PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

DYRE HALSES GATE 1C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Dyre Halses gate 1 C
7042 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2010
BRA:	81 m^2
BRA-i:	76 m^2
Rapportdato:	28.3.2026 (Gyldig til 28.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	2	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Dyre Halses gate 1 C
7042 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41554

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på membran/tettsjikt.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG-2 er gitt for sprekker i emalje i servant.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.3.2026

Rapportdato
28.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Akkharadet Lee**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Iver Berntzen**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Dyre Halses gate 1 C, 7042 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	410	Bruksnr:	665	Festenr:	
Seksjonsnr:	9	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2010**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygget er kombinert med næring og bolig, og ble oppført i 2010. Bygningen er på 6 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i tre for boligdelen og i betong for underliggende næringsdel. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og trekledning. Flat takkonstruksjon tekket med membran. Vinduer med 2-lags isolerglass. Heis i bygget.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**81**	**76** Romfordeling: Entre, 2 soverom, bad, bod, stue og kjøkken	**5** Romfordeling: Bod	**0**	**8**
Totalt m²	**81**	**76**	**5**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

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

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er balkong med utgang fra stue. Balkong er anlagt på tak til næringslokaler i etasjene under.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Heve skyvdør på stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp
Det er vannstoppesystem

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak, sprinkler og brannslukker.

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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Det er rør i rør system i boenheten.

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

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er plassert på bad.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei

Type sikringer	Automatsikringer

Det er el-skap i bod/teknisk rom, det er automatsikringer i skapet.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Det er vannbåren til radiator, dette er tilkoblet fjernvarmen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventilasjon i boenheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er byttet filter årlig.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med servant, klosett, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det registreres en sprekker i emalje i servant.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk fra baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

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

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260085

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Iver Berntzen	Akkharadet Lee

Gateadresse
Dyre Halses gate 1C

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7042

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er sprekk i emaljen på servant. Se tilstandsrapport.

Document reference: 114260085

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er avdekket bygningsmessige forhold ved fasade og konstruksjon som har medført vanninntrengning i fellesarealer (svalganger). Disse forholdene er utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Selger er ikke kjent med forhold i egen boenhet. Det har tidligere vært råteskader i felles konstruksjoner (svalganger), disse er utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger mangler tilknyttet ventilasjon og avtrekk til komfyr.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er utført utbedring på fasaden i svalgangene og bærekonstruksjonen ved tidligere eier.

Arbeid utført av: TFS Entreprenør AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260085

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er registrert sak med ulovlighetsoppfølging. Disse knyttes til mangler på branntekniske krav.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet var i en tvist mot Skanska (utbygger). Det ble inngått forlik, hvor sameiet mottok kompensasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Råteskade i svalgangene og bærekonstruksjon. Dette er blitt utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260085

Tilleggskommentar

Det forventes fremtidige utbedringer i regi av sameiet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114260085

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iver Berntzen	2910220012749fa23960b 8d608b1968bacddc893	08.04.2026 11:19:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Akkharadet Lee	7c318c20b2a112e873972e 12f9258a82bbefae7e	13.04.2026 11:37:08 UTC	Signer authenticated by One time code

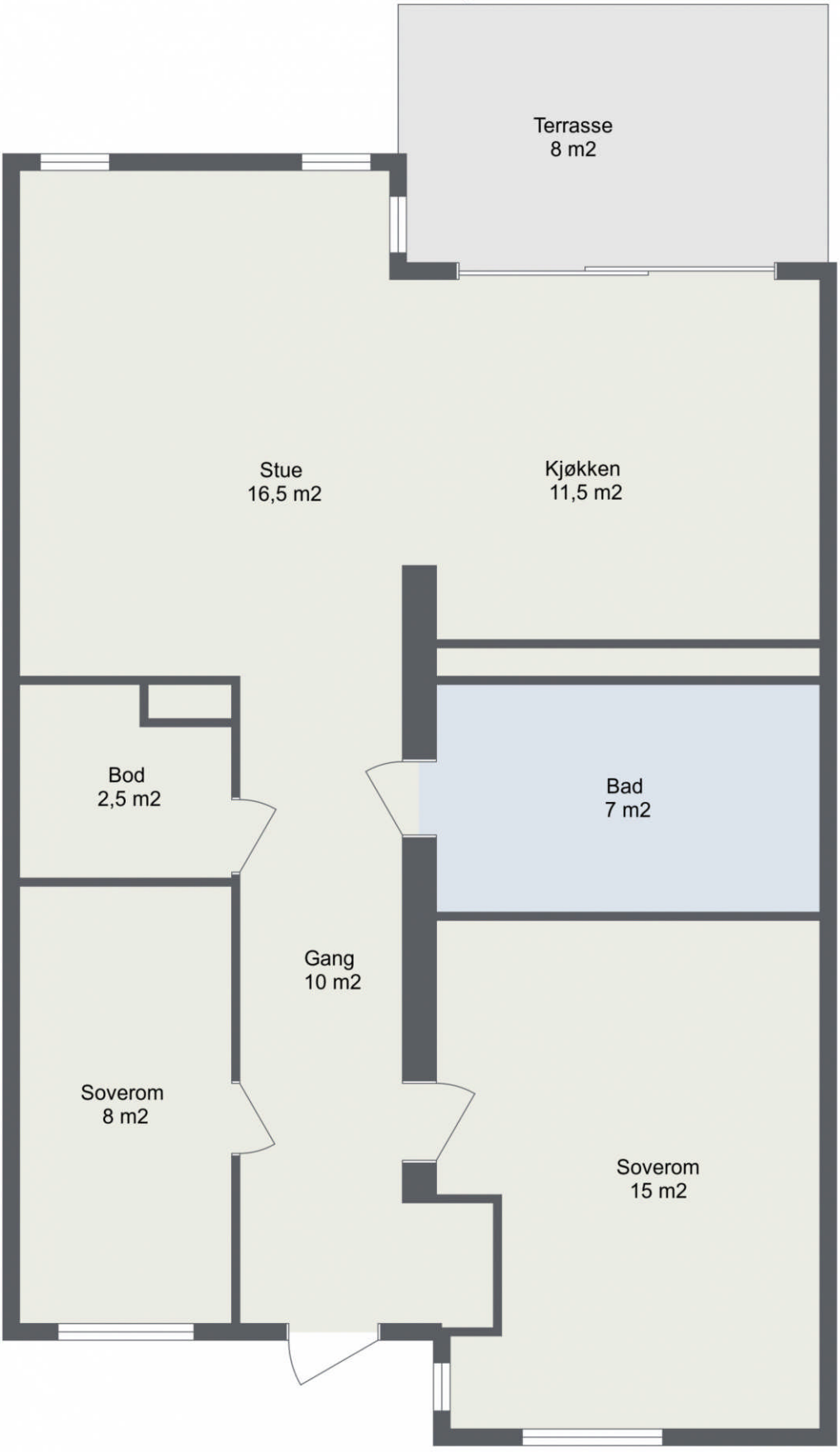
Document reference: 114260085

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

3. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

enova

Energiattest



Adresse **Dyre Halses gate 1C, 7042 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **28.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276183**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300107893**
Gårdsnummer **410**	Bruksnummer **665**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0307**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **72,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **74,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 548 kWh**



Dyre Halses gate 1C, 7042 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Dyre Halses gate 1C, 7042 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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 innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

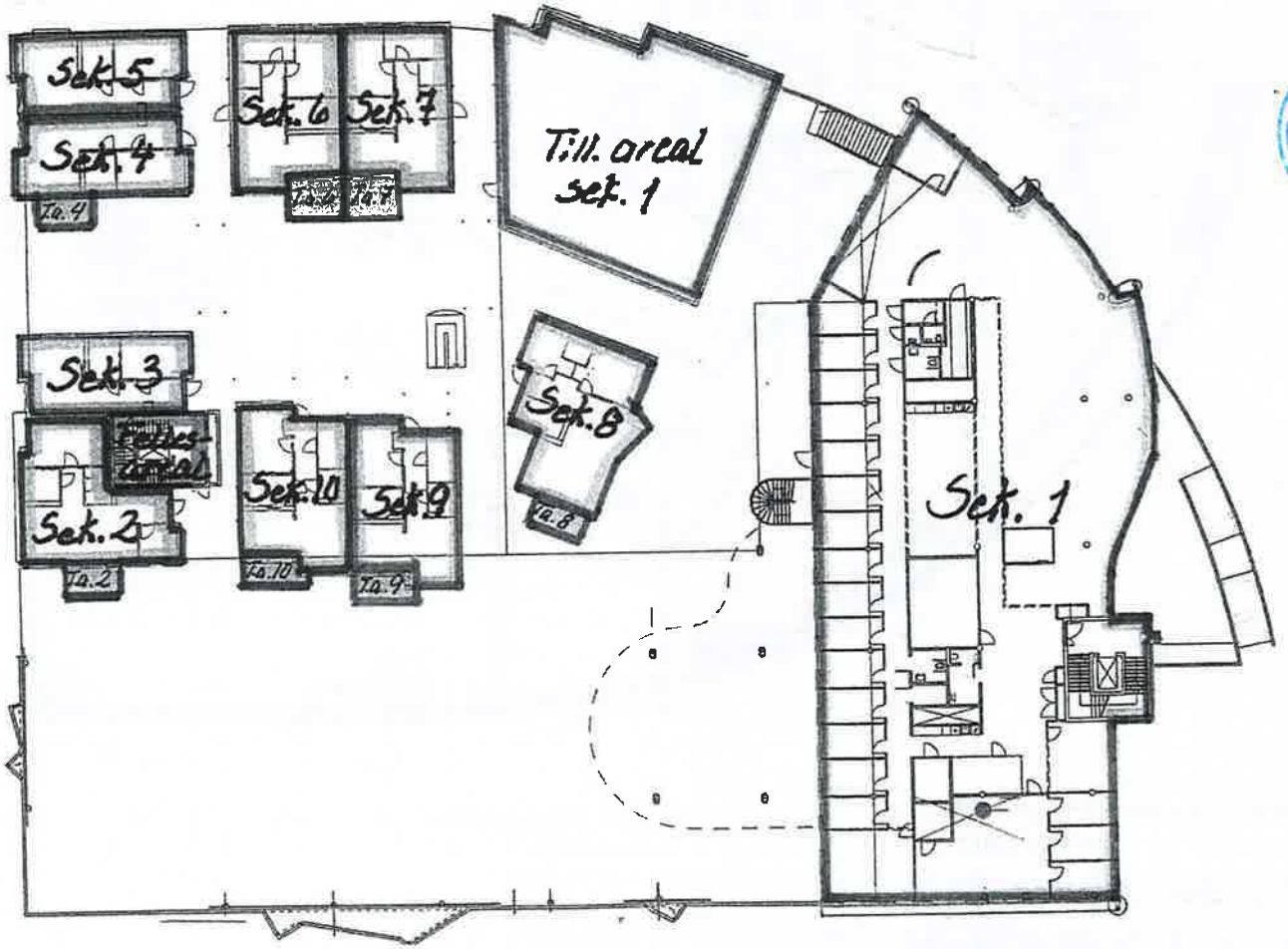
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

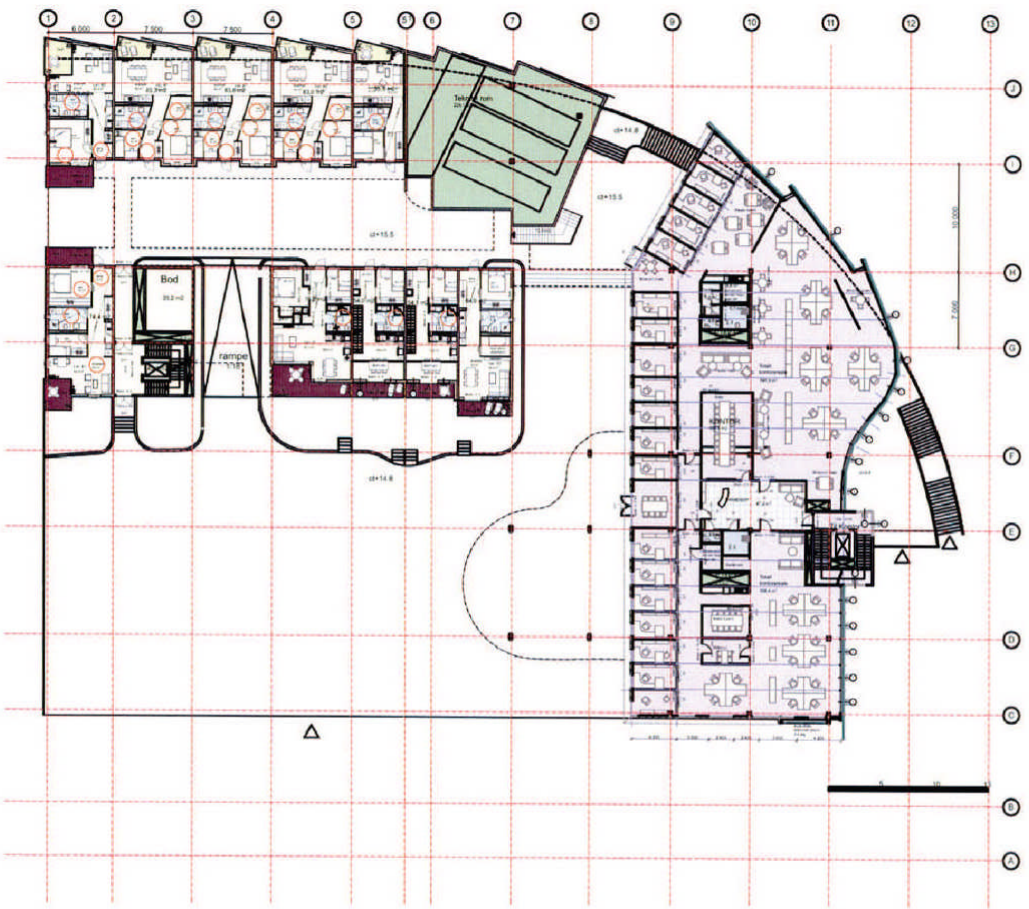
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 410 Bnr. 665
Seksjon nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10
Felles



Plan 3. etg.



Nedre Elvehavn	V edlegg: E-5	RAMMESØKNAD 21.12.2007	SIRKELTOMTEN NEDRE ELVEHAVN	pka ARKITEKTER Per Knudsen Arkitektkontor AS Brattørgata 5 - 7010 Trondheim Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no	PLAN 3 1:500

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET SIRKELTOMTEN

(Endring av vedtekter er vedtatt på årsmøte 30.05.2024)

§ 1
Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Sirkeltomten.

Eiendommen består av en bygning på eiet tomt med betegnelsen gnr 410 bnr 665 i Trondheim kommune. Eiendommen er oppdelt i eierseksjoner.

Av vedlegg til disse sameievedtekter fremgår seksjonstegning, seksjonenes nummerering og sameiebrøker. Sameiebrøken er bestemt ut fra seksjonenes areal.

§ 2
Fellesareal

Med fellesareal forstås de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Som fellesareale er således utearealet samt areal til felles bruk i bygget.

§ 3
Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruken av fellesarealene skal være slik at den ikke på unødvendig eller urimelig måte hindrer eller er til ulempe for andre sameieres bruk av sine seksjoner. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelige forutsatt bruk av eiendommen og at deler av fellesarealene utelukkende betjener boligarealene mens andre deler utelukkende betjenes næringsarealene.

Boligseksjonssameierne skal ha rett til atkomst gjennom næringsarealets parkeringsanlegg for nødvendig atkomst til parkeringsanlegg og boder.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Næringsleietaker skal ha rett til sedvanlig skilting på fasader med mer for byggets næringsleietaker. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene.

§ 4
Installasjon m.m.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 5
Vedlikehold

Sameieren plikter å holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Ytre drift og vedlikehold av eiendommen med bygninger inklusive verandaer, fellesrom fellesarealer, anlegg og utstyr går inn under sameiets vedlikeholdsansvar.

Ved både den enkelte sameiers og sameiets vedlikehold og andre tiltak på bygget skal det ved farge- og materialvalg tas hensyn til at bygget visuelt skal fremstå som en helhetlig enhet. Slikt vedlikehold og slike tiltak skal før arbeidet igangsettes godkjennes av sameiets styre. Det samme gjelder oppsetting av antenner og andre installasjoner på bygget.

§ 6
Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

§ 7
Fordeling av felleskostnader og fellesinteresser

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder f eks utgifter til bygningsmessig vedlikehold, oppvarming og varmt vann, eiendomsforsikring, forretningsførsel og øvrige administrative kostnader, indre og ytre vaktmestertjenester, renhold, og vedlikehold av tekniske anlegg skal fordeles mellom sameierne etter seksjonssameiebrøken. Fra denne fordelingsnøkkelen gjelder følgende unntak:

- Bygningsmessig vedlikehold av boligenhetene og vedlikehold av fellesareal i tilkomstarealene til boligenhetene skal fordeles kun mellom boligseksjonssameirne. Parkmessig vedlikehold av dekke i 3. etasje som er tilknyttet både bolig og næring fordeles

med fordelingsnøkkel 50/50. Det bygningsmessige vedlikeholdet av etasjeskillet fordeles etter sameierbrøk.

- Fremtidige kostnader og tiltak på eiendommen skal belastes den dette kommer til gode.

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg og rom for tekniske installasjoner som har særskilt tilknytning til boligene, skal kun fordeles mellom boligseksjonssameierne og drift og vedlikehold av tekniske anlegg og rom for tekniske anlegg som har særskilt tilknytning til næringsarealene skal kun belastes disse.

- Strømutgifter og utgifter til renhold av fellesareal særskilt knyttet til hhv boligseksjonene og næringsarealet skal belastes separat.

- Kostnader til forsikring av bygget fordeles i henhold til reell fordeling fra byggets forsikringsselskap.

- Kostnader til varmt vann til oppvarming og annen bruk fordeles mellom boligseksjonene og næringsarealet etter måler. Ytterligere fordeling skjer etter areal med mindre det installeres målere som fordeler videre.

- Utgifter til administrasjon (forretningsførsel, regnskap, revisjon mm) fordeles med 75 % på boligseksjonssameiet og 25 % på næringsarealet.

Denne bestemmelse om fordeling mellom boligseksjonene og næringsseksjonen(e) kan bare endres dersom forutsetningene for fordelingen endres slik at fordelingen blir urimelig med utgangspunkt i nytte / bruk.

Den enkelte sameier skal månedlig betale a kontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A kontobeløpet kan også dekke avsetning av større midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. I tillegg til avsetningen til fellestiltak, kan boligseksjonssameierne avsette midler til de tiltak for boligene som er beskrevet i de to første strekpunkter i 1 avsnitt.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§ 8
Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 9
Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Panteretten kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekning ikke gjennomføres uten unødvendig opphold.

Sikkerhetsrett som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del.

§ 10
Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens § 27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Reglene i tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmålsformer. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 11
Fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 og eierseksjonslovens § 27.

Det kan kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier. Krav om fravikelse skjer etter de samme regler som for sameieren.

§ 12
Årsøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.

§ 13
Årsmøtet

I årsmøte regnes sameiernes stemmerett i henhold til sameiebrøk.
Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å møte med rådgiver på årsmøtet. Styret skal ha varsel minst 48 timer i forkant av møtet dersom sameieren vil møte med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte:

1. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og

2. velge styremedlemmer.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styreleder, med mindre årsmøtet velger en annen.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameierne blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling skjer skriftlig. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det og fristen for innlevering er overholdt.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

§ 15
Innkalling til ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en sameier krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Krav om ekstraordinært årsmøte fra sameierne må fremsettes skriftlig.

