



Dyre Halses gate 2



— Velkommen til

# Dyre Halses gate 2



# Solsiden

Svært attraktiv og stor 2-roms med flott beliggenhet. Vestvendt balkong med utsikt over havnebassenget. Fjernvarme inkl.

Prisantydning	4 090 000,-
Fellesgjeld	6 722,-
Omkostninger	103 750,-
Totalpris	4 200 472,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 330,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006
Ansvarlig megler	Olaf E. Rønning
Telefon	478 69 306
E-post	<a href="mailto:o.ronning@nordvikbolig.no">o.ronning@nordvikbolig.no</a>





MENY

MENY

MENY

NYSTÆKT BRØD  
HELE DAGEN

FERSK FISK  
OG  
SKALDYS



## Kort fortalt


Velkommen til Dyre Halses gate 2 og en flott 2-roms selveier med vestvendt balkong og nydelig utsikt over havnebassenget på Solsiden. Beliggenheten er svært attraktiv - midt i hjertet av et av byens mest populære områder, men samtidig rolige omgivelser rundt det veletablerte sameiet i enden av gata.

Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen - sentrum, NTNU, BI, butikker, kafeer og restauranter ligger bare et steinkast unna. God kollektivdekning gjør det enkelt å komme seg rundt, og du har byens beste uteliv og servicefunksjoner rett utenfor døren.

### Kvaliteter:

- Vestvendt balkong med flott utsikt over havnebassenget
- Moderne 2-roms med romslig planløsning på 55m<sup>2</sup>
- Særdeles attraktiv og sentral beliggenhet
- Herlig, solrik takterasse for beboere
- Gangavstand til "alt"

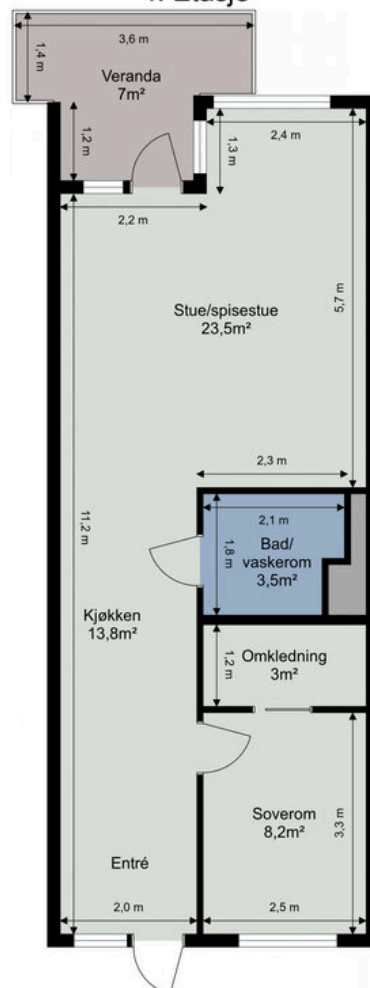
# Arealer og innhold



		Beskrivelse
BRA-i:	54 kvm	4. etasje: BRA-i: 54 kvm. Entré/gang, soverom, omklingsrom, bad/vaskerom og stue/kjøkken. Total BRA: 54 kvm. TBA: 7 kvm. Veranda.
BRA-e:	4 kvm	
Totalt BRA:	58 kvm	
TBA:	7 kvm	Underetasje: BRA-e: 4 kvm. Bod. Total BRA: 4 kvm.



## Dyre Halses gate 2 4. Etasje



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

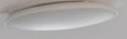




















Informasjon

# Dyre Halses gate 2

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

42-0090/25

### Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse

Dyre Halses gate 2, 7042 TRONDHEIM

Gnr 410, bnr 693, snr 45 i Trondheim kommune

### Selgere

Jan Bøen

Gro Reisæter

### Kjøpesum og omkostninger

4 090 000,- (Prisantydning)

6 722,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 096 722,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

102 400,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
103 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

116 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
4 200 472,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 213 172,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

-----  
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

2006

### Etasje

4

### Antall soverom

1

### Arealer

BRA-i: 54 kvm

BRA-e: 4 kvm

Totalt BRA: 58 kvm

TBA: 7 kvm

### Beskrivelse:

#### 4. etasje:

BRA-i: 54 kvm. Entré/gang, soverom, omkleddingsrom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

Total BRA: 54 kvm.

TBA: 7 kvm. Veranda.

#### Underetasje:

BRA-e: 4 kvm. Bod.

Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

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

### Innhold

P-ROM

4. etasje: Entré/gang, soverom, omkleddingsrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

S-ROM

Kjeller: Bod

### 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 overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Noe mindre riss i sementfuger i dusjsone. TG 2 settes da fallforhold på gulv mot sluket er noe moderat.

- 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.

### Parkering

Soneparkering i området. Det medfølger ikke p-plass, men beboere i sameiet som ikke har p-plass har forkjøpsrett til å kjøpe p-plasser dersom noen skal flytte. Pris etter vedtektene: 160.000,- + indeksregulering. Indeksregulert pr 15.07.2025: 394.418,-.

### Modernisering og påkostninger

- Stue malt i 2023

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innleid firma fra Sameiet. Skiftet plater i tak på bad. Utført høst 2022.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel

oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja.

Beskriv: Ventilasjonsvifte er skiftet ca 5 år siden.

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

Ja.

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målt privat. Lavt nivå langt under tiltaksgrensen.

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

Ja.

Beskriv: Beskrevet ovenfor. Lekkasje fra systerne i 5. etg. Fukt i takplater på bad som ble skiftet ut.

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)

Ja.

Beskriv: Fukt i bod hos en annen beboer. Fikset av sameiet.

### Bygningssakkyndig

Gjetnes Takst AS

### Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater, tegl og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp.

Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

D - grønn

Energikarakter: D. Oppvarmingskarakter: GRØNN.

#### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Fjernvarme (radiator)

- Varmekabler i gulv på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 330,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bl.a. fjernvarme, TV/internett og diverse vedlikehold/drift iht. regnskap.

Felleskostnadene fordeles på følgende poster:

Akonto strøm: 365,-

Nedbetaling: 124,-

Felleskostnader: 1 706,-

Fjernvarme: 695,-

TV/bredbånd: 440,-

### Velavgift

Sameiet har plikt til medlemskap i felles velforening for Elvehavn brygge som vil være ansvarlig for vedlikehold av felles utearealer på området.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 877 720,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 510 878,- pr. 2023

### TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Dyre Halses gate 2-4, orgnr. 989932942

### Om sameiet

Sameiet består av 63 boligseksjoner og ble oppretter i 2006.

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 6 722,-pr. 28.08.2025

### Fellesformue

Kr 29 045,- pr. 28.08.2025

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiets økonomi ved utgangen av 2024 i følge regnskapet:

Årsresultatet viser et underskudd på kr 756 272,-

Egenkapital på kr 1 609 357,-

Budsjettet årsresultat 2025 viser et overskudd på kr 604 900,-

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

### Sameiets forsikring

Sparebank 1 Forsikring

Polisenr. 12501384

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 532 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon 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 i et moderne, svært attraktivt og sentralt boligområde på Solsiden i Trondheim. Her bor man tett på Midtbyen og med kort vei til flere studiesteder, som BI Trondheim, NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen i Trondheim og Dronnings Mauds Minne.

Her bor du midt i smørøyet med nærhet til alt av servicetilbud, så vel som gode turmuligheter i havneområdet. Det er også kort vei til Småbergan, som er et nydelig parkområde mellom Kristiansten festning og Rosenborg. Festningen er i seg selv et svært populært rekreasjonsområde.

Det er også umiddelbar nærhet til koselige Bakklandet. Her kan du rusle i brosteinsbelagte gater, mellom sjarmerende, gamle trehus og stikke innom unike butikker og kafeer. Fra Bakklandet kan du også rusle over Gamle bybro, gjennom Lykkens portal og over til Midtbyen.

Fra eiendommen er det halvannen km til Ladehammerkaia, hvor du kan følge den populære Ladestien helt til Grilstadfjæra. Stien er en av Trondheims mest populære og går forbi populære bade-, ball- og lekeplasser.

Kollektivtilbudet på Solsiden består av buss, tog og flybuss. Nærmeste holdeplass er Dyre Halses gate som ligger rett utenfor blokka og betjener en rekke linjer. Trondheim sentralbanestasjon ligger en kort spasertur unna. Det er kort vei til Portalen som huser 3T-treningssenter, SiT-treningssenter og søndagsåpen dagligvare. Et besøk til Rockheim og populære Pirbadet ute på Brattøra kan også anbefales.

Meny, Rema 1000 og Bunnpris er nærmeste dagligvare. Tvers over Rosenborgbassenget finner du Solsiden kjøpesenter som har et bredt utvalg av butikker, vinmonopol, apotek, mange kaféer og restauranter. Det er også gangavstand til Midtbyen med et rikt og variert utvalg. Her finner du alt av butikker, en rekke spisesteder, gallerier og kulturtilbud i en sjarmerende atmosfære.

Sykkelavstand til kjente studiesteder fra leiligheten:

- Høyskolen Kristiania Trondheim ca. 1 km
- BI Trondheim ca. 1,4 km
- NTNU Gløshaugen ca. 2,3 km
- NTNU ST. Olavs ca. 2,5 km
- NTNU Elgeseter ca. 2,5 km
- NTNU Kalvskinnnet ca. 2,0 km
- Dronning Mauds Minne ca. 1,7 km
- NTNU Dragvoll ca. 5,3 km

### Bebyggelse

Nærområdet består i hovedsak av blokkbebyggelse.

### Offentlig kommunikasjon

Dyre Halses gate ligger 100 meter unna boligen, der går linje 2 og 10 med jevne mellomrom.

### Skoler og barnehager

- Nedre Elvehavn barnehage (1-5 år) 0,1 km.
- Lademoen barnehage (0-5 år) 0,4 km
- Svartlamoen Kunst- og kulturbygd (1-5 år) 0,5 km.

- Bispehaugen skole (1-7 kl.) 0,6 km.

- Lilleby skole (1-7 kl.) 1,3 km.

- Singsaker skole (1-7 kl.) 1,8 km.

- Rosenborg skole (8-10 kl.) 1 km.

- Thora Storm videregående skole, 1,3 km.

- Bybroen videregående skole 1,3 km.

Barneskole: Bispehaugen.

Ungdomskole: Rosenborg.

### Offentlige forhold

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.02.2008.

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 er ikke foretatt endringer i planløsning siden byggeår. Byggegodkjente tegninger stemmer overrens med dagens bruk.

#### Vei, vann og avløp

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

sameietierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Blokkbebyggelse med Plannavn: Nedre Elvehavn, Elvehavn Brygge. Regulert: 21.11.2002. 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:

5001/410/693/45:

23.05.2005 - Dokumentnr: 9804 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av vann- og avløpsledninger, kabler for strøm, telefon, kabel-tv m.v.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:693  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2006 - Dokumentnr: 19060 - Erklæring/avtale  
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2025 - Dokumentnr: 1020743 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS  
Org.nr: 814 449 912  
Elektronisk innsendt

23.08.2006 - Dokumentnr: 19060 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 45

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 54/3882

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-63

23.05.2005 - Dokumentnr: 9804 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:159

Rett til å oppføre bygg som strekker seg over ed

Rett til å ha stående støttesøyler over ed

Bestemmelse om adkomstrett og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:693

08.01.2007 - Dokumentnr: 115159 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:665 Snr:1-39

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2007 - Dokumentnr: 262385 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:683 Snr:1-102

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:684 Snr:1-93

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:687 Snr:1-53

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:691

Rett til adkomst og gjennomkjøring i garasjeanlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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 brukslitasje 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 oppfordret 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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://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 deknings salg 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

#### Meglere vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 41 900,-

Grunnpakke Leilighet (Kom.info, grunnbok, tinglyste dok, e-signeringer m.m.) kr. 14 900,-

Markedspakke Basis kr. 20 500,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (betaler for maks 3) kr. 3 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr OBOS kr. 6 570,-

Informasjon forretningsfører OBOS kr. 4 525,-

Utlegg foto + digital møblering/styling kr. 8 000,-

Utlegg tilstandsrapport kr. 7 400,-

Samlet skal selger betale kr. 130 185,- 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 26. november 2025

### Ansvarlig megler

Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 47869306

### Meglerforetaket

Nordvik Trondheim

Kjøpmangata 50

7010 TRONDHEIM

Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 932871742

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

# Dyre Halses gate 2

# Dyre Halses gate 2

Nabolaget Solsiden - vurdert av 165 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	9 min ⚡ 0,6 km
Trondheim International School... 219 elever, 12 klasser	14 min ⚡ 1,1 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	17 min ⚡ 1,3 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	24 min ⚡ 1,8 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	13 min ⚡ 1 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	17 min ⚡ 1,3 km
Bybroen videregående skole 210 elever	18 min ⚡ 1,3 km

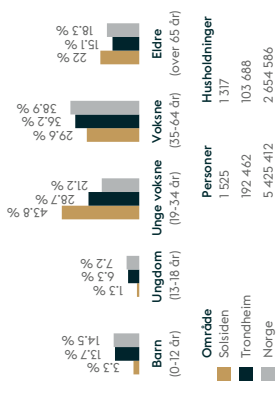
## Offentlig transport

🚏 Dyre Halses gate Linje 2, 10	1 min ⚡ 0,1 km
🚏 Lademoen stasjon Linje R60, R70	4 min ⚡ 0,3 km
🚏 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min ⚡ 0,9 km
🚏 St. Olavs gate Linje 9	23 min ⚡ 1,7 km
🚏 Trondheim Værnes	26 min ⚡

## Barnehager

Nedre Elvehavn barnehage (1-5 ... 27 barn	1 min ⚡ 0,1 km
Lademoen barnehage (0-5 år) 48 barn	5 min ⚡ 0,4 km
Svartlamon Kunst- og kulturbyg... 41 barn	7 min ⚡ 0,5 km

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 86/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 81/100

**Naboskapet**  
Høflige 51/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Sykkel

## Sport

🏃 Bispehaugen skole -gymnal	9 min ⚡
🏃 Buranbanen	9 min ⚡
🚲 3T-Solsiden	0,1 km
🚲 Feel24 Buran	7 min ⚡

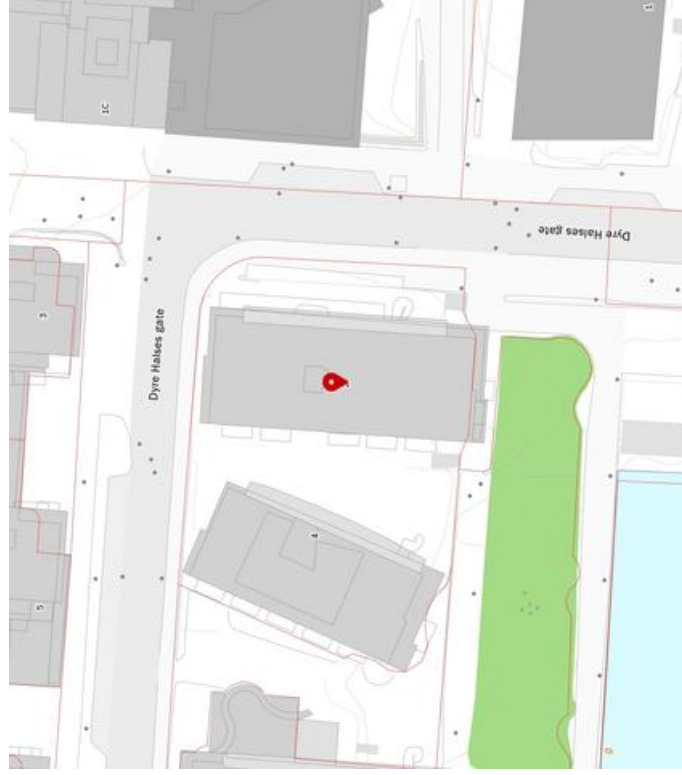
«Kort vei til det meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 91/100

**Matvareutvalg**  
Stort mangfold 88/100

**Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike databaser, 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



## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype  
Leilighet

Adresse

Dyre Halses gate 2  
7042 TRONDHEIM  
5001/410/693/45/0/0

Rapportdato

24.09.2025

TG 0		1
TG 1		4
TG 2		2
TG 3		0
TG IU		0

DYRE HALSES GATE 2 - 5001/410/693/45/0/0

Befaring utført den 18.09.2025 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 verditaksning.



### 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.

Takst rapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten 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 inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag for 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.

DYRE HALSES GATE 2 - 5001/410/693/45/0/0

## 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.

DYREHALSES GATE 2 - 5001/410/693/45/0/0

## 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.

DYREHALSES GATE 2 - 5001/410/693/45/0/0

## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktes 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 (TGO).

Normalt vil referansenivået være 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 TGO 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 retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

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 befaringdato.

## Om boligen

**Adresse:** Dyre Halses gate 2 , 7042, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/410/693/45/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2006

**Tomt:** 1 532.90 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Gro Reisæter, Jan Bøen

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Leietaker

**Byggemetode:** Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater, tegl og trepanel. Flatt tak antatt tekkt med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

**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:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget

## 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 skråhimpling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden 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. Veggareal mellom 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 inside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

4.etasje			
<b>Primærrom</b> 54 m <sup>2</sup>	<b>Sekundærrom</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 54 m <sup>2</sup>	<b>BTA</b> 57 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse primærrom</b> Entré/gang, soverom, omkleddingsrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> -	

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

4.etasje			
<b>BRA-i</b> 54 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 7 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entré/gang, soverom, omkleddingsrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> -	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Veranda.

Kjeller			
<b>BRA-i</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 4 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> -	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Bod.	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> -

DYREHALSES GATE 2 - 5001/410/693/45/0/0

Sum areal			
<b>BRA-i</b> 54 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 4 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal</b> 7 m <sup>2</sup>
<b>BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)</b>			
<b>BRA</b> 58 m <sup>2</sup>			

**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.

### 2 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

**Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater:** Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Noe mindre riss i sementfuger i dusjsone. TG 2 settes da fallforhold på gulv mot sluket er noe moderat.

**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 uttærking. 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?**

04.09.2025

DYREHALSES GATE 2 - 5001/410/693/45/0/0

## 2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest datert 20.02.2008 i kommunens saksdokumenter.

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

Nei

DYREHÅLSES GATE 2 - 5001/410/693/45/0/0

## 3 Vinduer / dører

TG 1 

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduernes 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.

**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/verandadør 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:**

- ① Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- ① Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- ① Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- ① Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- ① Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

DYREHÅLSES GATE 2 - 5001/410/693/45/0/0

## 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:**

Noe moderat fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 15 mm fra underside terskel til topp slukrist.

**Totalvurdering av overflater**

TG 2 

**Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Noe mindre riss i sementfuger i dusjsone. TG 2 settes da fallforhold på gulv mot sluket er noe moderat.

**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 fuksikring 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.

DYRE-HALSES, GATE 2 - 5001/410/693/45/0/0

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 2 

**Kommentar:**

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuksikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. 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, Vegghengt 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 spylefunksjonen 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.

DYRE-HALSES, GATE 2 - 5001/410/693/45/0/0

## 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:

Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringdagen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Ved videre bruk av badet slik det står i dag anbefales installasjon av lukket dusjkabinett.

DYRE-HALSES GATE 2 - 5001/410/693/45/0/0

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, varmtvannsbereeder 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:

Sentralt avtrekk over stekesone. Fingerte som normalt.

### Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert 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.

DYRE-HALSES GATE 2 - 5001/410/693/45/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tiluft) 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. Stakeluger 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:**

Badet.

**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. Rørstokker er installert i skap på badet.

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

**Levetid:**

① Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

① Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

① Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

## 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:**

Automatsikring

---

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Kjøkken

---

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Nei

---

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

---

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

---

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

---

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

---

**Kommentar:**

Leietaker opplyser

---

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?**

Nei

---

**Kommentar:**

Leietaker opplyser

---

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Ikke installert bereder i boligen.

---

**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.

---

DYRE HALSES GATE 2 - 5001/410/693/4570/0

## Bilde



DYRE HALSES GATE 2 - 5001/410/693/4570/0



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Reisæter, Gro	9578-5999-4-1228818	2025-09-04 13:45:58
Bøen, Jan	9578-5994-4-529195	2025-09-04 10:41:20



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.

Uttytt dato  
4. sep. 2025  
Oppdragsnummer  
42-0090/25

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Dyre Halses gate 2, 7042 TRONDHEIM	Meglerfirma Nordvik Trondheim
Selgere Jan Bøen, Gro Reisæter	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. august 2007	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 13501384 Forsikret i: Sparebank1	

### Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innleid firma fra Sameiet. Skiftet plater i tak på bad. Utført høst 2022.

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

Nei

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**

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?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsvifte er skiftet ca 5 år siden

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målt privat. Lavt nivå langt under tiltaksgrensen.

## Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Beskrevet ovenfor. Lekkasje fra sistene i 5. etg. Fukt i takplater på bad som ble skiftet ut.

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)

Ja

Beskriv: Fukt i bod hos en annen beboer. Fikset av sameiet.

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, varmpumpe, 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 salgsopp-gave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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?

Nei

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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 42-0090/25

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
<b>Bøen, Jan</b>	<b>2025-09-04</b>	<b>Reisæter, Gro</b>	<b>2025-09-04</b>
Identifikasjon		Identifikasjon	
 <b>bankID</b> Bøen, Jan		 <b>bankID</b> Reisæter, Gro	

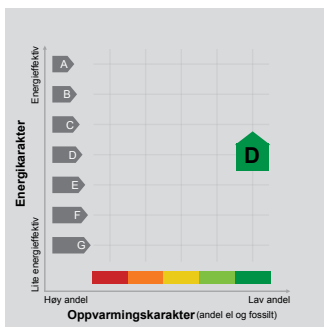


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## ENERGIATTEST

Adresse	Dyre Helses gate 2
Postnummer	7042
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	693
Seksjonsnummer	45
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21076902
Bruksenhetsnummer	H0405
Merkenummer	Energiattest-2025-166746
Dato	10.09.2025



**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](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**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)

- **Vask med fulle maskiner**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Utføre service på 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 innneklima 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.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 2006  
**Bygningsmateriale:** MurTeglstein  
**BRA:** 55  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 7  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme  
**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

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/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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/>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plottet til energimerking er beskrevet i [energimerkeforskriften](#) (bygninger).

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

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 kranser. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 9: 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 microølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossetmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrives 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

#### Tiltak 12: 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 bruksliden. 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. m<sup>2</sup>.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### 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 manuelt avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4

Vedtatt: 27.06.06

Revidert på årsmøte 08.06.2021, nytt punkt under "Ro - orden - alminnelige hensyn"

### VELKOMMEN TIL EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til '8' omng8s medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i samelet trivsel og regulere forhold som kan vre til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og foie seg trygge.

#### ANSVAR OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal. Hver enkelt der er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiernere gjores kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyides overtredelse av husordensreglene eller mangel p8 aktsomhet.

#### SIKKERHET - LASING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS). Internkontroll i samelet betyr at det bor eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensning og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med gjennomforing av tiltak. For a oke sikkerheten, skal alle dorer til eventuelle fellesomr8der og andre 18sbare rom/innretninger vre last ngr Ingen oppholder seg der. Dette gjelder ogs8 darer til egne boder. Rommings- og tilkomstveier mg ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

#### VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPUKT

Seksjonseier skal p8 egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhorer denne, besorge forsvarlig vedlikehold. Det gyres spesielt oppmerksom pa a unng8 fuktskader p8 dorstokker og vindusrammer, samt at avlop hoides Spne. Felles ledninger og anlegg som g8r gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av samelet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier seiv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppsffitte skader, fell i ledningsnett og lekkasjer.

#### BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler pg kjokken, bad og toalett 8pne fora unng8 at det oppst8r kondensskader/muggdannelse i seksjonen. Wise at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravr, flytting e.l. I den kaide grstid, silk at vann- og avlopsror ikke blir frostskaadet.

#### FELLESAREALER TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unng8 skader pg bygg og fellesarealer som kan Wore samelet og dermed seksjonseierne - unodvendige omkostninger.

#### PARKERING

Parkering ma foregg silk at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra samelet.

#### DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det Ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, mg surge fora ha full kontroll over dyret til enhver tid, og pgse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer pA sameiets omrgde.

#### RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, sgfremt det ikke sjenerer andre. Unngg unodig stay i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboens vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes g stoye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket. Pg sondeger og helligdager og mellom kl 23<sup>00</sup> og Or<sup>00</sup> p8 hverdager skal det vane ro i samelet. Banking, boring, og annen kraftig stay fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende ma ikke foreg& i dette tidsrom. Nabovarsel bur sendes ut dersom man planlegger stare festligheter. Kullgrill kan ikke benyttes i sameiet. Det er ikke lov a drikke alkohol pa felles takterrasse etter kl. 18:00.

#### KILDESORTERING AVFALL - HYGIENE

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

Etterlat ikke ting som Ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

#### BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gyres bygningsmessige forandringer som berorer bmrende/stottende elementer! Det ma saes styregodkjennelse for montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

#### PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for A holde ro og orden i sameiet, og for at alle Innen fellesskapet skal to hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal sglodes ikke legge unoclige plikter pg seksjonseierne. Noen plikter er likevel nodvendige fora sikre et bomiljo som de fleste vil vmre tilfreds med.

Alle beboerne mg derfor sette seg Inn i og folge - husordensreglene. Eventuelle klager pg overtredelse av vedtekter og husordensregler skal forst tas opp med den/de det gjelder for det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

\* \* \*



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7799  
EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4

### Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

#### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7799>

#### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgå din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

#### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

#### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

#### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ny portløsning og nye gjerder
7. Individuell avregning av energi og vann i boligsameiet
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4

Sak 1

**Valg av møteleder**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Karoline Drangsholt fra OBOS er valgt.

Sak 2

**Valg av protokollvitner**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Eli Nøttestad og Randi Spangrud er valgt.

Sak 3

**Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 23

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 7799 Eierseks. Dyrre Halses Gate 2-4 revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Vedlegg til regnskapet.pdf

Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 6

**Ny portløsning og nye gjerder**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

På forrige årsmøte ble det foreslått at styret skulle utarbeide et nytt forslag til adgangskontroll for sameiet og har derfor innhentet løsningsforslag og tilbud på dette.

Kostnad for den foreslåtte løsningen er:

Post 1. De 2 spesialportene: Kr 96.000.- eks mva.

Post 2. Ca 21m 2m høyt gjerde samt port ved søppeltømming: Kr 137.045.- eks mva.

**Totalt Kr 233.045.- eks mva.**

Leverandørens forbehold:

Forbehold mot konflikt med kabler og rør i graveområdet.

Forutsetter at vi kan lagre noen maskiner og utstyr på tomta, mens arbeidene pågår.

Vi setter opp midlertidig sikring mens vi holder på.

Adkomsten vil bli begrenset mens vi arbeider med portene, så det vil bli noe ulempe for beboerne.

4 av 23

Vedlegg: Skisse/bilde av områdene som er berørt.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ny adgangskontroll i henhold til saksbeskrivelse

#### Vedlegg

4. Vedlegg til sak om portløsning.pdf

Sak 7

### Individuell avregning av energi og vann i boligsameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet forbruk av energi (fjernvarme og strøm) og vann blir i dag avregnet og fordeles på seksjonene etter enheten størrelse. Kostnadene for dette er inkludert i felleskostnadene.

