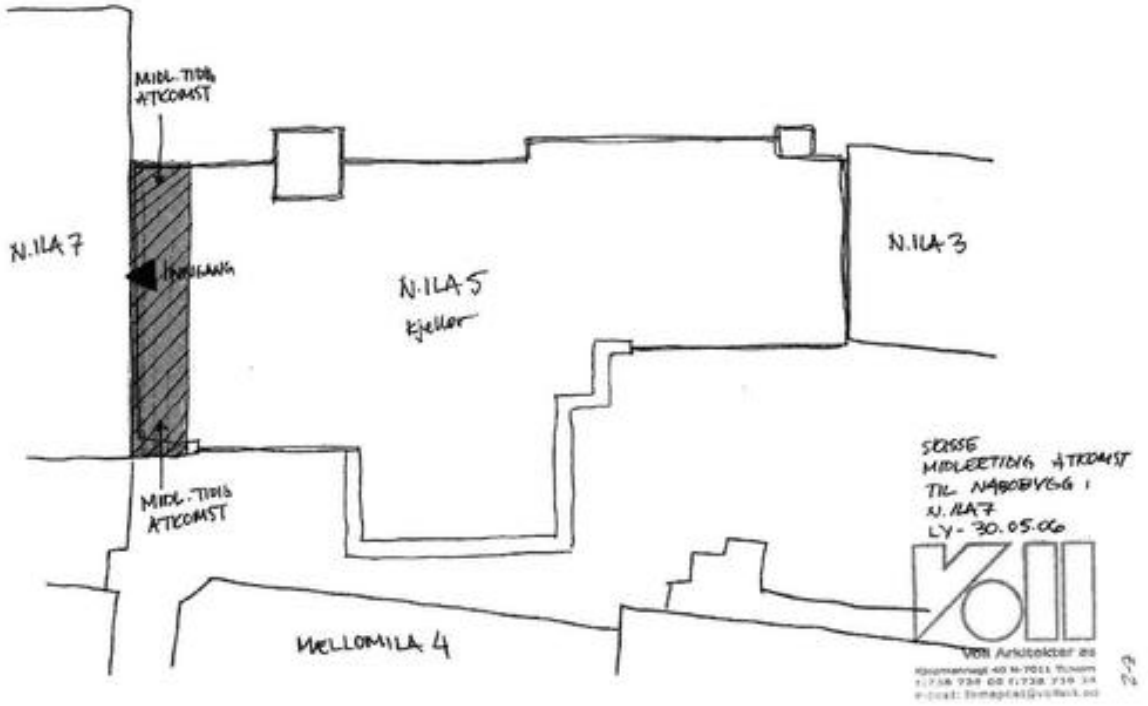

Igangsettingssøknad 09.02.06
416/88
416/3
416/7
416/89
416/103

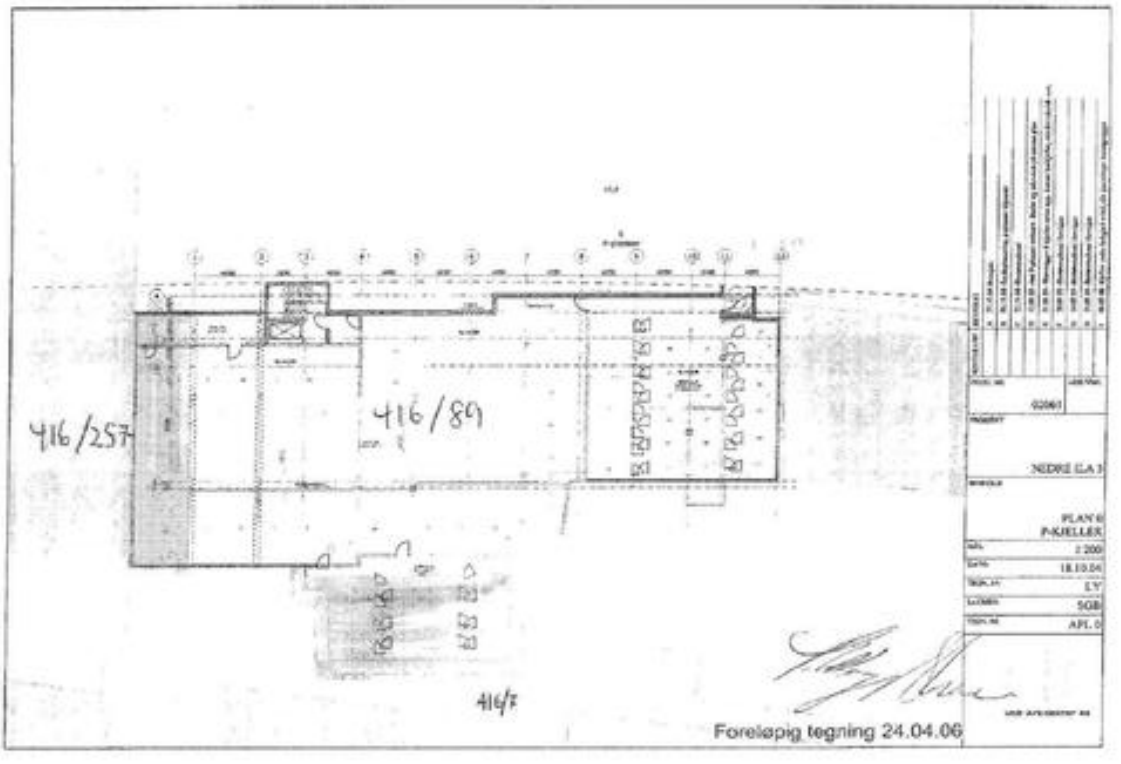


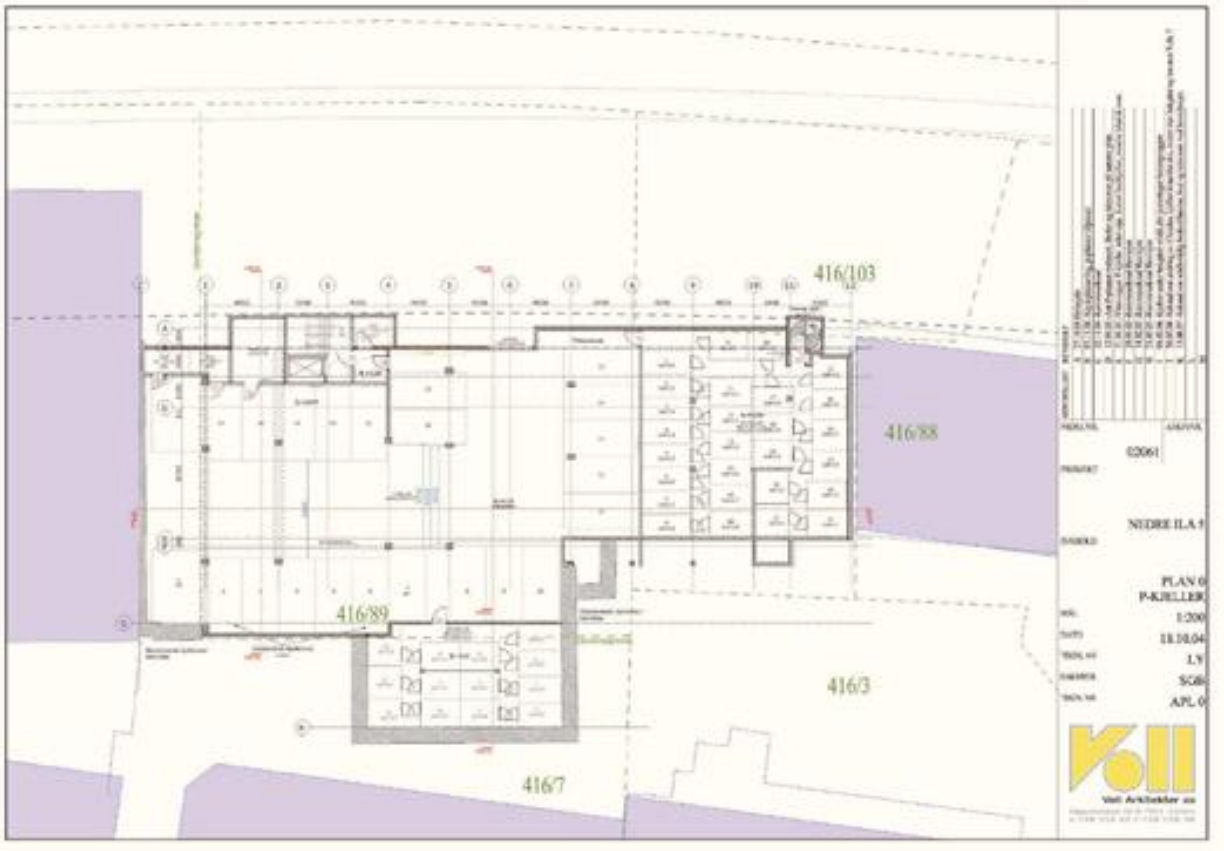


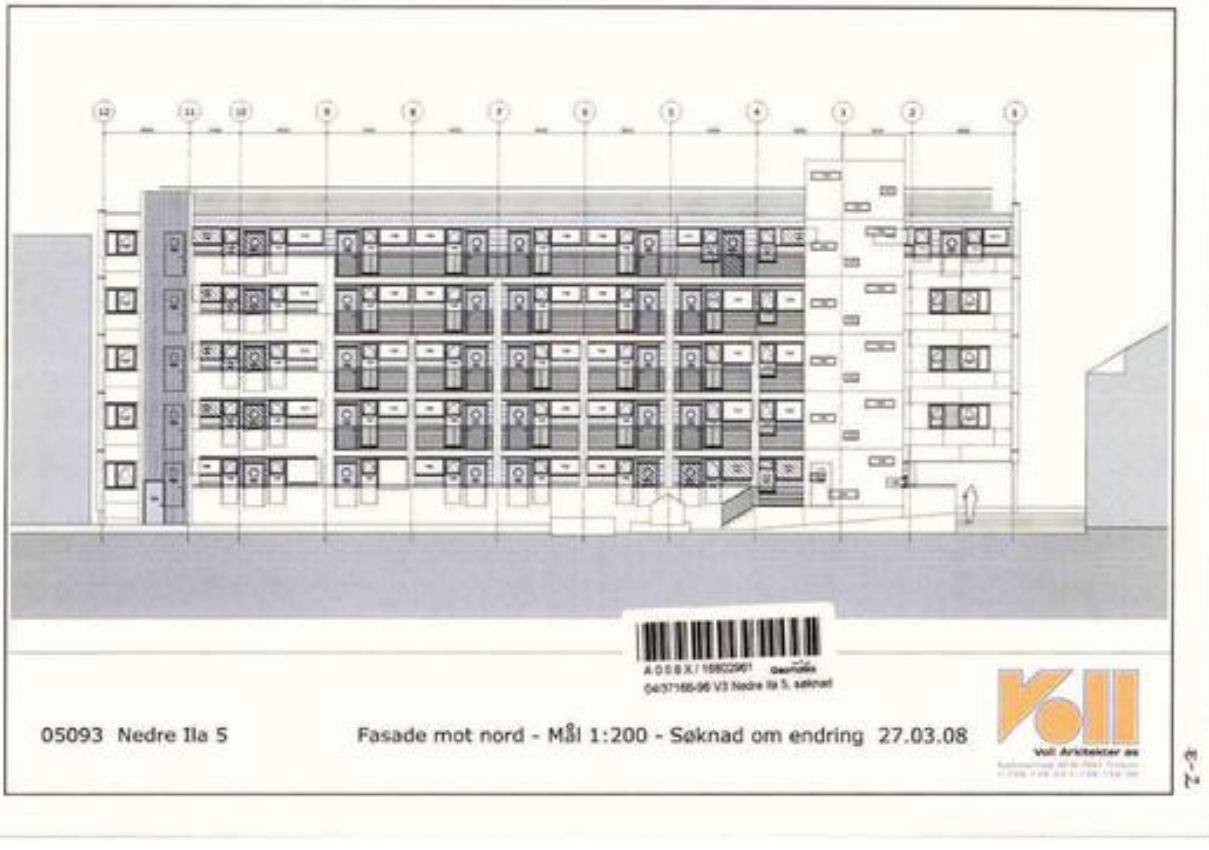


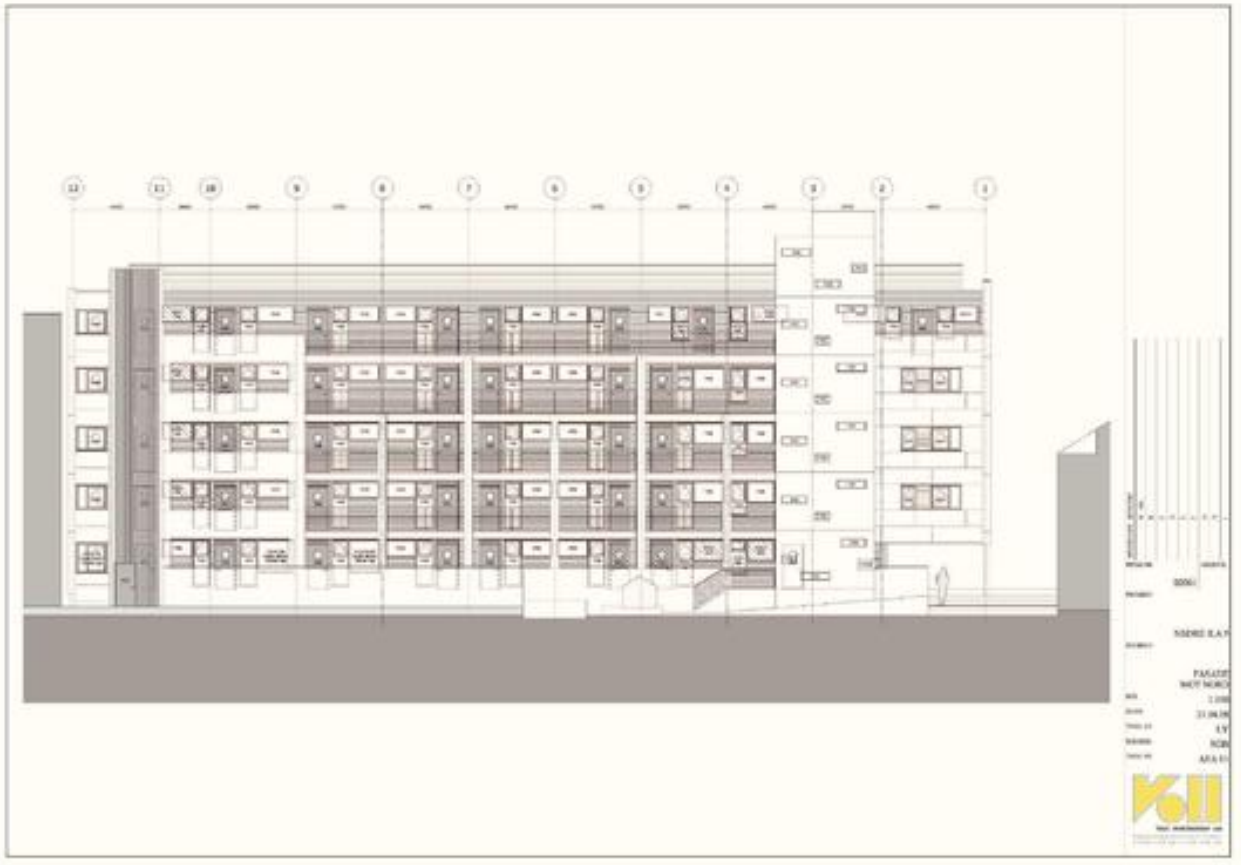

416/103
4163
4167
416/89


MIDL. TINGS ATKOMST
N.1LA 7
N.1LA 5
kjeller
N.1LA 3
MIDL. TINGS ATKOMST
MELLOMILA 4
SØRGE MIDLERTIDIG ATKOMST TIL NABOBYGG i N.1LA7 LY - 30.05.06
VOLL Arkitekter as


416/257
416/89
416/7
Foreløpig tegning 24.04.06
NEDRE LA 3
P-KJELLER
1:200
18.10.04
LY
SGB
APL. 0


416/103
416/88
416/89
416/3
416/7
02061
NEDRE ILA 5
PLAN 0
P-KJELLER
1:200
18.10.04
LY
SGB
APL 0
Voll Arkitekter as


A 0 5 8 X / 15802901
04/37168-06 V3 Nedre Ila 5, søknad
05093 Nedre Ila 5
Fasade mot nord - Mål 1:200 - Søknad om endring 27.03.08
Voll Arkitekter as
E-2