§ 16
Flertallskrav

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og vedtektene, fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

1. ombygning, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom (herunder seksjon) som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap,

4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

5. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra næringsformål til annet formål eller omvendt,

6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,

7. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Adgangen til endring av vedtektene er begrenset i og med at disse ikke må stride mot hva som følger av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

§ 17
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 – 5 medlemmer. Årsmøtet velger styreleder og øvrige styremedlemmer med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmene skal være fysiske personer. Det skal til enhver tid være representanter både for bolig- og næringsseksjonen(e) og fordelingen skal gjenspeile eierforholdet.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Styremedlemmene kan gjenvelges.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 18
Styremøter

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

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 19
Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal herunder i samsvar med lov om eierseksjoner § 31 treffe alle bestemmelser som ikke etter loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Det samme gjør styrets leder sammen med ett styremedlem. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 20
Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmene selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsfører.

§ 21
Beboerutvalg

Av og blant eierne av boligseksjonene skal det opprettes et beboerutvalg bestående av inntil 5 – 7 personer som velges av et beboermøte der alle eierne av boligseksjoner har rett til å møte. Beboerutvalget og/eller beboermøtet behandler og treffer vedtak i de saker som alene vedkommer boligseksjonene eller fellesarealer til utelukkende bruk for disse eller som disse alene svare utgiftene for, jf § 7. Ved tvilstilfelle avgjør sameiestyret om en sak alene berører boligseksjonene. Beboermøte skal fastsette særskilte vedtekter for drift og forvalting av boligseksjonene.

§ 22
Forretningsfører

Sameiet kan ha en forretningsfører som tilsettes av styret. Styret skal utarbeide instrukser for forretningsføreren samt føre nødvendig kontroll med denne.

Forretningsføreren skal representere sameiet i saker som angår sameiets daglige drift. Saker av uvanlig art eller av stor betydning skal forelegges styret, som avgjør om saken skal forelegges årsmøtet.

§ 23
Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor valgt av årsmøtet.

§ 24
Registrering i Foretaksregisteret

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

§ 25
Forholdet til loven om eierseksjoner

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter får lov av 23. mai 1997 om eierseksjoner anvendelse, eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SIRKELTOMTEN

Innkalling til årsmøte for Eierseksjonssameiet Sirkeltomten

Til seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Sirkeltomten

Det innkalles herved til årsmøte i Eierseksjonssameiet Sirkeltomten

Dato: 24.04.2025 Tid: 16.30
Sted: Beddingen 16, Auditorium

Følgende saker foreligger til behandling:

Sak 1. Valg av møteleder

Forslag vedtak:
«Styreleder Terje Hjertås ble valgt til møteleder»

Sak 2. Godkjennelse av dagsorden

Forslag vedtak:
«Dagsorden for årsmøtet ble godkjent.»

Sak 3. Valg av representanter til å underskrive protokollen

Representanter velges i årsmøtet.

Sak 4. Årsregnskap for 2024 (vedlegg)

Forslag vedtak:
«Årsregnskap for 2024 ble godkjent.»

Sak 5. Valg av styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre på 3 – 5 medlemmer. Styret har bestått av:
- Styreleder Terje Hjertås
- Styremedlem Hege Kristine Walløe
- Styremedlem Mathias Tangen

På valg:
- Styreleder Terje Hjertås

Forslag vedtak:
Styreleder Terje Hjertås gjenvelges for 2 år

Sak 6. Orienteringssak ifm. status reklamasjonssak med tilhørende forlik og videre framdrift

Styret vil i sameiermøtet redegjøre for status reklamasjonssak med tilhørende forlik og videre framdrift i denne forbindelse.

Eierseksjonssameiet Sirkeltomten

Andreas Grimsbu

Vedlegg:

- Årsregnskap 2024
- Revisjonsberetning

Årsregnskap

Eierseksjonssameiet Sirkeltomten

2024

Transaksjon 09222115557544069896 Signert TH, MT, HKW

Eierseksjonssameiet Sirkeltomten
Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
2	Diverse driftsinntekter	4 000 003	4 123 204
	Inntekt Felleskostnader	9 394 314	8 049 300
	Annen driftsinntekt	235 246	209 196
	Sum driftsinntekter	**13 629 563**	**12 381 700**
3	Diverse lønn og andre godtgjørelser	0	91 280
3	Revisjonshonorar	13 260	12 610
	Forretningsførerhonorar	135 934	104 685
4	Andre honorarer og kontingenter	906 370	155 582
	Administrasjons- og møteutgifter	963	1 065
	Vakthold/alarm/internkontroll	0	972
	Vaktmestertjenester/vedlikehold grøntarealer	1 519	1 480
	Felleskostnader	8 187 499	7 249 250
5	Vedlikehold/ drift	5 229 677	3 246 609
	Fellesavtale TV og bredbånd	233 116	222 571
	Forsikring	55 758	142 992
6, 7	Avsetning framtidig vedlikehold	656 139	658 465
	Gebyr og bankomkostninger	6 867	13 477
	Sum driftskostnader	**15 427 102**	**11 901 038**
	Driftsresultat	**-1 797 540**	**480 662**
	FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Renter bankinnskudd	91 755	50 231
	Andre renteinntekter	13 049	13 498
	Netto finansresultat	**104 803**	**63 729**
2, 8	**ÅRSRESULTAT**	**-1 692 738**	**544 391**

Eierseksjonssameiet Sirkeltomten
Balanse pr 31. desember

NOTE	EIENDELER	2024	2023
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Avregning felleskostnader	629 389	1 230 531
	Andre fordringer	1 804 708	553 847
	Sum fordringer	2 434 097	1 784 378
2, 7, 8	**Bankinnskudd, kontanter og lignende**	811 023	3 377 143
9	**Sum omløpsmidler**	**3 245 120**	**5 161 521**
	SUM EIENDELER	**3 245 120**	**5 161 521**

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2024	2023
	Egenkapital		
	Opptjent egenkapital		
8	Annen egenkapital	1 184 560	2 877 297
	Sum opptjent egenkapital	1 184 560	2 877 297
	Sum egenkapital	**1 184 560**	**2 877 297**
	Gjeld		
2, 7, 8	Andre avsetninger for forpliktelser	699 300	658 465
	Sum avsetninger for forpliktelser	699 300	658 465
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	591 380	29 903
	Skyldige offentlige avgifter	0	15 850
	Annen kortsiktig gjeld	769 880	1 580 006
9	**Sum kortsiktig gjeld**	1 361 260	1 625 759
	Sum gjeld	**1 361 260**	**1 625 759**
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**3 245 120**	**5 161 521**

Trondheim, .../.... .- 2025

....

Terje Hjertås
Styreleder

Mathias Tangen
Styremedlem

.....

Hege Kristine Walløe
Styremedlem

Eierseksjonssameiet Sirkeltomten

Noter til regnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Fom regnskapsåret 2018 er regnskapstall fra Beboerforeningen Portalen som består av 38 boligseksjoner tatt inn i sameiets årsregnskap. Beboerforeningens resultat og balanse inkluderes derfor som en del av sameiets totale regnskap.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer
Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende
Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter
Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader
Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note 2 Ekstraordinær fakturering av felleskostnader

Det ble sendt ut et informasjonsskriv til beboerne angående behov for kapital i forbindelse med at kostnad for utbedring av svalganger blir høyere enn opprinnelig kalkyle tilsa. De ble derfor fakturert kr 4 000 003 til beboerne i 2024 for å kunne dekke fremtidige kostnader til svalgang prosjektet.

Note 3 Resultat

Årets resultat viser et underskudd på kr 1 692 736. Hovedårsaken til dette er at kostnader relatert til svalgangene samt juridisk bistand oversteg totalen på den ekstraordinære faktureringen til beboerne i 2024. Det ble hentet inn 4 millioner ekstra fra beboerne, samt at det var budsjettert inn samlet kr 170 000 for juridisk bistand og vedlikehold. Samlede kostnader for vedlikehold og juridisk bistand kom på nesten 6,1 millioner og er da hovedårsaken til underskuddet i år.

Note 4 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjons-kostnader	Andre godtgj.
Styret	80 000	-	-

Lønnskostnad	**2024**	**2023**
Lønn	80 000	84 530
Arbeidsgiveravgift	11 280	7 050
Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. inneværende år	-91 280	
Sum	**0**	**91 580**

Styrehonorar for 2024 blir utbetalt i 2025 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling. Positivt avvik mot budsjett skyldes at vi ikke avsetter styrehonorar lengre men kostnadsfører det når det blir utbetalt. 2024 blir derfor et brudd år, mens årene fremover vil da gi korrekt kostnad mot budsjett.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap utgjør kr	**13 260**

Note 5 Andre honorarer og kontingenter

Det er i løpet av året påløpt honorarkostnader.
Disse kostnadene omfatter blant annet:

Juridisk bistand reklamasjonskrav	872 256
Webhotell	733
Estimert avregning FK samt ekstraord. fakturering beboere	3 086
Kostnader ifm tvangssalgs sak	30 295
Sum	**906 370**

Note 6 Vedlikehold/drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på sameiets eiendom.
Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Dekning av tetningstiltak balkong og vegg seksjon 05	29 750
Leveranse og installasjon av vannvakt i kjøkken 31 leiligheter	158 815
Brannteknisk rådgivning	60 433
Utbedring svalganger/rehabilitering	4 980 679
Sum	**5 229 677**

Note 7 Forsikring

Årsaken til at kostnaden er så lav i 2024 skyldes reversering av en avsetning
fra 2023 regnskapet på ikke mottatte kostnader. Beboerforeningen inngikk også
ny avtale med Tryg Forsikring slik at årskostnaden da ble vesentlig lavere enn budsjettert.

Note 8 Andre avsetninger for forpliktelser

	2024	2023
Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1	658 465	923 325
Årets avsetning til vedlikehold	656 139	658 465
Bruk av vedlikeholdsfond	-615 305	-923 325
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	**699 300**	**658 465**

Bruk av vedlikeholdsfond 2024:	
Utbedring svalganger og brannteknisk rådgivni	467 519
Vindusskifte fasade	25 342
Prøvesjakter	122 444
Sum bruk av vedlikeholdsfond 2024	**615 305**

Beboerforeningen har i årsmøte vedtatt å foreta en periodisk avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bundet bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning av vedlikeholdsfondet i regnskapet. Benyttelse av midlene krever vedtak av beboerforeningens styre.

Note 9 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 110 813.

Årsaken til at det er balanseført kr 699 300 kr på vedlikeholdsfondet, men bare 110 813 kr på bankkontoen var at Beboerforeningen ikke hadde midler tidligere i 2023/2024 til å overføre avsetningene på grunn av store kostnader til rehabilitering og juridisk bistand. Styret må avgjøre om det er likviditet til å overføre avsetningen i 2025.

Note 10 Egenkapital

EK 1.1	2 877 297
Årets resultat	-1 692 736
EK 31.12	**1 184 560**

Egenkapitalen på kr 1 184 560 er akkumulert opptjent egenkapital for beboerforeningen fra oppstart tom 31.12.24, og tilhører i sin helhet boligseksjonseierne.

Note 11 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	3 535 762
Årets resultat	-1 692 736
Endring vedlikeholdsfond	40 835
Årets endring i disponible midler	-1 651 901
Disponible midler 31.12.	**1 883 860**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

- At regnskapet og eventuell «øvrig informasjon» gitt revisor før datoen på revisjonsberetningen er i overenstemmelse med hverandre, og at øvrig informasjon ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

Informasjon som er gitt

- Vi har gitt revisor:
  - tilgang til all informasjon som vi er kjent med, og som er relevant for utarbeidelsen av regnskapet, som for eksempel regnskapsregistreringer, dokumentasjon og øvrige forhold,
  - ytterligere informasjon som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - ubegrenset tilgang til personer i Sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Vi har gitt revisor informasjon om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor all informasjon om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket Sameiet, og som involverer:
  - Ledelsen,
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i forhold til intern kontroll, eller
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor informasjon om alle eventuelle påstander eller mistanker om misligheter som kan ha påvirket Sameiet regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor informasjon om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter, og som kan ha vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor informasjon om identiteten til Sameiets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har gitt revisor informasjon om alle dokumenter som ledelsen forventer å utstede som kan inneholde «øvrig informasjon», og har gitt revisor alle dokumenter som inneholder «øvrig» informasjon» og som foreligger før dato for revisjonsberetningen.
- Med hensyn til «øvrig informasjon» som ikke er gitt til revisor før datoen for revisjonsberetningen, har vi gitt revisor informasjon om vi har til hensikt å utarbeide og utstede slik «øvrig informasjon» og det forventede tidspunktet for denne utstedelsen. Vi bekrefter at dokumenter som inneholder «øvrig informasjon» og som ikke er tilgjengelige for revisor før dato for revisjonsberetningen vil bli gjort tilgjengelig for revisor før utstedelse av informasjonen.
- Vi har gitt revisor informasjon om eventuelle brudd på datasikkerheten (cyber-security) som ledelsen er blitt oppmerksom på, og som har potensiale for å legge til, endre eller slette data eller transaksjoner knyttet til årsregnskapet.

Terje Hjertæs

(Styreleder)

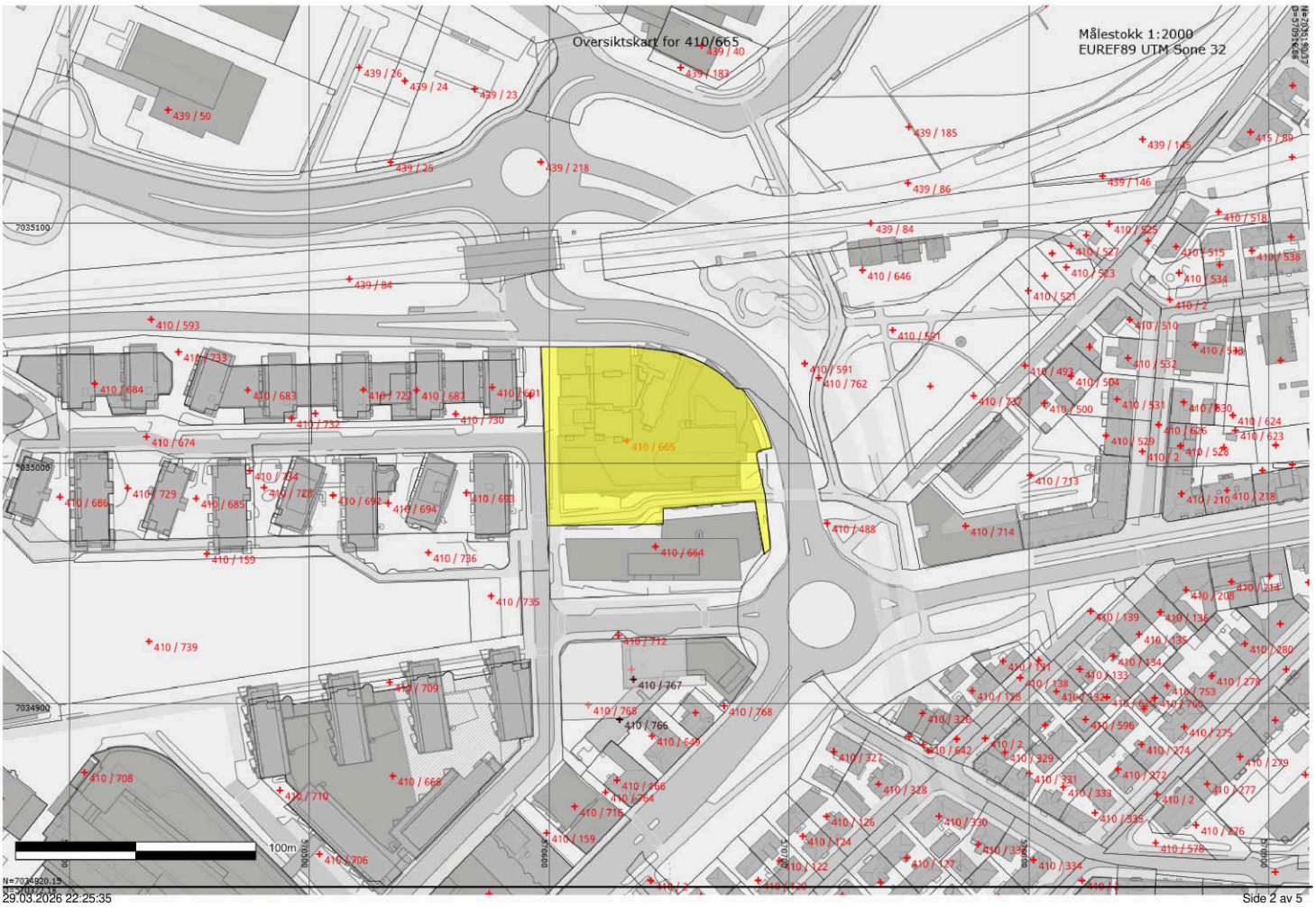
Trondheim

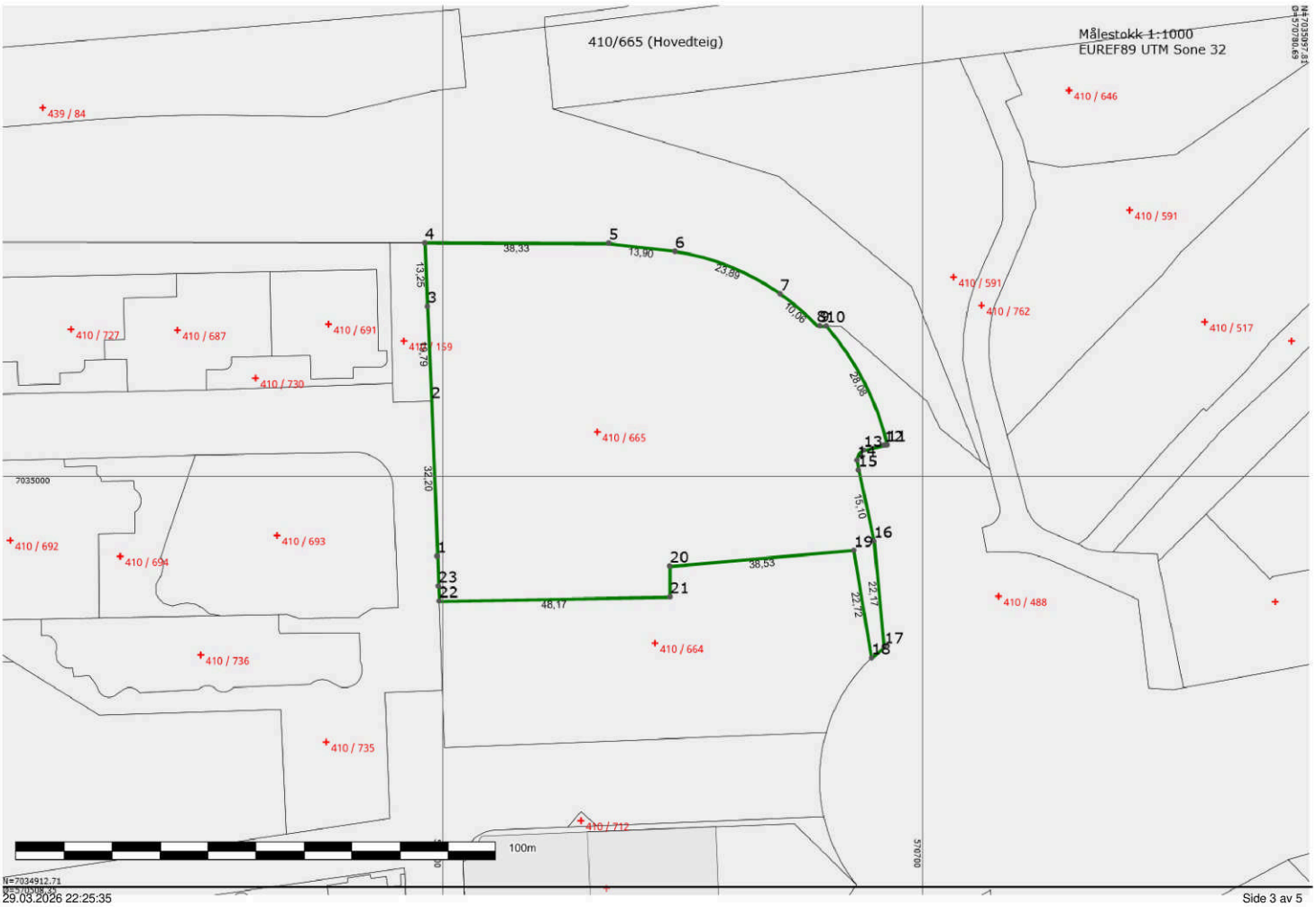
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**410**	**665**	**0**	**9**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 410/665
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
410 / 665
439 / 40
439 / 183
439 / 26
439 / 24
439 / 23
439 / 50
439 / 25
439 / 218
439 / 185
439 / 145
439 / 146
439 / 86
439 / 84
410 / 646
410 / 593
410 / 733
410 / 684
410 / 683
410 / 687
410 / 730
410 / 674
410 / 734
410 / 729
410 / 686
410 / 685
410 / 694
410 / 693
410 / 159
410 / 736
410 / 735
410 / 739
410 / 709
410 / 708
410 / 710
410 / 668
410 / 706
410 / 664
410 / 712
410 / 767
410 / 768
410 / 766
410 / 645
410 / 715
410 / 591
410 / 762
410 / 732
410 / 500
410 / 488
410 / 714
410 / 713
410 / 210
410 / 218
410 / 214
410 / 208
410 / 139
410 / 135
410 / 280
410 / 134
410 / 133
410 / 278
410 / 753
410 / 596
410 / 275
410 / 274
410 / 239
410 / 277
410 / 276
410 / 578
410 / 326
410 / 642
410 / 329
410 / 327
410 / 328
410 / 331
410 / 333
410 / 335
410 / 330
410 / 126
410 / 124
410 / 122
410 / 127
410 / 334
410 / 159
7035100
7035000
7034900
7034800
7034700
7034600