Dette vil i mange tilfeller gi en skjev fordeling av kostnadene der enkelte subsidieres andres høyere forbruk.

I tillegg forventes det at det kommer et krav om individuell måling i EU-direktiv og styret ønsker å være i forkant av dette.

*EU jobber for en bærekraftig fremtid. EU-kommisjonen satte et mål om 20 % energisparing av primærenergiforbruket i EU innen 2020. For å nå dette målet ble det formulert et energieffektiviseringsdirektiv (EED) med bindende tiltak for alle medlemsland. Direktivet stiller krav om mer effektiv produksjon, distribusjon, forbruk og forvaltning av energi.*

*Det formelle kravet om individuell måling og avregning omtales i artikkel 9 av direktivet. I de fleste av EUs medlemsland er det lovpålagt å innføre individuell måling i alle boliger. Man mener at EED også har EØS-relevans og at det dermed også vil bli innført i Norge om kort tid.*

Forslag:

Ønsker årsmøtet at styret skal utarbeide forslag og innhente tilbud på en løsning for individuell avregning av vann og energi i sameiet?

Dersom årsmøtet sier ja til dette forslaget, må løsningsforslaget legges fram for et nytt årsmøte (ordinært eller ekstraordinært) som vil beslutte om dette skal innføres i sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret utarbeider et forslag og innhenter tilbud på løsning for individuell avregning av vann og energi.

Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Randi Spangerud

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dina Bratrein
- Kaja Jacobsen
- Sissel Hanne Lien

## Styrets årsrapport

### Styrets arbeide i 2024

I 2024 har styret holdt 9 ordinære styremøter og et ordinært årsmøte som ble gjennomført digitalt. I tillegg til daglig drift, er det gjennomført en rekke møter med forretningsfører, avtalepartnere, leverandører mm. Referater fra disse møter er lagt ut på Vibbo som er sameiets kommunikasjonskanal. Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboerne har generell innsynsrett i. Styret har allikevel valgt å legge ut disse for slik at beboerne er orientert om hvilke saker styret arbeider med.

I tillegg til løpende saksbehandling, har styret i 2024 hatt spesielt søkelys på følgende saker:

- Sameiets økonomi
- Vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer
- Vaktmestertjenester
- Leverandøravtaler
- Hms
- Deltagelse i velforeningen

**Sameiets økonomi.** Sameiets økonomi må sies å være tilfredsstillende. Styret har fortløpende fokus på dette. Kostnader knyttet til drift- og vedlikehold er økende. Det samme gjelder kostnadene for energi, forsikring, kommunale avgifter og rentekostnader. Bygningsmassens alder tilsies at det må regnes med økende vedlikeholdssoppgaver framover. Det avsettes midler for framtidig vedlikehold. For detaljer vises vedlagte årsregnskap og budsjett.

### Vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer:

Det er i 2024 gjennomført en del større vedlikeholdssoppgaver som:

- Kontroll og utbedring av elanlegg og samtlige tavler og skap.
- Kontroll og utbedring av ventilasjonsanlegg i fellesområdene.
- Kontroll og utbedring av brannvarslingsanlegg.
- Kontroll og utbedring av heiser.
- Sjekk av tak
- Utbedring av dekke i parkeringskjeller.

**Vaktmestertjenester:** Sameiets vaktmestertjenester ivaretas av Driftoss.

**HMS:** Styret har løpende søkelys på HMS i sameiet. I samarbeide med våre leverandører er det gjennomført befaringer og sjekk og utbedring av tekniske installasjoner, brannvarsling, brannrømningsveier, fellesarealer og tak. Sammen med Obos er det utarbeidet en bærekrafts rapport som skal danne grunnlaget for det videre HMS-arbeide. Sameiet gjennomførte i 2024 en brannøvelse, med rømning. Denne avdekket noen avvik som ble rettet.

**Leverandøravtaler:** Styret har, på vegne av sameiet, inngått avtaler med rørlegger, elektriker, ventilasjonsfirma, heisleverandør og vaktmester. Avtalene sikrer sameiet gode priser og rask respons ved hendelser. Beboere kan benytte seg av avtalene ved arbeid i egne enheter.

**Velforeningen Dyre Halse:** Sameiet er medlem i velforeningen og et styremedlem deltar på møter i regi av denne. Velforeningen representerer alle sameiene i flere saker. Dette gjelder blant annet parkeringsanlegg, noe

vaktmestertjenester, utsett av containere med mer. I tillegg samarbeider sameiene om felles innkjøpsavtaler når dette er hensiktsmessig.

### Leverandøravtaler

Våre avtaler med leverandører fungerer godt, og overvåkes fortløpende. Noen av de største avtalene er:

**Telia:** Avtale om TV/bredbånd. Ny avtale er inngått i 2024. Avtalens varighet er tre år og er inngått i samarbeide med velforeningen.

**Driftoss:** Avtale om vintervedlikehold. Avtale om vaktmestertjenester og gartnertjenester.

**OBOS:** Avtale om forretningsførsel og regnskap.

**Kone Heis:** Vedlikehold og drift av heiser.

Heisene krever kontinuerlig vedlikehold og er en stor kostnad for sameiet. Det er mange i sameiet som er avhengig av at heisene fungerer, og ved varsel om problemer med heisene er leverandøren alltid raskt med å respondere.

**Aalmo Elektriker AS:** Tjenester elektro sterk- og svakstrøm.

Avtalen gir sameiet gode betingelser på nyinstallasjoner, kontroller og vedlikehold. Avtalen omfatter også beboerne som får reduserte priser ved arbeide i egen leilighet.

**Økovent:** Har ansvar for sameiets felles ventilasjonsanlegg er i orden.

**Granbo VVS:** Ansvarlig for sameiets VVS utstyr og brann overrislingsanlegg. Har i 2024 gjennomført en total gjennomgang og utbedring. Avtalen omfatter også beboerne som får reduserte priser ved arbeide i egen leilighet.

**Norsk Brannvern:** Årlig gjennomgang av sameiets brannsikringsutstyr inkludert utstyr som er montert i den enkelteksjon.

**Defigo:** Styret har inngått avtale med Defigo om nytt system for adkomst. Systemet blir installert i løpet av første kvartal 2025.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Dyre Halses Gate 2-4

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Dyre Halses Gate 2-4 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autoriserte regnskapsførerselskap

Vedlegg 1: Revisors beretning og autoriserte regnskapsførerselskapsberetning.pdf



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 18. februar 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

*Berit Alstad*

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4  
ORG.NR. 989 932 942, KUNDENR. 7799

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 943 528	2 776 528	2 944 000	2 944 000
Andre inntekter		0	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 943 528</b>	<b>2 776 528</b>	<b>2 944 000</b>	<b>2 944 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 502	-14 946	-13 797	-14 100
Styrehonorar	4	-97 848	-95 000	-97 850	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 875	-8 875	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-5 000	-7 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-98 468	-93 643	-96 500	-101 000
Konsulenthonorar	6	-16 130	-8 856	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-170 104	-671 737	-713 000	-216 000
Forsikringer		-153 523	-127 188	-140 000	-185 000
Energi/fyring	8	-588 110	-714 869	-620 000	-640 000
TV-anlegg/bredbånd		-344 146	-328 778	-370 000	-385 000
Andre driftskostnader	9	-692 287	-772 625	-731 500	-631 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 188 992</b>	<b>-2 843 517</b>	<b>-2 812 647</b>	<b>-2 302 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>754 536</b>	<b>-66 989</b>	<b>131 353</b>	<b>641 900</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	43 713	28 156	0	0
Finanskostnader	11	-41 977	-41 601	-42 000	-37 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 736</b>	<b>-13 445</b>	<b>-42 000</b>	<b>-37 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>756 272</b>	<b>-80 434</b>	<b>89 353</b>	<b>604 900</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		756 272	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-80 434		

EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4  
ORG.NR. 989 932 942, KUNDENR. 7799

BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 921	12 278
Forskuddsbetalte kostnader		166 986	154 028
Driftskonto OBOS-banken		908 926	582 045
Skattetrekkskonto OBOS-banken		190	1 420
Sparekonto OBOS-banken		1 149 719	877 104
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 233 742</b>	<b>1 626 875</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 233 742</b>	<b>1 626 875</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 609 357	853 085
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 609 357</b>	<b>853 085</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	482 911	546 590
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>482 911</b>	<b>546 590</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 938	32 870
Leverandørgjeld		96 995	183 537
Skyldige offentlige avgifter	13	331	1 843
Påløpte renter		210	3 795
Påløpte avdrag		0	5 155
Annen kortsiktig gjeld	14	7 000	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>141 474</b>	<b>227 200</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 233 742</b>	<b>1 626 875</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Trondheim, 13.02.2025			
Styret i Eierseksjonssameiet Dyre Halses Gate 2-4			
Frank Buarø /s/	Sissel Hanne Lien /s/	Dina Bratrein /s/	
Haakon Alstad Baglo /s/			

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 472 376
Fjernvarme	598 908
TV/bredbånd	332 640
A-konto strøm	315 012
Garasje	117 504
Nedbetaling	107 088
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 943 528</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 502
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 502</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 97 848.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 079, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 030
OBOS Prosjekt AS	-3 100
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 130</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 904
Drift/vedlikehold VVS	-3 965
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 695
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 426
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 834
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-26 280
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-170 104</b>

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-131 893
Fjernvarme	-456 217
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-588 110</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-320 267
Renhold ved firmaer	-136 575
Andre fremmede tjenester	-1 273
Kontor- og datarekvisita	-1 137
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 079
Telefon u/mva	-4 156
Reisekostnader, opplysningspliktig	-793
Kontingenter	-223 100
Bank- og kortgebyr	-2 907
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-692 287</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	42 474
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 239
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>43 713</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-41 977
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-41 977</b>

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020

-750 000

Nedbetalt tidligere

203 410

Nedbetalt i år

63 679

-482 911

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-482 911****NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-190

Skyldig arbeidsgiveravgift

-141

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-331****NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Kompensasjon til dekning av parkeringsplasser, ikke refundert

-7 000

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-7 000****Annen informasjon om sameiet****Styret**Styret kan kontaktes gjennom epostadresse [dhq2-4@styrerommet.no](mailto:dhq2-4@styrerommet.no) eller via [Vibbo](#).**Vibbo**Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](#) eller i egen app. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.**Retningslinjer for styrearbeid (vedlagt)**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Vaktmester**

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Beboere kan kontakte vaktmester for å få utført tjenester i boligen om det er ønskelig, men dette er et forhold mellom vaktmester og beboer og oppgjør håndteres mellom de to partene

**Parkering**

Biloppstillingsplassene til sameiet er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett for noen av seksjonseierne. Når en seksjon hvor det er tillagt eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass skal overføres, vil de seksjonseierne som ikke har biloppstillingsplass i sameiet ha rett til å overta biloppstillingsplassen.

Det blir ført en oppdatert liste over seksjonseiere som ønsker biloppstillingsplass. Det bes om at alle henvendelser vedrørende kjøp av bruksrett i parkeringskjeller og bruk av forkjøpsrett rettes til styret. Forretningsfører vil administrere kjøp og salg av p-plass for styret. OBOS vil føre en liste over de som står på venteliste for garasje plass. Vi ber om at alle som er interessert i å kjøpe garasje plass, per i dag, gir beskjed til styret. Det må opplyses navn på seksjonseier, epost og telefonnummer.

Når en garasje plass skal selges vil interessentene få en e-post fra OBOS med svarfrist og skjema som skal signeres for bindende bruk av forkjøpsretten, med forbehold om at ved evt flere interessenter vil ansiennitetsprinsippene i vedtektene legges til grunn. Det vil være den enkeltes ansvar å sørge for at OBOS til enhver tid har korrekt kontaktinformasjon.

Det økonomiske, og kjøpskontrakt, ordner selger og kjøper seg imellom. Utkast til kjøpskontrakt kan fås ved henvendelse til forretningsfører.

**Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos OBOS.

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 13501384. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn, anskaffe og kontrollere i utstyr i egen enhet er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig

**Vedlegg****Retningslinjer for styrearbeid i seksjonssameiet Dyre Halsesgt 2-4**

Det er vedtatt følgende retningslinjer for styrearbeid i boligselskapet.

**Formål**

Formålet med disse retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til boligselskapets styremedlemmer. Retningslinjene skal være en veileder og støtte i styremedlemmenes utøvelse av sine verv.

**Styrets ansvar**

Styret har ansvar for boligselskapets ordinære drift. Styret har beslutningsmyndighet i alle saker som ikke er tillagt andre ifølge lover, forskrifter, vedtekter og årsmøtevedtak. Styrets medlemmer er felles ansvarlig for styrets fattede vedtak. Styret må i sin saksbehandling ivareta likhetsprinsippet og unngå urimelig forskjellsbehandling. Styremedlemmene forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

**Fakturabehandling og betaling av kostnader**

Alle utbetalinger skal kontrolleres og godkjennes av to i styret. Godkjenningen er en bekreftelse på at varen/tjenesten er levert, samt at kostnaden gjelder boligselskapet og kan utbetales. Etter konstituering av styret må det vedtas hvem i styret som skal ha ansvaret for fakturabehandling. Fortrinnsvis skal en av disse to være styrelederen. Ingen kan alene anvisse for utbetalinger til seg selv.

**Bruk av anbud/tilbud**

For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør styret, ved større arbeider, innhente anbud/tilbud fra flere leverandører. Dersom styret i større leveranser fralever regelen om bruk av anbud, bør dette opplyses i selskapets årsrapport.

**Utbetaling til styremedlemmer**

Styremedlemmer honoreres for sin innsats gjennom årsmøtets fastsettelse av styrehonorar. For å unngå uheldig kobling av ulike roller bør ikke styret ansette eller honorere styremedlemmer på hel-, deltid eller for enkeltoppdrag. Dette kan likevel skje dersom styret mener at arbeidet vanskelig kan utføres av andre enn styremedlemmer. Alle utbetalinger til styremedlemmer må vedtas i styremøte. Dersom beløpet på årsbasis utgjør mer enn kr 10.000, bør styremedlemmet vurdere å fratruke sitt verv. Ved utbetalinger utover det som er fastsatt av årsmøtet, må beløp og mottaker komme frem i årsregnskapet. Dette gjelder ikke dersom vedkommende er ansatt i stilling eller oppdrag som er vedtatt av årsmøtet. Dersom styremedlemmer må ta fri fra lønnet arbeid for å delta i møter, kurs eller utføre arbeid for boligselskapet, kan dokumentert tapt arbeidsfortjeneste utbetales. Kostnader forbundet med styrets møtevirksomhet skal gå frem av særskilt konto i årsregnskapet.

**Styremedlemmers lojalitet til boligselskapet**

Styret skal ivareta selskapets interesser på best mulig måte. Et styremedlem har ikke anledning til å ta imot økonomiske godtgjørelser eller andre personlige særfordeler. Et styremedlem kan ikke gi andre særfordeler eller særbehandling knyttet til selskapets drift eller oppgaver i sammenheng med sitt verv.

### Styremedlemmers habilitet

Styremedlemmer kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker som de selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse jf. lov om borettslag § 8-14 og eierseksjonsloven § 59. Det er styremedlemmet selv som har ansvaret for egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne. Et styremedlem som erklærer seg inhabil skal ikke være til stede ved behandling av eller avgjørelsen i den aktuelle sak, og må ved et fysisk møte gå ut av rommet. Dette må komme frem av styreprotokollen.

### Taushetsplikt og innsynsrett

Styremedlemmene er underlagt taushetsplikt om andres personlige og forretningsmessige forhold jf. lov om borettslag § 13-1. Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikt er ikke noe styremedlemmer kan vise til for å beskytte egne interesser eller hindre beboernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid. Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboerne har generelle innsynsrett i.

### Personlig adferd

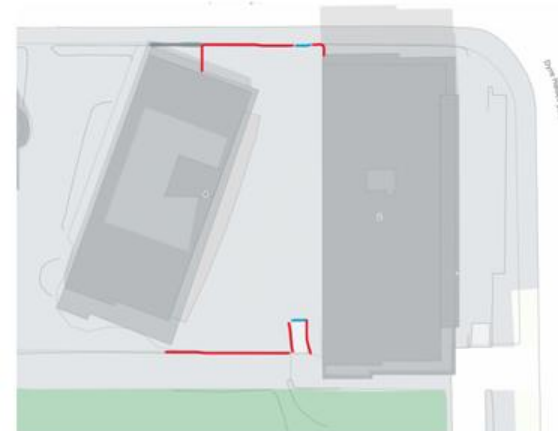
Når styremedlemmer opptrer utad på vegne av boligselskapet er det viktig at en omtaler selskapet på en positiv måte som ikke er til skade for selskapet, området eller bomiljøet.

### Kommunikasjon og informasjon

Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig. Styret er ansvarlig for at alle eiere og beboer får informasjon om saker av betydning i boligselskapet. Styremedlemmer skal bidra til god samhandling i styret, og til at styremøtene oppleves som gode og konstruktive av alle parter. En skal opptre hensynsfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med beboere, ansatte og andre aktører en har kontakt med i sin rolle som styremedlem. Det forutsettes at den enkelte opptrer lojalt mot øvrige styremedlemmer og tidligere fattede vedtak.

### Personvern

Styret i boligselskap samler inn og behandler personopplysninger om beboerne for å oppfylle en rettslig forpliktelse (borettslagsloven og eierseksjonsloven), samt for å ivareta boligselskapets interesse av forsvarlig drift av boligselskapet. Styret er å anse som behandlingsansvarlig. En behandlingsansvarlig har ansvar for personopplysningene som er lagret. Styret må bidra til at personopplysninger blir behandlet i samsvar med grunnleggende personvern hensyn og for øvrig i henhold til lovgivningen.



## REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.03.25

Selskapsnummer: 7799 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Karoline Drangsholt fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Eli Nøttestad og Randi Spangrud er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 6 Ny portløsning og nye gjerder</b></p> <p>Årsmøtet vedtar ny adgangskontroll i henhold til saksbeskrivelse</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 7 Individuell avregning av energi og vann i boligsameiet</b></p> <p>Årsmøtet vedtar at styret utarbeider et forslag og innhenter tilbud på løsning for individuell avregning av vann og energi.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 8 Valg av tillitsvalgte</b></p> <p><b>Styreleder</b> (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Randi Spangerud</p> <p><b>Styremedlem</b> (kun 3 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Dina Bratrein</p> <p><input type="checkbox"/> Kaja Jacobsen</p> <p><input type="checkbox"/> Sissel Hanne Lien</p>



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

## VEDTEKTER

for

### Eierseksjonssameiet Dyre Halses gate 2 – 4, org. nr. 989 932 942

*Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 26.04.18 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 23.08.2006.*

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Dyre Halses gate 2 – 4. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.08.2006.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 63 boligseksjoner på eiendommen gnr. 410, bnr. 693 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av bod og terrasser/balkonger.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

##### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsaknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

#### 2. Rettslig disposisjonsrett

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

##### 2-2 Velforeningen Elvehavn Brygge

Sameiet har rett og plikt til medlemskap i felles velforening for Elvehavn Brygge som vil være ansvarlig for vedlikehold av felles utearealer på området.

#### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

##### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

##### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### 4. Sameiets parkeringsplasser

##### 4-1 Parkeringsanlegget

(1) På kjellerplan er det 20 p-plasser i Dyre Halses gt 2 og videre vil sameiet få overdratt en næringsseksjon med parkeringsplasser i Dyre Halses gate 5 og 7. Parkeringsplassene skal

dekke behov for seksjonseierne i Seksjonssameiet Dyre Halses gt 2 -4. Disse plassene er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett for noen av seksjonseierne.

(2) Styret i sameiet skal ha oversikt over hvilke seksjonseiere som disponerer biloppstillingsplass. Fordelingen fremgår av vedlegg 1.

(3) Når en seksjon hvor det er tillagt eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass skal overføres, (med unntak for overføringen til nærstående jf persongruppen angitt i lov av 6. juni 2003 Nr. 39 § 5-6, første ledd, pkt 3 og 4), vil de seksjonseiere som ikke har biloppstillingsplass i sameiet ha rett til å overta biloppstillingsplassen mot utbetaling av kr 160 000,- til den seksjonseieren som har hatt retten til plassen. Beløpet skal reguleres i samsvar med endringen i Statistisk Sentralbyrås Boligprisindeks. Basis for reguleringen er gjennomsnittsprisen pr 15. august 2005 og reguleringen skal skje i forhold til sist kjente gjennomsnittspris på det tidspunkt styret mottar melding fra seksjonseieren om at overføring av seksjon er planlagt. Dersom ovennevnte indeks faller bort, skal annen sammenlignbar indeks benyttes.

(4) Styret i sameiet skal påse at det til enhver tid blir ført en oppdatert liste over seksjonseiere som ønsker biloppstillingsplass. Tildeling av retten til biloppstillingsplass gjøres ved at de som har leilighet på over 60 m<sup>2</sup> har prioritet foran øvrige seksjonseiere. Innenfor disse gruppene følges ansiennitetsprinsippet hvor eiertid legges til grunn. Ved lik ansiennitet skjer tildeling ved loddtrekning.

(5) Seksjonseier som har til hensikt å overføre sin seksjon skal gi styret i sameiet skriftlig melding om at overføring av seksjonen er planlagt. Styret i sameiet må innen 14 dager etter at slik melding er mottatt, på vegne av den eventuelt berettigede, skriftlig meddele seksjonseieren som skal overføre sin seksjon om at retten til biloppstillingsplassen skal overføres til en annen seksjonseier. I motsatt fall kan seksjonseieren fritt overføre bruksretten til den som overtar seksjonen eller annen seksjonseier i sameiet. Summen i henhold til denne paragrafs annet avsnitt skal være mottatt senest på den dag da sameieren fraflytter sin seksjon. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter forsinkelsesrenteloven.

(6) En melding fra en seksjonseier om at en seksjon planlegges overført, innebærer ingen plikt for seksjonseieren til å overføre den eksklusive bruksretten til biloppstillingsplassen i garasjeanlegget, dersom den planlagte overføring likevel ikke blir gjennomført.

(7) En seksjonseier med midlertidig eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass kan dessuten uavhengig av overdragelse av sin seksjon meddele styret at han ønsker å selge bruksretten. Ovenstående bestemmelser gjelder tilsvarende. Bruksretten kan kun overdras til andre sameiere i Eierseksjonssameiet Dyre Halses gate 2-4.

(8) Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget (belysning, kosting, atkomst- og gjennomkjøringsrett), skal dekkes av de seksjonseiere som disponerer biloppstillingsplasser og fordeles i henhold til antall plasser. Sameiet kan sammen med fellesutgiftene kreve et å-konto beløp for disse kostnader, jf vedtektenes § 6. Det skal settes opp et enkelt årlig regnskap for driften av garasjeanlegget. Regnskapet skal inntas i årsmeldingen for sameiet.

(9) Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra 2/3 av de seksjonseier som på vedtakstidspunktet har bruksrett til p-plass.

#### 4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### 4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe å bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

### 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

#### 5-1 Farge- og materialvalg

Ved både den enkelte sameiers og sameiets vedlikehold av bygget skal det ved farge- og materialvalg tas hensyn til at bygget visuelt skal fremstå som en helhetlig enhet.

#### 5-2 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereeder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

### 5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### 6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## 7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

### 7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

**8. Styret og dets vedtak****8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 5 andre medlemmer. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

**8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

**8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8-5 Innhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

**9. Årsmøtet****9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

#### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### 9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.  
 (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.  
 (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet

- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

#### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

#### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

#### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

### **11. Diverse opplysninger**

#### **11-1 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### **11-2 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

## Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4

Organisasjonsnummer: 989932942

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mars kl. 09:00 til 27. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Karoline Drangsholt fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Eli Nøttestad og Randi Spangrud er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 6. Ny portløsning og nye gjerder

På forrige årsmøte ble det foreslått at styret skulle utarbeide et nytt forslag til adgangskontroll for sameiet og har derfor innhentet løsningsforslag og tilbud på dette.

Kostnad for den foreslåtte løsningen er:

Post 1. De 2 spesialportene: Kr 96.000.- eks mva.

Post 2. Ca 21m 2m høyt gjerde samt port ved søppeltømming: Kr 137.045.- eks mva.

**Totalt Kr 233.045.- eks mva.**

Leverandørens forbehold:

Forbehold mot konflikt med kabler og rør i graveområdet.

Forutsetter at vi kan lagre noen maskiner og utstyr på tomta, mens arbeidene pågår.

Vi setter opp midlertidig sikring mens vi holder på.

Adkomsten vil bli begrenset mens vi arbeider med portene, så det vil bli noe ulempe for beboerne.

Vedlegg: Skisse/bilde av områdene som er berørt.

#### Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 6  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Individuell avregning av energi og vann i boligsameiet

Sameiet forbruk av energi (fjernvarme og strøm) og vann blir i dag avregnet og fordeles på seksjonene etter enheten størrelse. Kostnadene for dette er inkludert i felleskostnadene.

Dette vil i mange tilfeller gi en skjev fordeling av kostnadene der enkelte subsidieres andres høyere forbruk.

I tillegg forventes det at det kommer et krav om individuell måling i EU-direktiv og styret ønsker å være i forkant av dette.

*EU jobber for en bærekraftig fremtid. EU-kommisjonen satte et mål om 20 % energisparing av primærenergiforbruket i EU innen 2020. For å nå dette målet ble det formulert et energieffektiviseringsdirektiv (EED) med bindende tiltak for alle medlemsland. Direktivet stiller krav om mer effektiv produksjon, distribusjon, forbruk og forvaltning av energi.*

*Det formelle kravet om individuell måling og avregning omtales i artikkel 9 av direktivet. I de fleste av EUs medlemsland er det lovpålagt å innføre individuell måling i alle boliger. Man mener at EED også har EØS-relevans og at det dermed også vil bli innført i Norge om kort tid.*

### Forslag:

Ønsker årsmøtet at styret skal utarbeide forslag og innhente tilbud på en løsning for individuell avregning av vann og energi i sameiet?

Dersom årsmøtet sier ja til dette forslaget, må løsningsforslaget legges fram for et nytt årsmøte (ordinært eller ekstraordinært) som vil beslutte om dette skal innføres i sameiet.

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at styret utarbeider et forslag og innhenter tilbud på løsning for individuell avregning av vann og energi.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16  
Antall stemmer mot vedtaket: 3  
Antall blanke stemmer: 4  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:  
Randi Spangerud (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Randi Spangerud

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Dina Bratrein (17 stemmer)  
Kaja Jacobsen (17 stemmer)  
Sissel Hanne Lien (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Dina Bratrein  
Kaja Jacobsen  
Sissel Hanne Lien





TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

KOPI

## DELEGASJONSSAK

NR: FBR IR 0633/05

## RAMMETILLATELSE

Svein Skibnes Arkitektkontor AS  
Dronningens gate 66

N-7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Kåre Rypdal

Vår ref.  
05/08053/  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.  
Svein Skibnes

Dato  
20.04.2005

### DYRE HALSES GATE 2 OG 4, ELVEHAVN BRYGGE DELTRINN 5: BYGG N OG O NYBYGG FAMILIEBOLIGER MED PARKERING SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Byggested: **DYRE HALSES GATE 2 OG 4** Gnr.: 410 Bnr.: 159  
Ansvarlig søker: **Svein Skibnes Arkitektkontor AS**  
Tiltakshaver: **Nedre Elvehavn 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

Søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse for deltrinn 5: Bygg N og O, er mottatt plan- og bygningsenheten 01.03.2005.  
Supplerende dokumentasjon er mottatt plan- og bygningsenheten 08. og 13.04.2005.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten de samme datoer ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder **deltrinn 5** i utbyggingen av byggeområdet Elvehavn Brygge, og omfatter **6. byggetrinn: Bygg N og O**, prosjekt "Bo i Byen".

