PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

STRANDVEIEN 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260164
Addresse	Strandveien 11		
Postnr.	7067	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Arnfrid Marie Farbu Pinto		
Selgers navn	Duarte Nuno Farbu Pinto		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

06/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totelrenovert bad, gjort av Badedesign

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Badedesign AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badedesign AS

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badedesign AS

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt nytt i 2021, gjort av Berg&Wiggum

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentert i boligmappa

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, avvik registrert ved feietilsyn i 2022 knyttet til innkledd pipe/skorstein og ildsted. Peis ble tatt ut i 2023 i forbindelse med nytt gulv.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fasade sørvegg totalrenovert i 2024, fasade mot Strandveien planlegges som neste fase.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bestilt av styret i sameiet og er tilgjengelig der ved forespørsel.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Berg&Wiggum, alt nytt i leiligheten fra 2021

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Berg&Wiggum. Ligger dokumentert i Boligmappa

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Tensio TS AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.05.2026

Signert av *Arnfrid Marie Farbu Pinto*

Signert av *Duarte Nuno Farbu Pinto*

Initialer selger:
A M
D N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Strandveien 11
7067 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1903
BRA: 80 m^2
BRA-i: 75 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	1	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Strandveien 11
7067 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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

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

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den 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.

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

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/27036

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

Bygningsdeler med TG2

- **Vinduer og dører**

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er i leiligheten endret planløsning.
Kjøkken er flyttet til opprinnelig stue, på 10 m2. Der kjøkken tidligere lå er det i dag arbeidsrom/soverom. Bad er flyttet til der det opprinnelig er soverom, detter soverom er slått sammen med opprinnelig arbeidsrom. Det er etablert en gjennomgående gang i leiligheten for å komme til de respektive rommene, slik at en slipper å gå fra rom til rom.
Tiltakene som er nevnt over er ikke søkt til kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.3.2025

Rapportdato
13.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Arnfrid Marie Farbu Pinto** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Duarte Nuno Farbu Pinto** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann** Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS** 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 gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Strandveien 11, 7067 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	410	Bruksnr:	504	Festenr:	
Seksjonsnr:	8	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1903**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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	80	75	5	0	0
Totalt m²	**80**	**75**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	75	75	0	Entre, 3 soverom, bad, kjøkken, stue, gang.	
Totalt m²	**75**	**75**	**0**		

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.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er byttet i 1982 og 1988. Vinduene i bakgård er fra 1982, mend vinduer i front er fra 1988.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
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-2**
Karmer er værslitte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Det er trebjelkelag i etasjeskille, i stue, kjøkken og gang er avrettet med avrettingsmasse.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Det er teglsteinspipe i bygården. Det er i boenheten ikke montert vedovn.	

Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-1**

6.4 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 kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, kombinert kjøle og fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem.
Kjøkkenet ble renovert i 2021.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er i leiligheten endret planløsning.
Kjøkken er flyttet til opprinnelig stue, på 10 m2. Der kjøkken tidligere lå er det i dag arbeidsrom/soverom. Bad er flyttet til der det opprinnelig er soverom, detter soverom er slått sammen med opprinnelig arbeidsrom. Det er etablert en gjennomgående gang i leiligheten for å komme til de respektive rommene, slik at en slipper å gå fra rom til rom.
Tiltakene som er nevnt over er ikke søkt til kommunen.

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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er i boenheten renovert bad og kjøkken, og det er i den forbindelse byttet avløpsrør. Det er en kombinasjon av plast og støpjernsrør i bygården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er rør i rør system inne i boenheten. Det er tilkoblet vannrør av kobber inn til leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er etablert rør i rør system i 2021.	
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.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap er plassert i gang og det er automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innmat i elskap og installasjon i leiligheten er renovert i 2021	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	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	**TG-1**

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad
Fundament
Vegghengt
Årstall
2021

Størrelse
125

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilering av boenheten og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet er har flislagte vegger og flis på gulv med varme. Det er malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble renovert i 2021.

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

Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er dusjhjørne av glassvegger, servantskap med servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er elektrisk vifte montert på 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.