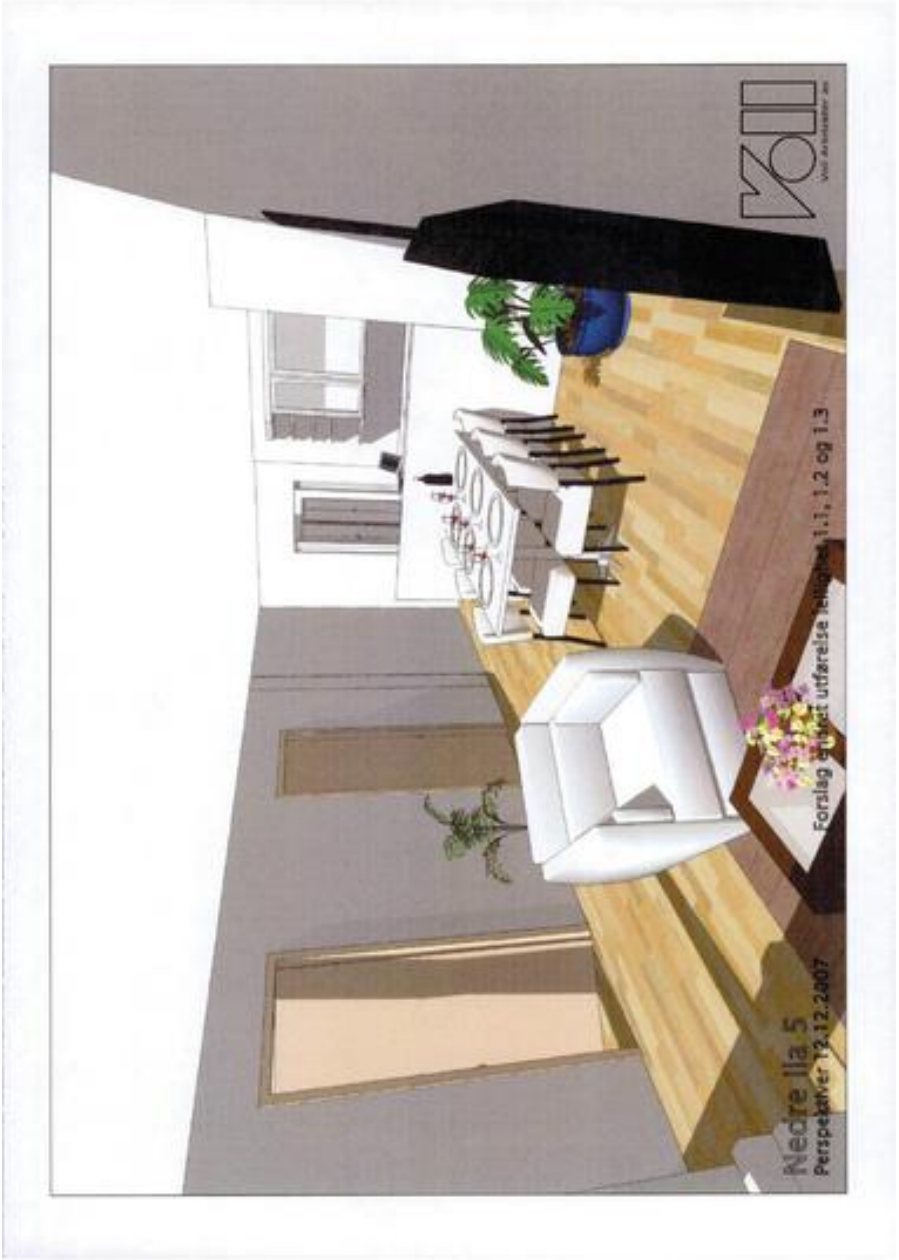

416/103
416/89
416/3
416/7
forstøtningsmur

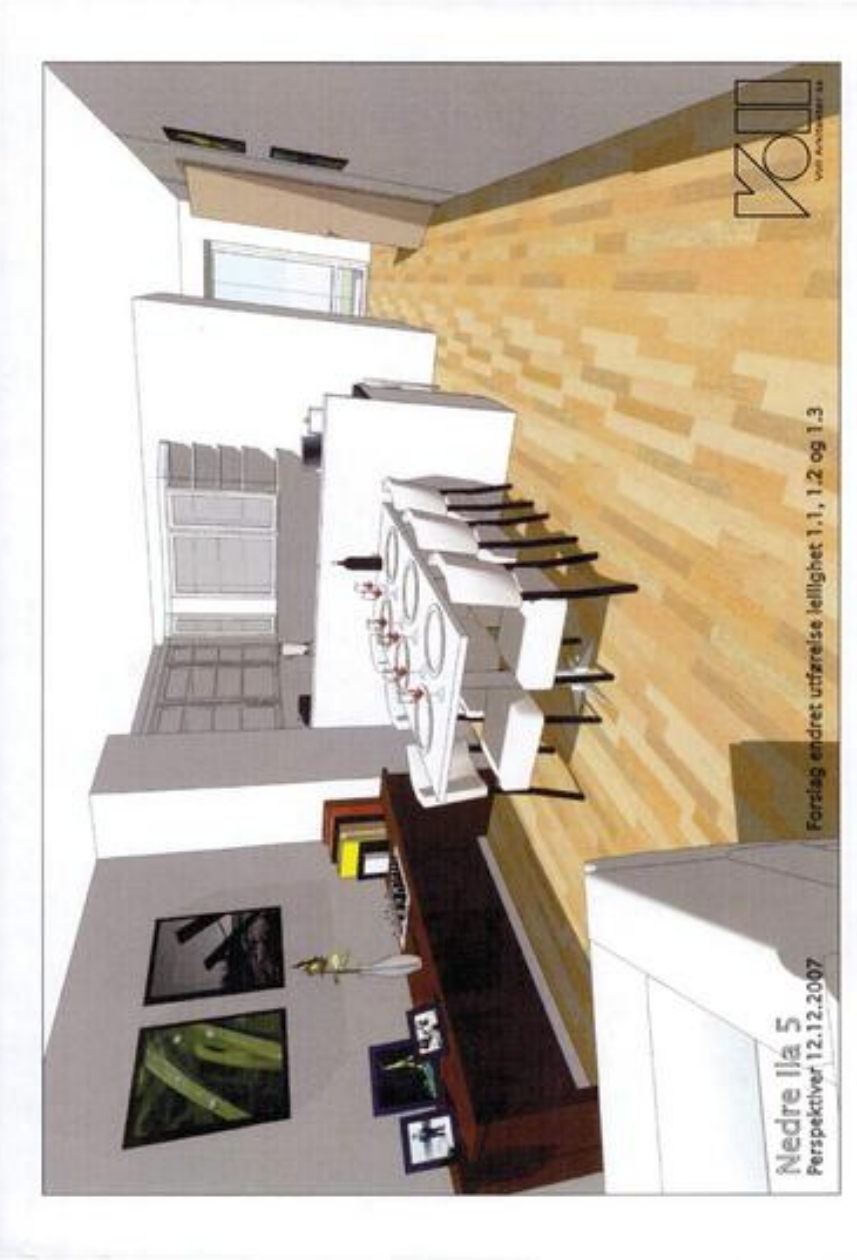

Leilighet 1.1
Leilighet 1.2
Leilighet 1.3
Nedre Ila 5
Perspektiver 12.12.2007
Forslag endret utførelse leilighet 1.1, 1.2 og 1.3
Voll Arkitekter as