**Forhåndskonferanse** er avholdt 14.01.2005.

**Utførende arkitekt:** Svein Skibnes Arkitektkontor AS  
**Totalentreprenør:** NCC Construction AS

#### Adressering

Bygg N har adresse: Dyre Halses gate 2  
Bygg O har adresse: Dyre Halses gate 4

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: pbc.postnotat@trondheim.kommune.no  
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

Vår referanse  
05/08053

Vår dato  
20.04.2005

#### Nabovarsling

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

#### Planstatus

Utbyggingsområdet var opprinnelig omfattet av "Reguleringsplan for Nedre Elvehavn", R-560 j, med tilknyttede reguleringsbestemmelser, stadfestet 25.06.1987, der det i planen inngår i delfeltene A2, B1, E1, G1 og G2.

For tilpasning til reviderte utbyggingsplaner er byggeområdet omregulert, og det omfattes nå av "Reguleringsplan for Nedre Elvehavn, Elvehavn Brygge", R-560 ad, med tilknyttede reguleringsbestemmelser, vedtatt av bystyret 31.10.2002.  
I planen er gjeldende byggeområde regulert til *områder for boliger (blokkbebyggelse)*. Innbyggende uteområde er regulert til *kombinert formål: område for boliger/ allmenntilgjengelig formål/ barnehage*.

I deltrinn 5 omfattes bygg N og O av reguleringsplanens delområde A 12 samt del av delområde T3 (uteareal).

Reguleringsplanen oppfyller forutsetningene i "Kommuneplanens arealdel 2001-2012", der området er vist som *byggeområde bybebyggelse*, som forutsetter *en blanding av boliger og næringsvirksomhet med høy arealutnyttelse*.

På bakgrunn av detaljeringsgraden i reguleringsplanen stilles det ikke krav til bebyggelsesplan for den delen av området som bygges ut med boligblokker med tilhørende funksjoner.

#### Bebyggelsen

Prosjektet omfatter 62 boenheter i bygg N og O med følgende innbyrdes leilighetsfordeling:

Bygg N: 6 etasjer - 25 leiligheter, hvorav 3 stk. over 2 plan.  
Bygg O: 7 etasjer - 37 leiligheter, hvorav 5 stk. over 2 plan.

#### Hovedide/ boligprinsipper/ bokvalitet (fra beskrivelse ved søknaden)

Prosjektets grunnide er tilrettelegging av bolig for barnefamilier i en bysituasjon. I prinsippet bygger prosjektet på de samme løsninger som ligger til grunn for bygg L og M, men bygg N og O får selv-ierleiligheter, mens bygg L og M er organisert som borettslag. Bygg N og O er ikke planlagt med utleieleiligheter, og det etableres færre fellesrom.  
Prosjektet bygger på gjennomgående, to-sidig belyste leiligheter med adkomst fra romslige svalganger som vender mot gårdsrommet. Prinsippet er supplert med noen adkomstgallerier på østsiden av bygg O for ikke å blande adkomsttrafikk og private uteplasser. Planløsningsmessige og arkitektoniske kvaliteter vil for øvrig være som i bygg L og M.

Det er vektlagt at boligene får godt innfall av dagslys med sin orientering med oppholdsrom mot vest kombinert med egne balkonger. Det er også lagt vekt på at oppholdsrommene får et hjørne med vinduer som gir fri sikt mot Rosenborgbassenget.

#### Fellesarealer

Felles uteareal for opphold og lek etableres mellom byggene. På taket av bygg N etableres felles takterrasse med adgang via lukket trapp.

**Bygningshøyder**

Iht. reguleringsbestemmelsene § 3.1-1 skal høyden på bebyggelsen ikke overstige den kotehøyde som er angitt for den enkelte bygning på plankartet. Iht. bestemmelsene § 3.1-2 tillates heishus på tak med maks. høyde 1 meter.

	<u>Gesimshøyde – regulert</u>	<u>Gesimshøyde – vist</u>	<u>Topp heisoppbygg – vist</u>
Bygg N:	+ 23,5	+ 23,6	+ 24,55
Bygg O:	+ 26,5	+ 26,4	+ 27,2

Plan- og bygningsenheten godkjenner de prosjekterte bygningshøydene.

På taket på bygg N er det vist et oppbygg i tillegg til heisoppbygget for å gi overdekning av trappeadkomst til den felles takterrassen. Trappehuset har beskjedent areal, og er vist med gesimshøyde på kote + 26,0.

Plan- og bygningsenheten vurderer den ekstra høyden på 1,5 m over tillatt høyde for heisoppbygg å innebære en søknad om dispensasjon for utførelse av trappehuset som vist, og finner å kunne anbefale en dispensasjon fra reguleringsplanens bygningshøyder for dette knappe trappehuset.

Til grunn for dette legger plan- og bygningsenheten at innbygging av trappeadkomsten vil være en nødvendighet av klimatiske årsaker og at oppbygget vil være lite synlig på taket av bygningen.

**Åpning under bygning**

Reguleringsbestemmelsene § 3.4-3 krever at 1. etasje i det ene av de to byggene skal holdes delvis åpen og slik at unyttelsen av etasjen ikke overstiger 35 %. Kravet er imotekkommet som en total vurdering av åpne arealer under både bygg N og O samt ut fra hensyn til åpenhet og sikt i hele byggeområdet.

**Matrialbruk/ utvendige farger**

Fasader mot det offentlige rom er tenkt i tegl som gir assosiasjon til den gamle industriarkitekturen. Inn mot gårdsrommet mellom byggene er det foreslått et finprofilert panel i en gylden fargetone. Toppetasjene er i gråpatinert sink med innslag av trevinduer og glass ved innganger.

**Utomhusplan**

Iht. reguleringsbestemmelsene § 3-1.4 skal utomhusplan for opparbeiding av ubebygde områder følge søknad om rammetillatelse og godkjennes som del av denne.

Utomhusplan m = 1:200 for deltrinn 5, bygg N og O, utarbeidet av Agraff AS, datert 30.03.2005, er mottatt 08.04.2005. Utomhusplanen behandles som egen sak i samråd med Trondheim byteknikk.

**Parkering****Bilparkering**

Iht. reguleringsbestemmelsene § 3.1-6 kreves en parkeringdekning for bil på min. 1 plass pr. bolig større enn 60 m<sup>2</sup> og min. 0,3 plass pr. bolig mindre enn 60 m<sup>2</sup>. I tillegg skal avsettes 1 gjesteparkeringsplass pr. 10 boliger.

Iht. arealoppsett vedlagt søknaden er det etter oppgitte arealer i m<sup>2</sup> BRA beregnet følgende fordeling av leiligheter større/ mindre enn 60 m<sup>2</sup>:

Bygg N:	> 60 m <sup>2</sup> :	9 stk.	< 60 m <sup>2</sup> :	16 stk.
Bygg O:	> 60 m <sup>2</sup> :	15 stk.	< 60 m <sup>2</sup> :	22 stk.
Sum N+O:	> 60 m <sup>2</sup> :	24 stk.	< 60 m <sup>2</sup> :	38 stk.

Iht. reguleringsbestemmelsene § 3.1-6 utløser dette følgende parkeringskrav:

Bygg N:	24 x 1,0 bilplass = 24,0 bilplasser
Bygg O:	38 x 0,3 bilplasser = 11,4 bilplasser
Sum N+O:	35,4 bilplasser + 6,2 gjesteparkeringsplasser, tils. 41,6 bilplasser.

Av de 42 beregnede bilplassene dekkes 20 plasser i planlagt parkeringkjeller i bygg O med adkomst via kulvert fra parkeringsplan i kjeller nord for Dyrø Halses gate.

I søknaden opplyses at 16 bilplasser forutsettes dekket i parkeringsanlegget i bygg E + F nord for Dyrø Halses gate, mens 6 gjesteparkeringsplasser regnes som dekket på gateplan.

Plan- og bygningsenheten forutsetter at det blir redegjort for dekning av gjesteparkeringsplasser i totalregnskapet for parkering i Elvehavn Brygge-området.

**Sykkelparkering**

Iht. reguleringsbestemmelsene § 3.6-1 skal parkeringsdekningen for sykkel være 1 - 2 plasser pr. bolig større enn 60 m<sup>2</sup> og 1 plass pr. bolig mindre enn 60 m<sup>2</sup>.

Iht. arealoppsett/ reguleringsbestemmelser er følgende krav til parkeringsdekning for sykler beregnet:

For leiligheter > 60 m <sup>2</sup> :	1 - 2 plasser x 24 = 24 - 48 plasser
For leiligheter < 60 m <sup>2</sup> :	1 plass x 38 = 38 plasser
Sum bygg N + O:	62 - 86 plasser

I søknaden opplyses at det vil bli redegjort for dekning av krav til sykkelparkering i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse sammen med detaljert utomhusplan.

**Tekniske anlegg****Ledningsanlegg**

Ledningsanlegg for vannforsyning og avløp er godkjent i egne saker. Midlertidig brukstillatelse for ledningsanlegg er gitt ved plan- og bygningsenhetens brev datert 01.06.2004.

**Energiforsyning oppvarming**

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

I søknaden opplyses at prosjektet baseres på vannbåren varme med radiatorer og bruk av fjernvarme. Eget energiregnskap, der gode dagslyshforhold og energioptimale løsninger vektlegges, vil bli utarbeidet under detaljprosjekteringen.

Det vil bli installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

**Renovasjonsanlegg, trafoanlegg**

Iht. reguleringsbestemmelsene § 3.1-7 skal det redegjøres for renovasjonsanlegg, trafoanlegg og understasjoner som skal integreres i bygningsmassen eller lokaliseres under terreng. Nærmere redegjørelser må følge ved søknad om igangsettingstillatelse.

**Brannprosjektering**

I søknaden opplyses at rapport vedr. brannstrategi vil bli utarbeidet av brannteknisk rådgiver Teknoconsult AS. Endelig løsning vil bli valgt i samråd med totalentreprenør og redegjort for i søknad om igangsettingstillatelse.

På bakgrunn av bygningenes utforming med svalganger må det søkes om tverrfaglig kontroll av brannsikkerhet.

**Lydmessige forhold**

Iht. reguleringsbestemmelsene § 9.1 skal plan for støybeskyttelse foreligge sammen med søknad om rammetillatelse.

I søknaden vises det til teknisk rapport utarbeidet av Interconsult ASA (nå COWI AS) som var utarbeidet i forbindelse med søknad om rammetillatelse for bygg L og M. Rapporten er vedlagt søknaden sammen med følgeskriv fra COWI AS, datert 28.02.2005.

Rapporten redegjør for støyberegninger av trafikkstøy. I søknaden opplyses at tilrådingene i rapporten vil bli fulgt i den videre detaljprosjekteringen mht. isolasjon mot trafikkstøy inne i bolig og på balkonger.

**Varsling/ informasjon til berørt nabolag**

Berørt nabolag må varsles/ informeres for igangsetting av spunt-/ pelingsarbeider. Dokumentasjon for at dette er gjort, skal innsendes til plan- og bygningsenheten i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse for grunnarbeider.

**Håndtering av forurensede masser**

Iht. reguleringsbestemmelsene § 9.2 skal all graving og disponering av gravemasser gjennomføres iht. tillatelse fra Statens Forurensningstilsyn (SFT), datert 17.02.1999. Kopi av SFT's tillatelse følger søknaden.

Plan- og bygningsenheten forutsetter at SFT's retningslinjer blir fulgt ved graving og deponering/ disponering av gravemassene.

Multiconsult AS tildeles ansvarsrett for kontroll av utgravingen av forurensede masser.

**Plan for avfallsdisponering**

Iht. Trondheim kommunes forskrift skal plan for avfallsdisponering (byggeplassavfall) foreligge (egen blankett) før igangsettingstillatelse blir gitt for søknadspiktige tiltak med areal > 400 m<sup>2</sup>.

**Diverse krav i Teknisk forskrift (TEK)****Tilrettelegging for orienterings- og bevegelseshemmede**

I tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK) kap. X stilles krav til tilrettelegging for orienterings- og bevegelseshemmede, jf. også plan- og bygningsloven §§ 74 nr. 1 og 77 nr. 1 om bokvalitet og brukbarhet. Kfr. også prinsippene om *universell utforming*.

I søknaden opplyses at dokumentasjon for planløsninger iht. disse krav vil foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak over bakkenivå.

**Boder/ oppbevaringsplass**

I TEK § 10-34 stilles krav til bodareal og plass for oppbevaring i boliger.

Tabelloppsett som viser oppfyllelse av forskriftens minstekrav til bodareal/ oppbevaringsplass må foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak over bakkenivå.

Boder for leilighetene er vist innredet i kjeller i bygg N og i tilknytning til parkeringskjeller i bygg O.

**Vurdering/ begrunnelse**

Plan- og bygningsenheten finner at planløsningene av boligene er rasjonelle og gir god bokvalitet med to-sidig belyste leiligheter.

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak.

**VEDTAK:****SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES FOR DELTRINN 5: BYGG N OG O.**

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser i §§ 3.1-2 og 3.1-6 vedr. høyde på trappehus på taket av bygg N for adkomst til felles takterrasse. Det vises til begrunnelse i saksutredningen.

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

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

**Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.**

Før det blir gitt igangsettingstillatelse for arbeider i grunnen, må følgende vilkår være oppfylt:

**1. I henhold til vilkår stilt i saksutredningen:**

- 1.1. Plan for avfallsdisponering (byggeplassavfall) må foreligge (jf. kommunal vedtekt).
- 1.2. Dokumentasjon for at berørt nabolag er varslet/ informert om igangsetting av spunt-/ pelingsarbeider, må foreligge.

Før det blir gitt igangsettingstillatelse for arbeider over bakkenivå, må følgende vilkår være oppfylt:

**2. I henhold til bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan:**

- 2.1. Helhetlig parkeringsplan for biler inkl. plasser for gjesteparkering må foreligge (jf. § 3.1-6).
- 2.2. Redegjørelse for oppfyllelse av krav til sykkelparkering må foreligge (jf. § 3.1-6).
- 2.3. Redegjørelse for lokalisering av renovasjonsanlegg og trafoanlegg må foreligge (jf. § 3.1-7).

**3. I henhold til vilkår stilt i saksutredningen:**

- 3.1. Rapport vedr. brannstrategi må foreligge.

**4. I henhold til Teknisk forskrift (TEK):**

- 4.1. Redegjørelse i form av tabelloppsett for oppfyllelse av teknisk forskrifts minstekrav til bodplass/ oppbevaring må foreligge (jf. TEK § 20-34).
- 4.2. Dokumentasjon for teknisk forskrifts krav til generell tilrettelegging for orienterings- og bevegelseshemmede må foreligge (jf. TEK kap. X).

### Tildeling av ansvarsrett

I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til følgende ansvarlige foretak:

- Svein Skibnes Arkitektkontor AS for:  
(SØK) - Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3.  
(PRO/KPR) - Ansvarlig prosjekterende/ kontrollerende for prosjektering:  
Bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3.
- Multiconsult AS for:  
(PRO/KPR) - Ansvarlig prosjekterende/ kontrollerende for prosjektering:  
Geoteknisk eller ingeniørgeologisk prosjektering, tiltaksklasse 3.
- Teknoconsult AS for:  
(PRO/KPR) - Ansvarlig prosjekterende/ kontrollerende for prosjektering:  
Brannteknisk, lyd og bygningsfysisk prosjektering, tiltaksklasse 2.  
(PRO/KPR) - Ansvarlig prosjekterende/ kontrollerende for prosjektering:  
Brannteknisk prosjektering, tiltaksklasse 3.  
(KUT) - Tverrfaglig kontroll av brannverntiltak, tiltaksklasse 3.
- Siv.ing. P.O. Danielsen AS for:  
(PRO/KPR) - Ansvarlig prosjekterende/ kontrollerende for prosjektering:  
Alle konstruksjoner unntatt peler, tiltaksklasse 2.
- Gunnar Karlsen AS for:  
(PRO/KPR) - Ansvarlig prosjekterende/ kontrollerende for prosjektering:  
Ventilasjonsanlegg og klimateknikk, tiltaksklasse 3.
- Agraff AS for:  
(PRO/KPR) - Ansvarlig prosjekterende/ kontrollerende for prosjektering:  
Utomhusanlegg, tiltaksklasse 3.
- Setsaas AS for:  
(UTF/KUT) - Ansvarlig utførende/ kontrollerende for utføring:  
Bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3.

### Lokal godkjenning

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

- Agraff AS for:  
(PRO/KPR) - Ansvarlig prosjekterende/ kontrollerende for prosjektering:  
Utomhusanlegg, tiltaksklasse 3.

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett, har sentral godkjenning.

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

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

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 G. Aspås*  
Lisbeth Glørstad Aspås  
konst. bygningsjef

*Kåre Rypdal*  
Kåre Rypdal  
saksbehandler

### Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi m/ vedlegg:  
Nedre Elvehavn AS, TMV-kaia 1, 7014 Trondheim

Kopi u/ vedlegg:  
NCC Construction AS, DK Trondheim, Travbanevegen 3, 7491 Trondheim  
Miljø- og landbruksenheten



TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

KOPPI

## DELEGASJONSSAK

NR: FBR IP 0710/05

## IGANGSETTINGS- TILLATELSE

NCC Construction AS  
Region Nord/Vest Bygg, DK Trondheim  
Travbanevegen 3

N-7491 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Kåre Rypdal	Vår ref. 05/08053/ oppgis ved alle henv.	Deres ref. Tore Kalland	Dato 21.04.2005
----------------------------------	--	----------------------------	--------------------

**DYRE HALSES GATE 4, ELVEHAVN BRYGGE  
DEL AV DELTRINN 5: BYGG N  
NYBYGG FAMILIEBOLIGER MED PARKERING  
SØKNAD OM IGANGSETTILLATELSE NR. 1 FOR DELER AV TILTAKET:  
- ARBEIDER UNDER BAKKEN**

Byggested: **DYRE HALSES GATE 4** Gnr.: 410 Bnr.: 159  
Ansvarlig søker: **NCC Construction AS**  
Tiltakshaver: **Nedre Elvehavn 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

Søknad om igangsettingstillatelse nr. 1 innenfor del av deltrinn 5 er mottatt plan- og bygningsenheten 04.03.2005.

Dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

### Tidligere godkjenning

Rammetillatelse for deltrinn 5: Bygg N og O, er gitt ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IR 0633/05, datert 20.04.2005.

### Søknaden

Søknaden om igangsettingstillatelse nr. 1 innenfor del av deltrinn 5 av utbyggingen gjelder følgende tiltak vedr. bygg N:

- Arbeider under bakken:
  - Gravearbeider
  - Pelearbeider
  - Bunnledninger
  - Plassøpt betong tom. dekke over kjeller.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1

Telefon:  
+47 72547150

Telefaks:  
+47 72546705

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464

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

TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

Vår referanse  
05/08053

Vår dato  
21.04.2005

Side 2

### Saksbehandling

Behandling av søknaden kunne formelt oppstartes først etter at rammetillatelse er gitt 20.04.2005.

### Endring av ansvarsforhold

Ved søknad om rammetillatelse var *Svein Skibnes Arkitektkontor AS* ansvarlig søker. Ved foreliggende søknad søker *NCC Construction AS* om å overta ansvaret som ansvarlig søker.

### Vurdering/ begrunnelse

I rammetillatelsen, jf. sak nr. FBR IR 0633/05, er det stilt vilkår som må være oppfylt før det blir gitt igangsettingstillatelse for arbeider i grunnen (under bakken):

- 1.1. Plan for avfallsdisponering (byggeplassavfall), jf. kommunal vedtekt:  
Plan- og bygningsenheten finner at plan for avfallsdisponering må foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for arbeider over bakken.
- 1.2. Dokumentasjon for at berørt nabolag er varslet om igangsetting av spunt-/ pelearbeider:  
Ved søknaden foreligger kopi av varsel som ble sendt naboer for oppstart av pelearbeider for bygg L og M høsten 2004. – I følgeskriv til søknaden opplyses at tilsvarende varsel vil bli sendt ut for oppstart av pelearbeider for bygg N.

### Tiltak mot anleggsstøy

Ved søknaden foreligger utdrag av avtale mellom tiltakshaver Nedre Elvehavn AS og total-entreprenør NCC Construction AS vedr. tiltak mot anleggsstøy for bygg L og M, der det legges vekt på at arbeidene tilrettelegges slik at ulempene med anleggstrafikk og byggearbeider reduseres til et minimum. Det er fastsatt maksimalverdier for anleggsstøy utenfor boligene og bestemt at spesielle støyende arbeider som peling, spunting etc. kun skal foregå i tidsrommet mellom kl. 0700 – 1900 mandag til fredag. – I følgeskriv til søknaden opplyses at samme bestemmelser blir gjort gjeldende for bygg N.

### Infrastruktur - varmforsyning

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 NR. 1 GODKJENNES FOR FØLGENDE DELER AV TILTAKET INNENFOR DEL AV DELTRINN 5 – BYGG N:**

- Arbeider under bakken:
  - Gravearbeider
  - Pelearbeider
  - Bunnledninger
  - Plassøpt betong tom. dekke over kjeller.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.  
For øvrig vises det til rammetillatelsen, sak nr. FBR IR 0633/05.

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

**Vilkår for igangsettingstillatelse for videre arbeider over bakkenivå:**

I rammetillatelsen, sak nr. FBR IR 0633/05, er det stilt en rekke vilkår som må være oppfylt før igangsettingstillatelse blir gitt for arbeider over bakkenivå:

2. I henhold til bestemmelsen til gjeldende reguleringsplan:

- 2.1 Helhetlig parkeringsplan for biler inkl. plasser for gjesteparkering må foreligge (jf. § 3.1-6).
- 2.2 Redegjørelse for oppfylting av krav til sykkelparkering må foreligge (jf. § 3.1-6).
- 2.3. Redegjørelse for lokalisering av renovasjonsanlegg og trafoanlegg må foreligge (jf. § 3.1-7).

3. I henhold til vilkår stilt i saksutredningen:

- 3.1. Rapport vedr. brannstrategi må foreligge.

4. I henhold til Teknisk forskrift (TEK):

- 4.1. Redegjørelse i form av tabelloppsett for oppfyllelse av teknisk forskrifts minstekrav til bodplass/ oppbevaring må foreligge (jf. TEK § 20-34).
- 4.2. Dokumentasjon for teknisk forskrifts krav til generell tilrettelegging for orienterings- og bevegelsehemmede må foreligge (jf. TEK kap. X).

For øvrig vises det til vilkår 1.1: Plan for avfallsdisponering (byggeplassavfall) må foreligge.

**Tildeling av ansvarsrett**

I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til følgende ansvarlige foretak:

- NCC Construction AS for:

- (SØK) - Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3.  
 (UTF/KUT) - Ansvarlig utførende/ kontrollerende for utføring:  
 Bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3: Graving, peling, plasstøpt betong til dekke over kjeller.

- Setsaas AS for:

- (UTF/KUT) - Ansvarlig utførende/ kontrollerende for utføring:  
 Bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3: Legging av bunnledninger.

Foretakene som har fått ansvarsrett, har sentral godkjenning.

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

**Utstikking og høydefastsettelse**

Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 01.03.2005 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.

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 G. Aspås*  
Lisbeth Glørstad Aspås  
konst. bygningssjef

*Kåre Rypdal*  
Kåre Rypdal  
saksbehandler

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi m/ vedlegg:  
Nedre Elvehavn AS, TMV-kaia 1, 7014 Trondheim

Kopi u/ vedlegg:  
Svein Skibnes Arkitektkontor AS, Dronningens gate 66, 7012 Trondheim  
Miljø- og landbruksenheten



TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

KOPI

## DELEGASJONSSAK NR: FBR IP 1731/05

### IGANGSETTINGS- TILLATELSE

NCC Construction AS  
Region Nord/ Vest Bygg, DK Trondheim  
Travbanevegen 3

N-7491 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Kåre Rypdal

Vår ref.  
05/08053/  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.  
Espen Johannessen

Dato  
04.07.2005

**Dyre Halses gate 4, Elvehavn brygge**  
**Del av deltrinn 5: Bygg N**

**Nybygg familieboliger med parkering**

**Søknad om igangsettingstillatelse nr. 2 for deler av tiltaket:**  
**- Resterende arbeider**

Byggested: **Dyre Halses gate 4** Gnr.: 410 Bnr.: 159  
Ansvarlig søker: **NCC Construction AS**  
Tiltakshaver: **Nedre Elvehavn AS**

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

#### Innledning

Søknad om igangsettingstillatelse nr. 2 innenfor deltrinn 5 av utbyggingen er mottatt plan- og bygningsenheten 22.06.2005.

Tegninger/ dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

#### Tidligere godkjenninger

Rammetillatelse for deltrinn 5: Bygg N og O, er gitt ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IR 0633/05, datert 20.04.2005.

Igangsettingstillatelse nr. 1 for del av deltrinn 5: Bygg N, for del av tiltaket: *Arbeider under bakken*, er gitt ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IP 0710/05, datert 21.04.2005.

#### Søknaden

Søknaden om **igangsettingstillatelse nr. 2 innenfor deltrinn 5** av utbyggingen gjelder følgende tiltak vedr. **bygg N:**

**- Resterende arbeider** (resten av tiltaket).

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1

Telefon:  
+47 72547150

Telefaks:  
+47 72546705

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464

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

TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

Vår referanse  
05/08053

Vår dato  
04.07.2005

Side 2

#### Utomhusplan

Ved søknaden følger utomhusplan for området ved bygg N og O, m = 1:400, utarbeidet av Agraff AS, datert 30.03.2005.

#### Vurdering/ begrunnelse

I rammetillatelsen, jf. sak nr. FBR IR 0633/05, er det stilt en rekke vilkår som skal være oppfylt før igangsettingstillatelse blir gitt for arbeider over bakken:

#### A. I henhold til vilkår stilt i saksutredningen:

- 1.1. Plan for avfallsdisponering (jf. kommunal vedtekt):  
Ved søknaden følger utfylt skjema "Plan for avfallsdisponering", datert 20.06.2005.
- 3.1. Rapport vedr. brannstrategi:  
Ved søknaden følger rapport "Brannsikkerhetsstrategi, Barn i byen – Bygg N", utarbeidet av Teknoconsult AS, datert 29.05.2005.

#### B. I henhold til bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan:

- 2.1. Helhetlig parkeringsplan for biler inkl. plasser for gjesteparkering (jf. § 3.1-6):  
Ved søknaden følger et notat fra Nedre Elvehavn AS, datert 15.06.2005, som redegjør for at det for bygg N og O er 22 biloppstillingsplasser i egen kjeller og 14 plasser avsatt i parkeringsanlegget i bygg E og F.