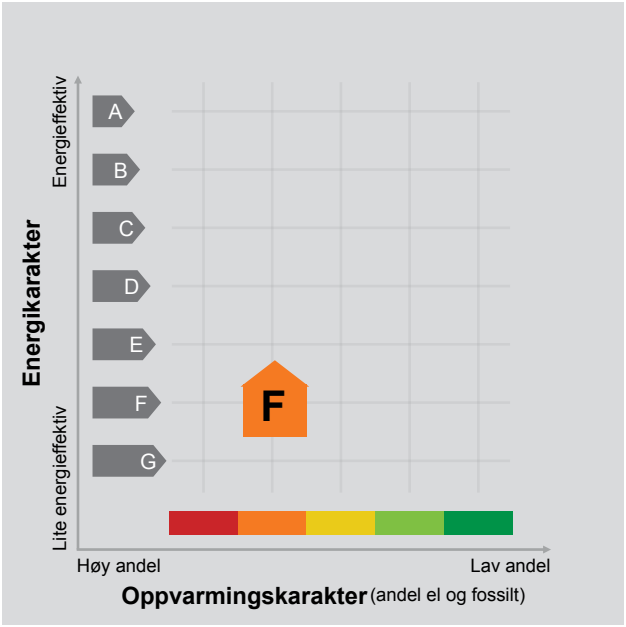
6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

ENERGIATTEST

Adresse	Strandveien 11
Postnummer	7067
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	504
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182134406
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-77194
Dato	08.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montering tetningslister
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1903
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Slå av lyset og bruk sparepærer

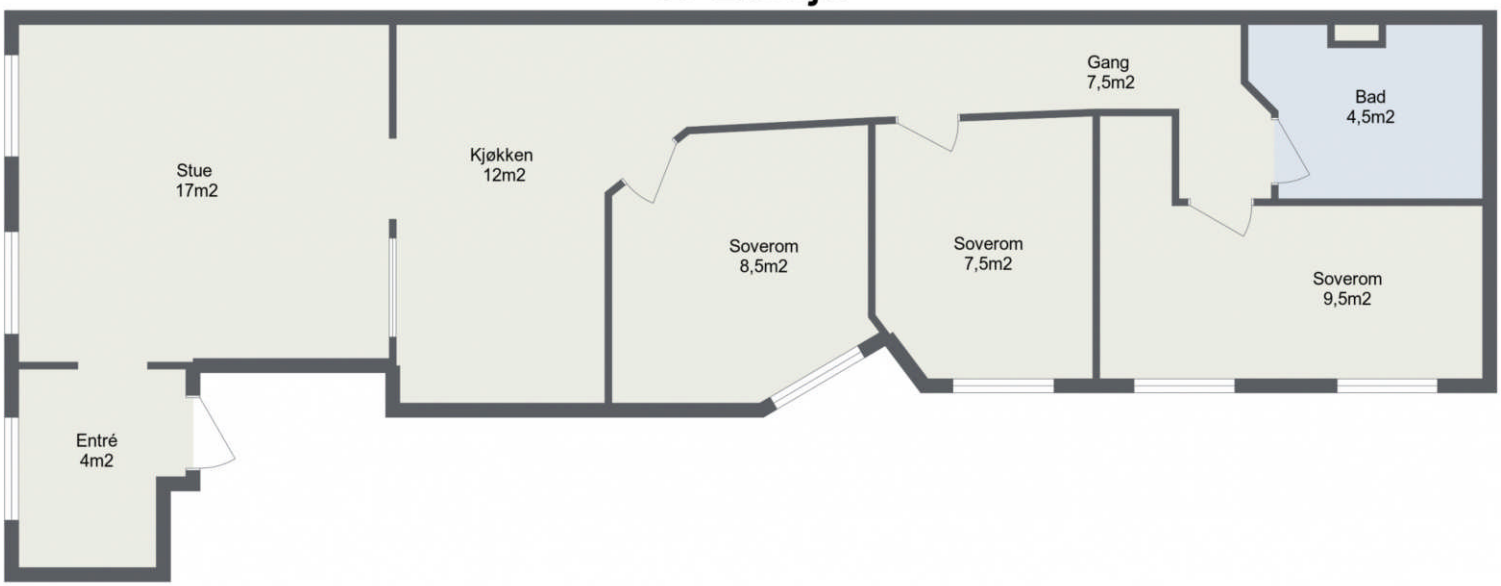
Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