410/665 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
439 / 84
410 / 646
410 / 591
410 / 591
410 / 762
410 / 517
410 / 727
410 / 687
410 / 691
410 / 730
410 / 665
410 / 692
410 / 694
410 / 693
410 / 736
410 / 735
410 / 664
410 / 488
410 / 712
38,33
13,90
23,89
10,06
28,08
15,10
38,53
22,17
22,12
48,17
32,20
13,25
100m

Areal og koordinater

Areal: 6004,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035009,08 Øst: 570632,33

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034983,27	570598,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			32,20	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035015,45	570597,63	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			19,79	Ikke hjelpelinje		11	
3	7035035,22	570596,85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			13,25	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035048,46	570596,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			38,33	Ikke hjelpelinje		10	
5	7035048,42	570634,66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			13,90	Ikke hjelpelinje		10	
6	7035046,71	570648,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	51,50
			23,89	Ikke hjelpelinje		10	
7	7035037,84	570670,41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	51,50
			10,06	Ikke hjelpelinje		11	
8	7035031,26	570678,00	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			0,65	Ikke hjelpelinje		11	
9	7035031,23	570678,65	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			1,33	Ikke hjelpelinje		11	
10	7035031,17	570679,98	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	59,50
			28,08	Ikke hjelpelinje		11	
11	7035006,42	570692,71	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			0,62	Ikke hjelpelinje		11	
12	7035006,37	570692,09	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			4,46	Ikke hjelpelinje		11	
13	7035005,31	570687,76	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	2,00
			2,70	Ikke hjelpelinje		11	
14	7035003,21	570686,39	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	

			2,04	Ikke hjelpelinje		11	
15	7035001,19	570686,65	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			15,10	Ikke hjelpelinje		11	
16	7034986,43	570689,85	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			22,17	Ikke hjelpelinje		11	
17	7034964,38	570692,12	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	35,00
			3,54	Ikke hjelpelinje		11	
18	7034962,06	570689,44	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			22,72	Ikke hjelpelinje		11	
19	7034984,48	570685,74	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			38,53	Ikke hjelpelinje		10	
20	7034981,19	570647,35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			6,40	Ikke hjelpelinje		10	
21	7034974,79	570647,42	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			48,17	Ikke hjelpelinje		10	
22	7034973,92	570599,26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			3,13	Ikke hjelpelinje		10	
23	7034977,05	570599,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			6,23	Ikke hjelpelinje		10	

simonsen vogtwiig

Trøndelag tingrett
via Aktørportalen

Trondheim, 16. oktober 2024

STEVNING

TIL

TRØNDELAG TINGRETT

Saksnr:	(Ikke tildelt)
Saksøker:	Eierseksjonssameiet Sirkeltomten v/styrets leder Org. nr. 995 902 796 C/o Kjeldsberg Økonomiservice AS Postboks 4284 Torgarden 7436 Trondheim
Prosessfullmektig:	Advokat Andreas Norheim Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig Trondheim AS Postboks 1280 Pirsenteret 7462 Trondheim
Saksøkt:	Skanska Husfabrikken AS v/styrets leder Org. nr. 977 085 551 Sagmestervegen 7 Postboks 1175 Sentrum 0107 Oslo
Prosessfullmektig:	Advokat Kjell Sagen Berg Advokatfirmaet LAG AS Postboks 27 Sentrum 7400 Trondheim
Saken gjelder:	Mangelskrav etter bustadoppføringsloven – fellesareal

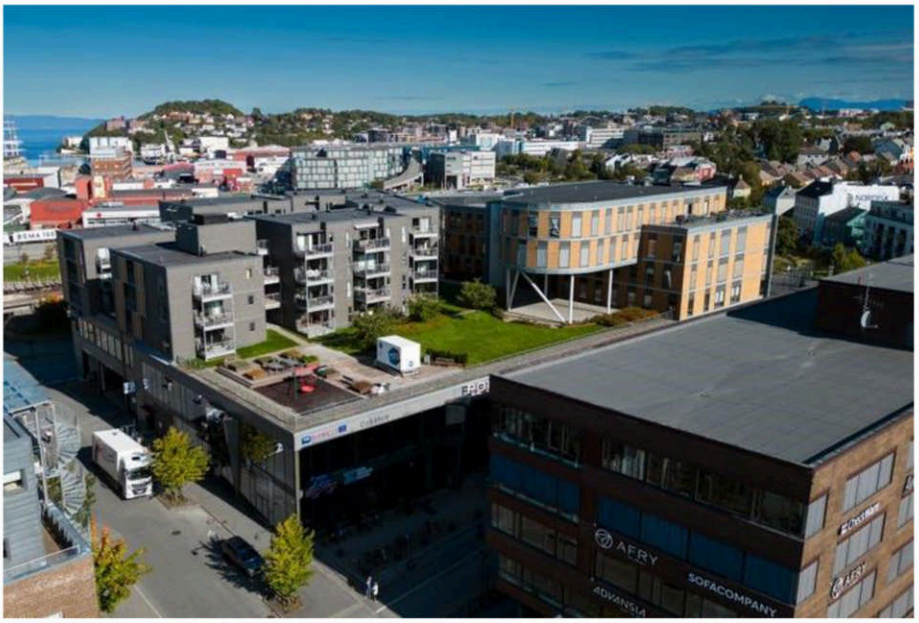
* * * * *

1 INNLEDNING

1.1 Overordnet om saken

Eierseksjonssameiet Sirkeltomten (heretter «**Sameiet**»), er et kombinasjonssameie med næringsarealer (handel, trening og kontor) og 38 boliger. Sameiet er eier av eiendommen Gnr. 410, bnr. 665 i Trondheim kommune, med adresse Dyre Halses gate 1 (heretter «**Eiendommen**»).

Saken er knyttet til boligdelen av Eiendommen. Boligene er samlet i den grå bygningsmassen til venstre i bildet. Boligene var ferdigstilt høsten 2010.



Utbygging og salg av de 38 boligene i Eiendommen ble gjennomført av selskapet Sirkeltomten Bolig AS (heretter «**Sirkeltomten**»). Sirkeltomten ble tatt under konkursbehandling i september 2023.

Skanska Husfabrikken AS (heretter «**Skanska**») var totalentreprenør for utbyggingen av boligdelen av Eiendommen. Boligdelen er oppført med prefabrikkerte moduler i tre som er plassert på taket av et næringsbygg i betong. Fra hagen på taket av næringsbygget har boligene adkomst til egen leilighet via utendørs svalganger og trappesystemer som er etablert mellom modulblokkene. Svalgangene er også eneste rømningsvei fra leilighetene.

Sameiet har i perioden etter august 2021 avdekket svært omfattende mangler ved boligdelen i Eiendommen. En overordnet beskrivelse av manglene er inntatt i punkt 1.2. Nødvendige utbedringskostnader er vurdert til å utgjøre i overkant av MNOK 33.

De påpekte manglene er forårsaket av mangelfull prosjektering og/eller utførelse fra Skanska, eller er forhold Skanska er ansvarlig for. Sameiet gjør gjeldende mangelskrav mot Skanska i medhold av bustadoppføringslovens § 37 mv.

1.2 Overordnet om de påberopte mangler

1.2.1 *Råteskader i konstruksjon (svalganger)*

Mangelfull utførelse av svalganger har medført så store råteskader i bærende konstruksjoner at store deler av alle svalganger måtte rives og bygges opp på nytt.

Forholdet er utbedret. Kostnadene ble kr 10 698 211 inkl. mva.

1.2.2 *Mangler ved fasadekledning i tilknytning til rømningsvei*

Fasadekledning tilknyttet rømningsveier fra boligene er ikke i samsvar med branntekniske forutsetninger for prosjektet. Det er montert kledning med feil brannklassifisering iht. opprinnelig brannkonsept/prosjekteringsforutsetninger. Trondheim kommune har åpnet ulovlighetssak for forholdet, med pålegg om branntekniske utbedringer.

Fravikelsen fra brannkonsept er ikke dokumentert av Skanska, og det er ikke utført kompenserende tiltak. Kledningen i rømningsveien (mot alle svalgangene/rømningsveier) må byttes ut for å tilfredsstille krav til brannklassifisering i brannkonsept, og for å få lukket ulovlighetsoppfølgingssaken hos Trondheim kommune.

Utbedringsarbeidene er under utførelse. Kostnadene synes å bli kr 5 699 475 inkl. mva.

1.2.3 *Manglende brannklassifisering i tekniske sjakter*

Det foreligger manglende brannklassifisering i tekniske sjakter i boligdelen. De tekniske sjaktene er utført med brennbare materialer, og ikke som egne brannceller. Eventuelt foreligger manglende branntetting i etasjeskiller mellom leilighetene. Brannteknisk klassifisering på benyttet tetteprodukt samsvarer ikke med krav stilt i brannkonsept.

Utbedringene er under planlegging, hvorpå endelig prisestimat er avhengig av utbedring av 2-3 «prøvesjakter». Foreløpig estimat viser en kostnad på kr 3 463 247 inkl. mva.

1.2.4 *Øvrige branntekniske avvik*

I forbindelse med utrednings- og prosjekteringsarbeid, er det avdekket til sammen 21 avvik fra opprinnelig brannprosjektering med ulik alvorlighetsgrad. Noen avvik kan utbedres ved oppdatering av prosjekteringsgrunnlag, men de fleste avvik krever fysisk inngrep i bygningsmassen.

Utbedringsarbeidene er ikke påbegynt. Kostnadene er estimert til kr 4 868 911 inkl. mva.

1.2.5 *Manglende lufting på fasadekledning*

Det foreligger mangler ved øvrig fasadekledning. Fasadekledningen er etablert uten tilstrekkelig lufting. Det foreligger ikke drenering for vann som trenger inn bak fasadekledningen. Høyst sannsynlig må fasadekledningen byttes, og under enhver omstendighet må tilstrekkelig lufting av kledningen etableres.

Utbedringsarbeidene er ikke påbegynt. Kostnadene er estimert til kr 6 591 509 inkl. mva.

2 PROSESSUELLE FORHOLD

2.1 Verneting

Søksmålet gjelder fast eiendom og saken anlegges i den rettskrets hvor Eiendommen ligger, jf. tvisteloven § 4-5 første ledd. Søksmål reises for Trøndelag tingrett som rett verneting.

2.2 Søksmålskompetanse

Sameiet ved styrets leder har søksmålskompetanse, jf. eierseksjonsloven § 60.

Som partsrepresentant for Sameiet møter styreleder Terje Hjertås. Videre bes det om at leder i beboerforeningen, Mathias Tangen, får anledning til å følge hele forhandlingen, jf. tvisteloven § 24-6 annet ledd.

2.3 Tvistesummen

Tvistesummen er oppad begrenset til kr 33 000 000, og saken skal behandles etter reglene for allmennprosess.

2.4 Forliksrådet

Saken er tidligere behandlet av Trondheim Forliksråd. Ved beslutning av 17.10.23 innstilte forliksrådet behandling av saken, begrunnet i at det var lite sannsynlig at saken ville egne seg for videre behandling i forliksrådet. Partene har etter forliksrådsbehandlingen hatt dialog om en mulig minnelig løsning i saken. Skanska er derfor godt kjent med både kravet og grunnlaget for dette, jf. tvisteloven § 5-2.

Bilag 1: Innstilling forliksrådet, datert 17.10.2023.

2.5 Rettsmekling

Til tross for at avstanden mellom partene er stor, er Sameiet av den oppfatning at saken kan egne seg for rettsmekling. Sameiet vil imidlertid måtte komme tilbake til dette når tilsvar foreligger.

2.6 Annet

Sameiet antar at det kan være nødvendig at retten settes med fagkyndige meddommere. Sameiet vil komme tilbake til dette spørsmålet i planmøte.

Det vil anslagsvis være behov for 4-5 dager til gjennomføring av hovedforhandling, hvorav det må settes av betydelig tid til befaring. Det antas hensiktsmessig at flere av vitnene redegjør for sine vurderinger under befaring.

I lovens tilfelle kreves avsagt fraværsdom.

2.7 Videre disposisjon for stevningen

Vi vil i punkt 3 gjennomgå sakens faktiske forhold. Dette er også forhold som er av felles interesse for hvert av mangelskravene. I punkt 4 – 8 behandles deretter den faktiske siden ved hvert enkelt mangelskrav, og i punkt 9 gjennomgås sakens rettslige side. Avslutningsvis nedlegges påstand.

3 FAKTISKE FORHOLD

3.1 Prosjektet og byggeprosess

Eiendommen var en del av byutviklingsprosjektet Nedre Elvehavn. Eiendommen var opprinnelig prosjektert som en kombinasjonseiendom, med handel, kontor og boliger, bygget i betong. Rettighetene til boligutvikling på taket av næringseiendommen ble imidlertid tatt ut av prosjektet, og lagt inn Sirkeltomten. Rammetillatelse for byggetrinn 1 (næringsbygg i betong) ble gitt 10.04.2008.

Sirkeltomten inngikk avtale med totalentreprenør Skanska om bygging av til sammen 38 leiligheter med prefabrikkerte moduler i trekonstruksjon. Rammetillatelse for byggetrinn 2 (boligbygg i trekonstruksjon) ble gitt 30.11.2009.

Bilag 2: Rammetillatelse i sak 07/42663 datert 30.11.2009
Bilag 3: Entrepriseavtale uten bilag, datert 28.10.2009

Ferdigattest for Eiendommen forelå først 15.06.2012.

Bilag 4: Ferdigattest for eiendommen Dyre Halses gate 1 datert 15.06.2012

3.2 Kjøp og overdragelser

Salg av boligene ble gjennomført av Eiendomsmegler1 (heretter «**EM1**») gjennom 2010. Av salgsinformasjonen fremgikk det at boligprosjektet skulle være klart for overtakelse senest 31.08.2010.

Det legges frem eksempel på prospekt og kjøpekontrakt for en av leilighetene, seksjon 34. Det legges til grunn at innholdet i salgsinformasjon og vilkår i kjøpekontrakter er tilnærmet likelydende for alle boligene.

Bilag 5: Prospekt Sirkeltomten med vedleggsdel, datert 09.03.2010
Bilag 6: Kjøpekontrakt boligseksjon med vedleggsdel, datert 10.05.2010

Denne side har ikke nøyaktige datoer for når kontrahering og overtakelse fant sted for de ulike seksjonene. Historiske grunnbøker viser at boligseksjonene ble overskjøtet til seksjonseierne i perioden fra siste halvdel av august 2010. Seksjonen som er brukt som eksempel, seksjon 34, ble overskjøtet 24.09.2010.

Bilag 7: Grunnboksutskrift, gnr. 410, bnr. 665, seksjon 34

3.3 Organiseringen av sameiet

Sirkeltomten hadde som del av salgsprosessen allerede organisert eierseksjonssameiet. Eiendommen ble seksjonert 09.03.2010 med til sammen 39 seksjoner (1 næringsseksjon og 38 boligseksjoner). Sirkeltomten hadde videre etablert vedtekter for både eierseksjonssameiet og Beboerforeningen Portalen Trondheim (heretter «**Beboerforeningen**») som ble opprettet. I prospektmaterialet er organiseringen av sameiet beskrevet på følgende måte:

> *"Selger vil stifte sameiet og beboerforeningen, og på vegne av sameiet og beboerforeningen inngå bindende forretningsføreravtale ut 2015 med Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS. Beboerforeningen (kun bolig) blir et utvalg underlagt styret i sameiet (bolig og næring). Årsaken til en slik ordning er å sikre en mest mulig effektiv drift av sameiet."*

Både seksjonsbegjæringen og vedtekter for Sameiet og Beboerforeningen er inntatt i vedlegg til prospektet (bilag 5).

Basert på vilkårene som er beskrevet i kjøpsdokumentasjonen skjedde overtakelse av leilighetene og fellesarealene i Eiendommen på ulikt tidspunkt, og med et senere overtakelsestidspunkt for fellesarealene enn for de enkelte boligene. Overtakelse av fellesarealene skulle videre gjennomføres av styret i sameiet. Denne side har ikke nøyaktig informasjon om når fellesarealene i Eiendommen ble overtatt av Sameiet.

3.4 Avdekking av feil og mangler

3.4.1 *Vedlikeholdsarbeider*

I 2018 ble det basert på en bestilling fra styret i Sameiet utarbeidet en tilstandsanalyse og anbefaling på vedlikeholdstiltak i Eiendommen.

Bilag 8: Tilstandsvurdering Rambøll Norge AS datert 19.01.2018

I rapporten fra Rambøll Norge AS (heretter «**Rambøll**») ble det påpekt flere forhold der "vedlikehold" var påkrevd. Disse ble holdt adskilt mellom næringsseksjonen og boligseksjonene. Kostnadene for vedlikeholdsarbeider i boligdelen av Eiendommen var estimert til MNOK 2,4 inkl. mva. Hoveddelen av disse kostnadene var relatert til overflatebehandling av den branntrygge kledningen og reparasjoner i svalgangene.

I perioden etter at rapporten var ferdigstilt, arbeidet Sameiet med å finansiere og prosjektere vedlikeholdsarbeidene i boligdelen. Disse arbeidene ble ivaretatt av Sameiets forretningsfører Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS/Kjeldsberg Eiendom AS (heretter «**Kjeldsberg**»).

Bilag 9: Notat fra Kjeldsberg, datert 12.04.2018
Bilag 10: Notat fra Kjeldsberg, datert 11.06.2020
Bilag 11: Protokoll fra ordinært sameiermøte, datert 24.06.2020

Sameiet ble anbefalt å prioritere arbeidene med vedlikehold/reparasjoner i svalgangene, og å gjennomføre overflatebehandling av den branntrygge kledningen over en to-treårs periode. Arbeidene ble budsjettert til MNOK 2,4 inkl. mva i 2020 og MNOK 1,6 inkl. mva i 2022. Sameiet oppfattet dette som et normalt vedlikeholdsbehov, og man var på dette tidspunktet ikke klar over at det forelå verken bygg- eller branntekniske mangler, omfanget av disse, eller at det eventuelt kunne foreligge ansvarsbetingende forhold.