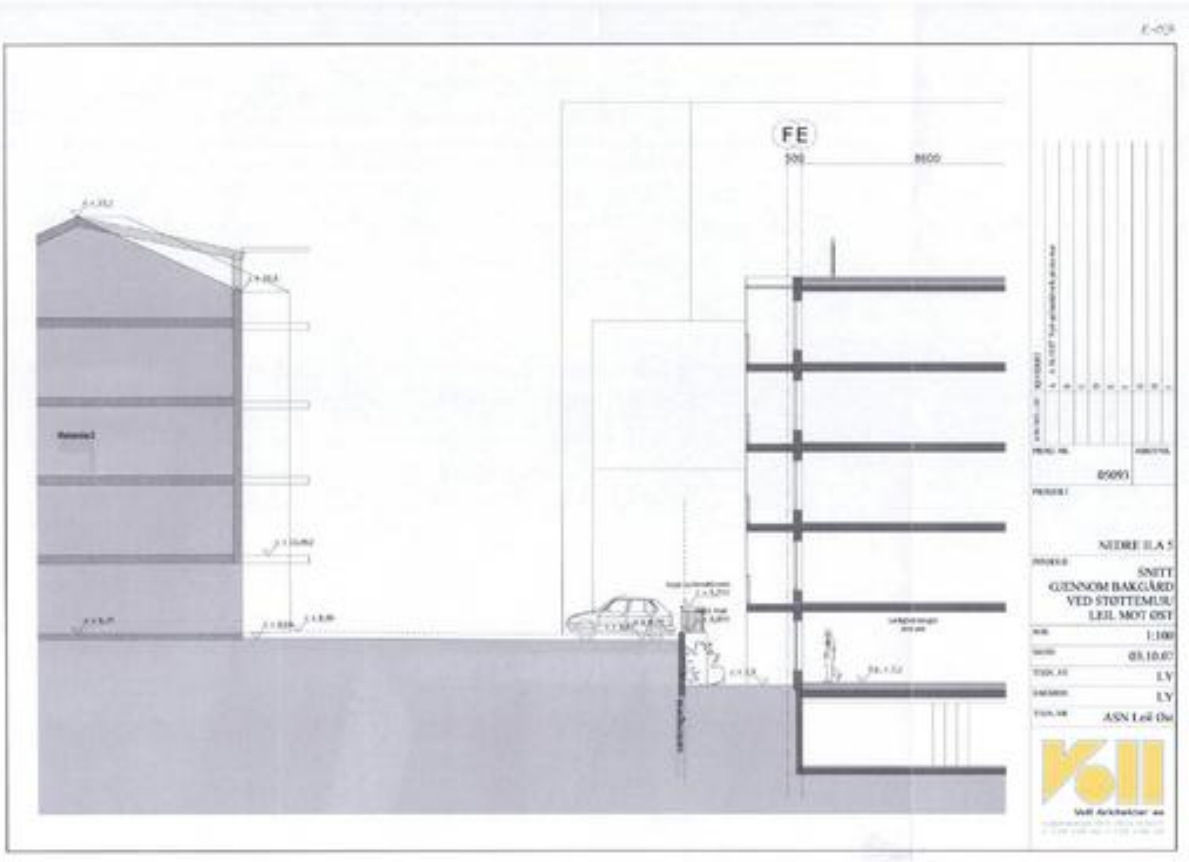

Nedre Ila 5
Perspektiver 12.12.2007
Forslag endret utførelse leilighet 1.1, 1.2 og 1.3
Voll Arkitekter as


Nedre Ila 5
Perspektiver 12.12.2007
Forslag endret utførelse leilighet 1.1, 1.2 og 1.3


Nedre Ila 5
Perspektiver 12.12.2007
Forslag endret utførelse leilighet 1.1, 1.2 og 1.3


Nedre Ila 5
Perspektiver 12.12.2007
Forslag endret utførelse leilighet 1.1, 1.2 og 1.3


Nedre Ila 5
Perspektiver 12.12.2007
Forslag endret utførelse leilighet 1.1, 1.2 og 1.3


FE
500
8600
05093
NEDRE ILA 5
SNITT
GJENNOM BAKGÅRD
VED STØTTEMUR
LEIL MOT ØST
1:100
03.10.07
LY
LY
ASN Leil Øst
Voll Arkitekter as

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Skaanes	04/37166/ oppgis ved alle henv.		21.08.2007

Nedre Ila 5, midlertidig brukstillatelse

Byggested: **Nedre Ila 5** Gnr.: **416** Bnr.: **89**
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **ECO Eiendomsforvaltning AS**

Deres anmodning om midlertidig brukstillatelse er mottatt byggesakskontoret 13.08.2007.
Anmodningen er komplettert 14.08.2007.

I følge plan- og bygningsloven § 99 kan midlertidig brukstillatelse gis når gjenstående mangler er av mindre vesentlig betydning og kommunen finner det ubetenkelig.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon finner byggesakskontoret å kunne gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider skal være utført og ferdigattest innhentet innen oktober 2007.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at dersom manglene ikke er rettet og ferdigattest ikke er innhentet innen ovennevnte frist, kan dette få konsekvenser for ansvarlig aktørers ansvarsrett i fremtidige saker.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Kopi:
ECO Eiendomsforvaltning AS, , 7560 VIKHAMMER

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	04/37166/ oppgis ved alle henv.		22.08.2007

Nedre Ila 5, midlertidig brukstillatelse

Byggested: **Nedre Ila 5** Gnr.: **416** Bnr.: **89**
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **ECO Eiendomsforvaltning AS**

Deres anmodning om midlertidig brukstillatelse er mottatt byggesakskontoret 13.08.2007.
Anmodningen er komplettert 14.08.2007.

I følge plan- og bygningsloven § 99 kan midlertidig brukstillatelse gis når gjenstående mangler er av mindre vesentlig betydning og kommunen finner det ubetenkelig.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon finner byggesakskontoret å kunne gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket: **Hele bygget eksklusive de tre østligste leiligheter i 1. etasje, (H0101, H0102 og H0103) og heis.**

Gjenstående arbeider skal være utført og ferdigattest innhentet innen 01.01.2008.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at dersom manglene ikke er rettet og ferdigattest ikke er innhentet innen ovennevnte frist, kan dette få konsekvenser for ansvarlig aktørers ansvarsrett i fremtidige saker.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Kopi:
ECO Eiendomsforvaltning AS, , 7560 VIKHAMMER

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

KOPI

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	04/37166/ oppgis ved alle henv.	Lise Yksnøy	24.08.2007

ANMODNING OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Byggested: **Nedre Ila 5** Gnr.: **416** Bnr.: **89**
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **ECO Eiendomsforvaltning AS**

Vi viser til anmodning om midlertidig brukstillatelse, datert 24.08.2007.

I følge plan- og bygningsloven § 99 kan midlertidig brukstillatelse gis når gjenstående mangler er av mindre vesentlig betydning.