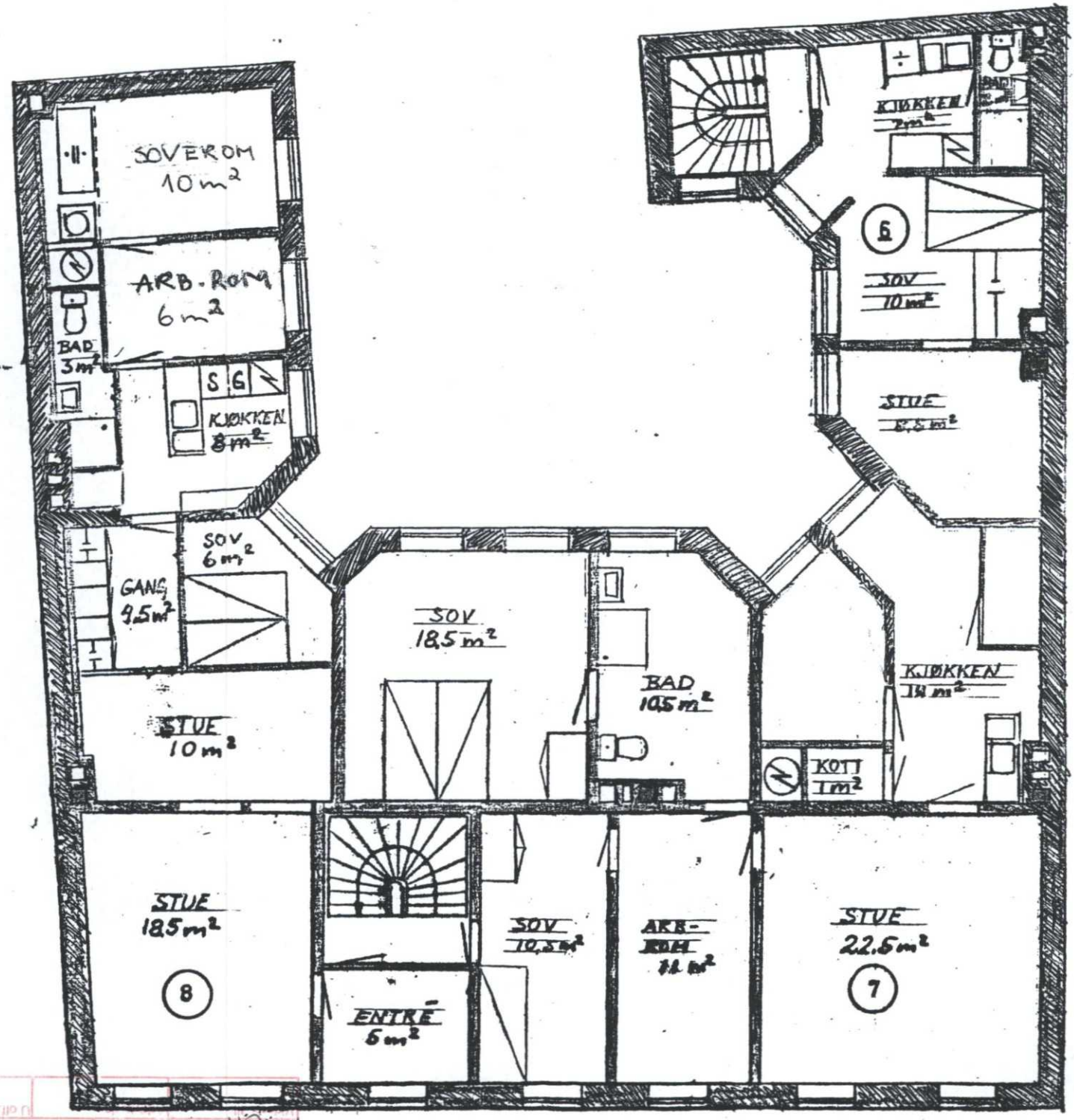
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

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



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
14 JAN. 2002

REVIDERINGEN GJELDER		REV.	DATO, SIGN.
STRANDVEIEN 11 3. ETG.	MÅLESTOKK 1:100	TEGN.	JS
		TRAC.	
		KONTR.	
		GODKJ.	