Det ble etter dette innhentet tilbud på utførelse av bygningsmessige arbeider på svalgangene, med forutsetning om at arbeidene skulle gjennomføres sensommeren 2021. Arbeidene ble tildelt TFS Entreprenør AS (heretter «**TFS**») og arbeidene var estimert til MNOK 2,4 inkl. mva.

Bilag 12: Tilbud fra TFS datert 11.05.2021

3.4.2 *Første indikasjoner på mangel – omfattende råte i svalganger*

I forkant av at TFS skulle starte opp sine arbeider sommeren 2021, ble det gjennomført en befaring for å planlegge den praktiske gjennomføringen av jobben på svalgangene. På befaringen ble det avdekket svikt i bjelkelaget i svalgangene i tillegg til relativt omfattende fuktmerker i himlingen. Det ble engasjert

en takstmann for å kartlegge omfanget av fuktskadene og hvilken konsekvens dette hadde for byggeprosjektet.

Rapport fra takstmann forelå 26.08.2021. Takstmannens vurdering var at svalgangene stedvis hadde så omfattende råteskader og skader i det elektriske anlegget, at hele konstruksjonen burde skiftes. Det ble også påpekt at forholdene påvirket brann- og rømningssikkerheten i bygningsmassen.

Bilag 13: Rapport fra TakstForum Trøndelag datert 26.08.2021

Etter å ha mottatt takstrapporten, utsatte Sameiet byggearbeidene, og det ble igangsatt arbeid med kvalitetssikring og reprosjektering av arbeidene i svalgangene.

Bilag 14: Brannteknisk vurdering svalganger Rambøll datert 25.10.2021
Bilag 15: Revidert kalkyle TFS datert 30.11.2021
Bilag 16: Notat Kjeldsberg datert 09.02.2022
Bilag 17: Revidert kalkyle TFS datert 29.03.2022

3.4.3 *Avvik mellom prosjekteringsgrunnlag og as-built og avvik brannprosjektering*

TFS igangsatte byggearbeidene igjen i mai 2022. Samlet kostnadsoverslag for arbeidene beløp seg da til NOK 4,9 inkl. mva. Da TFS åpnet bygningskonstruksjonen ble det avdekket at oppbyggingen av svalgangene ikke samsvarte med det bygningstekniske prosjekteringsgrunnlaget som Skanska hadde utarbeidet og omsøkt. TFS påpekte at arbeidene med dette ville være byggemeldingspliktige. Søknadsarbeidet ble igangsatt.

Bilag 18: Mail fra TFS, datert 11.05.2022
Bilag 19: Mail fra TFS, datert 18.05.2022

Rojo Arkitekter AS (heretter «**Rojo**»), som arbeidet på oppdrag for TFS, valgte også å sende en henvendelse til Trondheim kommune, Byggesak. Det ble påpekt at det var valgt en annen konstruksjon i utførelse av svalgangene enn hva som er prosjektert, og at det ble ansett som nødvendig med søknad med ansvarlig foretak for utførelse av utbedringsarbeidene. Rojo varslet videre om avvik ved den branntekniske prosjekteringen. Avviket som ble påpekt var at det er benyttet brennbar kledning i alle overflater i fasadene, mens brannteknisk prosjektering angav ubrennbar kledning.

Bilag 20: Mail fra Rojo, datert 21.06.2022

Arbeidet med byggesøknad for svalgangene fortsatte, og arbeidene ble omsøkt.

Bilag 21: Brannkonsept gjenoppbygging svalganger Firesafe datert 24.06.2022
Bilag 22: Orientering og dokumentasjon fra TFS, datert 07.07.2022
Bilag 23: Byggesøknad Rojo, om gjenoppbygging av svalganger, datert 08.07.2022

I byggesøknaden ble det inntatt formulering om større avvik mot brannkonsept (fasader i rømningsveiene), som Rojo som ansvarlig søker for svalgangene oppfordret kommunen til å undersøke.

3.5 Reklamasjon og fristavbrytende tiltak

Sameiet besluttet å igangsette en gjennomgang av boligmassen i eiendommen, med sikte på å avdekke om det var ytterligere feil/mangler som kunne ses i sammenheng med de forholdene som allerede var avdekket.

Parallelt med dette arbeidet ble det sendt brev fra Sameiet til Sirkeltomten med varsel om mulig erstatningskrav og anmodning om utsatt foreldelsesfrist. Tilsvarende krav ble fremmet overfor totalentreprenør Skanska som direktekrav etter bustadoppføringslova § 37. Fra sameiets side ble det varslet om at det var igangsatt videre undersøkelser, og at kravets omfang fortsatt var uavklart.

Bilag 24: Brev fra SVW til Skanska med varsel om mulig erstatningskrav datert 15.07.2022

Skanska suspenderte foreldelsesfristen til 01.07.2023 gjennom skriftlig erklæring.

Bilag 25: Erklæring Skanska om utsatt foreldelse datert 22.08.2022

Etter utsatt foreldelse var partene i videre dialog. Skanska avviste i brev av 19.09.2022 ansvar, og avslo å foreta retting/utbedring. Skanska fremla kopi av dialog med Kjeldsberg fra 2013 og 2018 på tidligere reklamasjoner som var fremsatt av Sameiet og avvist av Skanska. Skanska ba samtidig om å bli holdt orientert om de videre arbeidene som ble gjennomført av Sameiet.

Bilag 26: Brev fra Skanska med svar på varsel om mulig erstatningskrav datert 19.09.2022
Bilag 27: Vedlegg til brev, epostkorrespondanse 2013 og 2018

3.6 Utfyllende byggetekniske undersøkelser

Etter sommeren 2022 gjennomførte Sameiet bygningstekniske arbeider med rivning og gjenoppbygging av svalgangene. Sameiet gjennomførte videre flere byggetekniske undersøkelser. Disse omfattet problemstillinger relatert til fukt/råte så vel som de branntekniske forholdene. I dette arbeidet innhentet Sameiet bistand fra flere fagkyndige rådgivere.

Advansia AS (heretter «**Advansia**») ble engasjert, og bisto Sameiet med bredere gjennomgang av eiendomsmassen for å avklare utførelser og eventuelt årsaken til avvik /skader som var registrert. I sitt arbeid innhentet Advansia prosjekteringsgrunnlaget som Skanska hadde benyttet ved oppføring av boligene.

Bilag 28: Maildialog Kjeldsberg/Advansia datert 26.09.2022
Bilag 29: Brannkonsept utarbeidet av RG Prosjekt AS med tegningsgrunnlag datert 24.11.2009
Bilag 30: Skanska Husfabrikken AS branndokumentasjon svalganger datert 13.10.2009
Bilag 31: Notat uavhengig tverrfaglig kontroll av brannteknisk utførelse RG Prosjekt AS datert 09.08.2010

Selskapet RG Prosjekt AS (heretter «**RG**») hadde hatt rollen som brannteknisk prosjekterende og –godkjennende i forbindelse med byggingen av boligene. RG har senere fusjonert med Norconsult AS (heretter «**Norconsult**»).

Advansia utarbeidet et utkast til rapport. Denne ble oversendt Skanska. Den 03.11.2022 deltok representanter fra Skanska og Norconsult på felles befaring. Advansia ferdigstilte etter dette sin rapport.

Bilag 32: Rapport fra prosjektgjennomgang utført av Advansia datert 04.11.2022

I rapporten konkluderer Advansia på følgende måte:

> *«Valgte løsninger og utført håndverk i tilknytning til svalganger har resultert i betydelige råteskader etter få år og gitt et resultat der deler av konstruksjonen til svalgangene vil snarlig svikte. Råteskade som følge av flere mangelfulle tiltak ifm oppføring av bygget. Selve tekkingen er mangelfull (mot konstruksjon osv). Det er montert rørføringer som kommer ut i svalgangstak fra overliggende bokser som ikke er tett (vann via rør). Tekkingen på tak av svalgang er lagt utenpå fasadens trekledning (ref. bilde nr 5) Det bemerkes at det er montert beslag utenpå, men uansett ikke en heldig løsning. Det er ikke utført ombygninger eller demonteringer av svalgangsgulv som tilsier påført skade i perioden etter at bygningsmassen er tatt i bruk.»*

Etter dette mottok Sameiet en mail fra Skanska, der Skanska avviste mangler ved branntekniske forhold knuttet til rømningsveiene.

Bilag 33: Mail Skanska til SVW etter befaring datert 11.11.2022
Bilag 34: Vedlegg til mail, Faktablad Moelven "Branntrygt tre, Utvendig kledning"

HR Prosjekt AS (heretter «**HRP**») ble engasjert som byggeteknisk rådgiver ved årsskiftet 2022/2023 og har ledet de bygningsmessige arbeidene som er utført på svalgangene gjennom 2023.

3.7 Ulovlighetssak Trondheim kommune

Parallelt med bygningsarbeidene – og i forlengelsen av varselet fra ROJO – åpnet Trondheim kommune ulovlighetssak (saksreferanse ULOV- 22/83143), med pålegg om å inngi redegjørelse/foreta utbedringer for mangler relatert til brann- og konstruksjonssikkerhet i eiendommen. Trøndelag Brann- og redningstjeneste IKS ble også koblet på saken.

Bilag 35: Brev fra Trondheim kommune i ulovlighetssak datert 16.02.2023
Bilag 36: Mail fra HRP i ulovlighetssak datert 08.03.2023
Bilag 37: Brev fra Trondheim kommune i ulovlighetssak datert 09.03.2023

I forlengelsen av dette ble det påkrevd å gjennomføre mer utførlig brannteknisk kontroll av boligdelen av Eiendommen. Det ble i den forbindelse innhentet en ny brannteknisk vurdering med anbefaling om tiltaksplan, utført av Firesafe AS (heretter «**Firesafe**»). Rapporten påpekte flere avvike mellom prosjektert brannkonsept og den branntekniske utførelsen i Eiendommen. Dette omfatter både kledning i svalgangene, andre branntekniske avvik samt manglende branntetting i tekniske sjakter.

Bilag 38: Rapport Firesafe kontroll av brannteknisk utførelse datert 30.03.2023

Det ble gitt rapportering til Trondheim kommune og Trøndelag Brann- og redningstjeneste IKS. Dette omfatter blant annet varsel om igangsetting av organisatoriske tiltak for å sikre en forsvarlig evakuering av boligene i en brannsituasjon. Dette er tiltak som boligene må ivareta frem til alle avvik er rettet.

Bilag 39: Mail fra HRP i ulovlighetssak datert 31.03.2023
Bilag 40: Brev fra Trondheim kommune i ulovlighetssak datert 04.04.2023
Bilag 41: Mail fra HRP i ulovlighetssak datert 17.04.2023

I siste brev fra Trondheim kommune konstaterte kommunen at det er brukt feil fasadekledning i forhold til det opprinnelige brannkonseptet og at det forelå mangler i brannskiller i boligdelen. Kommunen påpekte videre;

> *«Det er klart at avvikene er alvorlige, og må utbedres så snart som mulig. Iht. plan- og bygningsloven, må eiendommen bringes i samsvar med det som er omsøkt og godkjent (herunder brannkonsept som lå til grunn for gitte tillatelser).»*

Saken er fortsatt åpen som ulovlighetssak hos Trondheim kommune/Trøndelag Brann og redningstjeneste IKS.

3.8 Utvidelse av reklamasjon og nye fristavbrytende tiltak

Samlede utbedringskostnader var på dette tidspunktet blitt vesentlig mer kostnadskrevende enn hva som tidligere var estimert, og beløp seg til i underkant av MNOK 12 inkl. mva. Disse forholdene ble forelagt Sameiet for avklaringer og vedtak om videre tiltak.

Bilag 42: Rapport HRP datert 01.06.2023

Sirkeltomten og Skanska ble sommeren 2023 varslet om de forholdene som var avdekket og hvilke kostnadsestimat som forelå, som utvidelser av tidligere fremsatte krav.

Bilag 43: Brev fra SVW til Skanska med varsel om utvidelse av erstatningskrav datert 14.06.2023

For å sikre at ikke krav mot Sirkeltomten og/eller Skanska skulle foreldes, ble det tatt ut forliksklage mot begge nevnte parter den 30.06.2023. Sirkeltomten ble slått konkurs i september 2023, og sak mot Sirkeltomten ble trukket. Forliksrådets behandling av saken mot Skanska ble innstilt 17.10.2023.

Bilag 44: Forliksklage, datert 30.06.2023 (uten bilag)
Bilag 45: Tilsvar Skanska, datert 06.10.2023 (uten bilag)

Parallelt med at sak ble anlagt for Forliksrådet, har det vært gjennomført noe dialog mellom Sameiet og Skanska, for å se om det var mulig å finne en minnelig løsning på saken. I denne dialogen er art, omfang og økonomiske konsekvenser av de manglene som er avdekket i Eiendommen tydeliggjort. Nødvendige kostnader var på dette tidspunktet estimert til MNOK 23,8.

Bilag 46: Brev fra Skanska til SVW datert 30.06.2023
Bilag 47: Tilleggsrapport/presiseringer, notat fra Firesafe datert 22.08.2023.
Bilag 48: Brev fra DNB Liv til Skanska datert 03.11.2023
Bilag 49: Brev fra Skanska til DNB Liv datert 19.01.2024

Det ble etter dette avholdt et møte den 02.04.2024. I møtet ble det redegjort for at omfang og kostnader nå hadde økt ytterligere og beløp seg til mer enn MNOK 30. Skanska avviste grunnlagt for ansvar i etterkant av møtet, og baserte dette på at det var reklamert for sent og at kravene var foreldet.

Sameiet så seg derfor nødt til å ta ut søksmål mot Skanska.

4 RÅTESKADER I KONSTRUKSJON (SVALGANGER) (KR. 10 698 211 INKL. MVA.)

4.1 Mangelen

Råteskadene etter vanninntrengning i de bærende konstruksjoner i svalgangene til boligene, har ført til at store deler av svalgangene måtte rives og bygges opp på nytt. Vanninntrengningen har videre nødvendiggjort utskifting av svalgangenes tekniske anlegg (nødlys mv.).

Årsaken til skadene fremstår å være en kombinasjon av valgte løsninger og svært dårlig utført håndverk ved etablering av svalgangene.



Mangelen ble avdekket fra sensommeren 2021.

Det ble i forbindelse med gjenoppbygging/utbedring av svalgangene tatt en mengder med bilder, for å dokumentere skadene i konstruksjonene. Et utvalg fremlegges i stevningen.

Bilag 50: Bilder av svalgangene

For nærmere dokumentasjon av råteskader og årsaksforhold vises det til fremlagte rapporter fra TakstForum Trøndelag (bilag 13) Advansia (bilag 32) samt brev fra DNB Liv (bilag 48).

Det nevnes særskilt at tettedetaljer mellom taktekking og yttervegg modul/stålkonstruksjon ikke er utført med tilstrekkelig kvalitet. Taktekking på svalgangstak er lagt utenpå fasadens trekledning, og det bemerkes at det er montert beslag utenpå tekking/kledning, hvilket ikke tilsvarer preaksepterte løsninger iht. Sintef Byggforsk. Det er også tydelig at tekking/tetting mot gjennomgående stålsøyler ikke er tilstrekkelig, da det er der de fleste råteskade har utspring fra.

Beboerne har som følge av råteskadene i de bærende konstruksjoner i svalgangene ikke kunnet bevege seg trygt seg fra sin bolig og til øvrige fellesarealer. Da himlingen i svalgangene ble åpnet falt deler av konstruksjonen ned. Under utbedringen av svalgangene måtte det settes inn sikkerhetstiltak, ved at beboerne måtte benytte entreprenørs stillas som midlertidig svalgang i byggeperioden. Svalgangene slik de ble bygget har etter Sameiets oppfatning utgjort en åpenbar risiko for liv og helse.

4.2 Det økonomiske tapet

Utbedringsarbeidene er ferdigstilt. Arbeidene ble utført av TFS, mens HRP var prosjektleder, byggeleder og SHA-KU. Total utbedringskostnad for dette forhold ble kr 10 698 211 inkl. mva.

HRP har utarbeide en økonomisk oversikt som viser de påløpte kostnadene. I den grad saksøkte ønsker fremlagt samtlige underbilag for kostnadene, eller beløpene på noe vis bestrides, vil dette bli fremlagt i et senere prosesskriv.

Bilag 51: Økonomisk oversikt fra HRP pr. 15.10.24

5 BRANNTEKNISKE FORHOLD - MANGLER VED FASADEKLEDNING I TILKNYTNING TIL RØMNINGSVEI (KR. 5 699 475 INKL. MVA.)

5.1 Mangelen

Allerede ved forhåndskonferanse for byggesak, i desember 2007, ble det bemerket særlig viktighet av brannkonsept og utførelse av høy kvalitet. Også i rammetillatelse for boligdelen, gitt 30.11.2009, påpekte kommunen at det i forbindelse med rammetillatelse for næringsdelen var innsendt brannteknisk konsept, og at man derfor forutsatte at det også ble innsendt brannteknisk konsept for boligdelen. Som vilkår 7 i rammetillatelsen ble det oppstilt et særskilt krav til at søknad om ansvarsrett i tiltaksklasse 3 for brannteknisk prosjektering og uavhengig kontroll av brannteknisk prosjektering, samt uavhengig tverrfaglig kontroll av brannteknisk utførelse for boligdelen skulle foreligge før igangsettingstillatelse ble gitt.

Brannteknisk prosjekteringsunderlag ble utarbeidet av RG på oppdrag fra Skanska. I prosjekteringsgrunnlaget ble det oppstilt krav til at kledning i tak og på vegg skulle tilfredsstille samme klasse som i rømningsvei.

Som følger av at utbedringen av råteskadene i svalgangen måtte byggesøkes, ble grensesnittet mot kledning i svalgangene undersøkt. Det ble i denne anledning stilt spørsmål ved typen kledning som var benyttet på svalganger og fasade.

Ved nærmere undersøkelser oppdaget man at fasadekledningen ikke samsvarte med brannteknisk konsept utarbeidet av RG på vegne av Skanska. Som følger av at fasadekledningen hadde feil brannklassifisering, opprettet Trondheim Kommune ulovlighetsoppfølgingssak på branntekniske avvik ved eiendommen.

Sameiet ble som følger av de avdekkede feilene anbefalt å gjennomføre mer utførlig kontroll av brannsikringen av boligdelen av eiendommen. Det ble i den forbindelse innhentet en ny brannteknisk vurdering med anbefaling om tiltaksplan. Den branntekniske vurderingen er utført av Firesafe, og sett opp imot det opprinnelige brannkonseptet fra RG (bilag 29).

Firesafe-rapporten (bilag 38) viser at det tilbake i byggeår er prosjektert med ubrennbar kledning i tilknytning til rømningsveier i boligdelen, mens det i realiteten er brukt brannhemmende kledning. Endringen er ikke fraviksbehandlet i brannkonseptet.

I brannkonseptet stilles det krav til at *«(d)e materialer / produkter som velges skal ha datablad på at de tilfredsstiller de gjeldende brannklassene. Produktene velges i henhold til produktoversikt i Norsk Byggtjenestes Byggnormserie og den enkelte leverandørs produktdatablad. Generelt skal det velges overflater og materialer som gir best mulig vern mot antennelse, varmeavgivelse og røykutvikling. Dette er spesielt viktig for overflater i tak, da disse bidrar i større grad enn vegger i en eventuell brannutvikling.»*

Videre er det angitt at kledningskrav i rømningsvei, sjakter og hulrom er satt til brannteknisk klassifisering K210 A2-s1,d0 [K1-A] med kommentar *«Som preakseptert»*. Kledning montert på

tilnærmet *alle* utvendige overflater har imidlertid branntekniskklassifisering B-s2,d0. Dette er også dokumentert ifm. innlevering av FDV-dokumentasjon tilbake til byggeår.