I notatet refereres det til overenskomst med Trondheim kommune vedr. beregningsmåte for parkeringsdekning for leiligheter og hybler. Det vises videre til vedlagt oversikt over beregnet totalt parkeringsbehov og faktisk antall parkeringsplasser på Elvehavn Brygge. I følge disse beregningene menes reguleringsplanens krav til parkeringsdekning for boliger og næringsareal å være oppfylt for området som helhet.

Oversikt vedlagt søknaden viser beregnet behov for 58 gjesteparkingsplasser innenfor utbyggingsområdet. Langs Dyre Halses gate er det planlagt 19 gjesteparkingsplasser, av disse er 2 hc-parkingsplasser.

Ved søknaden følger også et notat fra Nedre Elvehavn AS, datert 25.04.2005, vedr. fleksibel bruk av næringsparkering på delområde C2, som ligger innenfor reguleringsplanområdet for Nedre Elvehavn – Elvehavn Brygge.

- Fra notatet siteres:

#### Område C2 – dagens ordning

På område C2 er det i dag et felt på 23 p-plasser for korttidsparkering/ besøksparkering som er offentlig skiltet og som håndheves av Trondheim parkering. Øvrige 117 p-plasser er uteid som faste plasser. Denne midlertidige ordningen vil bestå til bygging på tomte startes.

#### Område C2 – planlagt ordning

Iht. reguleringsplanen skal område C2 myttes til kontor og forretning. Maksimalt tillatt bruksareal er 15.500 m<sup>2</sup> T-BRA, hvorav maksimalt bruksareal for boliger er 3000 m<sup>2</sup> T-BRA. For forretning og kontor er parkeringskrav satt til maksimum 1 plass pr. 100 m<sup>2</sup> areal. Totalt kan det dermed bli bygd opp mot 155 parkeringsplasser på område C2.

*For dette område er det krav om bebyggelsesplan.*

*Ved planlegging av område C2 vil det tilrettelegges for at en andel av parkeringsplassene kan ha en fleksibel bruk der både besøksparkering næring, ansattparkering og gjesteparkering bolig hensyntas.*

*Et eksempel på slik sambruk er Nedre Elvehavn P-hus som i tillegg til å ivareta ansattparkering og besøksparkering for næring også fungerer som gjesteparkering for boligene i Bassengtømten, Porthuset og Skipsbygget.*

Plan- og bygningsenheten betrakter notatet fra Nedre Elvehavn AS å åpne for en løsning der parkeringsplasser i parkeringsanlegget på område C2 disponeres til dekning av det resterende behov for parkeringsplasser for gjester/ besøkende.

Parkeringsbehov for gjesteparkering ved fullt utbygd område Elvehavn Brygge:

Beregnet samlet behov for gjesteparkingsplasser:	58 stk.
Planlagte gjesteparkingsplasser	: 19 stk.
Disponible parkeringsplasser i område C2 i dag	: 23 stk.
Mulig samlet dekning i dag	: 42 stk. ... 42 stk.
Underskudd på gjesteparkingsplasser pr. i dag	: 16 stk.

Plan- og bygningsenheten finner etter en helhetsvurdering å kunne anbefale en løsning som beskrevet i notatet fra Nedre Elvehavn AS, der de 16 resterende gjesteparkingsplassene inngår i et framtidig parkeringsanlegg på område C2, som er innenfor reguleringsplan-området, sammen med de 23 gjesteparkingsplassene som foreslås stilt til disposisjon på område C2 pr. i dag.

Plan- og bygningsenheten forutsetter at en slik løsning blir formalisert ved en tinglyst avtale mellom Trondheim kommune og tiltakshaver.

#### *Dispensasjon*

En parkeringsordning som beskrevet ovenfor betinger imidlertid en dispensasjon fra vilkår i plan- og bygningsloven § 69 nr. 1, der det forutsettes at det på egen tomt i nødvendig utstrekning skal sikres areal for parkering av biler for bebyggelsens behov. Jf. også reguleringsbestemmelsene § 3.1-6 *Parkering*.

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 vedr. tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Forutsatt en parkeringsordning som beskrevet ovenfor, finner plan- og bygningsenheten at kravet til parkeringsdekning for bygg N og O og for boligområdet Elvehavn Brygge som helhet kan oppfylles innenfor planområdet for "Reguleringsplan for Nedre Elvehavn – Elvehavn Brygge".

Plan- og bygningsenheten finner å kunne gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 69 nr. 1 om nødvendig areal for tilstrekkelig parkering på egen grunn og fra reguleringsbestemmelsene § 3.1-6 om krav til parkering i utbyggingsområdet.

Den refererte redegjørelsen fra Nedre Elvehavn AS legges til grunn som begrunnelse/ særlige grunner for dispensasjonen.

Jf. plan- og bygningsloven § 7.

#### 2.2. Redegjørelse for sykkelparkering

Vedlagt søknaden følger et notat fra Nedre Elvehavn AS, datert 15.06.2005, med redegjørelse for at utomhusplanen viser plass for 26 sykler mellom bygg N og O og 40 sykler øst for bygg O; 66 sykkelparkingsplasser opplyss å være i henhold til kravet i reguleringsplanen, (jf. § 3.1-6).

#### 2.3. Redegjørelse for lokalisering av renovasjonsanlegg og trafoanlegg (jf. § 3.1-7):

I søknaden redegjøres det for at trafo er lokalisert i plan 1 i bygg C. Trafoen skal dekke behovet for bl.a. bygg N og O.

Utomhusplan viser lokalisering av et søppelavfallspunkt for restavfall nord for bygg N. Dette er en nedgravd kontainer av samme type som for øvrig på Nedre Elvehavn. Miljøfraksjoner plasseres i to nedgravde containere mellom bygg K og L.

#### C. I henhold til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK):

#### 4.1. Redegjørelse vedr. TEK's minstekrav til bodplass/ oppbevaring (jf. TEK § 10-34):

Ved søknaden følger tabellarisk oversikt over bodareal/ oppbevaringsplass for leilighetene, utarbeidet av Svein Skibnes Arkitektkontor AS.

#### 4.2. Dokumentasjon for TEK's krav til generell tilrettelegging for orienterings- og bevegelses-hemmede (jf. TEK kap. XI):

Ved søknaden følger redegjørelse for tilrettelagt utforming av uteområdet og bygningens planløsning, utarbeidet av Svein Skibnes Arkitektkontor AS. Redegjørelsen er vedlagt plan-tegninger som viser tilrettelagte bad- og leilighetsløsninger. Badene i 23 av 27 leiligheter får livsløpsstandard, 4 bad kan tilpasses universell utforming ved utvidelse (jf. TEK § 10-32).

Oppfyllelse av vilkår 1.2. er dokumentert ved søknad om igangsettingstillatelse nr. 1, jf. sak nr. FBR IP 0710/05.

Alle vilkår stilt i rammetillatelsen anses å være oppfylt.

#### **VEDTAK:**

#### **SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE NR. 2 GODKJENNES FOR FØLGENDE DELER AV TILTAKET INNENFOR DELTRINN 5 - BYGG N:**

- Resterende arbeider.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 96 nr. 1 vedr. tilstrekkelig parkering på egen tomt og fra reguleringsbestemmelsene § 3.1-6 vedr. krav til parkeringsdekning i utbyggingsområdet. Det vises til begrunnelse i saksutredningen.

En forutsetning for dispensasjonen er at det inngås en avtale mellom Trondheim kommune og tiltakshaver vedr. dekning av min. 39 parkeringsplasser for bebyggelsen på Elvehavn Brygge i et framtidig parkeringsanlegg på område C2. Avtalen skal tinglyses.

TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

Vår referanse  
05/08053

Vår dato  
04.07.2005

Side 5

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

Det vises dessuten til vedtak vedr. rammetillatelse i sak nr. FBR IR 0633/05 og til vedtak vedr. igangsettingstillatelse nr. 1 i sak nr. FBR 0710/05.

#### Tildeling av ansvarsrett

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til følgende ansvarlige foretak vedr. bygninger og konstruksjoner:

*Siemens AS* for følgende ansvarsområder:

- \* Ansvarlig prosjekterende for brannsikkerhet, tiltaksklasse 3
- \* Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av samme, tiltaksklasse 3
- \* Ansvarlig utførende: brannsikkerhet, tiltaksklasse 3
- \* Ansvarlig kontrollerende for utføring av samme, tiltaksklasse 3

*Gunnar Karlsen AS* for følgende ansvarsområder:

- \* Ansvarlig prosjekterende for ventilasjon og klimateknikk, tiltaksklasse 3
- \* Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av samme, tiltaksklasse 3
- \* Ansvarlig utførende for ventilasjon og klimateknikk, tiltaksklasse 3
- \* Ansvarlig kontrollerende for utføring av samme, tiltaksklasse 3

For øvrig vises til tidligere tildelte ansvarsretter.

Foretakene som har fått ansvarsrett, har sentral godkjenning.

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

#### Bygg- og anleggsavfall

Plan- og bygningsenheten godkjenner plan for avfallsdisponering mottatt 22.06.2005.

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

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

#### Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

#### 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  
Plan- og bygningsenheten

Vår referanse  
05/08053

Vår dato  
04.07.2005

Side 6

#### 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 Glorstad Aspås  
konst. bygnings sjef

  
Kåre Rypdal  
saksbehandler

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi m/ vedlegg:  
Nedre Elvehavn AS, TMV-kaia 1, 7014 Trondheim

Kopi u/ vedlegg:  
Svein Skibnes Arkitektkontor AS, Dronningens gate 66, 7012 Trondheim  
Miljøenheten



TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

## DELEGASJONSSAK

NR: FBR IP 2010/05

## IGANGSETTINGS- TILLATELSE

NCC Construction AS  
Region Nord/Vest Bygg, DK Trondheim  
Travbanevegen 3

N-7491 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Kåre Rypdal

Vår ref.  
05/08053/  
oppgis ved alle heuv.

Deres ref.  
Espen Johannessen

Dato  
02.08.2005

**Dyre Halses gate 2, Elvehavn Brygge**  
**Del av deltrinn 5: Bygg O**  
**Nybygg familieboliger med parkering**  
**Søknad om igangsettingstillatelse nr. 1 for deler av tiltaket:**  
**- Arbeider under bakken**

Byggested: **Dyre Halses gate 2** Gnr.: 410 Bnr.: 159  
Ansvarlig søker: **NCC Construction AS**  
Tiltakshaver: **Nedre Elvehavn 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

Søknad om igangsettingstillatelse nr. 1 for bygg O innenfor deltrinn 5 er mottatt plan- og bygningsenheten 14.07.2005.

Dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

### Tidligere godkjenninger

Rammertilatelse for deltrinn 5: **Bygg N og O**, er gitt ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IR 0633/05, datert 20.04.2005.

Igangsettingstillatelse nr. 1 for del av deltrinn 5: **Bygg N**, for flg. deler av tiltaket: *Arbeider under bakken*, er gitt ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IP 0710/05, datert 21.04.2005.

Igangsettingstillatelse nr. 2 for del av deltrinn 5: **Bygg N**, for flg. deler av tiltaket: *Resterende arbeider*, er gitt ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IP 1731/05, datert 04.07.2005.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1

Telefon:  
+47 72547150

Telefaks:  
+47 72546705

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464

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

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

Vår referanse  
05/08053

Vår dato  
02.08.2005

Side 2

### Søknaden

Søknaden om **igangsettingstillatelse nr. 1 for bygg O innenfor deltrinn 5** av utbyggingen gjelder følgende tiltak:

- **Arbeider under bakken:**
  - Gravearbeider
  - Pelearbeider
  - Bunnledninger
  - Plasstøpt betong tom. dekke over kjeller.

### Endring av ansvarsforhold

Ved søknad om rammetillatelse for bygg N og O var *Svein Skibnes Arkitektkontor AS* ansvarlig søker.

Ved foreliggende søknad søker *NCC Construction AS* om å overta ansvaret som ansvarlig søker.

### Vurdering/begrunnelse

I rammetillatelsen, jf. sak nr. FBR IR 0633/05, er det stilt vilkår som må være oppfylt for det blir gitt igangsettingstillatelse for **arbeider i grunnen (under bakken)**:

- 1.1. Plan for avfallsdisponering (byggeplassavfall) skal foreligge (jf. kommunal vedtekt):  
Plan for avfallsdisponering (utfylt skjema) foreligger ved søknaden.
- 1.2. Dokumentasjon for at berørt nabolag er varslet om igangsetting av spunt-/pelearbeider:  
Ved søknaden følger et eksemplar av varsel som ble sendt naboer for oppstart av pelearbeider for bygg N. Det redegjøres for at tilsvarende varsel vil bli sendt ut før oppstart av pelearbeider for bygg O. Plan- og bygningsenheten tar denne opplysningen til etterretning.

Vedr. vilkår som skal være oppfylt for igangsettingstillatelse blir gitt for **arbeider over bakken**:

Det redegjøres for at følgende dokumentasjon er vedlagt søknad om igangsettingstillatelse nr. 2 for bygg N (innenfor deltrinn 5):

- 2.1. Redegjørelse for bilparkering for hele tiltaket
- 2.2. Redegjørelse for sykkelparkering for hele tiltaket
- 2.3. Redegjørelse for plassering av renovasjonsanlegg for hele tiltaket.

Det opplyses at dokumentasjon vedr. resterende vilkår vil følge neste igangsettingsøknad.

### Tiltak mot anleggsstøy

Ved søknad om igangsettingstillatelse nr. 1 for bygg N foreligger utdrag av avtale mellom tiltakshaver Nedre Elvehavn AS og totalentreprenør NCC Construction AS vedr. tiltak mot anleggsstøy for bygg L og M, der det legges vekt på at arbeidene tilrettelegges slik at ulempe med anleggs-trafikk og byggearbeider reduseres til et minimum. Det er fastsatt maksimalverdier for anleggsstøy utenfor boligene og bestemt at spesielle støyende arbeider som peling, spunting etc. kun skal foregå i tidsrommet mellom kl. 0700 – 1900 mandag til fredag.

Avtalens bestemmelser er gjort gjeldende for bygg N.

Plan- og bygningsenheten forutsetter at bestemmelsene **også gjøres gjeldende for bygg O**.

### Infrastruktur - varmforsyning

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 NR. 1 GODKJENNES FOR FØLGENDE DELER AV TILTAKET INNENFOR DEL AV DELTRINN 5 - BYGG O:**

- Arbeider under bakken:
  - Gravearbeider
  - Pelearbeider
  - Bunnledninger
  - Plassøpt betong tom, dekke over kjeller.

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

For øvrig vises det til rammetillatelsen, sak nr. FBR IR 0633/05.

Det vises også til vilkår stilt i saksutredningen.

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

**Tildeling av ansvarsrett**

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

**NCC Construction AS** for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner: Graving, peling, plassøpt betong tom, dekke over kjeller, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollrende for utføring av bygninger og installasjoner: Som over, tiltaksklasse 3

**Setsaas AS** for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner: Legging av bunnledninger, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollrende for utføring av bygninger og installasjoner: Som over, tiltaksklasse 3

Foretakene som har fått ansvarsrett, har sentral godkjenning.

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

**Utstikking og høydefastsettelse**

Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 01.03.2005 skal legges til grunn for utstikking 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.

**Bygg- og anleggsavfall**

Plan- og bygningsenheten godkjenner plan for avfallsdisponering mottatt 14.07.2005.

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

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

***Gebyrer og avgifter***

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

***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. bygningsjef

  
Kåre Rypdal  
saksbehandler

**Vedlegg:**

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

**Kopi m/ vedlegg:**

Nedre Elvehavn AS, TMV-kaia 1, 7014 Trondheim

**Kopi u/ vedlegg:**

Svein Skibnes Arkitektkontor AS, Dronningens gate 66, 7012 Trondheim  
Miljøenheten



TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

KOPI

**DELEGASJONSSAK**  
NR: FBR IP 3010/05

**GODKJENNING**

NCC Construction AS  
Region Nord/ Vest Bygg, DK Trondheim  
Travbanevegen 3

N-7491 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Kåre Rypdal

Vår ref.  
05/08053/  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.  
Espen Johannessen

Dato  
11.11.2005

**Dyre Halses gate 2, Elvehavn Brygge**  
Del av deltrinn 5: Bygg O  
Nybygg familieboliger med parkering  
Søknad nr. 2 om endring av tillatelse innenfor deltrinn 5

Byggested: **Dyre Halses gate 2** Gnr.: 410 Bnr.: 674  
Ansvarlig søker: **NCC Construction AS**  
Tiltakshaver: **Nedre Elvehavn 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**

Søknad om endring av tillatelse for bygg O er mottatt plan- og bygningsenheten 20.10.2005.

Reviderte tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

**Tidligere godkjenninger for deltrinn 5 - bygg N og O:**

Rammetillatelse for deltrinn 5: **Bygg N og O**, er gitt ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IR 0633/05, datert 20.04.2005.

Igangsettningstillatelse nr. 1 for del av deltrinn 5: **Bygg N**, for flg. deler av tiltaket: *Arbeider under bakken*, er gitt ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IP 0710/05, datert 21.04.2005.

Igangsettningstillatelse nr. 2 for del av deltrinn 5: **Bygg N**, for flg. deler av tiltaket: *Resterende arbeider*, er gitt ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IP 1731/05, datert 04.07.2005.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Hohermanns veg 1

Telefon:  
+47 72547150

Telefaks:  
+47 72546705

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464

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

TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

Vår referanse  
05/08053

Vår dato  
11.11.2005

Igangsettningstillatelse nr. 1 for del av deltrinn 5: **Bygg O**, for flg. deler av tiltaket: *Arbeider under bakken*, er gitt ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IP 2010/05, datert 02.08.2005.

Søknad nr. 1 om endring av tillatelse innenfor deltrinn 5: **Bygg N**, *Endring i leilighetsstruktur*, er godkjent ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IP 3003/05, datert 11.11.2005.

**Søknaden**

Søknad nr. 2 om endring av tillatelse for bygg O gjelder endringer av tillatelser gitt i følgende delegasjonssaker: nr. FBR IR 0633/05 og FBR IP 2010/05, og omfatter endringer i leilighetsstruktur, leilighetsareal og -antall:

- 2 stk. 77 m2 leiligheter endres til 2 stk. 27 m2 leiligheter og 1 stk. 107 m2 2-etasjes leilighet.
- 2 stk. 53 m2 leiligheter og 2 stk. 56 m2 leiligheter slås sammen til 2 stk. 98 m2 leiligheter.

Endringene i leilighetsstruktur innebærer at antall leiligheter i bygg O blir redusert fra 37 til 36 stk.

Andre endringer:

- Bæresøyler i 1. og 2. etasje mot Rosenborgbassenget flytter posisjon - som tidligere avklart med plan- og bygningsenheten.
- Det gjøres mindre endringer i form av mindre "tilbygg" i 1. og 2. etasje mot øst.
- Heisen trekkes inn i bygget og blir derved mindre dominerende i fasaden mot vest.
- Rømningsrapp plasseres på fasade mot øst.

**Vurdering/ begrunnelse**

1. Endringer i leilighetsplaner/ leilighetsstruktur:

Plan- og bygningsenheten finner å kunne godkjenne endringene under forutsetning av at kravene i TEK kap. X, jf. TEK §§ 10-32 og 10-34 oppfylles.

2. Andre endringer:

Endringene, som også omfatter mindre fasadeendringer, godkjennes.

3. Vedr. parkeringsdekning:

Omsøkte endringer innebærer samlet endring i leilighetsantall i deltrinn 5 - bygg N og O:

For bygg N (endring nr. 1): Økning fra 25 til 27 leiligheter.  
For bygg O (endring nr. 2): Reduksjon fra 37 til 36 leiligheter.

Netto endring for bygg N + O: Økning med 1 leilighet.

Plan- og bygningsenheten forutsetter at økning i parkeringsbehov for bebyggelsen inngår i totalregnskapet for beboer- og gjesteparkering på Elvehavn Brygge, jf. notater fra Nedre Elvehavn AS, datert 25.04. og 15.06.2005. K.fr. sakutredningen i sak nr. FBR IP 1731/05.

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til søknaden om endring av tillatelse, og de omsøkte arbeidene kan igangsettes.

TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

Vår referanse  
05/08053

Vår dato  
11.11.2005

Side 3

**VEDTAK:****SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.**

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

Godkjenningen gjelder endringer i vedtak i følgende delegasjonssaker: nr. FBR IR 0633/05 og FBR IP 2010/05.

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

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

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

*Gebyrer og avgifter*

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

*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 for det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

  
Lisbeth Glørstad Aspås  
konst. bygningssjef

  
Kåre Rypdal  
saksbehandler

**Vedlegg:**

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

**Kopi m/ vedlegg:**

Nedre Elvehavn AS, TMV-kaia 1, 7014 Trondheim

**Kopi u/ vedlegg:**

Svein Skibnes Arkitektkontor AS, Dronningens gate 66, 7012 Trondheim  
Norsk Heiskontroll, Lade allé 65B, 7041 Trondheim



TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

KOPJ

**DELEGASJONSSAK**

NR: FBR IP 3003/05

**GODKJENNING**

NCC Construction AS  
Region Nord/ Vest Bygg, DK Trondheim  
Travbanevegen 3

N-7491 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Kåre Rypdal

Vår ref.  
05/08053/  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.  
Espen Johannesen

Dato  
11.11.2005

**Dyre Halses gate 4, Elvehavn brygge**  
**Del av deltrinn 5: Bygg N**  
**Nybygg familieboliger med parkering**  
**Søknad nr. 1 om endring av tillatelse innenfor deltrinn 5**

Byggested: **Dyre Halses gate 4** Gnr.: 410 Bnr.: 674  
Ansvarlig søker: **NCC Construction AS**  
Tiltakshaver: **Nedre Elvehavn AS**

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

**Innledning**

Søknad om endring av tillatelse for **bygg N** er mottatt plan- og bygningsenheten 20.10.2005.

Reviderte tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

**Tidligere godkjenninger for deltrinn 5 - bygg N og O:**

Rammertilatelse for deltrinn 5: **Bygg N og O**, er gitt ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IR 0633/05, datert 20.04.2005.

Igangsettingstillatelse nr. 1 for del av deltrinn 5: **Bygg N**, for flg. deler av tiltaket: *Arbeider under bakken*, er gitt ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IP 0710/05, datert 21.04.2005.

Igangsettingstillatelse nr. 2 for del av deltrinn 5: **Bygg N**, for flg. deler av tiltaket: *Resterende arbeider*, er gitt ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IP 1731/05, datert 04.07.2005.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1

Telefon:  
+47 72547150

Telefaks:  
+47 72546705

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464

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

TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

Vår referanse  
05/08053

Vår dato  
11.11.2005

Side 2

Igangsettingstillatelse nr. 1 for del av deltrinn 5: **Bygg O**, for følgende deler av tiltaket: *Arbeider under bakken*, er gitt ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IP 2010/05, datert 02.08.2005.

#### Søknaden

Søknad **nr. 1** om endring av tillatelse for **bygg N** gjelder endringer av tillatelser gitt i følgende delegasjonssaker: nr. FBR IR 0633/05, FBR IP 0710/05 og FBR IP 1731/05, og gjelder endringer i leilighetsstruktur, leilighetsareal og – antall:

- 2 stk. 75 m<sup>2</sup> 3-roms leiligheter endres til 2 stk. 50 m<sup>2</sup> 2-roms leiligheter og 2 stk. 25 m<sup>2</sup> 1-roms leiligheter.
- 2 stk. 50 m<sup>2</sup> 2-roms leiligheter endres til 2 stk. 3-roms leiligheter.

Endringene i leilighetsstruktur innebærer at samlet antall leiligheter i bygg N blir 27 stk. mot tidligere 25 stk.

I søknaden opplyses at endringene skjer i forbindelse med salget, som en kundeendring. Endringen gjelder kun omfordeling av areal, og påvirker ikke bygningens eksteriør.

Det branntekniske konseptet endres ikke.

#### Vurdering/ begrunnelse

##### 1. Endringer i leilighetsplaner/ leilighetsstruktur:

Plan- og bygningsenheten finner å kunne godkjenne endringene under forutsetning av at kravene i TEK kap. X, jf. TEK §§ 10-32 og 10-34 oppfylles.

##### 2. Vedr. parkeringsdekning:

Omsøkte endringer innebærer samlet endring i leilighetsantall i deltrinn 5 - bygg N og O:

For bygg N (endring nr. 1): Økning fra 25 til 27 leiligheter.  
For bygg O (endring nr. 2): Reduksjon fra 37 til 36 leiligheter.

Netto endring for bygg N+O: Økning med 1 leilighet.

Plan- og bygningsenheten forutsetter at økning i parkeringsbehov for bebyggelsen inngår i totalregnskapet for beboer- og gjesteparkering på Elvehavn Brygge, jf. notater fra Nedre Elvehavn AS, datert 25.04. og 16.06.2005. Kfr. saksutredningen i sak nr. FBR IP 1731/05.

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til søknaden om endring av tillatelse, og de omsøkte arbeidene kan igangsettes.

#### VEDTAK:

#### SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

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

TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

Vår referanse  
05/08053

Vår dato  
11.11.2005

Side 3

Godkjenningen gjelder endringer i vedtak i følgende delegasjonssaker: nr. FBR IR 0633/05, FBR IP 0710/05 og FBR IP 1731/05.

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

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

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

#### Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

#### 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.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

  
Lisbeth Glorstad Aspås  
konst. bygningsjef

  
Kåre Rypdal  
saksbehandler

#### Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

#### Kopi m/ vedlegg:

Nedre Elvehavn AS, TMV-kaia 1, 7014 Trondheim

#### Kopi u/ vedlegg:

Svein Skibnes Arkitektkontor AS, Dronningens gate 66, 7012 Trondheim



TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK  
NR: FBR IP 0158/06

IGANGSETTINGS-  
TILLATELSE

NCC Construction AS  
Region Nord/Vest Bygg, DK Trondheim  
Travbanevegen 3

N-7491 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Kåre Rypdal

Vår ref.  
05/08053/  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.  
Espen Johannessen

Dato  
20.01.2006

Dyre Halses gate 2, Elvehavn Brygge  
Del av deltrinn 5: Bygg O  
Nybygg familieboliger med parkering  
Søknad om igangsettingstillatelse nr. 2 for deler av tiltaket:  
- Resterende arbeider

Byggested: Dyre Halses gate 2 Gnr.: 410 Bnr.: 674  
Ansvarlig søker: NCC Construction AS  
Tiltakshaver: Nedre Elvehavn AS

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

#### Innledning

Søknad om igangsettingstillatelse nr. 2 innenfor deltrinn 5 av utbyggingen er mottatt byggesakskontoret 12.01.2006.  
Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

#### Tidligere godkjenninger for deltrinn 5 - bygg N og O:

Rammestillatelse for deltrinn 5: Bygg N og O, er gitt ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IR 0633/05, datert 20.04.2005.

Igangsettingstillatelse nr. 1 for del av deltrinn 5: Bygg N, for flg. deler av tiltaket: *Arbeider under bakken*, er gitt ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IP 0710/05, datert 21.04.2005.