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TRONDHEIM
KONGENS GATE 18
7011 TRONDHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 114-25-0032 (Ingrid Holt)
Vår referanse: 3664849/25636294
Bestilling: C3 2025-01-30 (5) 41

Dato
30.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10958	107	15.5.1985	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	410	504	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes myc nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/10958/107
Uthentet 2025-01-30 09:27

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
15 MAI 85 10958
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 410	Bnr. 504	Fnr.	Kommune Trondheim
2. Eier	Navn: Etter fullmakt fra eierne (se vedl.) skal Ola Skjølsvold undertegne begjæringen.			Fødselsdato (dag, mnd., år): 12.10.57
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [x] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 689	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	60	21		
2	B	62	22		
3	B	27	23		
4	B	94	24		
5	B	62	24		
6	B	29	26		
7	B	94	27		
8	B	69	28		
9	B	29	29		
10	B	97	30		
11	B	66	31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		689	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

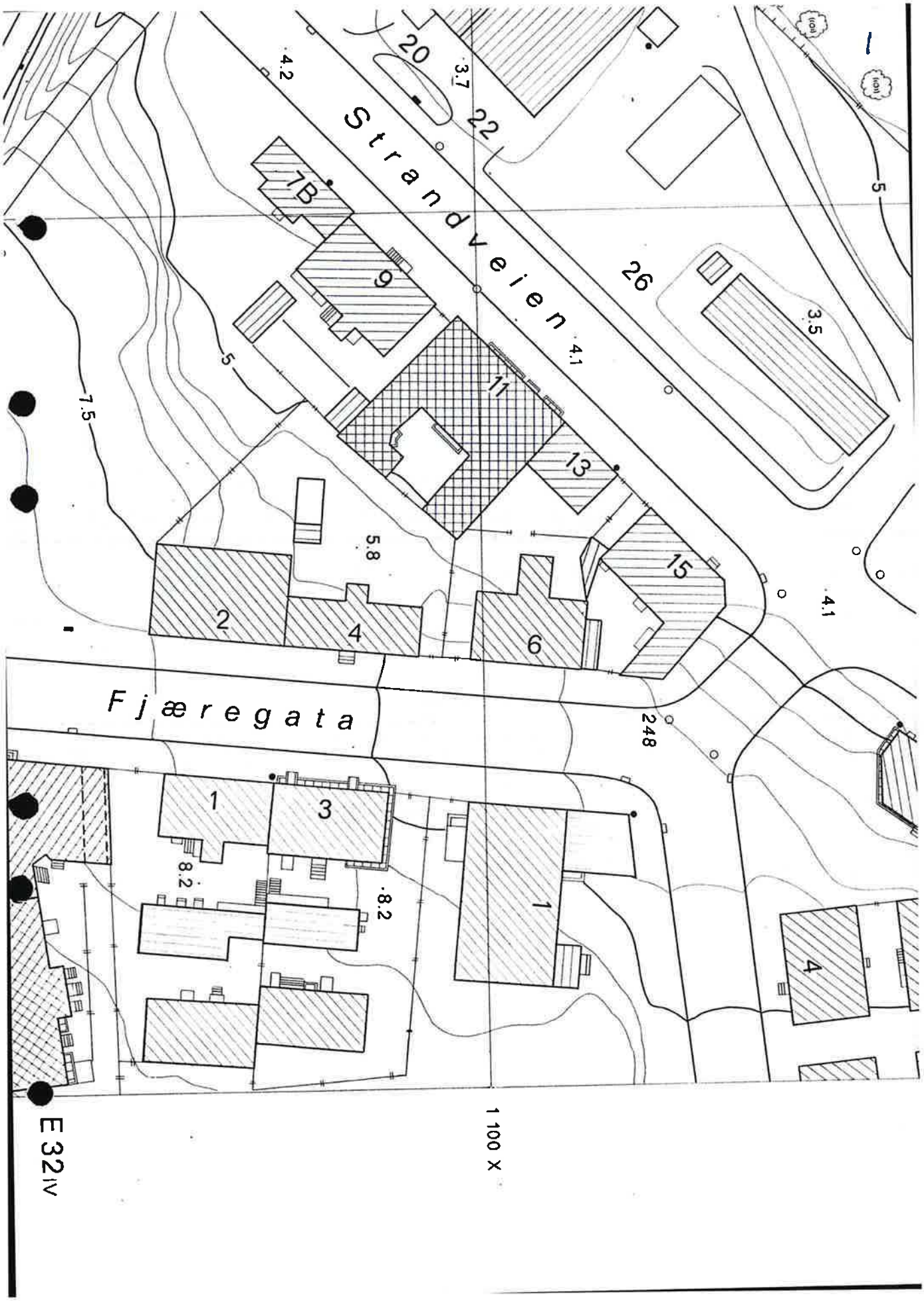
7. Supplerende tekst

Ad. 4c: Se vedlegg.
På tegningene er forslag til seksjonsnr. påført med en sirkel rundt.