I tilknytning til svalgangene angir også brannkonseptet at *«(k)ledning i tak og på vegg må tilfredsstille samme klasse som i rømningsvei.»*

Sameiet kan ikke se at noen av disse avvikene er fraviksbehandlet, og det fremstår som om Skanska bevisst valgt å benytte en kledning på fasade og svalgangshimling, som ikke tilfredsstiller branntekniske forutsetninger for prosjektet. Avvik fra brannkrav som utgjør en risiko for personsikkerheten er alvorlig, og ekstra alvorlig når det er snakk om områdene i rømningsveiene.

Fraviksbehandling og/eller godkjenning av endret utførelse i byggesak har vært nødvendig for å lukke dette avviket. Slik Sameiet ser det, vil utbedring måtte skje gjennom ett av to alternativer; enten ved etablering av fasadesprinkler, eller ved utskifting av fasadekledning som tilfredsstiller krav satt i opprinnelig branntekniskkonsept.

Sameiets byggtekniske rådgivere har vurdert at utskifting av fasadekledning er den mest regningsvarende metoden, sett også i lys av behovet for utskifting av fasadekledning som følger av manglende lufting. Firesafe har videre anbefalt at det av hensyn til liv/sikkerhet etableres organisatoriske tiltak i perioden inntil endelige utbedringstiltak er avklart.

Den branntekniske vurderingen fra Firesafe er oversendt Trondheim kommune og Trøndelag Brann- og Redningstjeneste IKS. Trondheim kommune har besvart brevet. I svarbrev konstaterer kommunen at det er brukt feil fasadekledning iht. opprinnelig brannkonsept samt at det bla. er mangler ved brannskiller mv. Kommunen konstaterer videre at de avdekkede forholdene representerer et brudd på brann- og eksplosjonsvernlovgivningen og at saken vil følges opp fra kommunen og Trøndelag Brann- og Redningstjeneste IKS inntil alle avvik er rettet og eiendommen er brakt i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Sameiet var uvitende om at branntekniske forhold ved fasadene representerte mangler ved eiendommen frem til sommeren 2022.

5.2 Det økonomiske tapet

Utbedringsarbeidene er pr. oktober 2024 under utførelse av TFS. Avtalt kontraktssum for arbeidet er på 4 938 317 inkl. mva. Hertil kommer noen endringer og byggherrekostnader.

Samlet utgjør utbedringskostnadene pr i dag kr 5 699 475 inkl. mva.

Det vises til økonomisk oversikt fra HRP som viser kostnadene (bilag 51). I den grad saksøkte ønsker fremlagt samtlige underbilag for kostnadene, eller beløpene på noe vis bestrides, vil dette bli fremlagt i et senere prosesskriv.

6 MANGLENDE BRANNKLASSIFISERING I TEKNISKE SJAKTER OG/ELLER MANGLENDE/ UTILSTREKKELIG BRANNTETTING I ETASJESKILLER MELLOM LEILIGHETENE (KR. 3 463 247 INKL. MVA.)

6.1 Mangelen

Firesafe avdekket ved sin gjennomgang av boligdelen i Eiendommen manglende branntetting og/-eller for dårlig brannklassifisering i vegger i teknisk føringssjakter i boligdelen.

Sameiet var uvitende om at det branntekniske forholdet representerte mangler ved eiendommen før Firesafe-rapporten forelå i mars 2023.

Brannkonsept fra RG (bilag 29), angir at installasjonssjakter over flere plan skal følge preakseptert løsning (EI60 A2-s1,d0 [A60]), at det ikke skal etableres åpne sjakter i plan 3-6 (side 9), og at alle sjakter tettes i etasjeskille til samme klasse som dekket. I tillegg skulle hulrommet fylles med isolasjon for å unngå problem med hulrom.

På side 12 i konseptet angis det videre at sjakter skal utføres som egne brannceller hvis de er åpne i etasjeskillene, og at hvis sjaktene tettes med «brannklassifiserte tettinger med samme motstand som branncellekravet for bygningen» betraktes sjakta ikke lenger som sjakt.

Som kommentar til dette skriver RG selv at «(s)jaktene tettes i etasjeskille til samme klasse som dekket samt at hulrommene fylles med mineralull.»

Firesafe har utført stikkprøvekontroll av 3 sjakter i 3. og 4. etasje. Kontrollen er utført i leilighet L10, L12 og L3. Stikkprøvekontrollen viser at det mellom 2. og 3. etasje er tettet med 15cm byggskum. De andre sjaktene er ikke branntettet. Sjakter er hovedsakelig dyttet med biter av isolasjon, og det er både ventilasjonskanaler, stålrør, plastrør, isolerte vann og varmerør i sjaktene.

Helt konkret består mangelen i at tetteprodukt som er brukt, ikke innehar nødvendig brannteknisk klassifisering tilsvarende branncellekravet for etasjeskille.

I tilleggsnotat datert 22.08.23 (bilag 47), uttaler Firesafe følgende

> *«Vedlegg 47-1 Detaljer sjakt viser at det skal «branntettes med fugemasse» rundt rør og at rørene skal fullisoleres. Firesafe er ikke kjent med at det finnes produkter som kan brukes til branntetting av kabler, kobberrør, soilrør og ventilasjonskanaler som gir brannmotstand EI 60. Stikkprøver vist som tidligere angitt (rapport datert 30.03.23) at ventilasjonskanaler og avløpsrør i kontrollerte sjakter ikke var fullisolerte.»*

Sjaktene er med andre ord verken utført som egne brannceller eller tettet med brannklassifiserte tettinger slik prosjektert. Verken den ene eller andre prosjekteringsforutsetning er fulgt ved oppføring av bygningsmassen, og må anses som en klar mangel etter regelverket.

Byggskum må fjernes. Alle sjakter må branntettes med sertifiserte produkter. Stålrør og ventilasjonskanaler må brannisoleres. Oppgradering av brannklassifisering av sjaktvegger kan vurderes som alternativ løsning til branntetting av sjakter (dersom praktisk mulig).

6.2 Det økonomiske tapet

Utbedringsarbeidene er under planlegging i samråd med Firesafe, hvorpå endelig prisestimat er avhengig av utbedring av 2-3 «prøvesjakter». Foreløpig estimat viser imidlertid en kostnad på kr 3 463 247 inkl. mva.

Det vises til økonomisk oversikt fra HRP som viser kostnadene (bilag 51). I den grad saksøkte ønsker fremlagt samtlige underbilag for kostnadene, eller beløpene på noe vis bestrides, vil dette bli fremlagt i et senere prosesskriv.

7 ØVRIGE BRANNTEKNISKE AVVIK (KR. 4 868 911 INKL. MVA.)

7.1 Mangelen

Firesafe avdekket ved sin gjennomgang av Eiendommen en rekke andre branntekniske avvik. Det vil gjøres kort rede for disse under, med henvisning til «observasjonsnummer» i Firesafe-rapporten (bilag 38). For øvrig vises det til rapporten. Sameiet var uvitende om at de branntekniske forholdene representerte mangler ved Eiendommen før rapporten forelå i mars 2023.

7.1.1 *Brannteknisk prosjektering/tegninger (rapporten nr. 1, 8 og 21):*

Firesafe har avdekket flere forhold som krever oppdatering av brannteknisk dokumentasjon:

- Firesafe-rapporten nr. 1. Tegninger stemmer ikke med faktisk situasjon. Tilgang til svalgang er uavhengig av trapperom iht. angivelse på tegninger. Avvik foreslås lukket ved oppdatering av branntegninger.
- Firesafe-rapporten nr. 8. Detaljprosjektering avviker fra faktisk utførelse. Opprinnelig prosjektert med to lag gips og ett lag panel. Ved faktisk utførelse så er ett lag panel erstattet med ett ekstra lag med normalgips. Firesafe foreslår å lukke avvik med omprosjektering/oppdatering av byggets branndokumentasjon.
- Firesafe-rapporten nr. 21. Størrelse på vinduer avviker fra det som er angitt i brannkonsept. Firesafe skriver; Det er mulig tilkomst til balkonger på fasade er vurdert uten at dette er angitt i konsept. Det foreslås fra Firesafe å endre tegninger til som bygget, som vil lukke dette avviket.

Sameiet krever dekket kostandene med oppdatering av Eiendommens branntekniske dokumentasjon.

7.1.2 *Dører mangler selvlukker/dørpumpe iht. brannkonsept (rapporten nr. 9)*

Brannteknisk konsept utarbeidet av RG angir at det skal være selvlukkere på brannklassifiserte dører vendt ut mot svalgang. Dørene er ikke utstyrt med slik selvlukker.

Avviket mellom prosjekteringsforutsetninger og faktisk utførelse må utbedres.

7.1.3 *Kanalgjennomføring ventilasjon yttervegg (rapporten pkt. 10):*

Brannteknisk konsept fra RG angir på side 13 følgende vedr. kanalføringer i yttervegg;

> *«Ventilasjonsaggregatene plasseres i bod med inntak i yttervegg og avkast via kanal til over tak. Avkastkanalen føres i sjakt tettet i etasjeskillene og fylt med isolasjon.»*

Videre er det angitt følgende om krav til ventilasjonsanlegg;

> *«For å forhindre brannspredning som følge av varmeledning i kanalgodset og dermed varmestråling fra kanalmaterialet, kan kanalen utføres på en av følgende måter:*
> *- Med røyk- eller brannspjeld og isolert kanal ved gjennomføring*
> *- Med brannspjeld med EI-klasse ved gjennomføring*
> *- Med isolasjon av nettingmatter av mineralull i hele kanalens lengde*
> *- Med isolasjonslengder i henhold til dokumentert løsning fra produsent.»*

Det fremgår av Firesafe-rapporten at kanalgjennomføring i yttervegg er ikke montert med noen av forutsetningene som brannteknisk konsept angir. Avviket mellom prosjekteringsforutsetninger og faktisk utførelse må utbedres.

7.1.4 *Nedsig av rørføringer gjør at branntetting ikke er tilstrekkelig (rapporten pkt. 12).*

Det er i brannkonsept fra RG angitt følgende om vann-avløpsrør o.l. på side 14:

> *«- Installasjoner som føres gjennom branncellebegrensende konstruksjon er, må ikke svekke konstruksjonens brannmotstand.*
> *- Plastrør med diameter til og med 32 mm kan likevel føres gjennom murte/støpte konstruksjoner i inntil klasse EI 90/A2-s1,d0 [A90] og isolerte lettvegger i inntil klasse EI 60/A2-s1,d0 [A60], når det tettes rundt rørene med godkjent/klassifisert tettemasse.*
> *- Støpejernsrør med diameter inntil 110 mm kan føres gjennom murte/støpte konstruksjoner inntil klasse EI 60/A2-s1,d0 [A60] når det tettes rundt rørene med godkjent/ klassifisert tettemasse, eller støpes rundt og konstruksjonen har tykkelse minst 180 mm. Avstand til brennbart materiale fra rør som går gjennom brannklassifisert bygningsdel, må være minst 250 mm.*
> *- Stål- og kobberrør skal branntettes og isoleres i alle gjennomføringer i brannklassifiserte konstruksjoner.»*

Det fremgår av Firesafe-rapporten at gjennomføringer ikke er utført tilfredsstillende mht. brannmotstand i dekkekonstruksjon. Rørføringer har blitt trykt ned i utsparingen, og tetting mellom konstruksjon og gjennomføring dermed ikke er intakt.

Hva mangelen faktisk skyldes er ikke avklart, men det kan tyde på enten setningsskader som følge av sig/setninger i boligdelen, eller utilstrekkelig innfestede rørføringer i tekniske føringssjakter.

Avviket mellom prosjekteringsforutsetninger og faktisk utførelse må utbedres

7.1.5 *Manglende branntetting av tilslutning mellom langsgående ståldragere og kledning/gips (rapporten pkt. 15).*

I brannkonseptet fra RG er det angitt at svalgangskonstruksjonen skal tilfredsstille EI60 og at tilslutninger mot yttervegg må utføres slik at det ikke er hulrom bak kledning hvor brann kan spres mellom etasjer.

Det fremgår av Firesafe-rapporten at tilslutning i forbindelse med langsgående dragere ikke er utført med tilfredsstillende brannmotstand. Det er kun montert beslag mellom ståldrager og utvendig kledning.

Avviket mellom prosjekteringsforutsetninger og faktisk utførelse må utbedres.

7.1.6 *Ventilasjonskanaler i leiligheter/avtrekk fra komfyr (rapporten pkt. 19)*

Brannkonsept fra RG angir følgende vedr. ventilasjon i leiligheter og avtrekk fra komfyr:

> *«- Ventilasjonskanalene må være festet slik at de ikke faller ned. Ved gjennomføring i brannskiller må opphengene ha samme brannmotstand som veggen.*
> *- Ventilasjonsanlegget må normalt utføres i materialer som tilfredsstiller Euroklasse A2- s1,d0 [ubrennbare materialer]. Unntak kan gjøres for filtre, lydfeller som er typegodkjent for bruken og små detaljer som tetningstape o.l.av kunststoff.*
> *- Avtrekkskanaler fra kjøkken må utføres med brannmotstand EI 30 A2-s1,d0 [A30] hvis de ikke ligger i sjakt. Tilknytning mellom komfyrhette og avtrekkskanal kan være fleksibel kanal som er typegodkjent for slik bruk.*
> *- Kjøkkenavtrekk bør ha fettfilter, og avtrekkskanalene må kunne reingjøres i hele sin lengde for å redusere faren for antennelse og brann.»*

Av Firesafe-rapporten fremgår det at avtrekk fra komfyr ikke er utført som sjakt EI 30 iht. brannkonsept. Stikkprøver viser også at det er benyttet flexikanaler internt i leiligheter mellom ventiler og aggregat.

Sameiet gjør gjeldende at fysisk utførelse er i strid med brannkonsept. Det er derimot akseptert at det benyttes flexikanal i kanalstrekk mellom komfyrhette og *avtrekkskanal*. Dette tolkes av Sameiet slik at flexikanal ikke kan benyttes i hele kanalstrekk fra komfyrhette og til ventilasjonsaggregat.

I tilbakemelding fra Skanska den 30.06.23 (bilag 46), hevdes det at ««tekniske føringssjakter» synes å ikke være sjakter, men innkassede føringer av tekniske installasjoner som er fylt med isolasjon. Denne løsningen gjør det ikke nødvendig med brannmostand på vegger.»

Dette gjelder imidlertid ikke for ventilasjonsføringer internt i leilighetene, hvor flexikanal er benyttet fra komfyravtrekk til aggregat og fra øvrige ventiler og til ventilasjonsaggregat.

Ytterlige undersøkelser er nødvendig for å avklare tiltak. Løsning knyttet til sjakt og ventilasjonsføringer må avklares før endelige nødvendige utbedringstiltak fastsettes.

Utbedringskostnaden for dette punktet er derfor estimert, basert på antatt utbedringsmetode.

7.1.7 *Trapperom. Bytte av dør mot næringsdel i 2. etg. (rapporten pkt. 20)*

Det fremgår av Firesafe-rapporten at brannmotstand til dør fra trapperom uten sprinkleranlegg mot arealer i 2. etg. har brannmotstand EI30CSa. Utelatelse av sprinkleranlegg i trapperom skal iht. NS12845 være EI60CSa. Avviket må utbedres ved bytte av brannklassifisert dør til EI60CSa.

7.2 Det økonomiske tapet

Utbedringsarbeidene er ikke påbegynt. Det er foreløpig ikke innhentet tilbud på utbedring av alle de branntekniske avvikene. Kostnadene er estimert av HRP, men vil kunne variere ut ifra valgt utbedringsmetode og faktiske tilbud fra utførende leverandør.

Kostnadene estimeres til kr 4 868 911 inkl. mva.

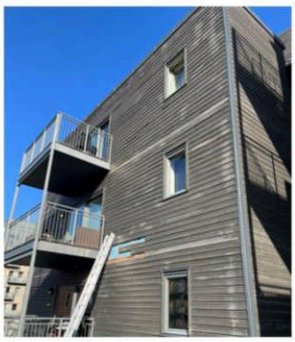
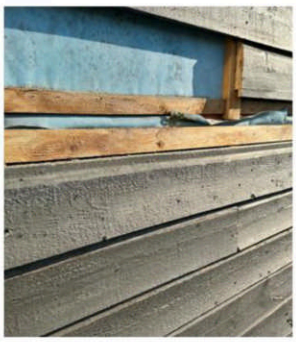
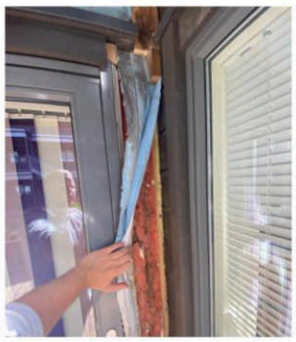
Det vises til økonomisk oversikt fra HRP som viser kostnadene (bilag 51).

8 MANGLENDE LUFTING PÅ FASADEKLEDNING (KR. 6 466 509 INKL. MVA.)

8.1 Mangelen

8.1.1 *Manglende lufting fasadekleding*

Det ble i forbindelse med utbedring av svalgangene fattet mistanke om manglende lufting av fasadekledning på boligdelen. Dette da man ikke kunne kjenne fysisk luftespalte i nedre kant av fasadekledning. Videre var det relativt omfattende saltutslag og mosedannelse på fasadekledningen. Kledningen ble undersøkt flere steder, og Rambøll ble engasjert for å bistå med bygningsfysiske vurderinger.


Det ble avdekket at utvendig kledning ikke er luftet mellom boligmodulene, da skjøt mellom f.eks. 3-4 etg., er klemt med lekt med dimensjon lik øvrige sløyfer. Dette tilsier at man ikke har drenering for vann som trenger inn bak fasadekledning.

Bilag 52: Rapport Rambøll datert 27.10.2023
Bilag 53: Byggedetaljblad 542.101, Byggforskserien, 11.02.2022

Fra Rambøll sin rapport pkt. 2 hitsettes;

> *«Fravær av gjennomgående luftespalte i utlekting mellom kledning og vindsperre vil resultere i at vann som kommer gjennom kledningene ikke dreneres effektivt bort og øker risikoen for fuktskader. Det vil være en reell fare for nedbryting av selve fasadekledningen, samt nedbryting av bakenforliggende vindsperreprodukt. Dette ses det allerede konsekvens av på bilder oversendt av HRP. [...]*
>
> *Dersom det ikke gjøres tiltak vil man forvente at situasjonen utvikler seg, og nedbryting av vindsperren fortsetter. For å unngå dette må tilstrekkelig lufting av kledningen etableres, og det vil være behov for å utbedre områdene med vindsperre som allerede er skadet».*

Det fremgår videre av FDV-datablad for utvendig kledning, «Branntrygt Tre» (bilag 34), jf. byggdetaljblad 542.101 pkt. 44, hvilke føringer det settes ved montering av kledningen som er benyttet.

> *«[...] kledningen skal luftes på baksiden, min. 22mm. Se ellers Byggdetaljblad for utvednig kledning. [...] «Ved kapping skal endeflater grunnes og beises umiddelbart, både ved skjøter og ender av bordet.»*

Ut ifra rapporten, funn under utbedring av fasaden i svalgangene, samt øvrig inntrykk av utført håndverk, legger Sameiet til grunn at omfanget av manglende lufting er betydelig, og at samtlige fasader er oppført uten tilstrekkelig lufting.

Senere undersøkelser har avdekket ytterligere svakheter ved kledningen. Skjøter på bordkledning og endeved tilsynelatende ikke er grunnet og beiset iht. produktdatablad ved montering. Sameiet kan heller ikke finne FDV-dokumentasjon på at det er påført maling eller dekkbeis umiddelbart etter montering iht. produktdatablad og/eller datablad på Teknos Woodex eller Jotun Drygolin Maling.