De tre leilighetene i 1. etasje (H0101, H0102 og H0103), tilfredstiller ikke kravet i TEK § 10-33 med hensyn til utsyn. Da gjenstående mangler er av vesentlig betydning, finner byggesakskontoret ikke å kunne gi midlertidig brukstillatelse.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at tiltak som krever godkjennelse etter plan- og bygningsloven § 93 ikke tillates tatt i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 99.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Erik Prestmo
Erik Prestmo
saksbehandler

Kopi: ECO Eiendomsforvaltning AS, 7560 VIKHAMMER

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

KOPI

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	04/37166/ oppgis ved alle henv.		29.08.2007

Nedre Ila 5 - ferdigattest for heis

Byggested: **Nedre Ila 5** Gnr.: **416** Bnr.: **89**
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **ECO Eiendomsforvaltning AS**
Tiltaksart: **Nybygg**
Bygningstype: **Boligbygning**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 29.08.2007.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket (heis) slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 3186/05.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Erik Prestmo
Erik Prestmo
saksbehandler

Kopi:
ECO Eiendomsforvaltning AS, , 7560 VIKHAMMER

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	04/37166/ oppgis ved alle henv.	Lise Yksnøy	02.01.2008

Nedre Ila 5, ferdigattest - riving av lagerhall og nybygg leilighetsbygg

Byggested: **Nedre Ila 5** Gnr.: **416** Bnr.: **89**
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **ECO Eiendomsforvaltning AS**
Tiltaksart: **Nybygg**
Bygningstype: **Boligbygning**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 28.12.2007.

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

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for følgende deler av tiltaket:
Alle leiligheter, unntatt tre leiligheter mot øst i 1. etasje. Innkjøring til parkeringshus og adkomst på bakkeplan er ikke ferdigstilt grunnet arbeider på Nordre Avlastningsvei som skal avsluttes sommeren 2008.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 3186/05, FBR IP 440/06, FBR IP 814/06, FBR IR 1415/06, FBR IR 1976/07, FBR IP 2103/07 og FBR IR 3197/07.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Kopi: ECO Eiendomsforvaltning AS, , 7560 VIKHAMMER

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

FORELØPIG MELDING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	04/37166 oppgis ved alle henvendelser		05.05.2009

Nedre Ila 5, mangler - ferdigattest for tre ombygde leiligheter

Byggested: **Nedre Ila 5** Gnr.: **416** Bnr.: **89**
Ansvarlig søker: **Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **ECO Eiendomsforvaltning AS**

Byggesakskontoret har mottatt Deres søknad om ferdigattest den 24.11.2004.

Mangler ved søknaden
Byggesakskontoret finner at søknaden er mangelfull:

- Det må søkes om endring av tillatelse for godkjenning av ansvarsrett for Glørstadbygg AS.
- Kontrollerklæringer for de andre utførelsesansvarlige må sendes inn.

Byggesakskontoret gjør også oppmerksom på at De har rett til å få se dokumentene i saken. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Det er viktig at De ved all korrespondanse oppgir saksnummeret 04/37166.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Kopi:
ECO Eiendomsforvaltning AS, , 7560 VIKHAMMER

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:
Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:
Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

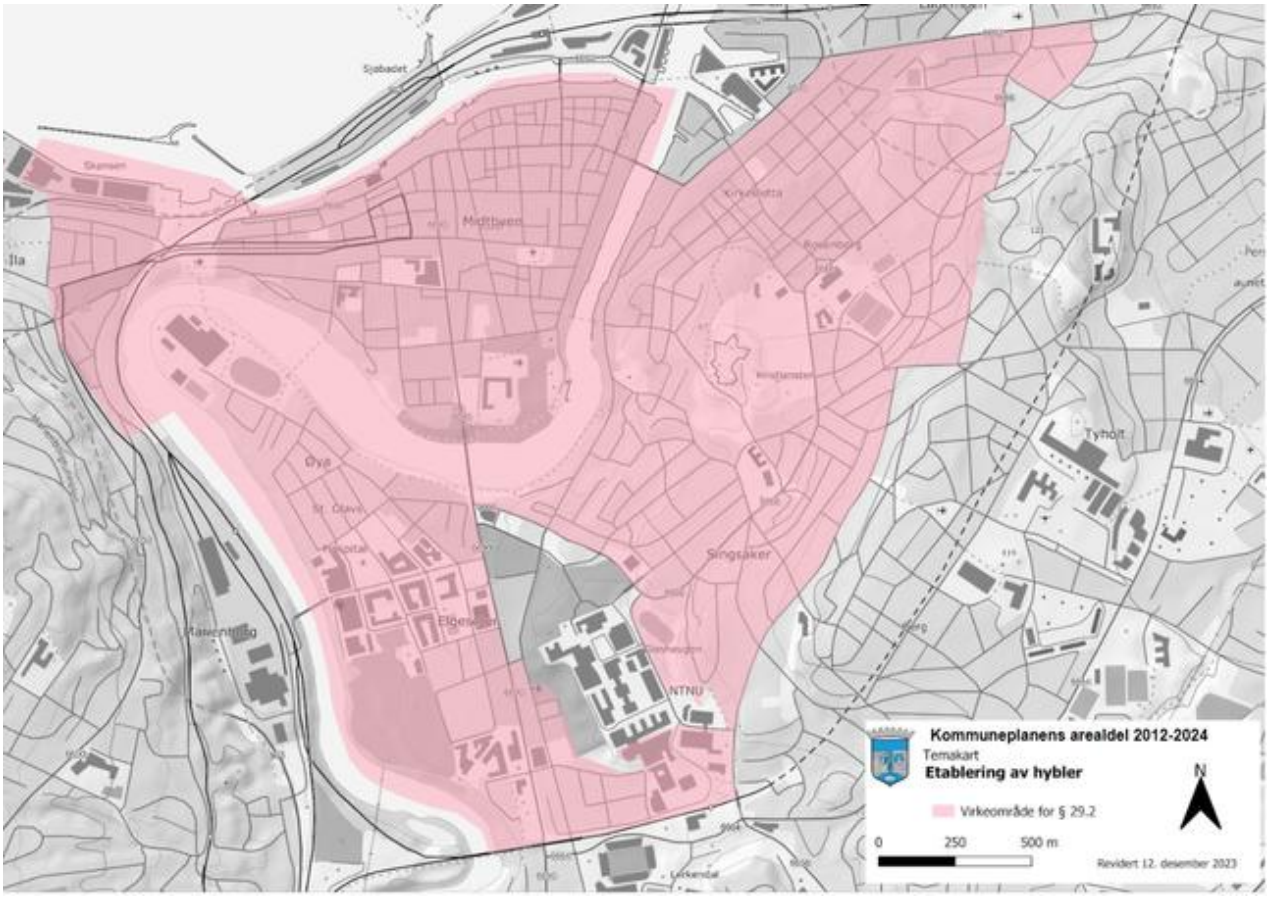
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