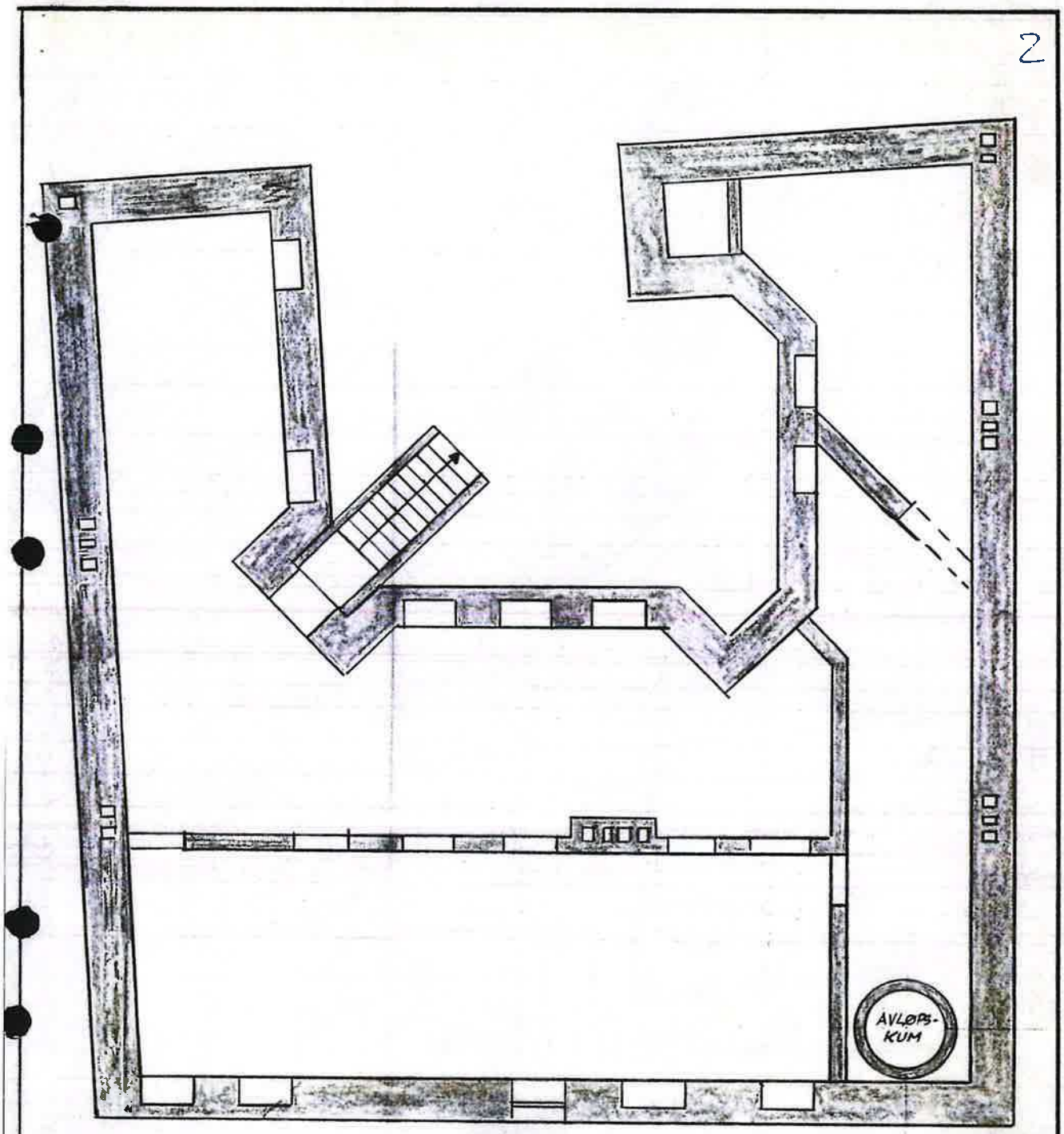
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
6. mai 1985	For eierne: Ola Skjølsvold
Sted	
Trondheim	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Ola Skjølsvold	Strandveien 11, 7000 Tr.	51 34 30