8.1.2 *Nærmere og fuktskade i hjørne mv.*

I notat fra Rambøll uttales det:

> *«Svikt i GU ble oppdaget i forbindelse med at takhagen ble tekket om, da tekking skulle føres opp og tettes mot GU. Bak kledning og utlekting var GU gått i oppløsning, og bærer tydelige preg av å være utsatt for fukt. Årsak til fuktskaden er ikke endelig kartlagt, men skaden er utbedret ved at ny vindsperre er lagt og lufting blir ivaretatt fra topp til bunn.»*

Sameiet har gjennomført undersøkelser på balkong over og ved demontering av gesimsbeslag uten å finne årsaken til fuktskaden/soppdannelsen i dette hjørnet. Vindsperresjikt av GU og diffusjonsåpen vindsperre har i perioden etter overtakelse av boligen hatt god tilgang på fukt, som igjen ikke har hatt mulighet til å tørke ut, da det ikke har vært lufting i omtalt hjørne.

Det ble i forbindelse med ovennevnte fuktskade også avdekt at vindsperre i hjørnet ikke er utført på fagmessig god måte. Dette da vindsperre i modulskjøt er ført fra en modul og utenpå fasadekledning på nabomodul, noe som resulterer i anblåsing i isolasjonen i dette hjørnet, noe som tilsier at isolasjonen i hjørnet ikke har får tiltenkt funksjon/lavere verdi.

Som følge av forannevnte funn antar Sameiet at det foreligger fagmessig utilstrekkelig utførelse av modulskjøter/hjørner på hele boligdelen av Eiendommen.

8.1.3 *Utbedringsbehov*

Høyst sannsynlig må fasadekledningen byttes i sin helhet og fuktskader i hjørner utbedres. Under enhver omstendighet må tilstrekkelig lufting av kledningen etableres. Sameiet vil komme tilbake til dette under saksforberedelsen.

8.2 Det økonomiske tapet

Utbedringsarbeidene er ikke påbegynt. Det er foreløpig ikke innhentet tilbud på utbedring av fasaden og tilhørende mangler. Kostnadene er estimert av HRP til kr 6 466 509 inkl. mva.

Det vises til økonomisk oversikt fra HRP som viser kostnadene (bilag 51).

9 SAKENS RETTSLIGE SIDE

De påberopte forhold, som nevnt i punkt 4 til 8, er klart i strid med de utførelses- og omsorgsplikter som følger av bustadoppføringslova. Arbeidet er ikke utført «på faglig godt vis» og det foreligger mangler etter bustadoppføringsloven § 25 jf. § 7. De påberopte forhold utgjør vesentlige og alvorlige byggetekniske mangler ved arbeidet Skanska er ansvarlig for.

Skanska har avvist krav om retting, jf. buofl. § 32, og Sameiet krever derfor prisavslag og/eller erstatning tilsvarende kostnadene med å få utbedret manglene av tredjepart, jf. buofl. §§ 33 og 35. I tillegg kreves erstatning for økonomisk tap i form av sakkyndig og juridisk bistand, jf. buofl. § 35. Dokumentasjon for sistnevnte post vil fremlegges underveis i saksforberedelsen.

Kravet kan rettes direkte mot totalentreprenør Skanska, jf. buofl. § 37.

Overtakelse fant sted høsten 2010, og det er ikke omtvistet at reklamasjon er fremsatt etter utløpet av den absolutte reklamasjonsfristen på 5 år i buofl. § 30 første ledd andre punktum. Sameiet vil imidlertid anføre at femårsfristen ikke er til hinder for kravet mot Skanska, idet de forholdene som er avdekket hver for seg og samlet sett er av en slik art og omfang at Skanska må anses for å ha opptrådt grovt uaktsom, jf. buofl. § 30 fjerde ledd.

Kravet er ikke foreldet. Av fl. § 10 første ledd fremgår det at ved uvitenhet om fordringen, gjelder en tilleggsfrist på ett år «etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap», - i det lengste kan fristen forlenges med til sammen 10 år, jf. bestemmelsens fjerde ledd.

Foreldelsesfristen ble avbrutt ved erklæring om forlengelse av foreldelsesfristen datert 22.08.22. Dette vil si at kravet vil være foreldet etter fl. § 10, dersom Sameiet fikk eller burde skaffet seg kunnskap om manglene før 22.08.21. Sameiet har ikke hatt tilstrekkelig kjennskap til skaden eller skadevolder, til at de hadde rimelig grunn til å få ansvarsforholdet prøvd ved en domstol, før tidligst høsten 2021. Først ved Takst-Forums rapport, datert 26.08.21, kunne Sameiet begynne å forstå omfanget av manglene knyttet til råteskadene i svalgang og hva dette skyldtes. Sameiet har vært fullstendig uvitende om at øvrige påberopte forhold representerte mangler ved eiendommen frem til sommeren 2022.

Subsidiært påberopes at Skanska som ansvarlig prosjekterende, utførende og kontrollerende etter plan og bygningsloven for bygningsmessige arbeider i boligdelen av eierseksjonssameiet (modulene), er erstatningsansvarlig overfor Sameie etter alminnelig erstatningsrett.

De påviste mangler viser at Skanska har gjort grove feil av betydning for sikkerhet og helse ved ivaretakelsen av sine plan- og bygningsrettslige roller. Dette må anses å falle inn under den norm som er etablert i rettspraksis for at rollen som ansvarlig etter plan- og bygningslovgivningen utløser ansvar overfor tredjemann etter alminnelig erstatningsrett, jf. HR-2021-2201-A.

10 VITNER

Sameiet vil føre følgende vitner, med forbehold om suppleringer/endringer etter mottatt tilsvar;

Vitne 1: Olav M. Sætran, sivilingeniør/senior prosjektleder, Advansia AS

Sætran har avgitt fagkyndigrapport i saken, og vil uttale seg om rapporten og de mangelsvurderingene som er foretatt.

Vitne 2: Mikal Storflor Johnsen, daglig leder, TFS Entreprenør AS

TFS har gjennomført utbedringsarbeidene for Sameiet. Storflor Johnsen kan uttale seg om de avdekte mangler, gjennomførte arbeider og kostnader.

Vitne 3: Trond Ulgenes, regionleder, Firesafe

Ulgenes har avgitt fagkyndigrapport i saken, og vil uttale seg om rapporten og de mangelsvurderingene som er foretatt.

Vitne 4: Christian Skevik, prosjektleder, HR Prosjekt AS

HRP har vært engasjer som byggeteknisk rådgiver siden årsskiftet 2022/2023, og har ledet arbeidene som ble utført på svalgangene gjennom 2023. Skevik kan uttale seg om de avdekte mangler, gjennomførte arbeider og kostnader.

Vitne 5: Liv Høijord Svare, Rambøll Norge AS

Høijord Svare har avgitt fagkyndigrapport i saken, og vil uttale seg om rapporten og de mangelsvurderingene som er foretatt.

11 PÅSTAND

Med forbehold om ytterligere påstandsgrunnlag og bevis nedlegges slik

p å s t a n d :

1. Skanska Husfabrikken AS dømmes til å betale prisavslag/erstatning til Eierseksjonssameiet Sirkeltomten, fastsatt etter rettens skjønn, oppad begrenset til kr. 33 000 000, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

2. Eierseksjonssameiet Sirkeltomten tilkjennes sakens kostnader

***

Trondheim, 16. oktober 2024
Simonsen Vogt Wiig

Andreas Nordheim
advokat

R 560 u, br. 25.01.2000.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR OMRÅDET NEDRE ELVEHAVN FELT C5, "SIRKELTOMTEN"

Plankart og bestemmelser er datert: 20.04.99
Dato for siste revisjon av plankartet: 14.12.99
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 20.12.99
Dato for vedtak i Bygningsrådet/Det faste utvalg for planskaer: 25.01.00

§ 1 GENERELT

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

Bebyggelsesplanen omfatter en mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan for Nedre Elvehavn, stadfestet 25.06.87. Endringen innebærer endring av utbyggingsformål og justering av plassering av regulert rundkjøring.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder
- Trafikkområder

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNINGER/KONTOR

3.1 Bebyggelsens utforming

Hvis bebyggelsen oppføres etappevis, skal hvert byggetrinn fremstå som avsluttet slik at området ikke blir stående uferdig.

Bebyggelsen skal gis høy arkitektonisk kvalitet. Materialbruk og fargesetting skal omsøkes og behandles spesielt.

Før endelig behandling skal det foreligge modell i målestokk 1:500.

3.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal ligge innenfor regulert byggegrense og i byggelinje, der denne er vist i planen.

Mindre utbygg, inngangsparti og andre lave bygningsdeler kan inngå i den skraverte gårdsplass.

3.3 Byggevolum

Tillatt bebygd area, BYA, skal ikke overstige 60%.

Mellom bebyggelsen i byggetrinn I og II skal det etableres en bilfri gårsplass som vist på plankartet.

3.4 Bebyggelsens høyder

Gulv i 1. etasje i byggetrinn I skal være på cote +6.0 ± 0.3 meter.

Bebyggelsen i byggetrinn I skal maksimalt ha en høyde på 5 etasjer eller inntil 20 meter,

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

målt fra ferdig gulv i 1. etasje i byggetrinn I til topp gesims.

Bebyggelsen i byggetrinn II skal maksimalt ha en høyde på 6 etasjer eller inntil 23.5 meter, målt fra ferdig gulv i 1. etasje byggetrinn I til topp gesims.

Takoppstikk over gesims , som ventilasjons-, trappe-, heishus og annet, skal ha en bevisst utforming og integreres i bebyggelsens arkitektoniske formspråk.

3.5 Parkering

Antall parkeringsplasser skal være i henhold til krav gitt i Trondheim kommunes vedtekter for Midtbyen. Parkeringsbehovet skal løses innenfor område C5.

Det skal utarbeides parkeringsplan for de ulike byggetrinn som skal behandles og godkjennes av bygningsmyndigheten. Planen skal vise parkeringsanlegg i garasjer og som markparkering og dessuten varemottak.

For byggetrinn I kan parkering skje som markparkering.
I byggetrinn II skal det etableres parkeringsanlegg i bebyggelsen og under gårdsplass, i tillegg til nødvendig gjesteparkering på bakkeplan.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal forbeholdes bevegelses- og orienteringshemmede.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Felt T1 - trafikkområde med blandet trafikkformål

Området utbygges etappevis, første etappe slik bebyggelsesplanen viser.
Det skal utarbeides en byggeplan for hele feltet som viser trafikkanlegg (veger, gangveger, fortau, ramper etc.), terrengbehandling, murer, vegetasjon, belysning osv.
Planen skal utarbeides i målestokk 1:500 og behandles senst samtidig med utomhusplan for felt C5.
Ved behandling av byggeplanen skal forholdet til tilliggende utbyggingsplaner redegjøres for så lang det er mulig.

4.2 Felt T2 - trafikkområde med internveger og fortau

Arealet omfatter atkomst- og internvegnett for betjening av denne del av Nedre Elvehavn-området.
Det skal også her foreligge godkjent byggeplan ved utbygging av arealet, se pkt. 4.1.

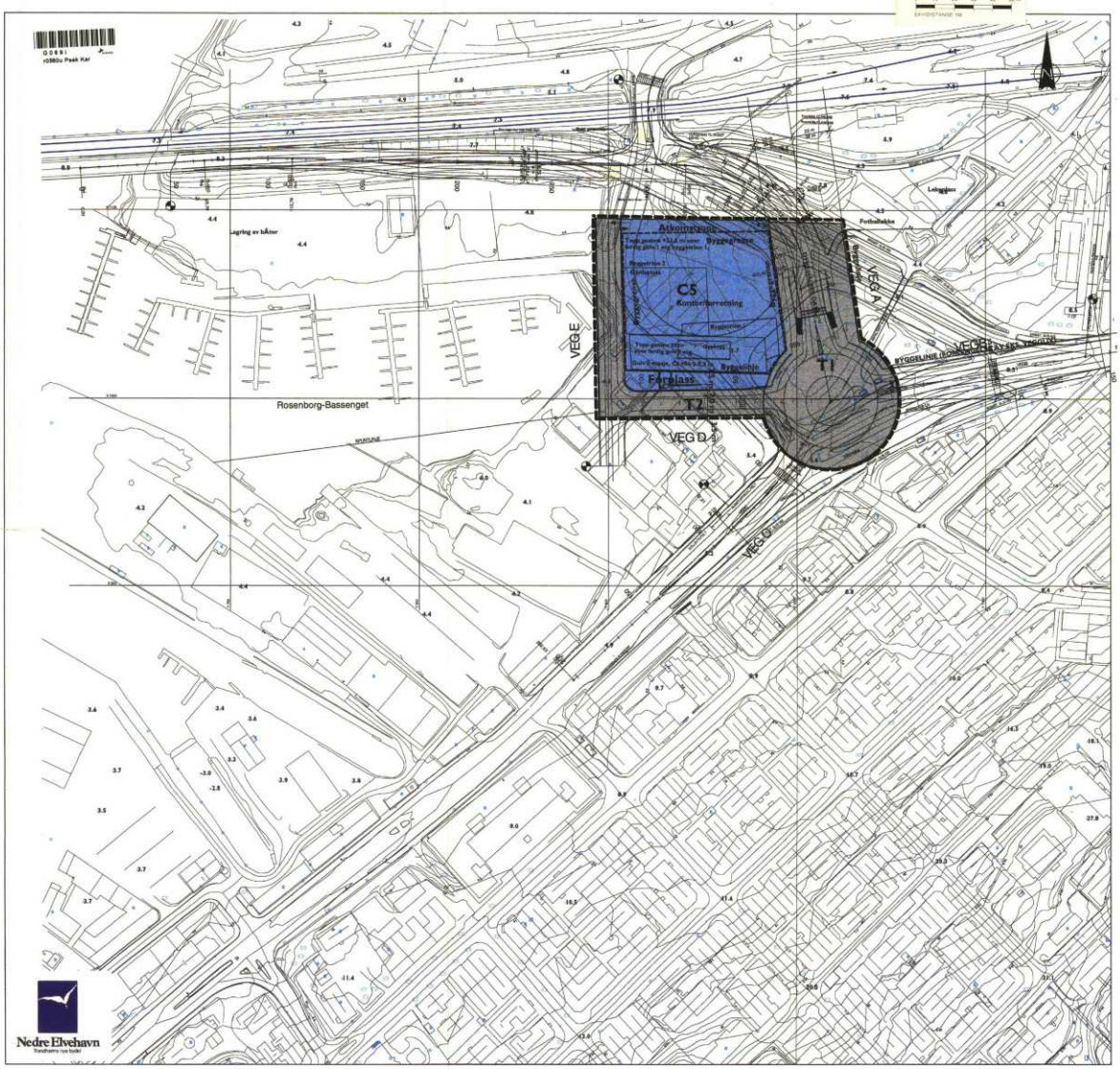
§ 5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Før utbygging skal det foreligge godkjent plan fra SFT for graving i forurenset grunn.

5.2 Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:500 for byggeområdet. Denne skal behandles samtidig med byggemelding og vise høyder på terreng, vegetasjon, materialbruk, belysning og møblering. Dessuten overflateparkering og evt. nedkjørsel til parkeringsanlegg.

5.2.1 Areal merket "forplass" skal gis en parkmessig opparbeidelse.

5.3 Offentlig trafikkareal og areal innenfor byggeområdet skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.



Nedre Elvehavn

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25. REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL. §25,1.ledd nr.1)
- BOLIGER
- BOLIGER (BLOKKER)
- FORRETNINGER/KONTOR
- INDUSTRI / LAGER
- OFFENTLIG BEBYGGELSE
- ALLMENNYTTIG FORMÅL

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL. §25,1.ledd nr.2)
- JORD - OG SKOGBRUK
- GARTNERI

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL. §25,1.ledd nr.3)
- KJØREVEI
- GANG-OG SYKKELVEI
- KOLLEKTIVANLEGG
- ANNET VEGAREAL
- OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE
- HAVNEOMRÅDE LANDDELEN

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL. §25,1.ledd nr.4)
- PARK
- ANLEGG FOR LEIK
- VANN

FAREOMRÅDER (PBL. §25,1.ledd nr.5)
- HØYSPENNINGSANLEGG

SPESIALOMRÅDER (PBL. §25,1.ledd nr.6)
- FRILUFTSOMRÅDER
- KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG
- BEVARINGSOMRÅDER

FELLESOMRÅDER (PBL. §25,1.ledd nr.7)
- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES LEKEAREAL

FORNYELSESOMRÅDER (PBL. §25,1.ledd nr.8)

BLANDET FORMÅL (PBL. §25, 2.ledd)
- BOLIG / FORRETNING
- FORRETNING / KONTOR

LINJESYMBOLER M.V
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- REGULERT/EKSIST. TOMTEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES
- BYGGEGRENSE
- BYGGELINJE
- GÅRDSPLASS
- OMRISS AV PLANLAGT BEBYGGELSE
- OMRISS AV EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
- REGULERT SENTERLINJE VEI
- FRISIKTLINJE VEIKRYSS
- ANVISNING AV AVKJØRSEL

TRONDHEIM KOMMUNE

KARTBLAD: R 560 u

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Revidert plankart	14.12.99	KS			
Revidert plankart	15.11.99	KS			
Revidert plankart	3.8.99	KS			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

	DATO	SIGN.
KUNNGJØRING VEDR. REG.ARBEIDET		
1.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅD		
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN		
2.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN		
3.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
BYSTYRETS VEDTAK		
STADFESTET AV:		

TRONDHEIM KOMMUNE MOTT. STATSFORVALTEREN AVD. BU 20. DES. 1999 SAKS NR. 300 Journ.nr. 99/10752/SH

PLANEN UTARBEIDET AV:

SELBERG ARKITEKTKONTOR AS
Plan - Arkitektur - Landskap

MÅLESTOKK	REGULERINGSPLAN NR.
1/1000	560 u
DATO	TEGNET / SAKSBEH.
20.04.99	KS / KS

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 665	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Dyre Halses gate 1C 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