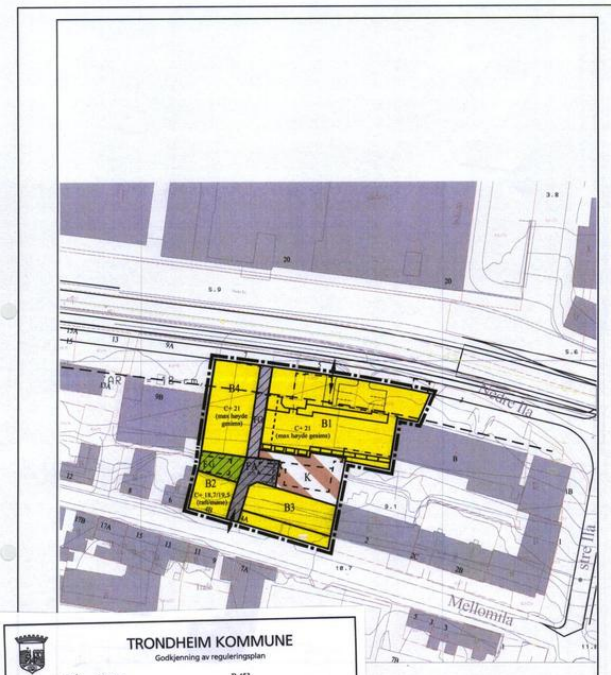
Behandling:
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":
Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternativ forslag "Opphev bestemmelsen":
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.


Sjøbadet
Midtbyen
Øya
St. Olavs
Elgeseter
Singsaker
NTNU
Tyholt
Ila
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 03/06461 R 453

Nedre Ila 5 og 7, Mellomila 4a og 4b, reguleringsplan + bestemmelser

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i møte 26/8-04 sak B 131/04 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Kari Nunes Rita Otterstad

Formannskapssekretær

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL — SOSIKODING I PARENTES

BYGGEOMRÅDER (100) (Pbl. §25,1.ledd nr. 1)
- Områder for boliger (110)

FAREOMRÅDER (500) (Pbl. §25,1.ledd nr. 5)

SPESIALOMRÅDER (600) (Pbl. §25,1.ledd nr. 6)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300) (Pbl. §25,1.ledd nr. 3)

FELLESOMRÅDER (700) (Pbl. §25,1.ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel/parkering (710)
- Felles gangareal (720)
- Felles lekeareal (750)
- Felles grøntanlegg (780)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400) (Pbl. §25,1.ledd nr. 4)

KOMBINERTE FORMÅL (900) (Pbl. §25,2.ledd)
- Kombinert parkering/lekeareal (990)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Regulert tomtegrense (1203)
- Eiendomsgrense som skal oppheves (1204)
- Byggegrense (1211)
- Omriss av planlagt bebyggelse (1213)
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen (1214)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Regulert senterlinje veg (1221)
- Anvisning av avkjørsel (1242)

0 10 20 30 40 50

EKVIDISTANSE 1M

TILLATT ANTALL ETASJER ER ANGITT MED TALL I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan med bestemmelser

Nedre Ila 5 og 7 og Mellomila 4 A og B -
gnr / bnr 416/7, 416/8, 416 / 89 og 416 / 103

MÅLESTOKK: 1:1000

KARTBLAD: F27

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Endret etter 1. behandling i BR/FU PL	22.12.03	SGB			
Korrigert etter offentlig høring	04.05.04	SGB			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	20.03.03	
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	25.11.03	
Delegasjonssak	02.03.2004	
Offentlig ettersyn	02.03.-02.04.2004	
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	06.07.2004	
Behandlet i Miljø-og byutviklingskomiteen	12.08.2004	
Godkjent i Bystyret	26.08.2004	

Planen er utarbeidet av: VOLL ARKITEKTER AS — Kjøpmannsgata 40, 7011 Trondheim, Tel. 738 738 00, Fax 738 738 38

Planen er fremmet av:

DATO: 03.07.2003 — Koordinatsystem Trondheim Lokal

TEGNET: HH

REGULERINGSPLAN NR.: r0453

SAKSBEH.: SGB

ARKIVNR. VOLL: 02061

GJELDENDE REGULERINGSPLANER — M 1:5000



TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

ARKIVNR.	VEDTAK - TEKST
Uregulert	

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 453

Arkivsak:03/06461

REGULERINGSPLAN FOR NEDRE ILA 5 OG 7, MELLOMILA 4A OG 4B
REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 03.07.2003
Dato for siste revisjon av plankartet	: 04.05.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 08.06.2004
Dato for Bystyrets vedtak	: 26.08.2004
Dato for reviderte bestemmelser i hht bystyrets vedtak	: 26.08.2004

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter og datert 03.07.2003, sist endret 04.04.2004.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområder - områder for boliger
- Fellesområder - felles avkjørsel/parkering
  - felles gangareal
  - felles lekeareal
  - felles grøntanlegg
- Kombinerte formål - kombinert parkering/lekeareal

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 Parkeringdekning
Det skal anlegges min. 1 parkeringsplass pr. bolig over 50 m^2 T-BRA.
Det skal anlegges min. 0,3 parkeringsplass pr. bolig under eller lik 50 m^2 T-BRA.

3.1-2 Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93 skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:200 (Både byggeområder, fellesområder og kombinerte formål skal inngå).Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, takterrasse, forstøtningsmurer, avkjørsler og parkering, gangveger, oppholdsarealer, lekeplass, beplantning og avfallshåndtering.

3.1-3 Ledningsplan
Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis skal det foreligge en godkjent plan som viser omlegging og fornying av eksisterende ledninger.

3.1-4 Samtidig ferdigstillelse av uteareal
Utomhusplanen skal være godkjent før tillatelse til tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

3.1-5 Fjernvarme
Nye boliger innenfor planområdet skal ha varmeanlegg som kan tilknyttes fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet.

3.2 Område for boliger - B1

3.2-1 Arealbruk
I området skal det oppføres boligbygg med parkering i sokkeletasje.
Parkeringen er felles for områdene B1, B2, B3 og B4. I tillegg tillates bakkeparkering mot nord som vist på plankart.
Ut over dette nyttes området mot nord til inn- og utkjøring fra parkeringsanlegg. Området skal opparbeides med fast dekke, oppmerking og utstyr iht. godkjent utomhusplan.