Strandveien
Fjæregata
E 32 IV
1 100 x
1B
9
11
13
15
2
4
6
1
3
1
4
20
22
26
248
4.2
3.7
4.1
5
7.5
5.8
8.2
8.2
3.5

2



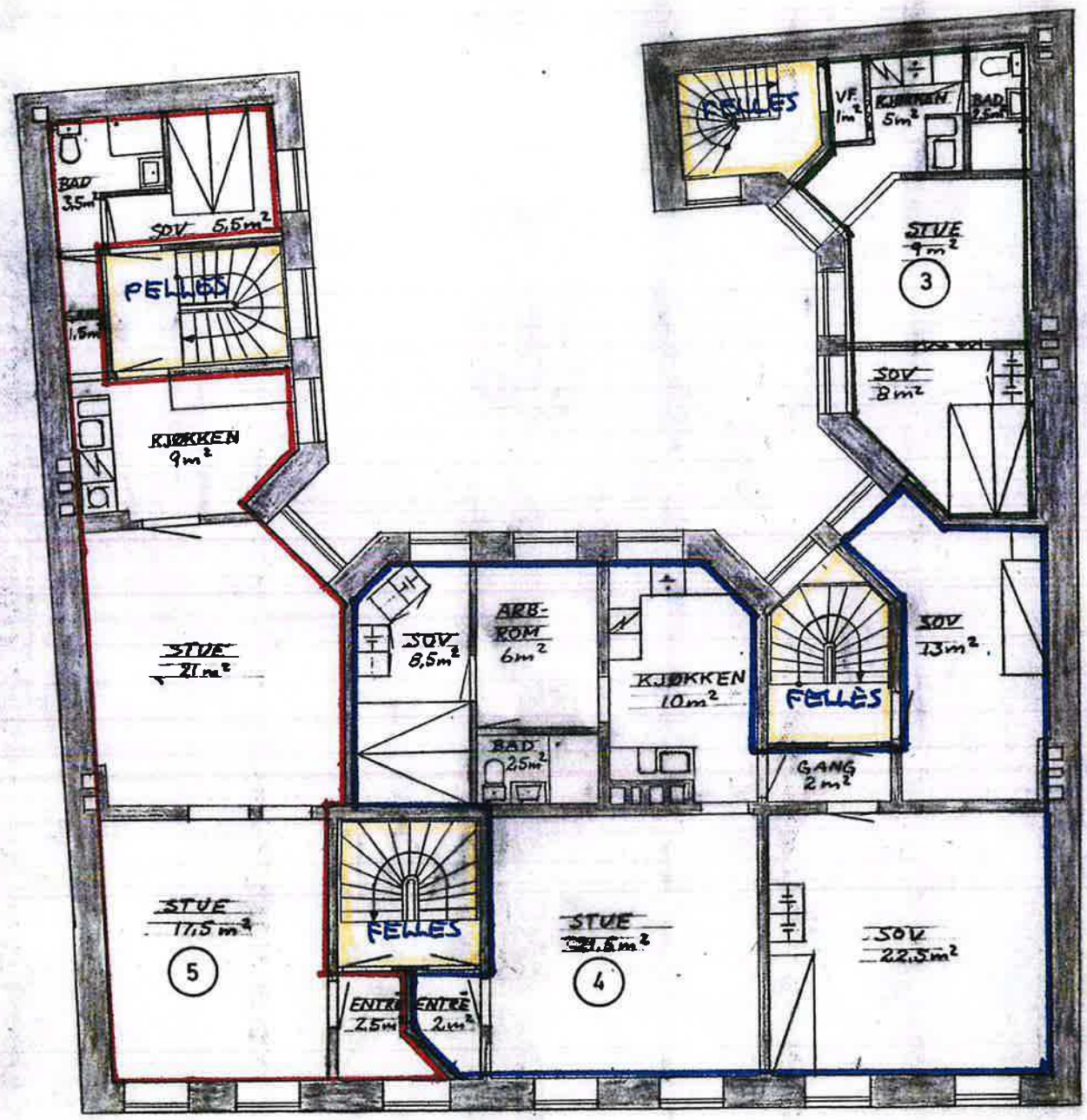
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
23.2.85	JS.		1:100