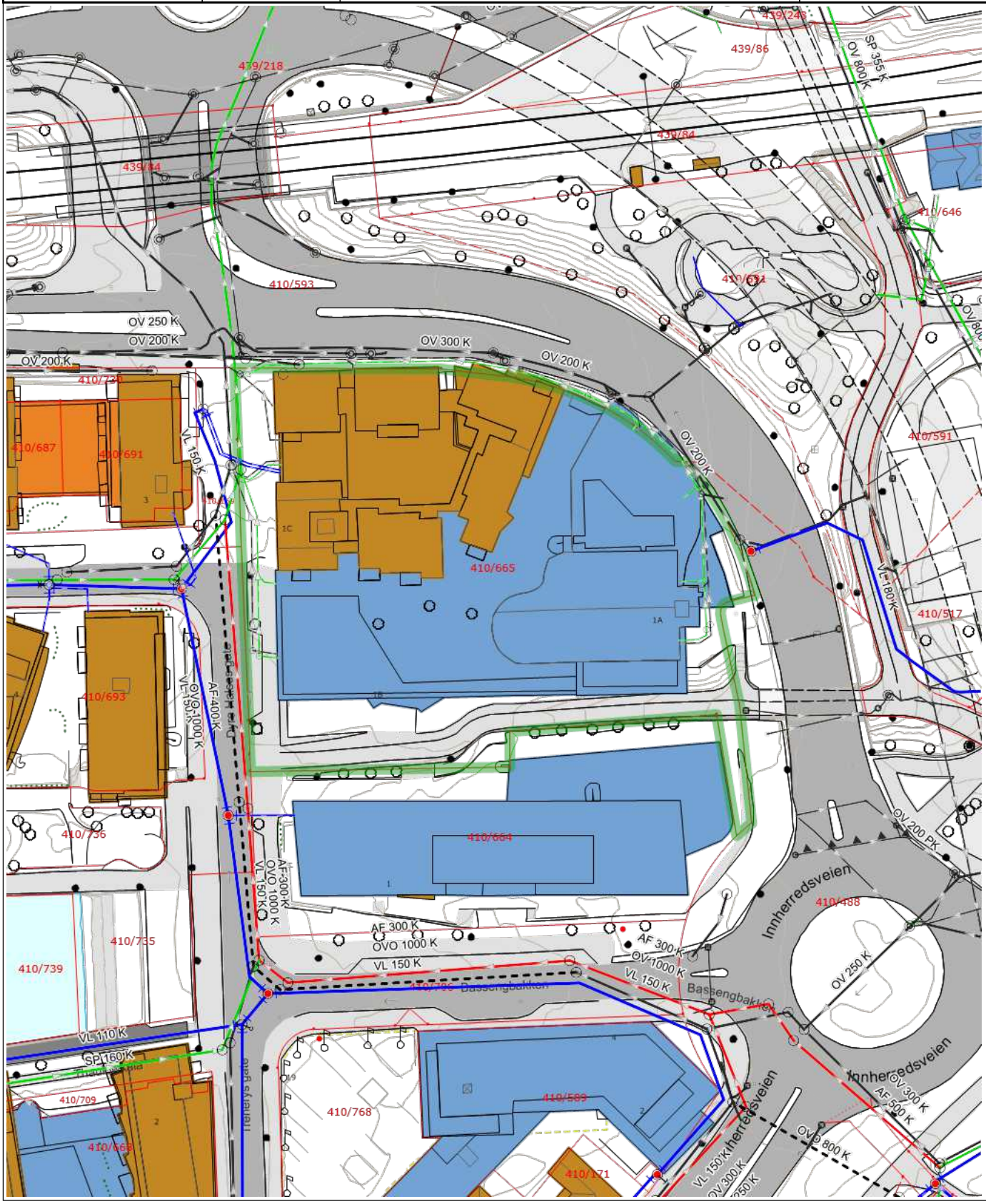
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring
- Bestemmelsesområde #2 Byøkologisk forsøksområde
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Fjernveg bru
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Bane
- Havn
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Ferdsel
- Småbåthavn

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 665	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Dyre Halses gate 1C 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

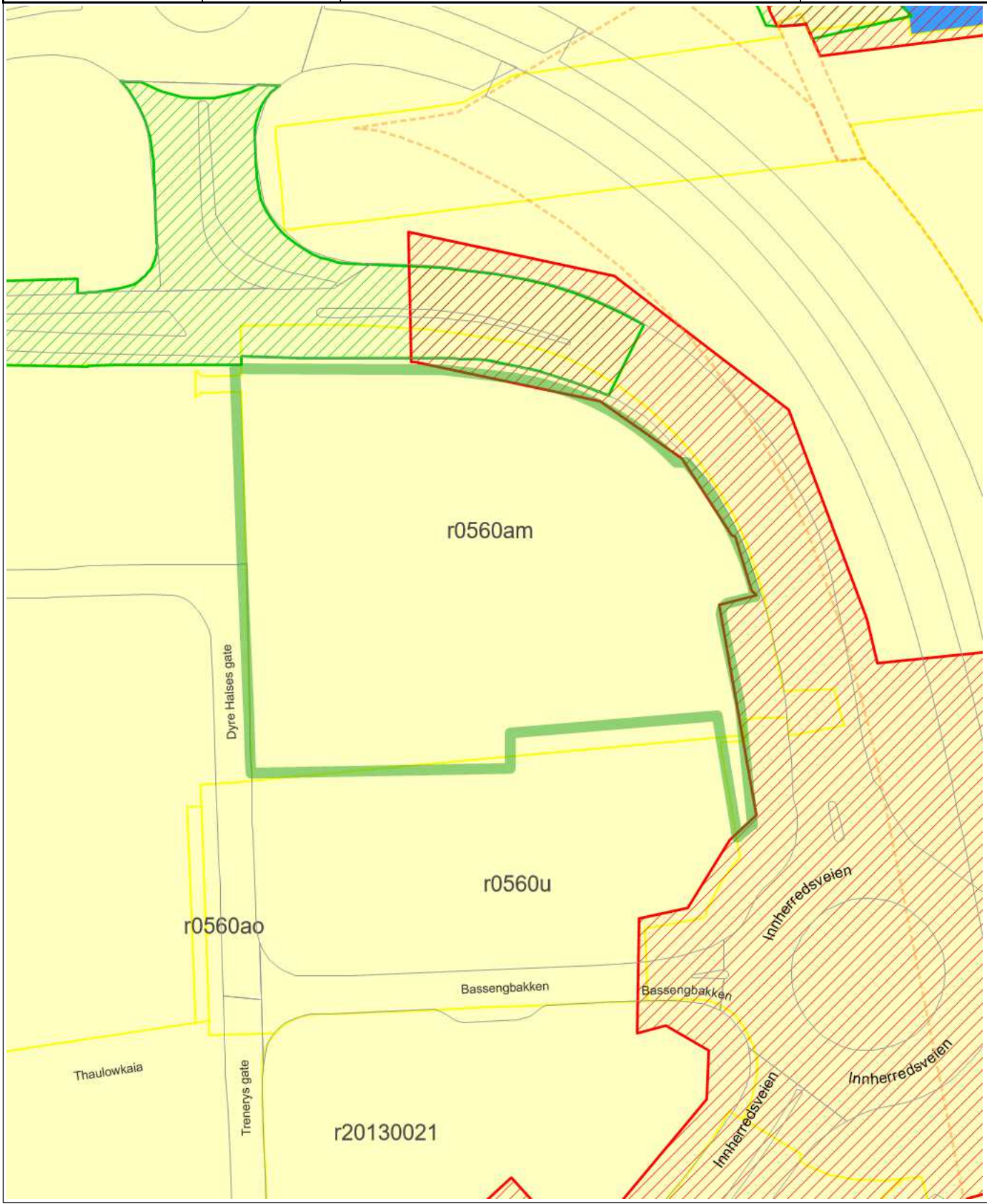
- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Åk
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Idrettsanlegg
- Loddrett mur
- Plattformkant for jernbane
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- Midtlinje bane
- Overkjørbart areal avgrensning
- Vegdekkekant
- Fylkesveg gatenavn .
- Kystkontur
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Kai og brygge
- Seksjonert grunneiendom
- Hekk
- Teiggrense fiktiv
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Kai- og bryggekant
- Midtlinje bane
- Skiltportal
- Vegdekkekant undergang
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Midtlinje bane på bru
- Skiltportal
- Vegdekkekant undergang
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Gang- og sykkelveg undergang
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Kabelkanal
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gjerde
- Frittstående mur
- Midtlinje bane på bru
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Plattformkant for jernbane
- Annet vegareal avgrensning
- Riksveg gatenavn .
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve
- Bru
- Vegundergang
- Anleggseiendom
- Havflate

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 665	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Dyre Halses gate 1C 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Riksveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

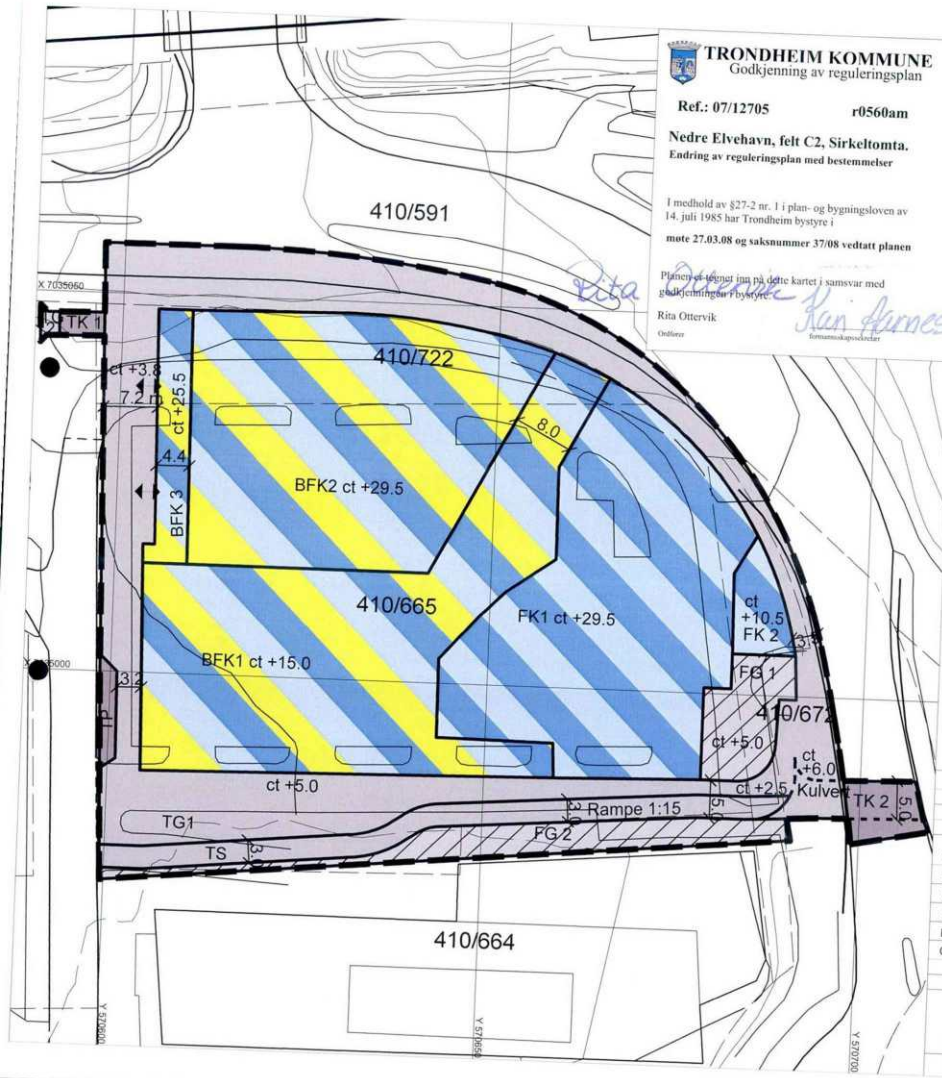
RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


KpOmråde kommunedelplan gjeldende



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 07/12705 **r0560am**

Nedre Elvehavn, felt C2, Sirkeltomta.
Endring av reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1985 har Trondheim bystyre i

møte 27.03.08 og saksnummer 37/08 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Bolig/Forretning/Kontor (911)
- Forretning/Kontor (920)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjørevei (310)
- Gate med fortau (311)
- Sykkelvei (321)
- Gangvei (322)
- Parkering (333)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles gangareal (720)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Tunnel
- Illustrasjonslinjer
- Avkjørsel

Koordinatsystem: UTM sone 32, Euref 89
0 10 20 30 40 50

J 00 86 / 31912998 r0560am Kart/Tegninger

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser
Nedre Elvehavn, felt C2
Sirkeltomta

MÅLESTOKK: 1:500
KARTBLAD: A3

REVISJONER	DATO	SIGN.
Div. endringer	11 01 08	PAT

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet/ planutvalget	02.10.2007	PAT
Offentlig ettersyn	09.10.2007-11.11.2007	
Behandlet i bygningsrådet/ planutvalget	11.03.2008	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	13.03.2008	
Godkjent i bystyret	27.03.2008	

Planen er utarbeidet av: pka Per Knudsen Arkitektkontor AS
Planen er fremmet av: Nedre Elvehavn AS
DATO: 31 08 07 KOMMUNENS SAKSNR.: 07/12705

TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
AO	r0560am
SAKSBEH.	ARKIVNR.
PAT	2601001

TRONDHEIM KOMMUNE
GJELDENDE REGULERINGSPLANER

INNSENDTE REGULERINGSPLAN R0560AM ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

M 1:2000



R 560am

Arkivsak:07/12705

NEDRE ELVEHAVN FELT C2, SIRKELTOMTA
Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	: 31.08.2007
Dato for siste revisjon av plankartet	: 21.01.2008
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 21.01.2008
Dato for Bystyrets vedtak	: 27.03.2008
Dato for reviderte bestemmelser ihht Bystyrets vedtak	: 27.03.2008

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS, sist revidert 21.01.08.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til :	Betegnelser:
Byggeområder/kombinerte formål:	
Område for forretning, kontor og bolig	BFK1-3
Område for forretning og kontor	FK 1-2
Offentlige trafikkområder:	
Kjøreveg	TK1-2
Sykkelveg	TS
Gangveg	TG1-2
Parkering	TP
Fellesområder	
Felles gangareal	FG1-2

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Utforming

Trafikkområdene skal utformes med en bymessig standard med høy og robust kvalitet. Ferdig planert høyde skal ikke overstige den kotehøyde som er angitt på plankartet. Anleggene skal opparbeides i samsvar med utomhusplan godkjent av Trondheim kommune.

3.2 Kjøreveg

TK1: I enden av Trenerys gate, mot Dyre Halses gate, skal denne stenges fysisk for inn- og utkjøring.
TK2: Gang- og sykkelundergang under Dyre Halses gate skal etableres som vist på situasjonsplan.

3.3 Gang- og sykkelveg, TG/TS

Arealet foran inngang til forretningene sør for BFK1 skal utformes som et torg. Arealet må opparbeides slik at det kan etableres en offentlig gang- og sykkelvei i sørkant av området fra adkomstveg i Trenerys gate til undergang under Dyre Halses gate som vist på plankartet. Gangvegarealet langs vestsiden av bebyggelsen må utformes slik at det er mulig å etablere trappeforbindelse til en fremtidig gangbro i forlengelsen av Trenerys gate mot nord (over gamle Dyre Halses gate). Innenfor området kan det tillates aktiviteter i tilknytning til bebyggelsen, som uteservering. Sykkelparkering skal anlegges ved inngangspartiene i planområdet.
Langs gamle Dyre Halses gate kan det etableres busslomme innenfor gang- og sykkelareal. Plassering av busslomme skal godkjennes av Trondheim kommune.

3.4 Parkering

Ved Trenerys gate kan det etableres 3 parkeringsplasser.

§ 4 FELLESOMRÅDER

4.1 Felles gangareal

Felles gangareal FG1 skal være et felles gangareal for FK1 og BFK1. Felles gangareal FG2 skal være felles for bebyggelse i Bassengbakken 1.

§ 5 BYGGEOMRÅDER, KOMBINERTE FORMÅL

5.1 Formål og grad av utnytting

Maksimalt tillatte bruksareal innenfor planområdet er T-BRA = 15 500 m^2, hvorav maksimalt 3000 m^2 BRA kan brukes til boligformål. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i T-BRA.

BFK 1: Området skal nyttes til kontor, forretning og boliger. Det tillates etablert forretning og kontor til ct.+15.0. Over ct.+15.0 skal det etableres uteareal for boligene. Uteareal skal være felles for alle beboerne innenfor planområdet. Området skal opparbeides med grøntareal og anlegg for opphold og lek.

BFK 2 og 3: Området skal nyttes til kontor, forretning og boliger. Det tillates etablert forretning og kontor til ct.+15.0. Over ct.+15.0 kan det etableres boliger og kontor. Innenfor BFK2 og 3 over ct. +15 kan det maksimalt etableres 3500 m^2 BRA.

Det kan etableres maksimalt 40 leiligheter innenfor planområdet. Leilighetene skal ha en variasjon i størrelse. Minimum 70 % av antall leiligheter skal være 3-roms leiligheter eller større. Boliger som ligger lengst nord og øst i planen skal være tosidig belyst. Det skal tilstrebes at alle boliger innenfor BFK2 og 3 skal være tosidig belyst.

FK1 og 2: Området skal nyttes til kontor og forretning. Det tillates etablert forretning opp til ct.+15.0. Over ct+15,0 skal det etableres kontor.

5.2 Byggegrense

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensen. Byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen for byggeområdene. Parkeringskjeller med tilliggende arealer tillates etablert utenfor viste byggegrenser. Oppstillingsplass for varelevering skal skje innenfor byggegrensen. Balkonger og/eller andre bygningsmessige konstruksjoner over ct+15.0 kan krages ut, maksimum 2 meter fra fasadeliv, mot gamle Dyre Halses gate. I BFK3, mot Trenerys gate, kan bebyggelsen krage ut maksimalt 1 meter ut fra fasadeliv.

5.3 Byggehøyde
Ny bebyggelse kan oppføres med de maksimale gesimshøyder som er vist på plankartet.
Takoppbygg tillates ikke, med unntak av heishus med høyde maks 1 meter over angitte kotehøyder.

5.4 Takform
Bebyggelsen skal ha flate tak.

5.5 Bebyggelsens utforming
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. Fasadene i 1. etasje mot sør og vest skal orientere seg ut mot gateplan, og i hovedsak utformes i glass.
Innenfor område BFK 2 og BFK 3 skal det etableres et gårdsrom med minimum 9 meters bredde mellom yttervegger og minimum 7 meters bredde mellom balkongene mot vest.

5.6 Universell utforming
Alle uteområder skal utformes slik at de tilfredstiller krav til universell utforming i henhold til Trondheim kommunes veileder for utforming av publikumsbygg. Minimum 50 % av boligene skal dimensjoneres slik at de tilfredstiller krav universell utforming i alle fellesrom, i alle rom i leiligheten og til boligens utearealer.

5.7 Utomhusanlegg
Alle utomhusanlegg skal gis en bymessig og robust utforming med høy kvalitet på materialbruk og utforming. Områdene skal opparbeides med som grøntanlegg for lek og opphold. Utomhusplan for opparbeiding av alle ubebygde områder skal følge søknad om rammetillatelse og godkjennes som en del av denne.

5.8 Atkomst til parkeringskjeller og varelevering
Atkomst til varelevering og parkeringskjeller skal være fra Trenerys gate som vist med pil på plankartet.

5.9 Parkering
Parkeringsanlegg skal etableres under bakken i inntil 2 plan. Med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en parkeringsplan som viser antall og type parkeringsplasser som skal etableres.
Parkeringsdekningen for bil skal være:
Minimum 1 plass pr bolig større enn 60 m^2.
Minimum 0,3 plass pr bolig mindre enn 60 m^2.
1 gjesteparkeringsplass pr 10 boliger.
Maksimum 1 plass pr 100 m^2 areal for forretning og kontor.

I tillegg skal det avsettes 38 parkeringsplasser for gjesteparkering for område A1 – A12 og E2-4 i

reguleringsplan for Nedre Elvehavn, Elvehavn brygge (r560ad). Det tillates avsatt parkeringsplasser til Bassengbakken 1 (gnr 410, bnr 664) i parkeringskjeller innenfor dette planområdet.

Parkeringsdekningen for sykkel skal minimum være:
Gjeldende parkeringsnorm for sykkel, indre sone, skal følges.

5.10 Lokalisering av renovasjonsanlegg og trafoanlegg
Renovasjonsanlegg, trafostasjoner og understasjoner skal integreres i bygningsmassen eller lokaliseres under terreng.

5.11 Energiforsyning
Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Opparbeidelse av offentlige trafikkområder
De offentlige trafikkarealer, inkludert ny gang- og sykkelveg, sykkelparkering ved inngangspartiene og ramper til undergang under gamle Dyre Halses gate, skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, før brukstillatelse for bebyggelsen innenfor planområdet gis.

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal det være etablert gang-sykkelveg i sørkant av området fra sørsiden av Rosenborgbassenget til eksisterende undergang under gamle Dyre Halses gate.

6.2 Opparbeidelse av uteareal for boliger
Utearealene for boliger skal være opparbeidet som grøntanlegg for lek og opphold før brukstillatelse kan gis for boliger innenfor planområdet.