Igangsettingstillatelse nr. 2 for del av deltrinn 5: Bygg N, for flg. deler av tiltaket: *Resterende arbeider*, er gitt ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IP 1731/05, datert 04.07.2005.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1

Telefon:  
+47 72547150

Telefaks:  
+47 72546143

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:

TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

Vår referanse  
05/08053

Vår dato  
20.01.2006

Side 2

Igangsettingstillatelse nr. 2 for del av deltrinn 5: Bygg O, for flg. deler av tiltaket: *Arbeider under bakken*, er gitt ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IP 2010/05, datert 02.08.2005.

Søknad nr. 1 om endring av tillatelse innenfor deltrinn 5: Bygg N, er godkjent ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IP 3003/05, datert 11.11.2005.

Søknad nr. 2 om endring av tillatelse innenfor deltrinn 5: Bygg O, er godkjent ved plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IP 3010/05, datert 11.11.2005.

#### Søknaden

Søknaden om igangsettingstillatelse nr. 2 innenfor deltrinn 5 av utbyggingen gjelder følgende tiltak vedr. bygg O:

- Resterende arbeider (resten av tiltaket).

#### Materialbruk og fargesetting fasader

Ved søknaden følger notat med redegjørelse for material- og fargevalg for bygg N og O vedr. tegl, tre og sink.

#### Vurdering/ begrunnelse

I rammetillatelsen, jf. sak nr. FBR IR 0633/05, er det stilt en rekke vilkår som skal være oppfylt for igangsettingstillatelse blir gitt for arbeider over bakken.

Ved søknaden følger redegjørelse fra ansvarlig søker vedr. gjestående vilkår:

#### 1. I henhold til vilkår stilt i saksutredningen for arbeider i grunnen:

1.2. Dokumentasjon for at berørt nabolag er varslet/ informert om igangsetting av spunt-/ pelingsarbeider:  
Ved søknaden følger kopi av utsendt informasjonsskriv.

#### 2. I henhold til bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan:

2.1. Helhetlig parkeringsplan for biler inkl. plasser for gjesteparkering (jf. § 3.1-6):

2.2. Redegjørelse for sykkelparkering (jf. § 3.1-6):

Ved søknaden følger notat og tabeller fra Nedre Elvehavn AS med redegjørelse for oppdaterte beregninger for parkeringsdekning iht. endringer i antall leiligheter (jf. godkjenning i sakene nr. FBR IP 3003/05 og FBR IP 3010/05).

Byggesakskontoret viser til dispensasjon med vilkår gitt i vedtak for igangsettingstillatelse nr. 2 for bygg N, jf. sak nr. FBR IP 1731/05, vedr. krav i plan- og bygningsloven § 96 nr. 1 om tilstrekkelig parkering på egen tomt for bebyggelsens behov og fra reguleringsplanens bestemmelse i § 3.1-6 vedr. krav til parkeringsdekning innenfor utbyggingsområdet.

Det forutsettes at full parkeringsdekning oppfylles innenfor et totalregnskap for Elvehavn Brygge.

2.3. Redegjørelse for lokalisering av renovasjonsanlegg og trafoanlegg (jf. § 3.1-7).

I søknaden vises det til redegjørelse ved søknad om igangsettingstillatelse nr. 2 for bygg N:

Trafo er lokalisert i plan I i bygg C, og skal dekke behovet for bl.a. bygg N og O.

Et soppelavfallspunkt for restavfall er lokalisert nord for bygg N. Dette er en nedgravd container av samme type som for øvrig på Nedre Elvehavn.

Miljøfraksjoner plasseres i to nedgravde containere mellom bygg K og L.

TRONDHEIM KOMMUNE      Vår referanse      Vår dato  
Byggesakskontoret      05/08053      20.01.2006

Side 3

3. I henhold til vilkår stilt i saksutredningen for arbeider over bakken:

3.1. Rapport vedr. brannstrategi:

Ved søknaden følger rapport "Brannstrategi Bo i Byen – Bygg O" med branntegninger, utarbeidet av Teknoconsult AS, datert 26.09.2005.

4. I henhold til Teknisk forskrift (TEK):

4.1. Redegjørelse for oppfyllelse av TEK's minstekrav til bodplass/ oppbevaringsplass:

Ved søknaden følger tabelloppsett for bod/ oppbevaringsplass for hver enkelt leilighet.

4.2. Dokumentasjon for planløsning iht. TEK's krav om generell tilrettelegging for orienterings- og bevegelseshemmede:

Ved søknaden følger grundig redegjørelse for adkomst og ferdsel i uteområdene og for bygningens planløsning vedr. tilrettelegging iht. forskriftskrav.

Byggesakskontoret gjør for øvrig oppmerksom på relevante anbefalinger i Trondheim kommunes tilgjengelighetsveileder for publikumsbygg, som er tilgjengelig på kommunens nettsider.

Byggesakskontoret anser alle vilkår i rammetillatelsen å være oppfylt.

**VEDTAK:**

**SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE NR. 2 GODKJENNES FOR FØLGENDE DELER AV TILTAKET INNENFOR DELTRINN 5 - BYGG O:**

**- Resterende arbeider.**

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

Det vises også til dispensasjon med tilknyttede vilkår vedr. parkeringsdekning innenfor utbyggingsområdet, gitt i sak nr. FBR IP 1731/05.

Det vises til tidligere tildelte ansvarsretter.

**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.

TRONDHEIM KOMMUNE      Vår referanse      Vår dato  
Byggesakskontoret      05/08053      20.01.2006

Side 4

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

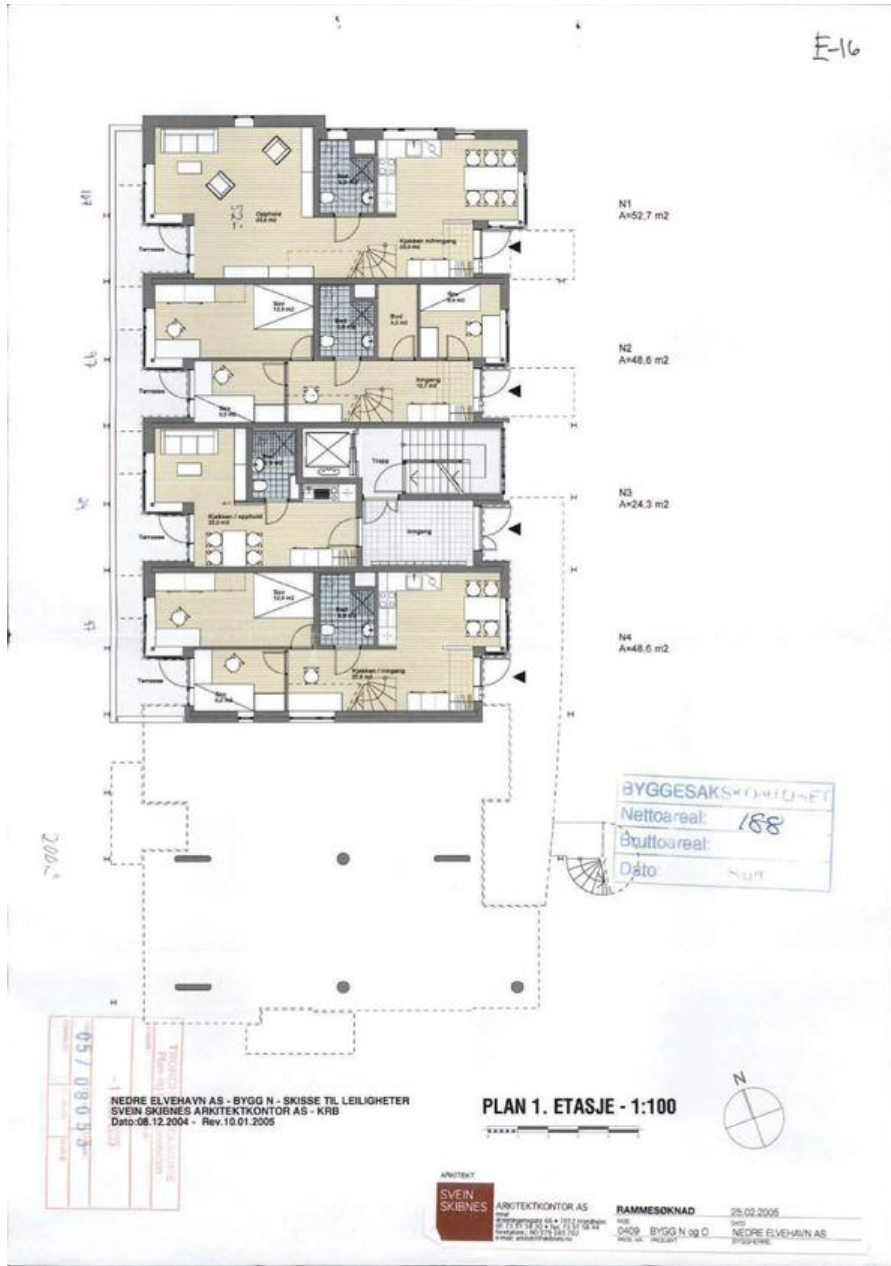
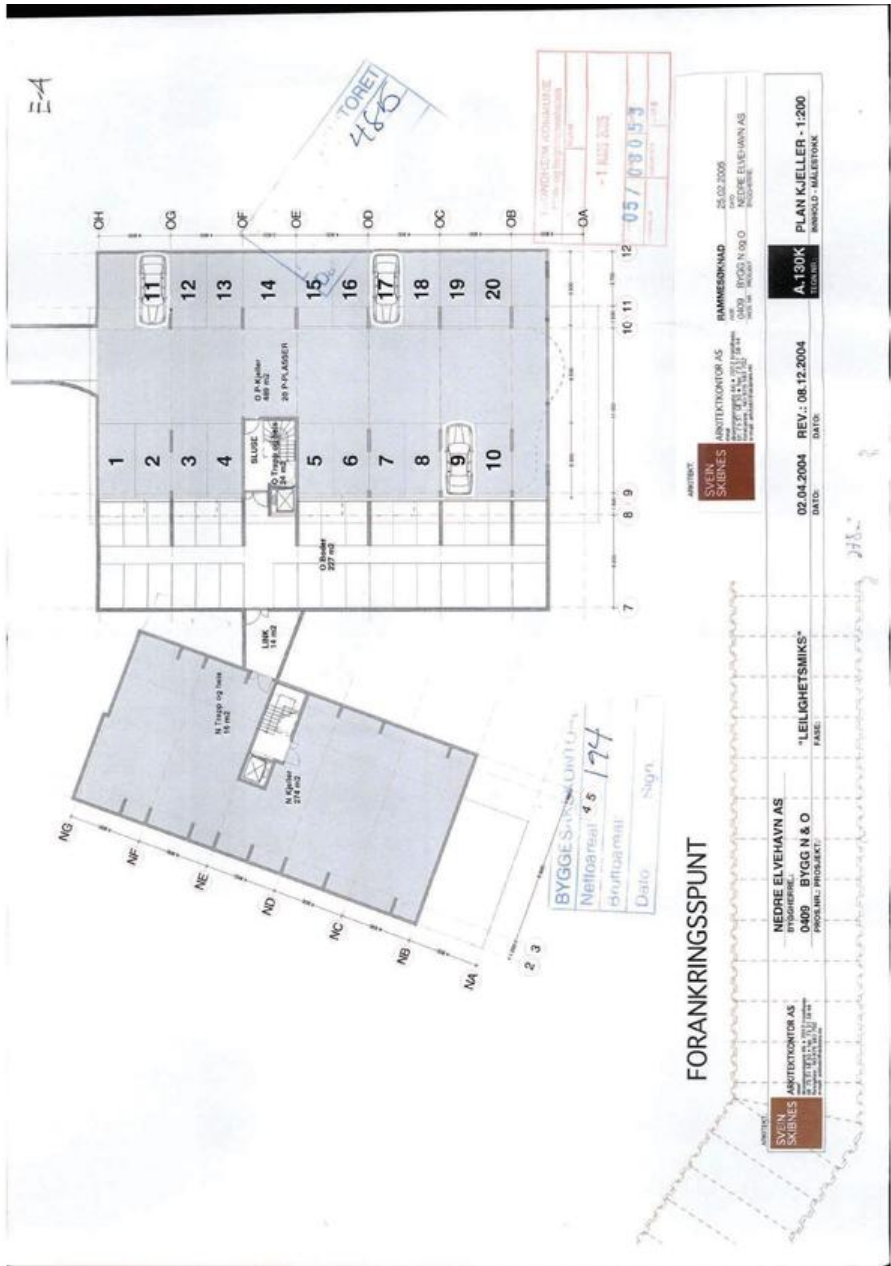
  
Elisabeth Glorstad Aspås  
konst. bygningssef

  
Kåre Rypdal  
saksbehandler

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi m/ vedlegg:  
Nedre Elvehavn AS, TMV-kaia 1, 7014 Trondheim

Kopi u/ vedlegg:  
Svein Skibnes Arkitektkontor AS, Dronningens gate 66, 7012 Trondheim



E-17



- N1.2 A=54,5 m<sup>2</sup>
- N2.2 A=48,6 m<sup>2</sup>
- N3 A=24,3 m<sup>2</sup>
- N4.2 A=48,6 m<sup>2</sup>
- N5 A=48,6 m<sup>2</sup>
- N7 A=55,8 m<sup>2</sup>

BYGGESAKSKONTORET  
 Nettoareal: 304  
 Bruttoareal:  
 Dato: Sign:

05/08/05  
 TRONDHEIM  
 SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS

NEDRE ELVEHAVN AS - BYGG N - SKISSE TIL LEILIGHETER  
 SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS - KRB  
 Dato: 08.12.2004 - Rev. 10.01.2005

PLAN 2. ETASJE - 1:100



ARKITEKT  
**SVEIN SKIBNES**  
 ARKITEKTKONTOR AS  
 RAMESØKNAD 28.02.2005  
 0409 BYGG N og O  
 NEDRE ELVEHAVN AS

E-18



- N8 A=54,5 m<sup>2</sup>
- N9 A=75,6 m<sup>2</sup>
- N10 A=50,5 m<sup>2</sup>
- N11 A=50,5 m<sup>2</sup>
- N12 A=57,5 m<sup>2</sup>

BYGGESAKSKONTORET  
 Nettoareal: 287  
 Bruttoareal:  
 Dato: Sign:

05/08/05  
 TRONDHEIM  
 SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS

NEDRE ELVEHAVN AS - BYGG N - SKISSE TIL LEILIGHETER  
 SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS - KRB  
 Dato: 08.12.2004 - Rev. 10.01.2005

PLAN 3. ETASJE - 1:100



ARKITEKT  
**SVEIN SKIBNES**  
 ARKITEKTKONTOR AS  
 RAMESØKNAD 28.02.2005  
 0409 BYGG N og O  
 NEDRE ELVEHAVN AS

E-19



BYGGESAKSØN  
 Nettoareal: 287  
 Bruttoareal: 310

05/08053  
 1:100  
 TRONDHEIM  
 Plan 04  
 2005

NEDRE ELVEHAVN AS - BYGG N - SKISSE TIL LEILIGHETER  
 SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS - KRB  
 Dato: 08.12.2004 - Rev. 10.01.2005

PLAN 4. ETASJE - 1:100

ARKITEKT  
**SVEIN SKIBNES**  
 ARKITEKTKONTOR AS  
 Nedre Elvehavn 4 • 7012 Trondheim  
 0733 3374 / 0733 3374  
 www.svein-skibnes.no

RAMMESØKNAD 25.02.2005  
 0409 BYGG N og O  
 NEDRE ELVEHAVN AS  
 0502090

F-20



BYGGESAKSØN  
 Nettoareal: 230  
 Bruttoareal: 230  
 Dato: Sign

05/08053  
 1:100  
 TRONDHEIM  
 Plan 04  
 2005

NEDRE ELVEHAVN AS - BYGG N - SKISSE TIL LEILIGHETER  
 SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS - KRB  
 Dato: 08.12.2004 - Rev. 10.01.2005

PLAN 5. ETASJE - 1:100

ARKITEKT  
**SVEIN SKIBNES**  
 ARKITEKTKONTOR AS  
 Nedre Elvehavn 4 • 7012 Trondheim  
 0733 3374 / 0733 3374  
 www.svein-skibnes.no

RAMMESØKNAD 25.02.2005  
 0409 BYGG N og O  
 NEDRE ELVEHAVN AS  
 0502090

E-21



N22  
A=44,1 m2

N23  
A=66,8 m2

N24  
A=46,0 m2

N25  
A=74,3 m2

BYGGESAKSKO-TL  
Nettoareal: 280  
Brukareal: 310  
Dato: Sigv

05/08/05  
TILBUD  
SVEIN SKIBNES

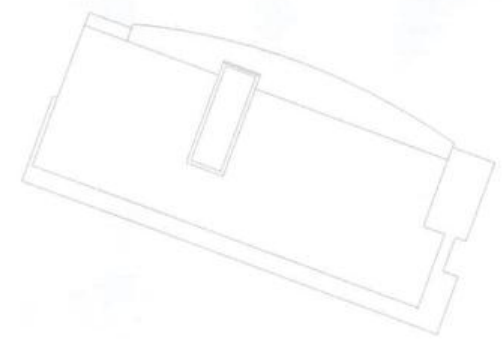
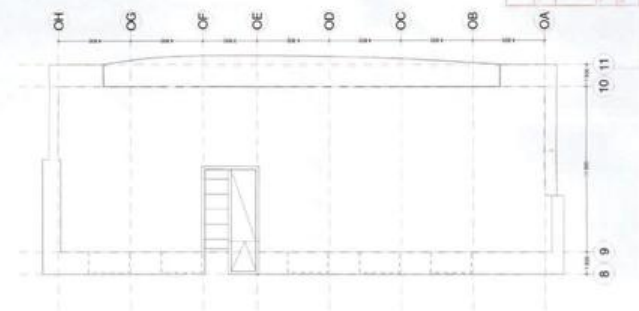
NEDRE ELVEHAVN AS - BYGG N - SKISSE TIL LEILIGHETER  
SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS - KRB  
Dato: 08.12.2004 - Rev. 10.01.2005

PLAN 6. ETASJE - 1:100



ARKITEKT  
SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS  
RAMESØKNAD 23.02.2005  
0409 BYGG N og O  
NEDRE ELVEHAVN AS

E-21



05/08/05  
TILBUD  
SVEIN SKIBNES

ARKITEKT  
SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS  
RAMESØKNAD 23.02.2005  
0409 BYGG N og O  
NEDRE ELVEHAVN AS

NEDRE ELVEHAVN AS  
BYGG N & O  
PROSJEKT, PROSJEKT

ARKITEKT  
SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS

A.1301  
TANPLAN - 1:200  
MÅLSTAV

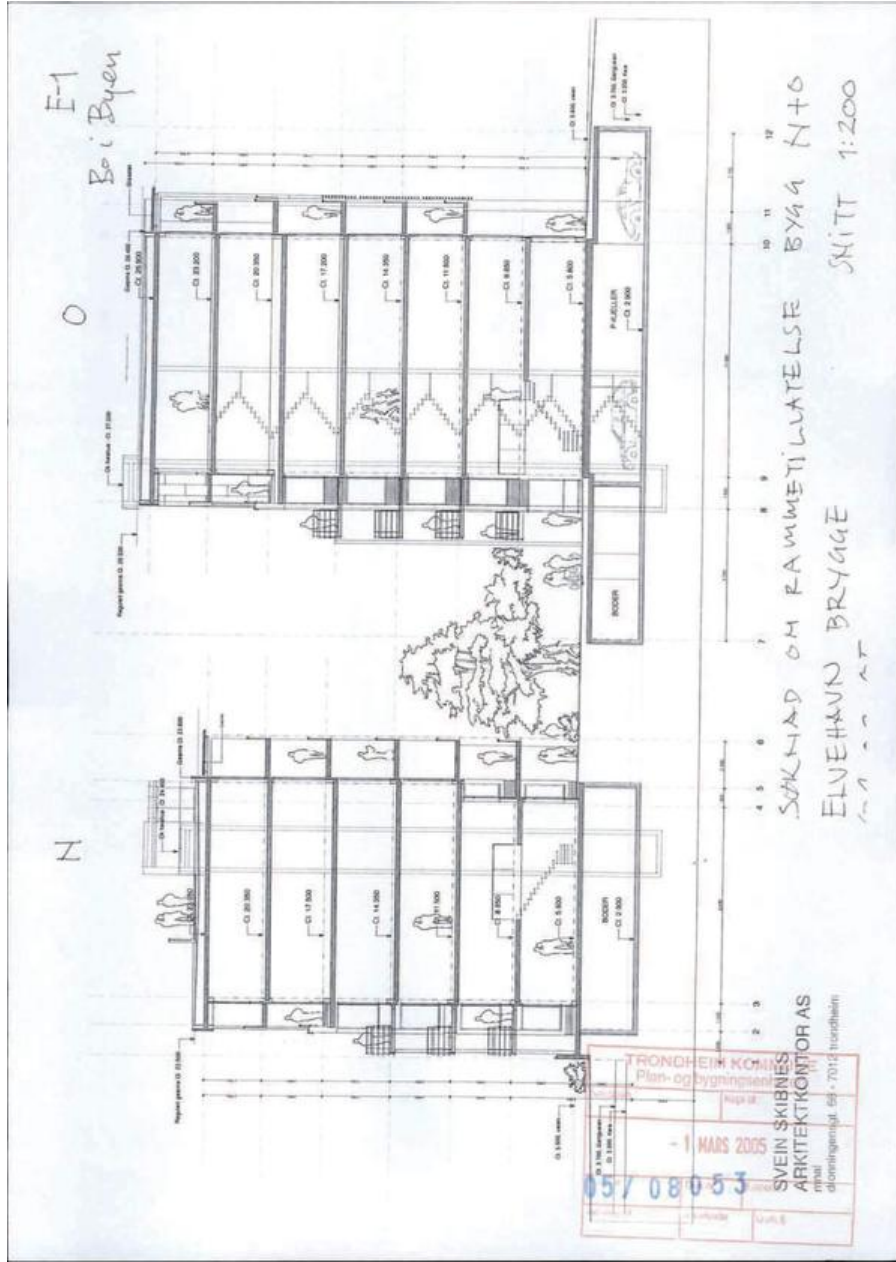
02.04.2004 REV.: 08.12.2004  
Dato:















TRONDHEIM KOMMUNE  
 Plan- og byggesaksnummer  
 13 APR 2005  
 05/08053

NEDRE ELVEHAVN AS  
 BYGG Ø - SALGSTEGNINGER  
 Dato: 11.03.2005 - Rev. 0  
 SVEIN SKIBNES ARKITEKTOR AS - KRB

PLAN 4. ETASJE - 1:100



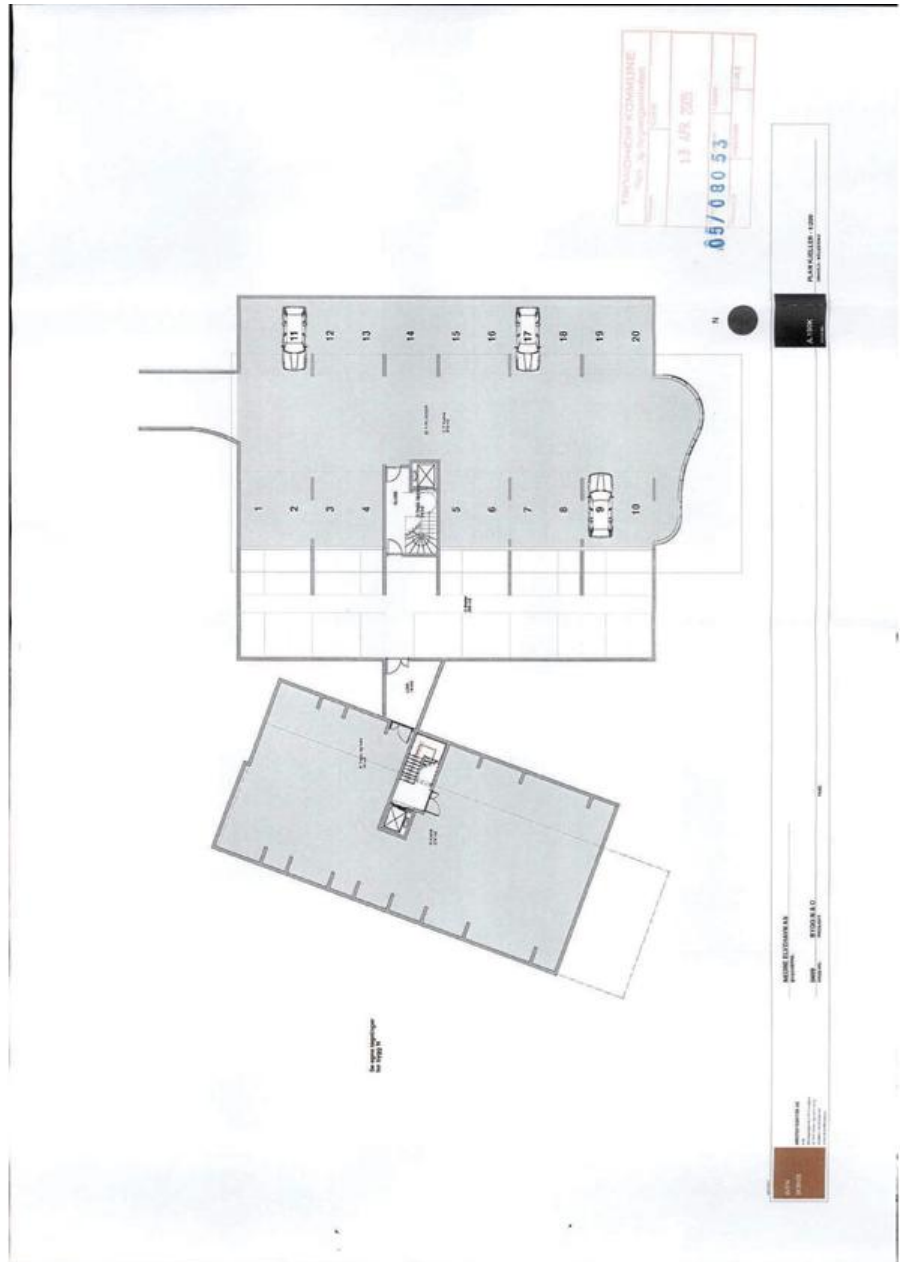
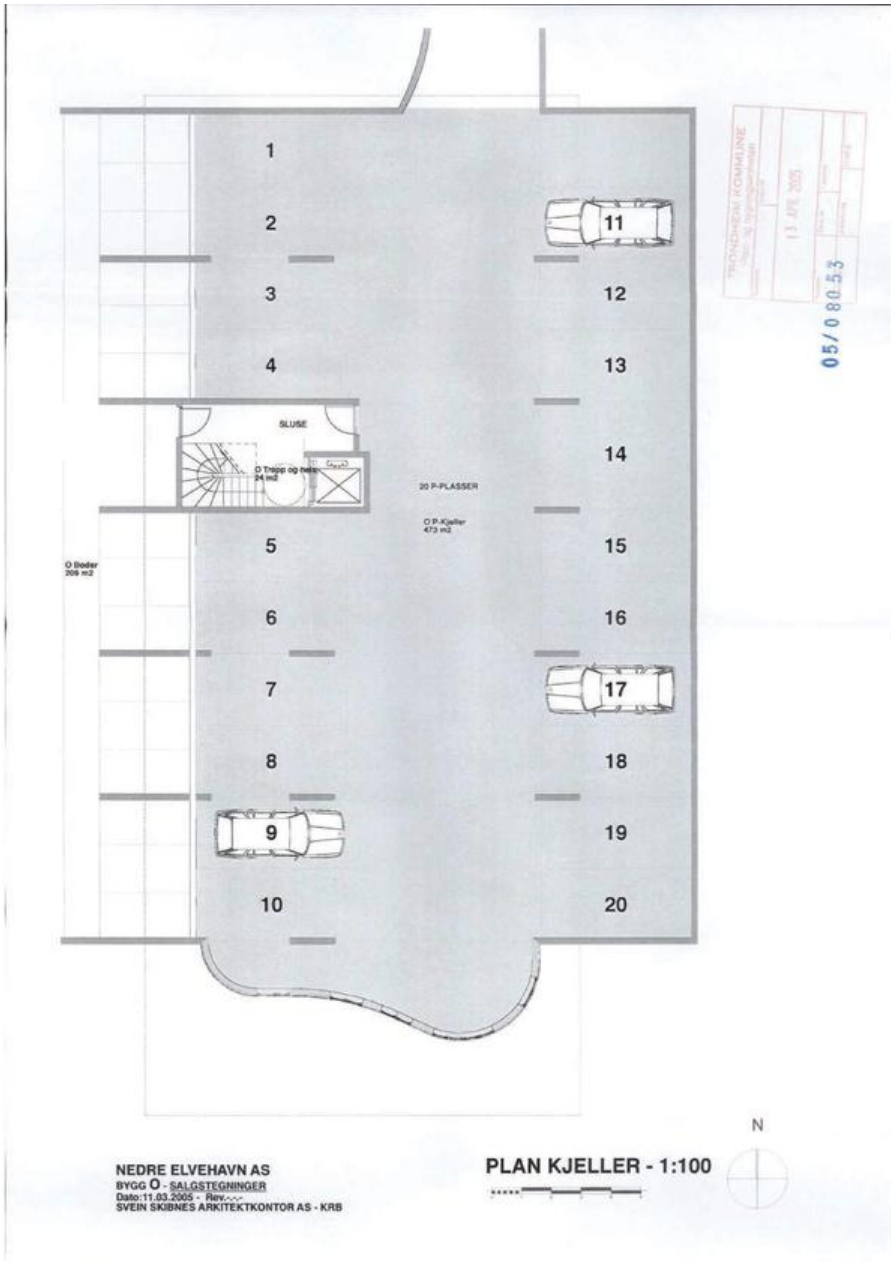
TRONDHEIM KOMMUNE  
 Plan- og byggesaksnummer  
 13 APR 2005  
 05/08053