3.2-2 Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

3.2-3 Tomteutnyttelse og byggehøyder
Tillatt bruksareal (T-BRA) skal ikke overstige 4050 m^2 eksl. parkeringsareal og boder på plan 0.
Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde som vist på plankartet.

3.2-4 Leiligheter
Alle leiligheter skal være gjennomgående, og skal ha minst 5 m^2 privat uteoppholdsareal i form av balkong eller terrasse. Min. 20% av leilighetene skal oppføres med livsløpstandard, og min. 20% av leilighetene skal være 3-roms eller større.

3.2-5 Installasjoner på tak
Det tillates takoppbygg for nødvendig teknisk rom på inntil 10% av takflaten. Det tillates videre oppført takterrasse med mindre overbygg for opphold på maks. 50 m^2, samt nødvendige installasjoner for lek og opphold. Evnt. overbygg skal plasseres min. 4 meter fra gesims på alle sider. Maksimal høyde på takoppbygg og overbygg er 2,5 meter.

3.2-6 Lekeareal
Lekeareal på min. 200 m^2 skal opparbeides på tak. Plassen skal inneholde utstyr for lek og opphold samt vegetasjon. Plassen skal sikres med rekkverk/gjerde.

3.3 Område for boliger – B2

3.3-1 Arealbruk
I området skal det oppføres boligbygg.

3.3-2 Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

3.3-3 Tomteutnyttelse og byggehøyder
Tillatt bruksareal (T-BRA) skal ikke overstige 1100 m^2 eksl. boder på plan 0.
Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde som vist på plankartet.

3.3-4 Leiligheter
Min. 50% av leilighetene skal oppføres med livsløpstandard, og minimum 50% av leilighetene skal være 3-roms og større.

3.4 Område for bolig – B3

3.4-1 Arealbruk
Eksisterende bygning skal bevares og benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

3.4-2 Leiligheter
Min. 50% av leilighetene skal være 3-roms og større.

3.5 Område for bolig – B4

3.5-1 Arealbruk
Eksisterende bygning skal bevares og benyttes til boliger.

3.5-2 Leiligheter
Min. 50% av leilighetene skal være 3-roms og større. Leilighetene skal utformes med et urbant og industrielt preg, med en åpen romløsning, stor takhøyde og store vindusfelter. For å oppnå tilfredsstillende lyskvalitet skal i alle rom for varig opphold rommets dagslysflate være minst 15% av rommets gulvflate.

§ 4 FELLESOMRÅDER

4.1 Felles adkomst FA
Området er felles for beboerne i Mellomila 4A og 4B og Nedre Ila 5 og 7. Området skal benyttes til parkering som vist på plankart, inn- og utkjøring fra parkeringsplass, sykkelparkering og gang-adkomst mellom Nedre Ila og Mellomila . Området skal opparbeides med fast dekke, oppmerking og utstyr.

4.2 Felles gangareal FG
Området er felles for beboerne i Nedre Ila 5 og 7 og Mellomila 4A og 4B. Området skal benyttes som gangadkomst mellom Nedre Ila og Mellomila. Området skal opparbeides med fast dekke og utstyr.

4.3 Felles grøntanlegg FG
Området er felles for beboerne i Mellomila 4A og 4B og Nedre Ila 7. Området skal opparbeides med belegning, beplantning og utstyr.

§ 5 KOMBINERTE FORMÅL

5.1 Kombinert parkering/lekeareal K
Området er felles for beboerne i Nedre Ila 5 og 7 og Mellomila 4A og 4B. Området skal benyttes til sandlekeplass for barn. Området skal opparbeides med belegning, beplantning og utstyr. Parkeringskjeller i område B1 kan strekke seg ut i dette området under bakkeplan

§ 6 ANDRE BESTEMMELSER

6.1 Vilkår for gjennomføring

6.1-1 Samtidig etablering av ballplass og barnehagetomt i Iladalen

Nye boliger innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før det er etablert ballplass med tilhørende grøntanlegg samt barnehagetomt i Iladalen.

6.1-2 Støy
Støynivå innendørs og utendørs skal ikke overskride de laveste verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier for støy overskrides må det iverksettes støyskjermende tiltak.

Støyskjermende tiltak i fasade, på balkonger og takterrasse som beskrevet i støyrapporter utførst av Multiconsult as, datert 19. desember 2003 og 19. januar 2004, skal legges inn i prosjektet. Komplett plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak må være etablert før brukstillatelse gis.

6.1-3 Forurensing i grunnen
Før igangsettingstillatelse gis må det være utført miljøtekniske grunnundersøkelser i tråd med SFT-veileder 91.01 og 99.01. Dersom det gjøres funn av forurensing som overstiger grenseverdier satt av Statens forurensingstilsyn må det søkes forurensingsmyndighetene om tillatelse for graving iverksettes.

6.1-4 Fotodokumentasjon
Eksisterende bygninger som forutsettes revet eller endret, skal dokumenteres før riving/endring.

Bystyrets vedtak av 26.08.2004 er som følger:
VEDTAK

Bystyret vedtar reguleringsplan for Nedre Ila 5 og 7, Mellomila 4A og 4B som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS senest datert 04.05.04 med bestemmelser senest datert 08.06.04.

Takterassene skal være tilgjengelige for rullestolbrukere.

Endring i reguleringsbestemmelsene:
3.3-4 Leiligheter
Min 50 % av leiligheten skal oppføres med livsløpsstandard og minimum 50 % av leiligheten skal være 3-roms og større.

3.4-2 Leiligheter
Min 50 % av leilighetene skal være 3-roms og større.

3.5-2 Leiligheter
Min 50 % av leilighetene skal være 3-roms og større.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §27-2 nr. 1.

FLERTALLSMERKNAD – Sp, Ap, SV, FrP, PP, V, RV, MDG, DEM:
Den omfattende omregulering fra næringsformål til boliger i Nedre Ila må få konsekvenser for endelig utforming av Nordre Avlastningsvei. Det må legges inn nødvendige tiltak både for å redusere eksponeringen for støy, støvplager og for å sikre beboerne kontakt med sjøen.

(Adm.merknad: Bestemmelser er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket.)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Kjøpmanngata 50, 7010 TRONDHEIM

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no

906 56 880

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 42-0024/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nedre Ila 5 7018 TRONDHEIM

Betegnelse: Gnr 416, bnr 89 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no