6.3 Støy
Bygninger og tiltak innenfor planområdet skal tilfredstille gjeldende støykrav i Plan- og bygningsloven og retningslinjer for støy i arealplanlegging; T1442.
Plan for støybeskyttelse av omgivelsene mot anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk skal foreligge og godkjennes samtidig med søknad om byggetiltak.

6.4 Forurensning i grunnen
Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, alternativt må det foreligge dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset.

6.5 Geoteknikk
Rapport fra geoteknisk undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold /grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse kan gis.

Bystyrets vedtak av 27.03.08 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Sirkeltomta på Nedre Elvehavn, felt C2, Sirkeltomta. Planen er vist på kart i målestokk 1:500, merket Per Knudsen Arkitektkontor AS. Plankart, sist revidert 21.01.08 og bestemmelser, sist revidert 21.01.08.

Endring i reguleringsbestemmelse § 5.9 ift sykkelparkering: Gjeldende parkeringsnorm for sykkel, indre sone, skal følges.

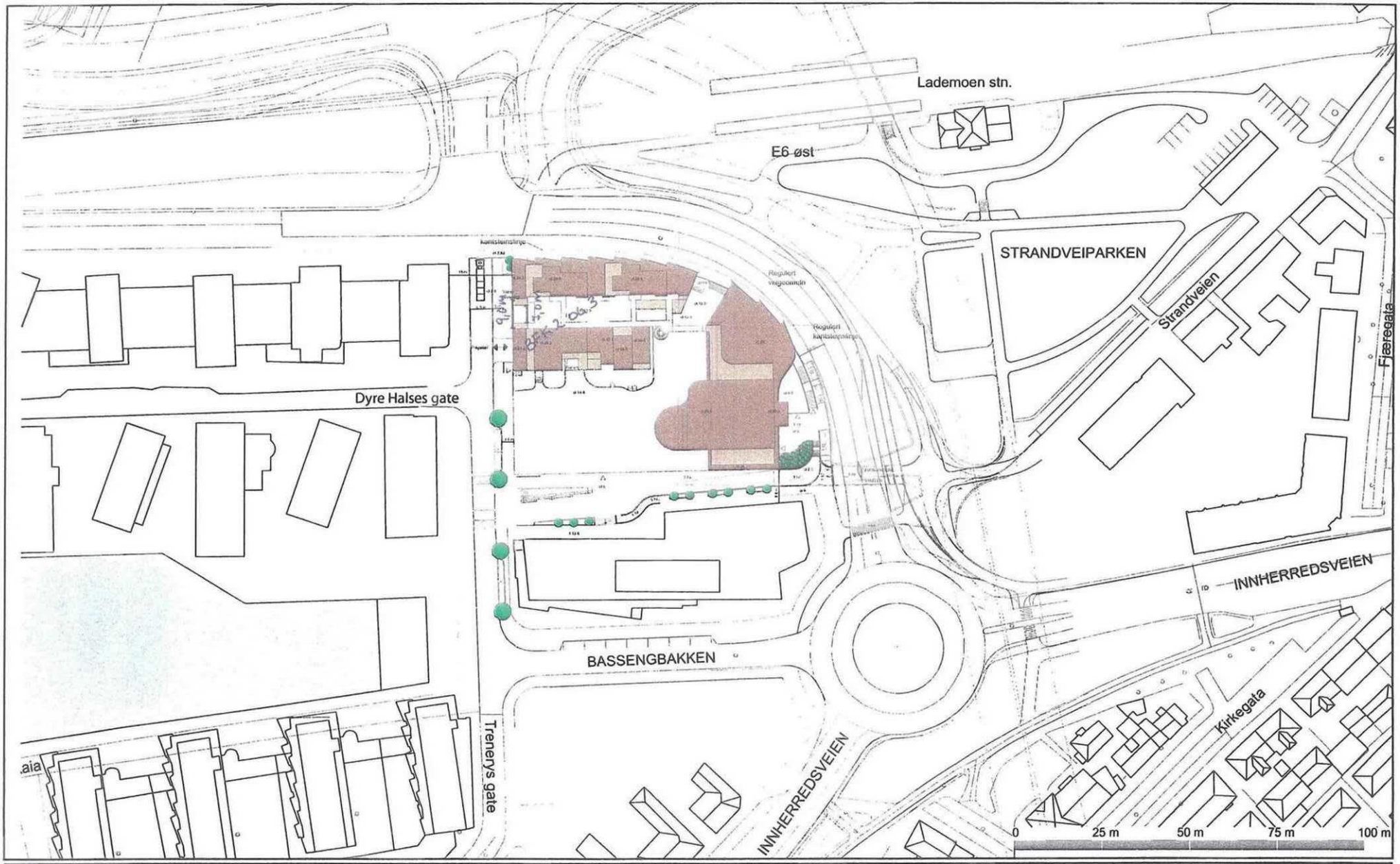
Tillegg i ordlyd i bestemmelse § 5.5:
Innenfor område BFK 2 og BFK 3 skal det etableres et gårdsrom med minimum 9 meters bredde mellom yttervegger og minimum 7 meters bredde mellom balkongene mot vest.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-1.

(Adm. merknad: Bestemmelsene er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket)

Rita Ottervik

Kari Aarnes



Nedre Elvehavn

BEBYGGELSESPLAN
11.01.2008

SIRKELTOMTEN
NEDRE ELVEHAVN

SELBERG ARKITEKTKONTOR AS
Plan - Arkitektur - Landskap

pka ARKITEKTER
Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

SITUASJONSPLAN
1:1000

HRP AS

Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Tove-Kristin Reitan	ULOV-22/83143 oppgis ved alle henvendelser		04.04.2023

Dyre Halses gate 1C, svar på e-post datert 31.03.2023

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	410/665/0/2
Tiltakshaver:	BEBOERFORENINGEN PORTALEN

Vi viser til deres e-post datert 31.03.2023.

I nevnte e-post skriver dere bl.a. følgende:

> Tiltakshaver har siden sist henvendelse fått gjennomført stikkprøvebasert kontroll av Firesafe Consulting, for å kontrollere om utførelse fra byggeår er i samsvar med opprinnelig brannprosjektering fra samme tid for hele boligdelen. Firesafe anbefaler etter kontrollen at det etableres organisatoriske tiltak i en midlertidig periode- inntil endelige utbedringstiltak er avklart.
>
> Resultatet etter stikkprøvekontrollen viser at det er avvik mellom opprinnelig detaljprosjektering, og faktisk utførelse. Det er gjort kontroller i flere leilighetstyper, og i flere områder på samme etasjer. Stikkprøvene er gjort i tilstrekkelig antall som gjør at man kan anta at samme type oppbygging/praksis er benyttet for hele boligdelen av Dyre Halses gate 1C.
>
> **Avvikene som er avdekt knytter seg til:**
>
> - Bruk av feil type fasadekledning iht. opprinnelig brannkonsept, dvs. begrenset brennbar kledning, i stedet for ubrennbare materialer.
> - Manglende brannklassifisering i tekniske sjakter og/eller manglende/tilstrekkelig branntetting i etasjeskiller mellom leilighetene.
>
> Tiltakshaver vil gjennomføre nødvendige midlertidige og varige tiltak i prioritert rekkefølge, for å ivareta person-/rømningssikkerheten til beboerne, slik at avdekte avvik lukkes så raskt som rår mht. leveringstider på de ulike bygningsdelene som kreves utskiftet eller utbedret.

(Med bakgrunn i at Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS settes på kopi av dette brev, legges e-posten i sin helhet med som vedlegg.)

Det er etter dette konstatert at det er brukt feil fasadekledning iht. opprinnelig brannkonsept, samt at det bl. a. er mangler i brannskiller m.m.

Dere informerer om at utbedringsarbeid vil bli gjennomført, og at det vil bli gjennomført midlertidige tiltak knyttet til person-/rømningssikkerheten inntil endelige tiltak er på plass. Det sies imidlertid ikke hva de midlertidige tiltak består i, og det foreligger heller ikke noen uttalelse vedlagt fra Firesafe. Det er klart at avvikene er alvorlige, og må utbedres så snart som mulig. Iht. plan- og bygningsloven, må eiendommen bringes i samsvar med det som er omsøkt og godkjent (herunder brannkonsept som lå til grunn for gitte tillatelser). Søknadspliktige tiltak,

må som tidligere informert om søkes om.

Med bakgrunn i det som er fremkommet i saken er det klart at det også foreligger brudd på brann- og eksposjonsvernlovgivningen. Det overlates til Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS å ta stilling til oppfølging iht. til dette regelverket. Byggesakskontoret vil iht. gjeldende rutiner ta kontakt med brannvernmyndighetene så snart som mulig for å avklare videre oppfølging vedrørende bruk, inntil alle avvik er rettet og eiendommen er brakt i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Tove-Kristin Reitan som kan treffes på telefon 72 54 25 00/911 78 574. Vennligst oppgi saksnummer ULOV-22/83143 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Tove-Kristin Reitan
juridisk rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Dyre Halses gate 1C, e-post datert 31.03.2023

Kopimottaker: TRØNDELAG BRANN- OG REDNINGSTJENESTE IKS
BEBOERFORENINGEN PORTALEN

TRONDHEIM KOMMUNE

Tove-Kristin Reitan <tove-kristin.reitan@trondheim.kommune.no>

Saksnr. ULOV-22/83143 - Dyre Halses gate 1C, anmodning om redegjørelse

Christian Vangstad Skevik <cvs@hrprosjekt.no> 31. mars 2023 kl. 15:44
Til: "tove-kristin.reitan@trondheim.kommune.no" <tove-kristin.reitan@trondheim.kommune.no>, Byggesak Postmottak <Byggesak.Postmottak@trondheim.kommune.no>
Kopi: Benjamin Løland <benjamin@enevo.no>

Hei,

Viser til underliggende mail og mottatt svar, datert 09.03.23.

Tiltakshaver har siden sist henvendelse fått gjennomført stikkprøvebasert kontroll av Firesafe Consulting, for å kontrollere om utførelse fra byggeår er i samsvar med opprinnelig brannprosjektering fra samme tid for hele boligdelen. Firesafe anbefaler etter kontrollen at det etableres organisatoriske tiltak i en midlertidig periode- inntil endelige utbedringstiltak er avklart.

Resultatet etter stikkprøvekontrollen viser at det er avvik mellom opprinnelig detaljprosjektering, og faktisk utførelse. Det er gjort kontroller i flere leilighetstyper, og i flere områder på samme etasjer. Stikkprøvene er gjort i tilstrekkelig antall som gjør at man kan anta at samme type oppbygging/praksis er benyttet for hele boligdelen av Dyre Halses gate 1C.

Avvikene som er avdekt knytter seg til:

- Bruk av feil type fasadekledning iht. opprinnelig brannkonsept, dvs. begrenset brennbar kledning, i stedet for ubrennbare materialer.
- Manglende brannklassifisering i tekniske sjakter og/eller manglende/tilstrekkelig branntetting i etasjeskiller mellom leilighetene.

Tiltakshaver vil gjennomføre nødvendige midlertidige og varige tiltak i prioritert rekkefølge, for å ivareta person-/rømningssikkerheten til beboerne, slik at avdekte avvik lukkes så raskt som rår mht. leveringstider på de ulike bygningsdelene som kreves utskiftet eller utbedret.

Saksbehandler (i saksnr. BYGG-22/82687) hos Trondheim Kommune på samme adresse vil bli kontaktet rett over påske, for å drøfte søknadsplikten rundt skifte av fasadekledning, slik at det tilfredsstiller opprinnelig brannkonsept, alternativt ny brannteknisk prosjektering av tiltak.

Ved ivaretakelse av anbefalte organisatoriske tiltak, vil det etter brannrådgivers vurdering ikke være overhengende fare for liv og helse.

Ytterligere avklaringer må gjøres før tiltak kan iverksettes, disse avklaringene vil ha høy prioritet i tiden fremover.

Firesafe mener det vil ikke være hensiktsmessig å anbefale utflytting, dersom barriere mellom leiligheter er ivaretatt, samt at sprinkleranlegg og brannalarmanlegg fungerer som forutsatt.

Tiltakshaver ønsker åpen dialog om videre prosess, for å få lukket avdekte avvik.

Med vennlig hilsen

HRP

Christian Skevik

Prosjektleder

Phone +47 92 21 08 42

Sentralbord +47 46 80 55 55

Email cvs@hrprosjekt.no

Web www.hrprosjekt.no

Innholdet i denne meldingen er konfidensiell og er ment for mottakere spesifisert i meldingen.

Det er strengt forbudt å dele noen del av denne meldingen med noen tredjepart uten skriftlig samtykke fra avsenderen.

Hvis du har mottatt denne meldingen ved feiltagelse, vennligst gi oss en tilbakemelding og slett deretter meldingen.

[Sitert tekst skjult]

Rojo Arkitekter AS

Dyre Halses gate 18
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Monika Halavaara	BYGG-22/82687 oppgis ved alle henvendelser	Sondre Andvik	17.12.2024

Dyre Halses gate 1C, ferdigattest for gjenoppbygging av svalganger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	410/665/0/0
Bygningsnummer:	300107893
Ansvarlig søker:	Rojo Arkitekter AS
Tiltakshaver:	BEBOERFORENINGEN PORTALEN

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Monika Halavaara
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: BEBOERFORENINGEN PORTALEN

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 12.12.2024.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak:

- BYGG-22/82687-6 - Godkjent gjenoppbygging av svalganger
- BYGG-22/82687-10 - Godkjent endringssøknad

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2477/12

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anders Nohre	11/18156 Tidligere ref: 07/42663 oppgis ved alle henvendelser	Per Fossen	15.06.2012

Dyre Halses gate 1, ferdigattest for nybygg med uteanlegg inneholdende boliger, forretning og kontor (Sirkeltomta)

Byggested: **Dyre Halses gate 1** Gnr./Bnr.: **410/665**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Sirkeltomten II AS**

Bygningssjefen 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 13.06.2012.

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 delegasjonssak nr.:
FBR RAM 997/08, FBR IGT 2287/08, FBR IGT 3808/08, FBR IGT 4172/08, FBR IGT 198/09, FBR IGT 1577/09, FBR IGT 1646/09, FBR IGT 2665/09, FBR DSP 3458/09, FBR IGT 3978/09, FBR RAM 4070/09, FBR DSP 4073/09, FBR DSP 4099/09, FBR IGT 60/10, FBR IGT 264/10, FBR IGT 559/10, FBR IGT 1581/11 og FBR IGT 1983/11.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

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

Steinulf Hoel
bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi med vedlegg:
Sirkeltomten II AS, c/o Nedre Elvehavn AS, TMV-kaia 1, 7014 TRONDHEIM.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

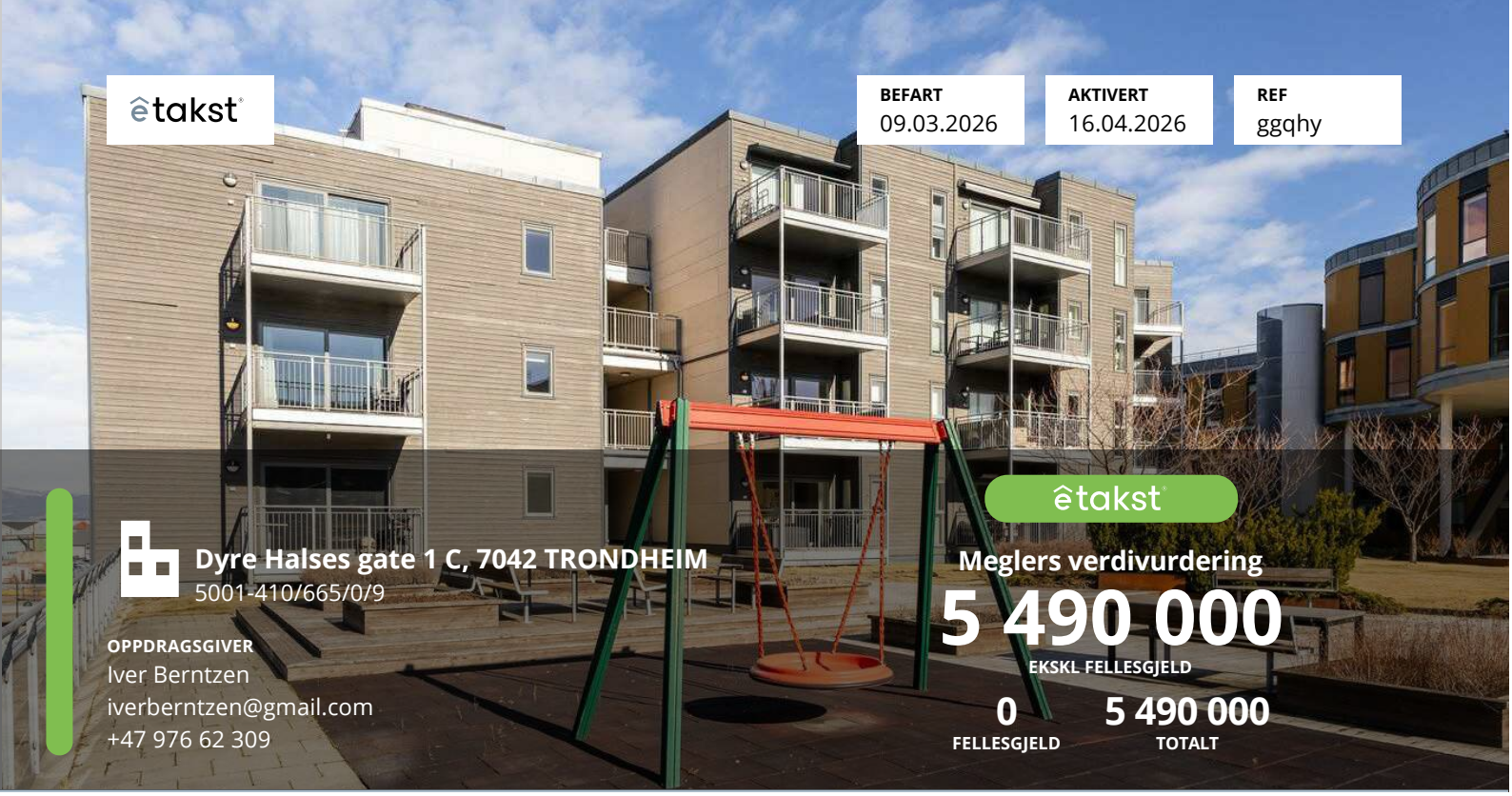
Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
09.03.2026	16.04.2026	ggqhy

Dyre Halses gate 1 C, 7042 TRONDHEIM

5001-410/665/0/9

OPPDRAGSGIVER
Iver Berntzen
iverberntzen@gmail.com
+47 976 62 309

etakst

Meglers verdivurdering

5 490 000

EKSKL FELLESGJELD

0	5 490 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	6 004 m2
Byggeår	2010
Soverom	2
Etasje	3
Fellesutgifter	6 044
Formue	29 994

AREAL

BRA-i	76 m2	TBA	8 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Balkong, heis og parkering.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Thaulowkaia 4, 7042 Trondheim	24.08.2024	6 025 000	0	6 025 000	2002	81 m²
Dyre Halses Gate 11, 7042 Trondheim	12.06.2025	5 700 000	0	5 700 000	2005	55 m²
Thaulowkaia 8, 7042 Trondheim	10.03.2026	7 220 000	0	7 220 000	2002	81 m²

Stilren selveier med byggeår 2010 på Solsiden. Privat beliggenhet mot takhage. P-plass i kjeller. Fjernvarme. Heis.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

MEGLER
Robert Hopen
robert.hopen@privatmegleren.no
+4747670094

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dyre Halses gate 1C, 7042 Trondheim
Gnr. 410, Bnr. 665, Snr. 9, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260085

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Robert Hopen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 476 70 094

E-post: robert.hopen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