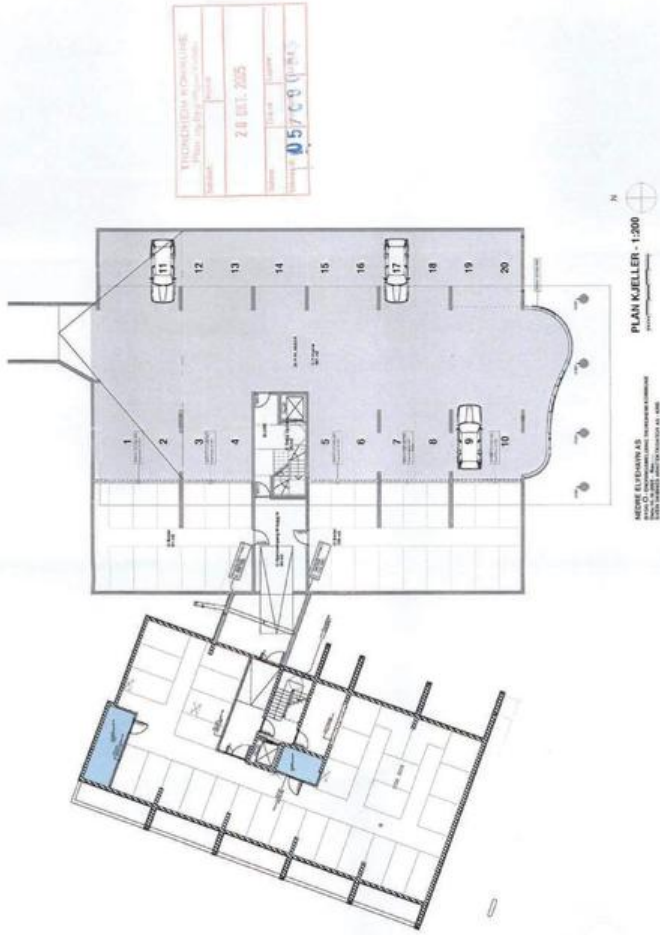
NEDRE ELVEHAVN AS  
 BYGG Ø - SALGSTEGNINGER  
 Dato: 11.03.2005 - Rev. 0  
 SVEIN SKIBNES ARKITEKTOR AS - KRB

PLAN 5. ETASJE - 1:100









PLAN KJELLER - 1:200

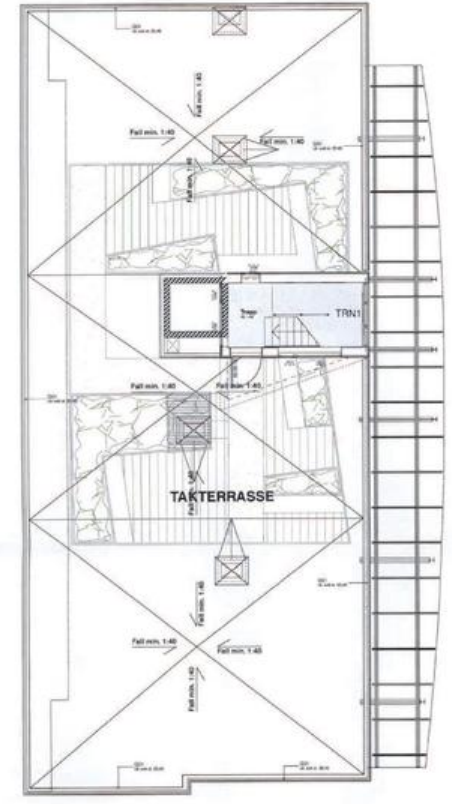
TRONDHEIM KOMMUNE	
Bygg N - Endringsmelding	
Dato: 28.01.2005	Rev: 05/08/03
Svein Skibnes Arkitektkontor AS - KRB	

MEYER ELEVENSER AS  
 Bygg N - Endringsmelding  
 Dato: 15.06.2004 - Rev: 05/08/03

TRONDHEIM KOMMUNE  
 Bygg N - Endringsmelding  
 Dato: 15.06.2004 - Rev: 05/08/03  
 Svein Skibnes Arkitektkontor AS - KRB

TRONDHEIM KOMMUNE	
Bygg N - Endringsmelding	
Dato: 28.01.2005	Rev: 05/08/03
Svein Skibnes Arkitektkontor AS - KRB	

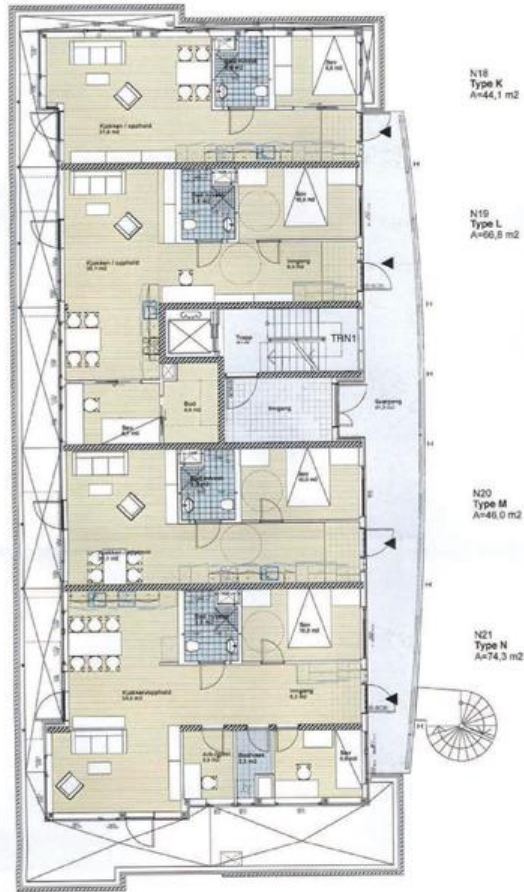
TAKPLAN - 1:100







E-20.2



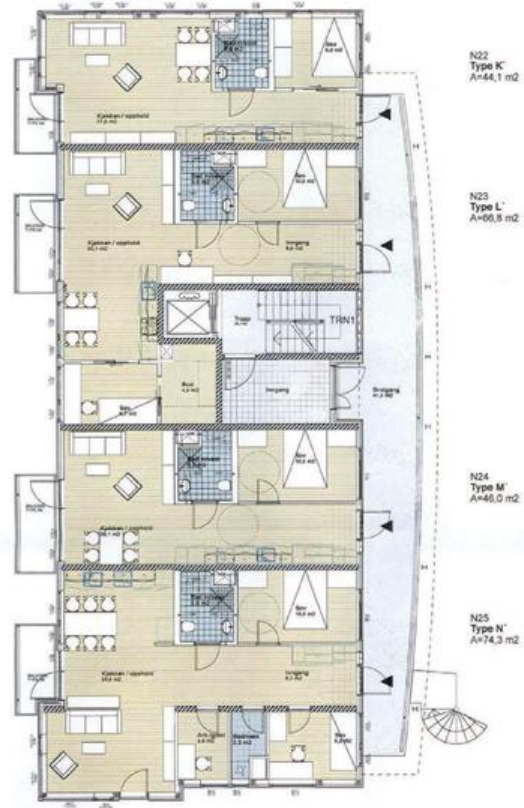
TRONDHEIM KOMMUNE  
BYGG N - ENDRINGSMELDING  
Dato: 15.06.2004 - Rev.  
SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS - KRB

05/08053	TRONDHEIM KOMMUNE
20.01.2005	

PLAN 5. ETASJE - 1:100



E-21.2



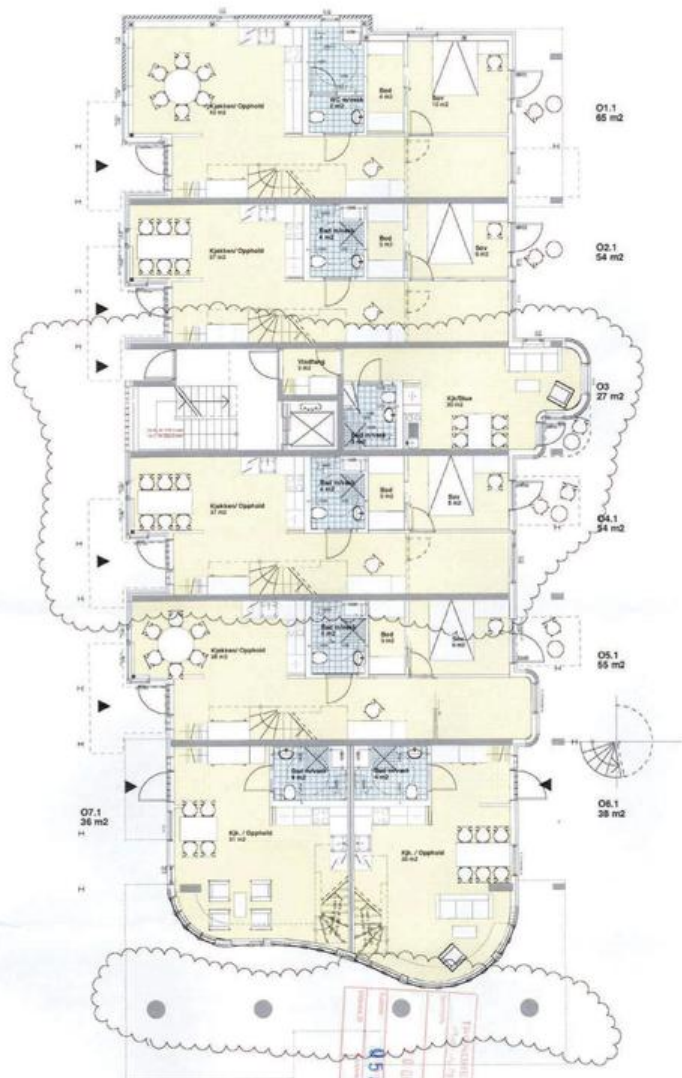
TRONDHEIM KOMMUNE  
BYGG N - ENDRINGSMELDING  
Dato: 15.06.2004 - Rev.  
SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS - KRB

05/08053	TRONDHEIM KOMMUNE
20.01.2005	

PLAN 6. ETASJE - 1:100



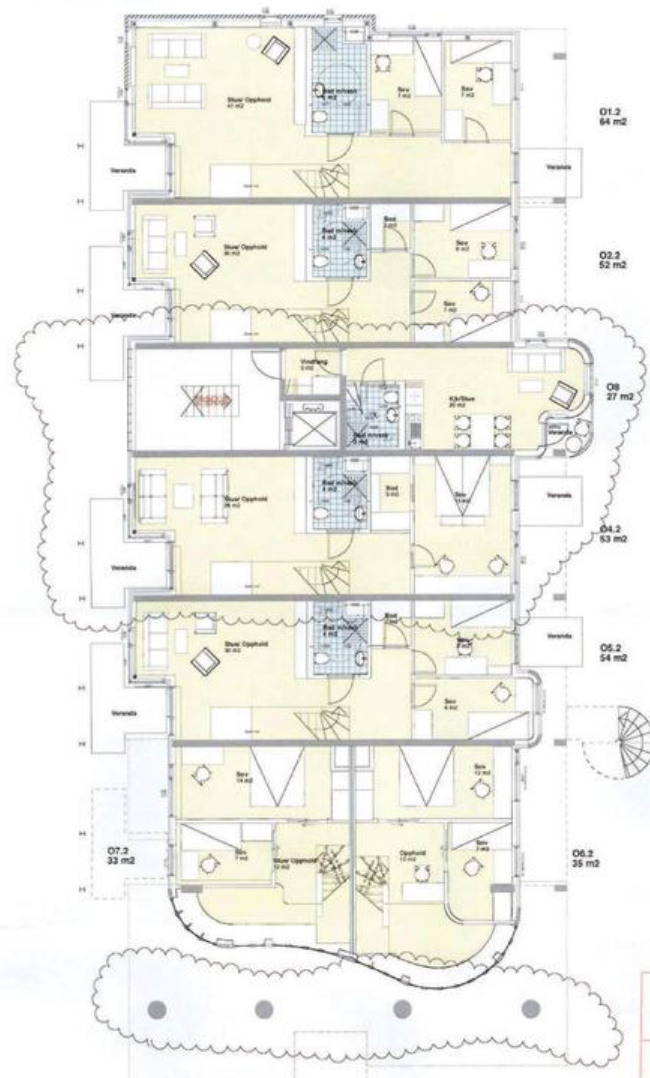
E-63



NEDRE ELVEHAVN AS  
 BYGG Ø - ENDRINGSMELDING TRONDHEIM KOMMUNE  
 Dato: 10.10.2005 - Rev.:-  
 SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS - KRB

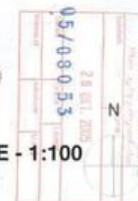
PLAN 1. ETASJE - 1:100

E-73



NEDRE ELVEHAVN AS  
 BYGG Ø - ENDRINGSMELDING TRONDHEIM KOMMUNE  
 Dato: 10.10.2005 - Rev.:-  
 SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS - KRB

PLAN 2. ETASJE - 1:100



E-183

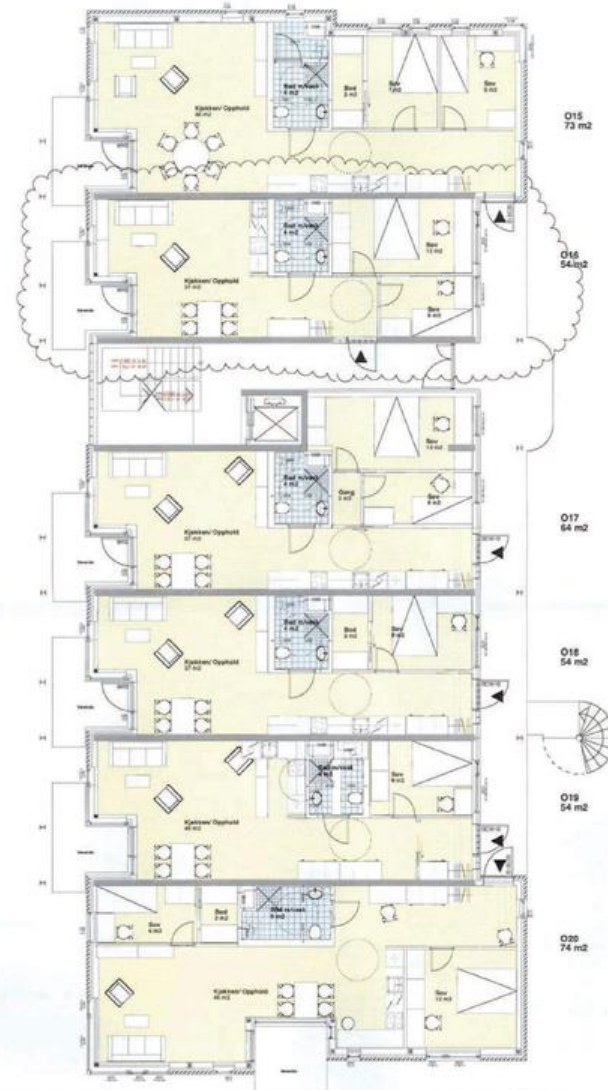


**NEDRE ELVEHAVN AS**  
 BYGG Ø - ENDRINGSMELDING TRONDHEIM KOMMUNE  
 Dato: 10.10.2005 - Rev: -  
 SVEN SKJENES ARKITEKTKONTOR AS - KRB

**PLAN 3. ETASJE - 1:100**

05/08053	2.8.01.2005	SVEN SKJENES ARKITEKTKONTOR AS
----------	-------------	--------------------------------

E-183

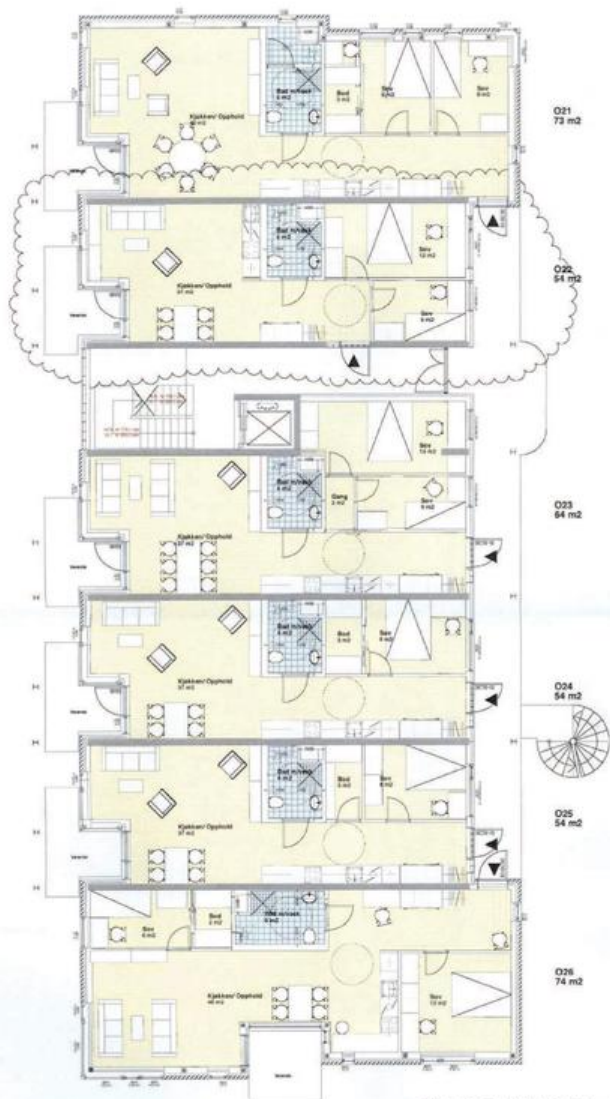


**NEDRE ELVEHAVN AS**  
 BYGG Ø - ENDRINGSMELDING TRONDHEIM KOMMUNE  
 Dato: 10.10.2005 - Rev: -  
 SVEN SKJENES ARKITEKTKONTOR AS - KRB

**PLAN 4. ETASJE - 1:100**

05/08053	2.8.01.2005	SVEN SKJENES ARKITEKTKONTOR AS
----------	-------------	--------------------------------

E-203

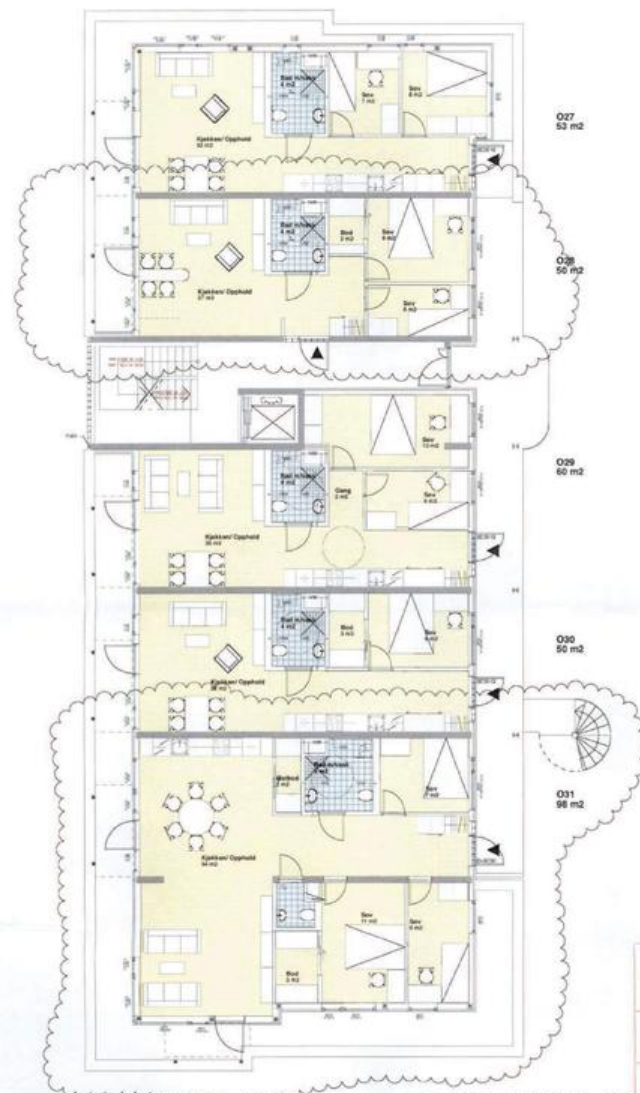


NEDRE ELVEHAVN AS  
 BYGG Ø - ENDRINGSMELDING TRONDHEIM KOMMUNE  
 Dato: 18.10.2005 - Rev: - -  
 SVEN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS - KRB

PLAN 5. ETASJE - 1:100

05/08053	28.11.2005	N
Svein Skibnes Arkitektkontor AS		

E-213

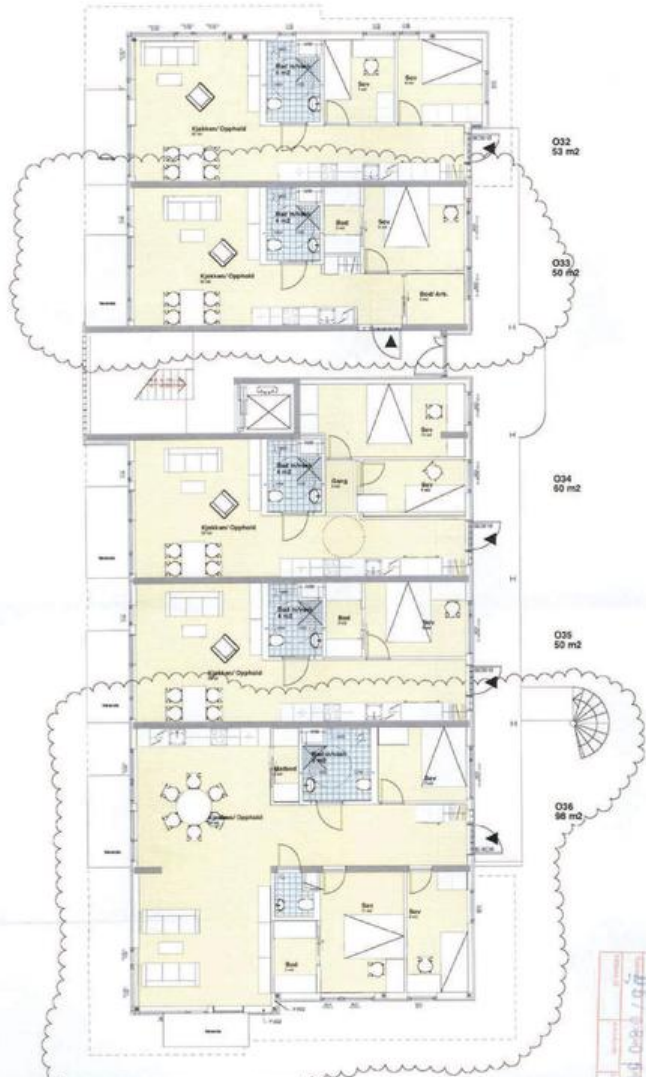


NEDRE ELVEHAVN AS  
 BYGG Ø - ENDRINGSMELDING TRONDHEIM KOMMUNE  
 Dato: 18.10.2005 - Rev: - -  
 SVEN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS - KRB

PLAN 6. ETASJE - 1:100

05/08053	28.11.2005	N
Svein Skibnes Arkitektkontor AS		

E-22.3



NEDRE ELVEHAVN AS  
BYGG OG ENDRINGSMELDING TRONDHEIM KOMMUNE  
Dato: 10.10.2005 - Rev. 001  
SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS - KRB

PLAN 7. ETASJE - 1:100

Prosjekt: 2005-010	Rev: 001
Dato: 10.10.2005	Rev: 001
SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS - KRB	
TRONDHEIM KOMMUNE	
Bygging og endringsmelding	
Rev: 001	
Dato: 10.10.2005	
N	



TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

NCC Construction AS  
Region Nord/Vest Bygg  
Ingvald Ystgaards veg 23

N-7047 TRONDHEIM

**FERDIGATTEST**

KOPI

Vår saksbehandler Kåre Rypdal	Vår ref. 05/8053/ oppgis ved alle henv.	Deres ref. Hans M. Wennesland	Dato 17.01.2007
----------------------------------	---	----------------------------------	--------------------

**Dyre Halses gate 4, Elvehavn Brygge**  
**Del av deltrinn 5: Bygg N**  
**Nybygg familieboliger med parkering**  
**Anmodning om ferdigattest**

Byggested: **Dyre Halses gate 4** Gnr.: 410 Bnr.: 159  
Bygningsnummer:  
Ansvarlig søker: **NCC Construction AS**  
Tiltakshaver: **Nedre Elvehavn AS**  
Tiltaksart: **Nybygg**  
Bygningstype: **Boligbygning**

Deres anmodning om ferdigattest er registrert mottatt byggesakskontoret 12.01.2007.

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 tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i følgende delegasjonssaker:

- nr. FBR IR 0633/05 - Rammetillatelse bygg N og O
- nr. FBR IP 0710/05 - Igangsettingstillatelse nr. 1
- nr. FBR IP 1731/05 - Igangsettingstillatelse nr. 2
- nr. FBR IP 3003/05 - Endring av tillatelse

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

Vår referanse  
05/8053

Vår dato  
17.01.2007

Side 2

Midlertidig brukstillatelse er gitt ved byggesakskontorets brev datert 27.06.2006.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

*Lisbeth G. Aspås*  
Lisbeth Glorstad Aspås  
bygningssjef

*Kåre Rypdal*  
Kåre Rypdal  
saksbehandler

Kopi:  
Nedre Elvehavn AS, TMV-Kaia 1, 7014 Trondheim  
Svein Skibnes Arkitektkontor AS, Dronningens gate 66, 7012 Trondheim  
Tilsynsgruppa, her



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

KOPI

Delegasjonssak nr: FBR FER 0596/08

NCC Construction AS  
Ingvald Ystgaards veg 23

## FERDIGATTEST

N-7047 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Kåre Rypdal

Vår ref.  
05/8053  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref. Dato  
Hans Marcus Wennesland 20.02.2008

**Dyre Halses gate 2, Elvehavn brygge**  
**Del av deltrinn 5: Bygg O**  
**Nybygg familieboliger**  
**Ferdigattest**

Byggested: **Dyre Halses gate 2** Gnr.: 410 Bnr.: 693  
Bygningnummer:  
Ansvarlig søker: **NCC Construction AS**  
Tiltakshaver: **Nedre Elvehavn AS**  
Tiltaksart: **Nybygg**  
Bygningstype: **Boligbygning**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 15.02.2008.

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.

### VEDTAK:

#### ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i følgende delegasjonssaker:

- nr. FBR IR 0633/05 - Rammetillatelse bygg N og O
- nr. FBR IP 2010/05 - Igangsettingstillatelse nr. 1
- nr. FBR IP 3010/05 - Godkjent endring av tillatelse
- nr. FBR IP 0158/06 - Igangsettingstillatelse nr. 2

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
7064 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

Vår referanse  
05/8053

Vår dato  
20.02.2008

Side 2

Midlertidig brukstillatelse er gitt ved byggesakskontorets brev datert 02.11.2006.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Leisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

Kåre Rypdal  
saksbehandler

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi m/ vedlegg:  
Nedre Elvehavn AS, TMV-Kaia 1, 7014 Trondheim

Kopi u/ vedlegg:  
Svein Skibnes Arkitektkontor AS, Dronningens gate 66, 7012 Trondheim

Trondheim kommune

## Saksframlegg

### Fornyng av Innherredsveien, fastsetting av planprogram

Arkivsaksnr.: 18/38198

#### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet fastsetter planprogram for fornyng av Innherredsveien, datert 17.1.2019 og vist i vedlegg 1.

Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.

#### Saken gjelder

Forslag til planprogram for fornyng av Innherredsveien utarbeidet av Statens vegvesen region Midt, på vegne av Miljøpakken.

#### Bakgrunn

Fire sentrale gater i Trondheim sentrum skal, med bakgrunn i Bymiljøavtalen av 12.2.2016 bygges om for blant annet å tilrettelegge for de tre metrobusslinjene som er ryggraden til den nye rutesstrukturen fra 3. august 2019.

Det er uklart om prosjektet vil ende i en reguleringsplan eller byggeplan, og det fremmes derfor et planprogram for å sikre at premisser, krav til utredning, mål, prosess og medvirkning uansett skal ligge til grunn i det videre arbeidet.

Hovedhensikten med gateprosjektet er at gaten Innherredsveien bygges om til en effektiv kollektivåre med høye miljøstandarder og gode forhold for myke trafikanter som ferdes langs eller krysser gata. Det skal også legges til rette for et urbant gate- og bomiljø.

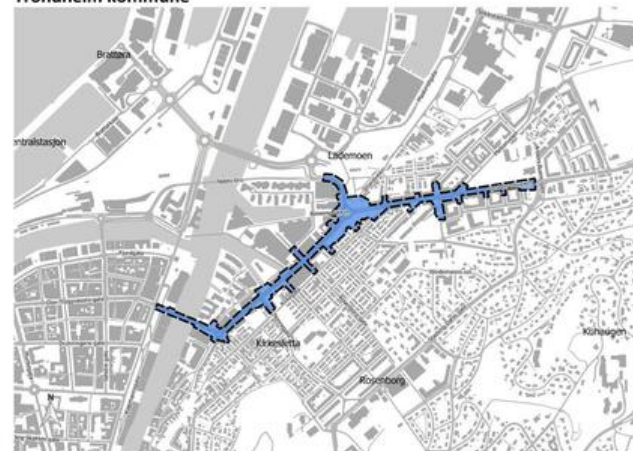
Oversikt over eiendommene som omfattes av planområdet, med adresse og gnr/bnr, er vedlagt.

#### Forholdet til overordnede planer

Området er i kommuneplanens arealdel (2014-2024) vist som sentrumsområde. Det er lagt inn samferdselslinjer på strekningen.

I vedtatt klimaplan for Trondheim er målet for transport en reduksjon på 85 prosent klimagassutslipp fra 1991-nivå til 2010. Et av hovedgrepene planen peker på er: "Å redusere biltransport gjennom arealplanlegging og tilrettelegge for mer gange, sykkel og kollektivreiseing".

Trondheim kommune



Gateprosjektets avgrensning.

I gjeldende gatebruksplan for Midtbyen (2007) er et av hovedgrepene å bygge om Innherredsveien til en høystandard kollektivtrasé.

#### Reguleringsplaner i området

Pågående planer som berører tiltaket er reguleringsplanforslag for strekningen videre fra Statsingeniør Dahls gate til Saxenborg allé, som har vært på høring. Strekningen hører også til Gateprosjekt for Innherredsveien og videre arbeid med reguleringsplanen blir videreført som en del av gateprosjektet.

Reguleringsplan for Strandveiparken med tilliggende bebyggelse har regulert innkjøring fra Innherredsveien til Fjæregate. Det må i det videre arbeidet vurderes om dette kan komme i konflikt med gateprosjektet. En eventuell gjenåpning av sidegata kan komme i konflikt med målene i gateprosjektet.

#### Behov for utredninger

Hensikten med utredningene er å få oversikt over hvilke muligheter og virkninger en utvikling i tråd med planen gir, slik at dette er kjent både under arbeidet med og når det fattes vedtak om planen. I planprogrammet er det satt i en tabell som viser utredningstema, problemstilling, metodikk og i hvilken form utredningen skal ha. Utredningen kan finnes i egen fagrapport, i risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) eller i beskrivelse (planbeskrivelse dersom det blir reguleringsplan og beskrivelse i vedlegg dersom det blir byggeplan).

De utredningene som skal gjøres er:

- Konsekvenser for overordnet infrastruktur og byvekst, herunder byutvikling
- Konsekvenser for kulturminner, kulturmiljø og arkeologi, kulturminner og kulturmiljø over bakken og kulturminner under bakken
- Konsekvenser for byrom, herunder byliv og byrom

### Trondheim kommune

- Konsekvenser for trafikk, trafikkavvikling og trafiksikkerhet, herunder kollektivtrafikk, gående, syklende, trafikkavvikling, utrykningskjøretøy, trafiksikkerhet, og varelevering og renovasjon
- Konsekvenser for bymiljø, herunder støy og luftforurensning
- Konsekvenser for næringslivet, herunder tilgjengelighet for kunder, ansatte, varelevering og renovasjon.
- Konsekvenser for befolkningen, herunder nullvekstmålet, barn og unges oppvekstvilkår, universell utforming, folkehelse og samfunnsikkerhet.
- Naturrisiko, herunder klimaendringer og grunnforhold
- Konsekvenser for teknisk infrastruktur
- Konsekvenser i anleggsperioden, herunder trafikkavvikling og tilgjengelighet, støy- og støv, skader på kulturminner og kulturmiljø, massetransport, utbyggingstrinn og ulykker ved anleggsgjennomføring.

### Alternativer som vil bli vurdert

Planprogrammet viser i punkt 3.4 til at vedtak fra Formannskapet sak 74/18, og likelydende i Fylkesutvalget 91/18, skal legges til grunn for det videre arbeidet på strekningen mellom Bassengbakken og Saxenborg allé. Vedtaket innebærer at systemløsningen i prøveprosjektet skal ligge til grunn for videre arbeid med utforming.

På strekningen mellom Bakke bru og Bassengbakken foreligger det to alternative løsningsforslag basert på vedtak gjort i Formannskapet sak 149/13 og tidligere vedtak: Det ene utredningsalternativet er at det skal etableres firefelts gate med midtstilte kollektivfelt, og at dette skal legges til grunn for videre planlegging.

Det andre utredningsalternativet er basert på Fylkesutvalgets vedtak i sak 171/13 som anbefaler firefelts gate med sidestilte kollektivfelt.

Prosjektets mål ligger til grunn i det videre arbeidet. Dersom det oppdages andre alternative gateutforminger som gir bedre måloppnåelse bes disse også undersøkes videre.

### Planprosessen

Det foregår flere parallelle prosesser i Midtbyen og sentrum, med gateprosjektene, revisjon av gatebruksplanen fra 2007, områdeplan for nordøstre kvadrant, oppfølging av kommunedelplan for Nyhavna med ulike programmer, og områdeplan for Kjøpmannsgata. Medvirkningsarenaer som er etablert i forbindelse med disse arbeidene vil også benyttes av gateprosjektene. Resultater fra tidligere medvirkningsprosesser tas med i arbeidet videre. Opplegg for videre medvirkning i planen baserer seg på innspill som er kommet i de andre planene og i tidligere prosesser.

Høring av planprogram og varsel om planoppstart: I forbindelse med oppstart av planarbeid ble det holdt et åpent informasjonsmøte på kveldstid..

Utarbeiding av planforslag: Ved utarbeiding av løsningsforslag og vurdering av virkemidler som er beskrevet i kapittel 3 og 4 vil det bli gjennomført dialogmøter for deling av informasjon og innspill. Digital 3D-modell vil bli brukt som samhandlingsverktøy. Dialog og samhandling vil bli gjennomført uavhengig av om saken ender i byggesøknad eller reguleringsplan. Det vil jevnlig bli orientert om status i arbeidet i Miljøpakkens organisasjon og for politisk nivå i kommunen og fylkeskommunen.

Intern samhandling i Gateprosjektene: Dette vil foregå kontinuerlig gjennom felles ressursbruk og samhandling på tvers av etater og delprosjekter. På prosjektledernivå, på saksbehandlernivå og i interne faglige ressursgrupper.

### Trondheim kommune

Koordinering med tilgrensende prosjekter og system: Det legges opp til nært samarbeid og jevnlig felles møter for prinsippavklaring og samordning med blant andre gatebruksplan, sentrumsplanarbeid, sykkelstrategi og gåstrategi.

Samarbeid: Videre planlegging og prosjektering skal skje i dialog med offentlige og private aktører. Det er svært mange aktører og med svært ulike interesser. Medvirkningsarbeidet brytes ned til tematiske problemstillinger der aktører inviteres til eget samarbeid om konkrete løsninger, se punkt over om utarbeiding av planforslag.

Internett: Prosjektet har en egen nettside, <https://miljopakken.no/prosjekter/Innherredsveien>. Her legges det jevnlig ut informasjon og materiale.

Kontakt med kommunikasjonsansvarlig: Enkelt personer, næringslivsaktører eller grupper/organisasjoner kan underveis ta kontakt med kommunikasjonsansvarlig for prosjektet for å få svar på spørsmål og komme med innspill i planleggingen. Kontaktinformasjon står på prosjektets nettside. Planarbeidet og åpne møter vil bli annonsert på nettsiden og i Adresseavisen.

Byggestart vil tidligst skje i september 2020.

### Innkome merknader og endring av planprogrammet etter høring

Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram ble annonsert 5.11.2018 med høringsfrist 15.12.2018. Under høringen av planprogrammet kom det inn 14 innspill.

Tema for tilbakemeldingene har blant annet vært ønske om et sammenhengende nettverk av gang- og sykkelstier, trafiksikkerhet, støy, vibrasjoner, og bekymring for Midtbyens tilgjengelighet med bil.

Det er lagt til utredningstema og premisser i planprogrammet som følge av innspill under høringsperioden.

Sammendrag av innspill og kommentarer er tatt med som et eget vedlegg til planprogrammet.

### Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen mener at planprogrammet med forslag til mål, premisser, planprosess, medvirkning og utredningstema danner et godt nok grunnlag for det videre arbeidet med gateprosjektet i Innherredsveien.

### Målkonflikter og problemstillinger

Målene for prosjektet er ambisiøse og gode, men vanskelige å få til i et trangt gatetverrsnitt. Målkonfliktene burde vært tydeliggjort mer i planprogrammet. Gjennom prioriteringspyramiden kommer det tydelig fram hvem av trafikantgruppene som skal prioriteres, men andre faktorer som kulturminner, byliv og bomiljø er ikke like tydelig vurdert. Det vil bli viktig å diskutere målkonflikter og prioritering av trafikantgrupper og eksisterende verneverdier tidlig i prosjektarbeidet.

Reguleringsplan Strandveiparken med tilliggende bebyggelse utgjør en mulig konflikt som ikke kom fram i høringsforslaget. Konsekvensene av en eventuell endring av kjøremønsteret i gjeldende plan må utredes og behandles politisk, enten som en dispensasjonssøknad eller som en planendring.

### Utredningsalternativ

Planprogrammet har ikke noen konkrete alternativ utover utformingsvedtakene fra Formannskapet og Fylkesutvalget. Rådmannen er positiv til at det i det videre arbeidet kan

**Trondheim kommune**

vurderes andre alternativ som vil kunne gi bedre måloppnåelse for prosjektet. Det er likevel uheldig at det ikke er konkretisert noen alternativ tidligere i prosessen, ettersom dette hadde gitt grunnlag for en bedre medvirkning og mer konkrete innspill.

**Medvirkning**

Det er i planprogrammet lagt opp til en rask fremdrift som kan gå utover medvirkningsprosessen. Det er lagt opp til bred medvirkning og samarbeid på tvers av flere infrastrukturprosjekt. Rådmannen mener dette er positivt, men at det er lagt opp for kort tid til gjennomføring. Det må i det videre arbeidet være enkelt for offentlige og private aktører, organisasjoner og enkeltinnbyggere å finne informasjon og å gi synspunkter.

**Konklusjon**

Rådmannen presiserer viktigheten av tett dialog, og koordinering med Gatebruksplan for Midtbyen og de andre gateprosjektene.

Rådmannen anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Rådmannen i Trondheim, 21.1.2019

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Silje Meslo Lien  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

**Vedlegg:**

- Vedlegg 1: Planprogram med vedlegg
  - 1. Merknadsbehandling
- Vedlegg 2: Eiendomsliste

## R 560ad

Arkivsaksnr: 01/34649

### REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NEDRE ELVEHAVN, ELVEHAVN BRYGGE

Planen er datert: 24.12.2001  
Dato for siste revisjon av plankartet: 10.10.2002  
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 10.10.2002  
Dato for bystyrets vedtak: 21.11.2002

#### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Skibnes arkitekter AS.

#### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Målet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelsene er:

-å legge til rette for at området skal utvikles til et attraktivt bolig- og næringsområde, hvor boligtypene skal stimulere til en variert beboersammensetning.

-å legge til rette for at området knytter seg til omliggende områder på en naturlig måte og ivaretar et godt samvirke mellom bolig, næring, offentlige trafikkområder, uterom/utearealer og tiliggende friområder.

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder: Område for boliger med tilhørende anlegg og barnehage  
Område for forretning og kontor  
Område for kombinert bolig, forretning og kontor

Offentlige trafikkområder:

Atkomstgate  
Gang- og plassareal  
Brygge

Offentlige friområder: Park

Fellesområder: Felles gang- og plassareal  
Felles grøntområde

Spesialområde: Privat småbåthavn

#### § 3 BYGGEOMRÅDER

#### 3.1 Fellesbestemmelser

##### 3.1-1 Høyde på bebyggelse

Høyden på bebyggelsen skal ikke overstige den kotehøyden som er angitt på plankartet.

##### 3.1-2 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal gis høy arkitektonisk kvalitet og et felles uttrykk i form og materialbruk. Det skal være variasjon i oppbygging av volumer og fasadeflater. Store fasadeflater bør brytes opp ved å kombinere fasadematerialer og/eller ved sprang i fasadelivet. Fasadematerialer og utforming skal godkjennes særskilt av bygningsmyndigheten. Balkonger kan utkrages ut over annen formålsangivelse, maksimum 1,5 meter fra fasadeliv, men ikke i 1. etasje. Takoppbygg tillates ikke, med unntak av heishus med høyde maksimum 1 meter.

##### 3.1-3 Boligmiljø

Det skal bygges varierte boligtyper og boligstørrelser. Det skal tilstrebes gjennomgående leiligheter med lys fra to himmelretninger.

##### 3.1-4 Utomhusanlegg

Alle utomhusanlegg skal gis en bymessig og robust utforming med høy kvalitet på materialbruk og utforming. Områdene skal opparbeides med anlegg for lek og opphold og med grøntanlegg. Utomhusplan for opparbeiding av alle ubebygde områder skal følge søknad om rammetillatelse for bebyggelse og godkjennes som del av denne.

Utomhusplanen skal vise terrengbearbeiding, beplantning, belegning, utstyr for opphold og lek og sykkelparkering. Anleggene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for bebyggelsen gis.

##### 3.1-5 Atkomst til parkeringskjeller

Atkomst til parkeringskjeller skal være som vist med pil på plankartet.

##### 3.1-6 Parkering

Parkeringsdekningen for bil skal være :  
Minimum 1 plass pr bolig større enn 60 m<sup>2</sup>  
Minimum 0,3 plass pr bolig mindre enn 60 m<sup>2</sup>  
I tillegg 1 gjesteparkeringsplass pr 10 boliger  
Maksimum 1 plass pr. 100 m<sup>2</sup> areal for forretning og kontor

Parkeringsdekningen for sykkel skal være:  
1-2 plasser pr. bolig større enn 60 m<sup>2</sup>  
1 plass pr. bolig mindre enn 60 m<sup>2</sup>  
1-2 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> areal for forretning og kontor

Med søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det foreligge en parkeringsplan som viser antall og type parkeringsplasser som skal etableres for de ulike byggetrinn.

##### 3.1-7 Lokalisering av renovasjonsanlegg og traf oanlegg

Renovasjonsanlegg, trafostasjoner og understasjoner skal integreres i bygningsmassen eller

- lokaliseres under terreng
- 3.1-8 Modell**  
Ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det foreligge en modell i fast målestokk som viser hvordan hvert byggeområde er satt i en helhetlig sammenheng med området forøvrig.
- 3.2 Områder for boliger, generelt**  
Områdene skal nyttes til boliger med tilhørende anlegg.  
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene og slik at avstanden mellom yttervegger ikke er mindre enn 8 meter. De to øverste etasjene skal trekkes inn slik at maksimum 80% av grunnflaten bebygges. Bebyggelsens 2. etasje kan krage ut over offentlig gangareal, friområde og fellesareal der det er vist som kombinert arealbruk på plankartet. Søylar eller andre fundament i offentlig trafikkareal skal plasseres i samsvar med opparbeidelsesplan for disse arealene, jf § 4.1-2.
- 3.3 Områder for boliger, bestemmelser til område A1-7**
- 3.3-1 Arealbruk**  
Bebyggelsens 1. etasje kan nyttes til parkering og 1., 2. og 3. etasje kan nyttes til allmennytlig- og/eller næringsformål.
- 3.3-2 Utnyttelse**  
Tillatt bruksareal skal:  
- i hvert av områdene A1, A3, A5 og A7 ikke overskride 2 450 m<sup>2</sup> T-BRA  
- i hvert av områdene A2, A4 og A6 ikke overskride 2 850 m<sup>2</sup> T-BRA
- 3.3-3 Utforming,**  
1. og 2. etasje utformes sammenhengende med bebyggelsen i tiliggende E-felt som en sokkelbygning og 3. etasje skal holdes delvis åpen slik at utnyttelsen i 3. etasjes plan i område A2 A4 og A6 ikke overstiger 60%.
- 3.4 Område for boliger med barnehage, område A8-12**
- 3.4-1 Arealbruk**  
Bebyggelsens 1 etasje kan nyttes til næringsformål som skal orienteres mot den mellomliggende felles plassen.
- 3.4-2 Utnyttelse**  
Tillatt bruksareal skal:  
- i hvert av områdene A8 og A12 ikke overskride 5 050 m<sup>2</sup> T-BRA  
- i område A9 ikke overskride 5 250 m<sup>2</sup> T-BRA  
- i område A10 og A11 tilsammen ikke overskride 5 250 m<sup>2</sup> T-BRA
- 3.4-3 Utforming**  
I område A8-12 skal 1. etasje i den ene av de to blokkene holdes delvis åpen og slik at utnyttelsen av etasjen ikke overstiger 35%.
- 3.4-4 Krav om etablering av barnehage**  
I område A11 skal det etableres barnehage i 1. etasje. Barnehagen med skal etableres

- samtidig med bebyggelsen i området. Jf § 7.4 om uteområde.
- 3.5 Områder for kombinerte formål: bolig, forretning og kontor, E2-4**
- 3.5-1 Utnyttelse**  
Tillatt bruksareal skal  
i hvert av områdene E 2, E3 og E4 ikke overskride 1 400 m<sup>2</sup> T-BRA
- 3.5-2 Arealbruk**  
Området skal nyttes til boliger, kontor og forretning. Boliger skal fortrinnsvis lokaliseres mot sør og/eller vest. Det kan tillates etablert lokaler for bydelsaktiviteter og andre servicefunksjoner som skal betjene nærområdet.
- 3.5-3 Felles takterrasser**  
På sokkelbyggets tak skal det etableres felles uteareal for beboerne for opphold og lek. Området skal opparbeides med grøntareal og anlegg for opphold og lek.
- Felles takterrasse på E2 skal være felles for boliger i A1, A2 og E2.  
Felles takterrasse på E3 skal være felles for boliger i A3, A4 og E3.  
Felles takterrasse på E4 skal være felles for boliger i A5, A6, A7 og E4.
- § 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
- 4.1 Fellesbestemmelser**
- 4.1-1 Utforming**  
Trafikkområdene skal utformes med en bymessig standard med høy og robust kvalitet på utforming og materialbruk. Ferdig planert høyde skal ikke overstige den kotehøyden som er angitt på plankartet. Områdene skal utformes med den inndeling i kjøre- og gangareal og den trebeplanting som er vist på plankartet.
- 4.1-2 Plankrav**  
Anleggene skal opparbeides i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune
- 4.1-3 Rekkefølgekrav**  
Arealene skal være opparbeidet før brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet gis.
- 4.2 Kjøreareal**  
Kjørearealer skal utformes slik at naturlig fartsnivå ikke overstiger 30 km/t.
- 4.3 Gang- og plassareal**  
Arealer skal opparbeides slik at det kan etableres sykkelruter gjennom området fram til undergang under Dyre Halses gate i vest og planlagt brukryssing over samme gate ved i nordøst ved atkomstgate.  
Plassarealet i vestenden av kjørevegen skal utformes slik at det kan fungere som snuplass for kjøretøy.

- 4.4 Brygge**  
Bryggen skal gi gangadkomst til småbåthavn og skal utformes som trebrygge med partier med nedtrapping mot vannet.

## § 5 OFFENTLIGE FRIMRÅDER

- 5.1-1 Utforming**  
Arealet skal opparbeides parkmessig og gis en utforming som harmonerer med områdene omkring. Arealene skal inneholde anlegg for opphold og lek. Nivå topp dekke skal ikke overstige den kotehøyden som er angitt på plankartet.
- 5.1-2 Plankrav**  
Anleggene skal opparbeides i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune.
- 5.1-3 Rekkefølgekrav**  
Arealet skal være opparbeidet før brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet gis.

## § 6 SPESIALOMRÅDE, PRIVAT SMÅBÅTANLEGG I SJØ

Området for småbåthavn skal nyttes til havn for fritidsbåter, med anlegg av flytebrygger som vist på plankartet.

Det tillates ikke oppført bygninger på flytebryggene og utelagring er ikke tillatt. Området skal ikke inngjerdes. Kaikanten skal være utstyrt med forskriftsmessig redningsutstyr før området tas i bruk.

## § 7 FELLESE OMRÅDER

- 7.1 Utforming**  
De felles plassrommene skal utformes på en helhetlig måte med et karakterdannende uttrykk. Anleggene skal gis en bymessig og robust utforming med høy kvalitet på materialbruk og utforming. Det skal legges til rette for opphold og lek. Ferdig planert nivå skal ikke overstige den kotehøyden som er angitt på plankartet. Sykkelparkering kan anlegges i forbindelse med inngangspartier.
- Der det er vist på plankartet kan det etableres paviljonger. Disse skal ha transparent karakter og ha et maks areal på 120 m<sup>2</sup>. Område vist som felles grøntområde på plankartet skal gis parkmessig opparbeiding.
- 7.2 Rekkefølgekrav**  
Fellesområder med nærlekeplass/uteoppholdsareal skal ferdigstilles samtidig med at brukstillatelse gis for tilgrensende byggeområder.
- 7.3 Forvaltning**  
Fellesområdene skal være felles for alle beboerne innenfor planområdet.

## 7.4 Uteareal for barnehage i T3

Felt angitt som T3 på plankartet skal nyttes til uteareal for barnehage, jf §3.4-4. Området skal utformes slik at det kan brukes til uteopphold og lek for beboere når barnehagen ikke er i bruk.

## § 8 PLANKRAV FOR FELT C1 OG C2

### 8.1 Fellesbestemmelser

- 8.1-1 Krav om bebyggelsesplan**  
For det gis tillatelse til deling eller byggetiltak skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for områder vist som restriksjonsområde C1 og C2 på plankartet.
- 8.1-2 Generelle bestemmelser**  
Disse bestemmelsenes §§ 3.1 og 4 skal også gjelde for C1 og C2.
- 8.1-3 Rekkefølgekrav**  
Offentlige gang- og sykkelvegforbindelser gjennom området som er beskrevet under, skal opparbeides i samsvar med plan godkjent av kommunen før brukstillatelse for byggetiltak i det enkelte området gis.

### 8.2 Område C1 (se også §8.3)

- 8.2-1 Arealbruk**  
Området skal nyttes til kontor og forretning, boliger og offentlig gangareal, brygge og småbåthavn som vist på plankartet. For brygge og småbåthavn gjelder bestemmelsenes §§ 4.4 og 6.
- 8.2-2 Utnyttelse**  
Tillatt bruksareal skal ikke overstige 4 800 m<sup>2</sup> T-BRA.
- 8.2-3 Utforming**  
Bebyggelsen kan krage ut over den offentlige plassen fra 3 etasje, som vist med kombinert arealbruksformål på plankartet. Plassen under skal holdes åpen. I bebyggelsesplanen kan det i tillegg vurderes en utkraving av deler av bebyggelsen over gangareal i vest mot elvehavna, men det skal påses at siktførhold i elverommet ivaretas.
- 8.2-4 Felles takterrasser**  
Det skal etableres felles uteareal for beboerne for opphold og lek på takterrasse. Terrassen skal opparbeides med grøntareal og anlegg for opphold og lek og plan for opparbeidelse skal følge søknad om rammetillatelse for bebyggelsen og godkjennes sammen med denne. Arealene skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.
- 8.2-5 Parkering**  
Området skal ha parkering i felles parkeringskjeller med innkjøring som vist med pil på plankartet.
- 8.3 Område C2 ( se også §9.3)**

8.3-1 *Umyttelse og arealbruk*

Området skal nyttes til kontor og forretning. Maksimal tillatt bruksareal er 15 500 m<sup>2</sup> T-BRA, hvorav maksimalt bruksareal for boliger er 3000 m<sup>2</sup> T-BRA.

8.3-2 *Offentlig trafikkareal, gangveg og torg*

Bebyggelsesplanen skal vise offentlig gang-sykkelveg i sørkant av området fra atkomstveg til etablert undergang under Dyre Halses gate, samt offentlig gang sykkelforbindelse fra atkomstgate til planlagt gangbru over Dyre Halses gate i nord.

**§ 9 ØVRIGE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

**9.1 Støy**

Bebyggelse og uteareal skal gis tilfredstillende lydforhold, i samsvar med NS 8175 samt støyrapport "Akustikk i forprosjekt 30.11.01". Plan for støybeskyttelse skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse og skjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

Plan for støybeskyttelse av omgivelsene mot anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk skal foreligge og godkjennes samtidig med søknad om byggetiltak.

**9.2 Forurensing i grunnen**

All graving i og disponering av forurensete masser skal skje i henhold til tillatelse datert 17.02.99, gitt av Statens Forurensningstilsyn.

**9.3 Midlertidig regulering, krav om samtidig opparbeidelse**

9.3-1 *Område C1*

Før det gis brukstillatelse for boligbebyggelse innenfor planområdet og inntil utbygging på område C1 påbegynnes, skal område C1 være satt i stand som et felles oppholdsareale for boligene i planområdet. Det tillates ikke parkering, inngjerding, utelagring eller rigg på området.

9.3-2 *Område C2*

Før det gis byggetillatelse for boligbebyggelse innenfor planområdet skal det være etablert midlertidig gangveg fra regulert atkomstgate til undergang ved Dyre Halses gate som beskrevet i §8.3-2, første ledd. Vegen skal opparbeides i henhold til plan godkjent av kommunen. Den øvrige del av området kan brukes midlertidig til parkering, rigg og utelagring og kan gjerdes inn. Området skal ha atkomst fra atkomstgaten.

**Bystyrets vedtak av 21.11.2002 er som følger:**

**Vedtaket:**

**Bystyret vedtar reguleringsplan for Nedre Elvehavn, Elvehavn brygge.**

**Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, datert 24.12.01. Plankart og bestemmelser er sist endret 10.10.02.**

**Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2.**



MIDTBYEN EIENDOMSMEGLING AS  
V/CELINE GRUER ØVERAASEN  
KJØPMANNGATA 50  
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 42-0090/25  
Vår referanse: 3819051/26992011  
Bestilling: C3 2025-08-29 (5) 19

Dato  
29.08.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

**Dok.nr.:** 19060    **Embete:** 107    **Registrert:** 23.8.2006    **Rettsstiftelse:** ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	410	693	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

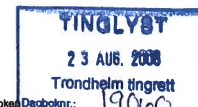


Attestert kopi av dok.nr. 2006/19060/107  
Attestingstidspunkt 2025-08-29 09:20

Side 1 av 20

Retureres til

Advokatfirmaet Bjerkan Stav ANS



Begjæring<sup>1)</sup> om:

Oppdeling i eierseksjoner

Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken Dagboknr.: 19060

1. Eiendommen					
Kommunennr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Fastennr.	Snr.
1601	Trondheim	410	693		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>1)</sup>	Navn	Idetill andel <sup>1)</sup>
971048042	Nedre Elvehavn AS	

3. Begjæring															
S.-nr	For-mål <sup>1)</sup>	Brak (teller) <sup>1)</sup>	1/4-eggs-areal <sup>1)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>1)</sup>	Brak (teller) <sup>1)</sup>	1/4-eggs-areal <sup>1)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>1)</sup>	Brak (teller) <sup>1)</sup>	1/4-eggs-areal <sup>1)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>1)</sup>	Brak (teller) <sup>1)</sup>	1/4-eggs-areal <sup>1)</sup>
1				13				25				37			49
2				14				26				38			50
3	se			15				27				39			51
4	vedlegg.			16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 3882    Returmer: 3882

4. Suppleringer til vedlegg<sup>1)</sup>

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



Doknr 19060 Tinglyst 23 08 2006 Emb 107  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato    Partenes underskrift

2/6-06

SignForm 05/2001

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 4



DYRE HALSES GATE 2 OG 4  
SEKSJONSNUMMER

S.nr.	BRØK
1	107
2	97
3	24
4	97
5	24
6	49
7	56
8	55
9	51
10	51
11	51
12	58
13	55
14	51
15	51
16	51
17	58
18	44
19	67
20	46
21	74
22	44
23	67
24	46
25	74
26	24
27	24
28	127
29	107
30	27
31	107
32	109
33	68
34	64
35	27
36	74
37	54
38	64
39	54
40	54
41	76
42	74
43	54
44	64
45	54
46	54
47	76
48	74
49	54
50	64
51	54
52	54
53	76
54	53
55	50
56	60
57	50
58	98
59	53
60	50
61	60
62	50
63	98
<b>TOTALT</b>	<b>3882</b>

Alle seksjonene er boligseksjoner

ALLE SEKSJONENE HAR TILLEGGSAREAL B - BYGNING

B

Retts utskrift/kopi bekreftefjes TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten

Retts utskrift/kopi bekreftefjes TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten

**5. Egenklærning**  
Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utledd til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

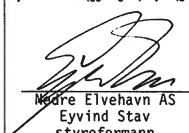
---

**6. Tegninger mv.**  
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

---

**7. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samarbeidskonklusjonen)
Trondheim, 02.06.2006	 Nordre Elvehavn AS Eyvind Stav styreformann	

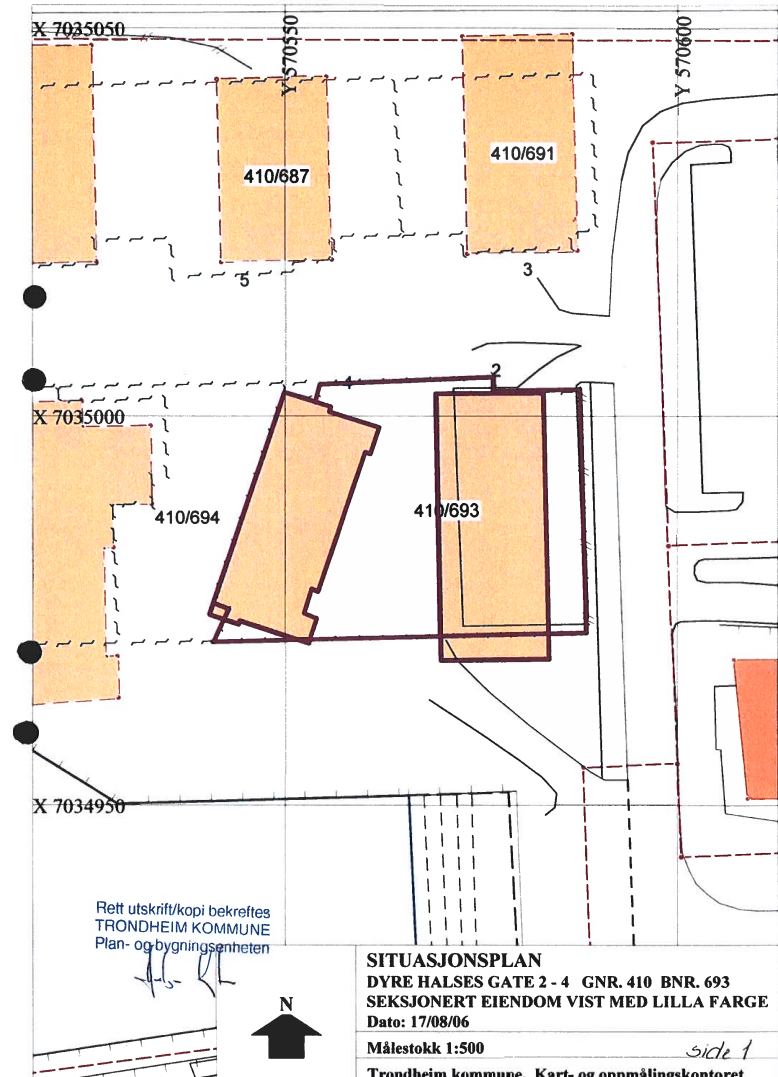
<b>8. Styrrets samtykke mv. ved resekjonering a)</b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til resekjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameieområdet har samtykket til resekjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/resekjonering</b>	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/resekjonering er gitt for:	
Gnr. 410	Bnr. 693
Festnr.	Snr.
Kommune Trondheim	
Dato 22.08.2006	Stempel og underskrift
TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM	

<b>Noter:</b>
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/resekjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samløseksjon bolig, SN=samløseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Selt B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsforhold som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett eller eielseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eielseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til resekjonering. I de tilfeller hvor sameieområdes samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

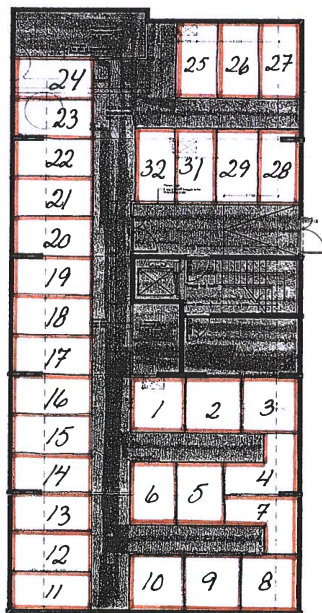
Dato	Rekvirentens underskrift
------	--------------------------


 Rett utskrift/kopi bekreftes  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 Plan- og bygningsenheten

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~  
Gnr. 410 Bnr. 693  
Seksjon nr.:  
Felles

Nr. 4

Tilleggsareal til seksjon:



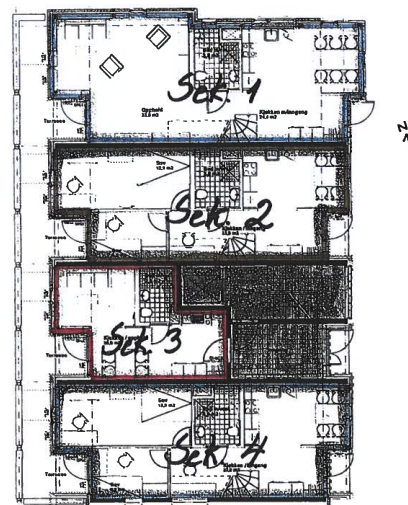
Plan kjeller

Retts utskrift/kopi bekrefte  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

*Handwritten signature*

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~  
Gnr. 410 Bnr. 693  
Seksjon nr.: 1-2-3-4  
Felles

Nr. 4



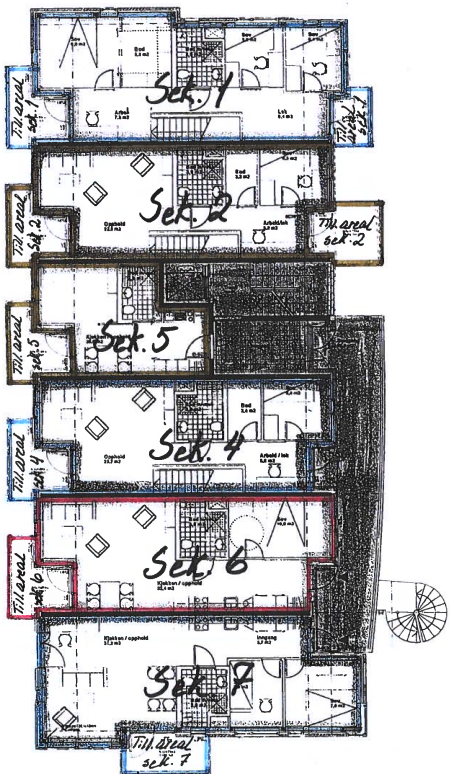
Plan 1. etg.

Retts utskrift/kopi bekrefte  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

*Handwritten signature*

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~  
Gnr. 4/0 Bnr. 693  
Seksjon nr.: 1-2-4-5-6-7  
Felles

Nr. 4

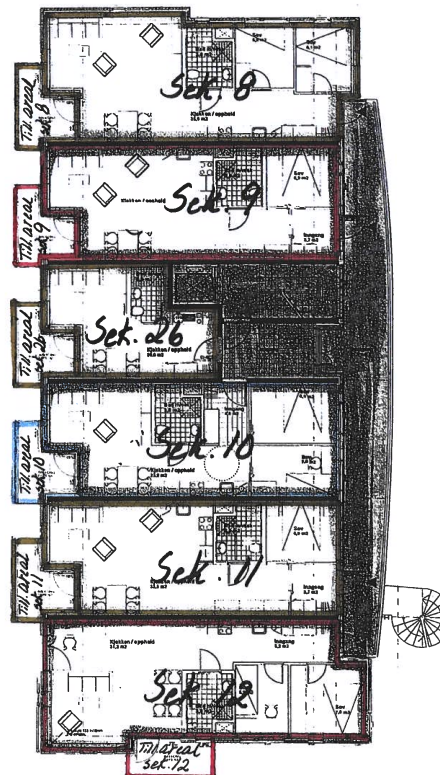


Retts utskrift/kopi bekreftes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

Plan 2. etg.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~  
Gnr. 4/0 Bnr. 693  
Seksjon nr.: 8-9-10-11-12-26  
Felles

Nr. 4

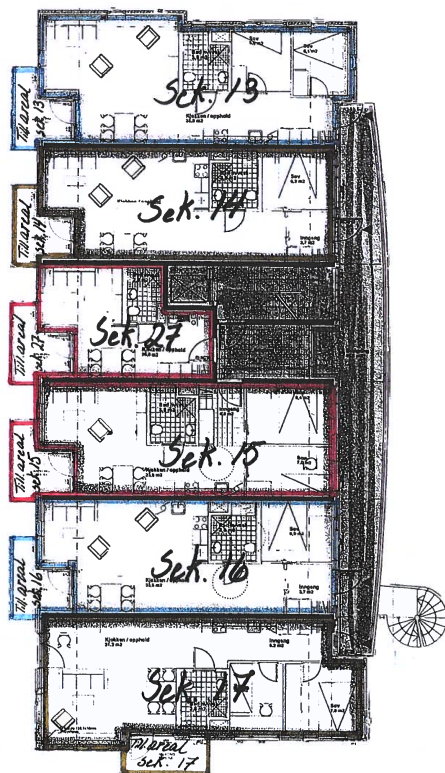


Retts utskrift/kopi bekreftes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

Plan 3. etg.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~  
Gnr. 410 Bnr. 693  
Seksjon nr.: 13-14-15-16-17-27  
Felles

Nr. 4



Retts utskrift/kopi bekreftes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningssethieten

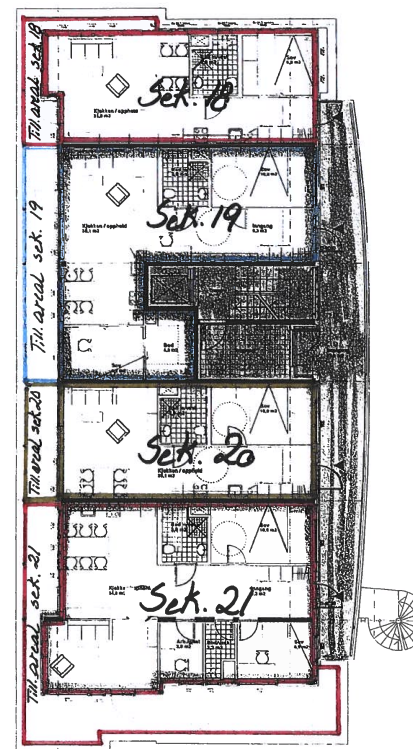
H. K.

Plan 4. etg.

side 6

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~  
Gnr. 410 Bnr. 693  
Seksjon nr.: 18-19-20-21  
Felles

Nr. 4



Retts utskrift/kopi bekreftes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningssethieten

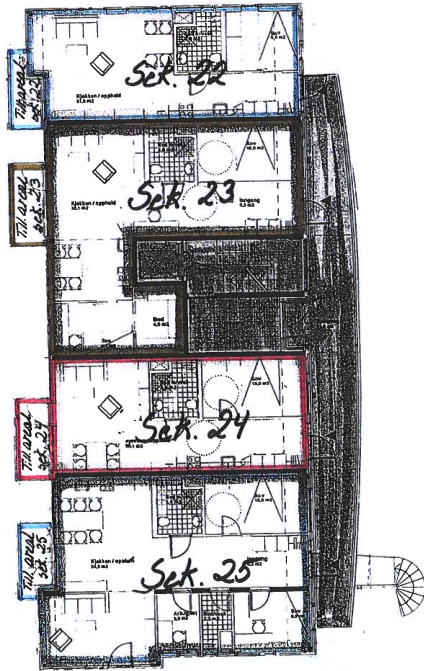
H. K.

Plan 5. etg.

side 7

Nr. 4

Eierseksjonering/~~res~~seksjonering  
Gnr. 410 Bnr. 693  
Seksjon nr.: 22-23-24-25  
Felles



Plan 6. etg.

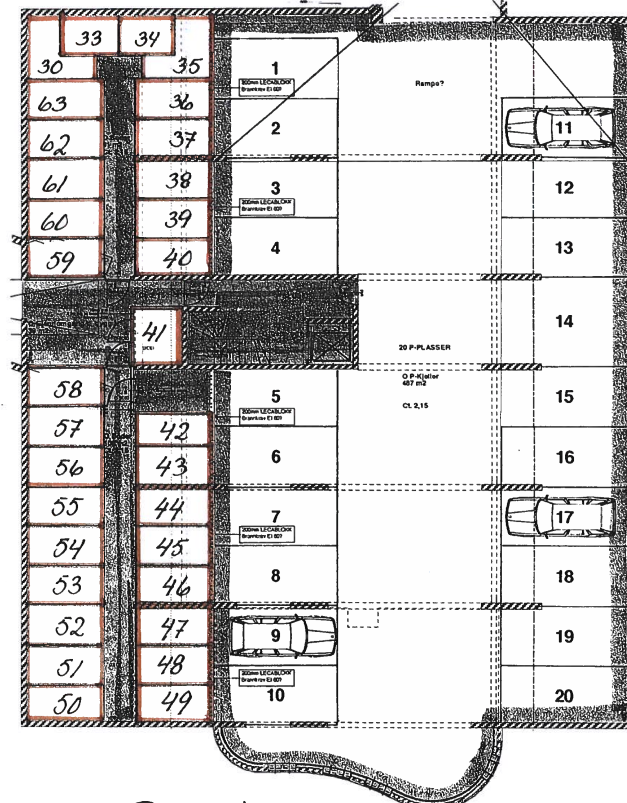
Rett utskrift/kopi bekreftet  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

*Handwritten signature*

Nr. 2

Eierseksjonering/~~res~~seksjonering  
Gnr. 410 Bnr. 693  
Seksjon nr.:  
Felles

Tilleggsareal til seksjon:



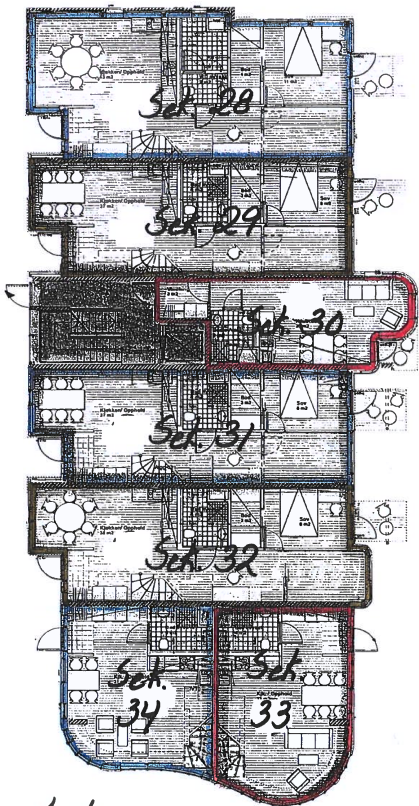
Plan kjeller

Rett utskrift/kopi bekreftet  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

*Handwritten signature*

Nr. 2

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~  
Gnr. 4/0 Bnr. 693  
Seksjon nr.: 28-29-31-32-33-34  
Felles

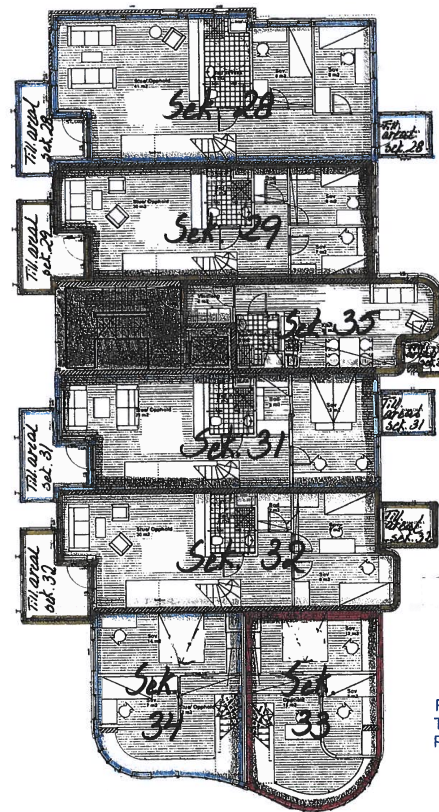


Retts utskrift/kopi bekreftet av  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsseksjonen

Plan 1. etg.

Nr. 2

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~  
Gnr. 4/0 Bnr. 693  
Seksjon nr.: 28-29-31-32-33-34-35  
Felles

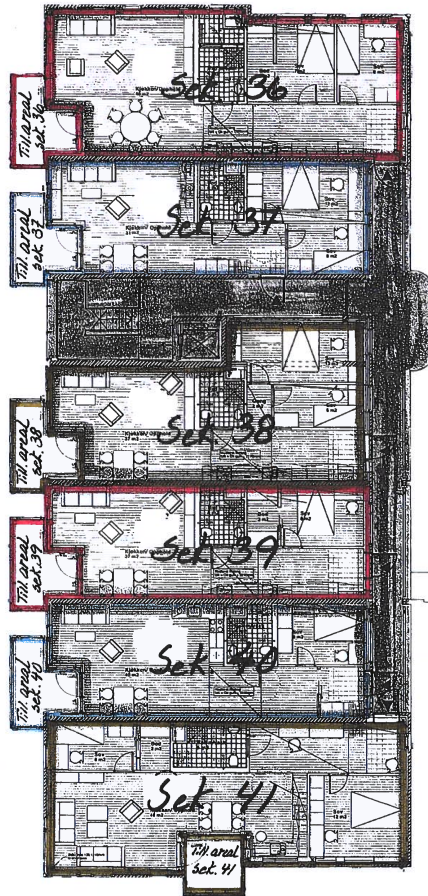


Retts utskrift/kopi bekreftet av  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsseksjonen

Plan 2. etg.

Nr. 2

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~  
Gnr. 410 Bnr. 693  
Seksjon nr.: 36-37-38-39-40-41  
Felles



Retts utskrift/kopi bekreftet  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

Plan 3. etg.

Nr. 2

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~  
Gnr. 410 Bnr. 693  
Seksjon nr.: 42-43-44-45-46-47  
Felles

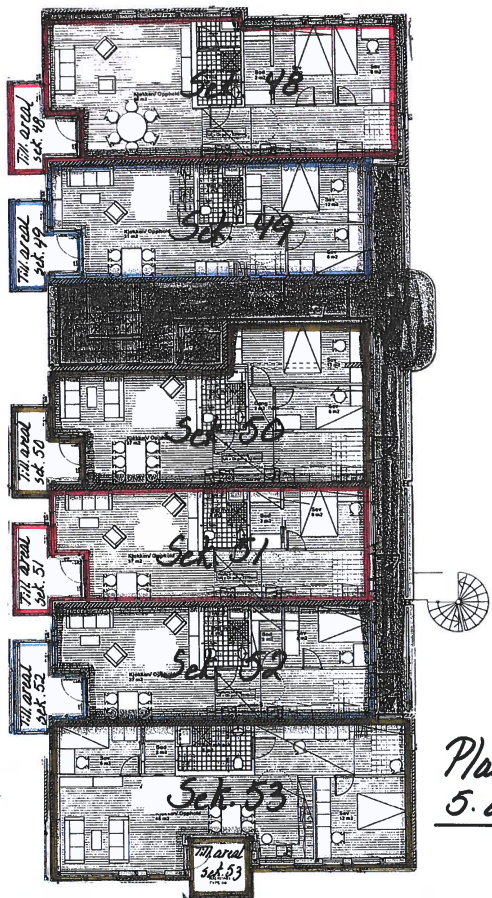


Retts utskrift/kopi bekreftet  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

Plan 4. etg.

Nr. 2

Eierseksjonering/~~seksjonering~~  
Gnr. 410 Bnr. 693  
Seksjon nr.: 48-49-50-51-52-53  
Felles



Plan 5. etg.

side 14

Retts utskrift/kopi bekreftes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsseksjonen  
C/S

Nr. 2

Eierseksjonering/~~seksjonering~~  
Gnr. 410 Bnr. 693  
Seksjon nr.: 54-55-56-57-58  
Felles



Plan 6. etg.

side 15

Retts utskrift/kopi bekreftes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsseksjonen  
C/S

Nr. 2

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~  
Gnr. 410 Bnr. 693  
Seksjon nr.: 59-60-61-62-63  
Felles



Plan 7. etg.

Rett utskrift/kopi bekrettes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

*afv Kh*

side 16



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

**[nordvikbolig.no](http://nordvikbolig.no)**

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.

**906 56 880**



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

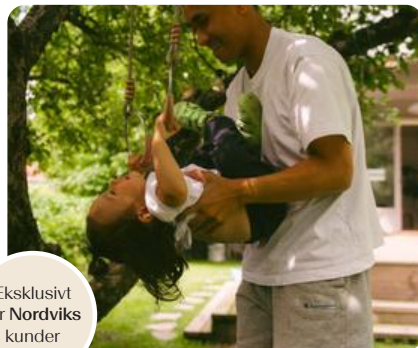
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/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: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

**Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



**HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerene/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Dyre Halses gate 2 7042 TRONDHEIM

Betegnelse: Gnr 410, bnr 693, snr 45 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