STRANDVEIEN 11
KJELLER

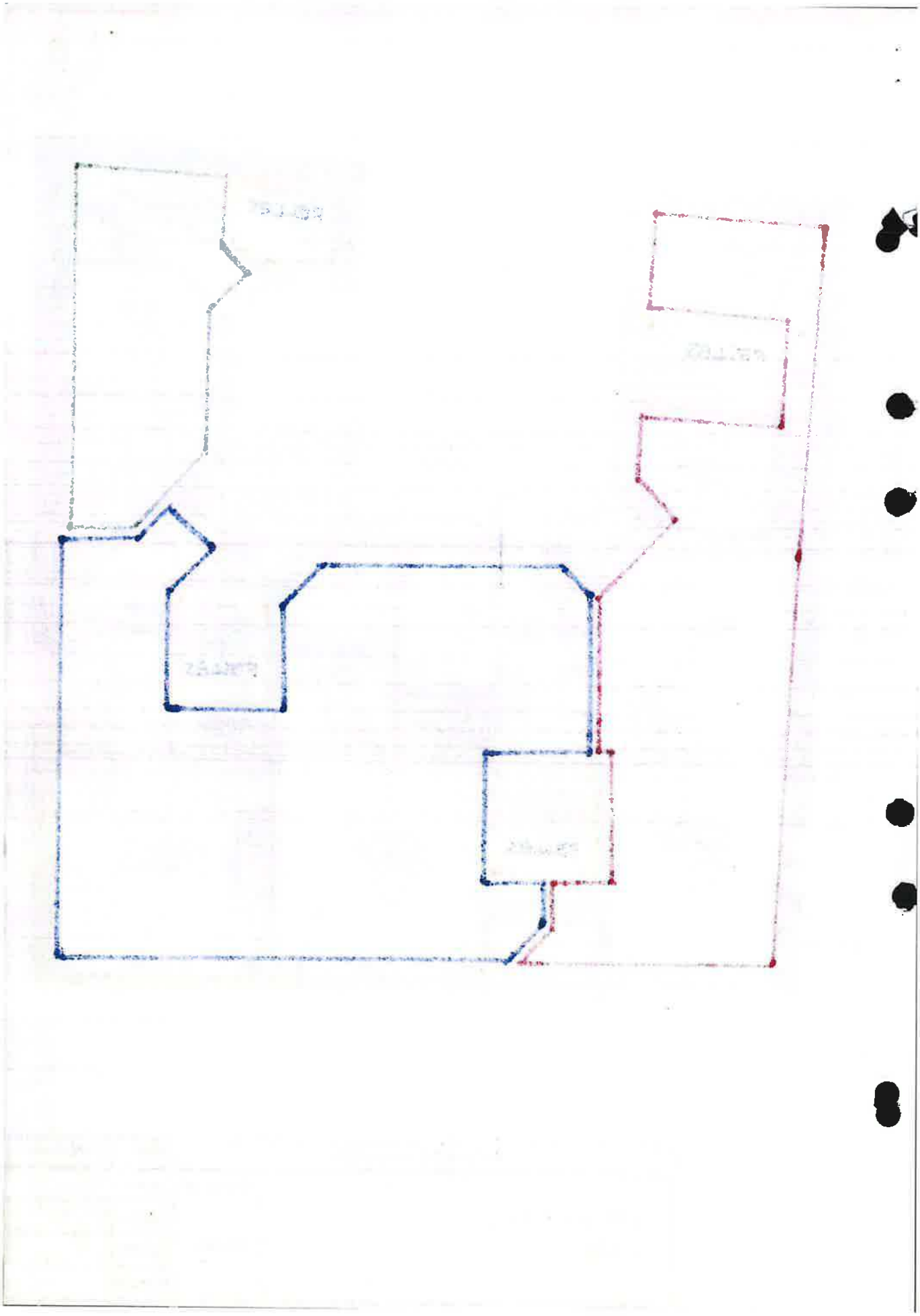
Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:

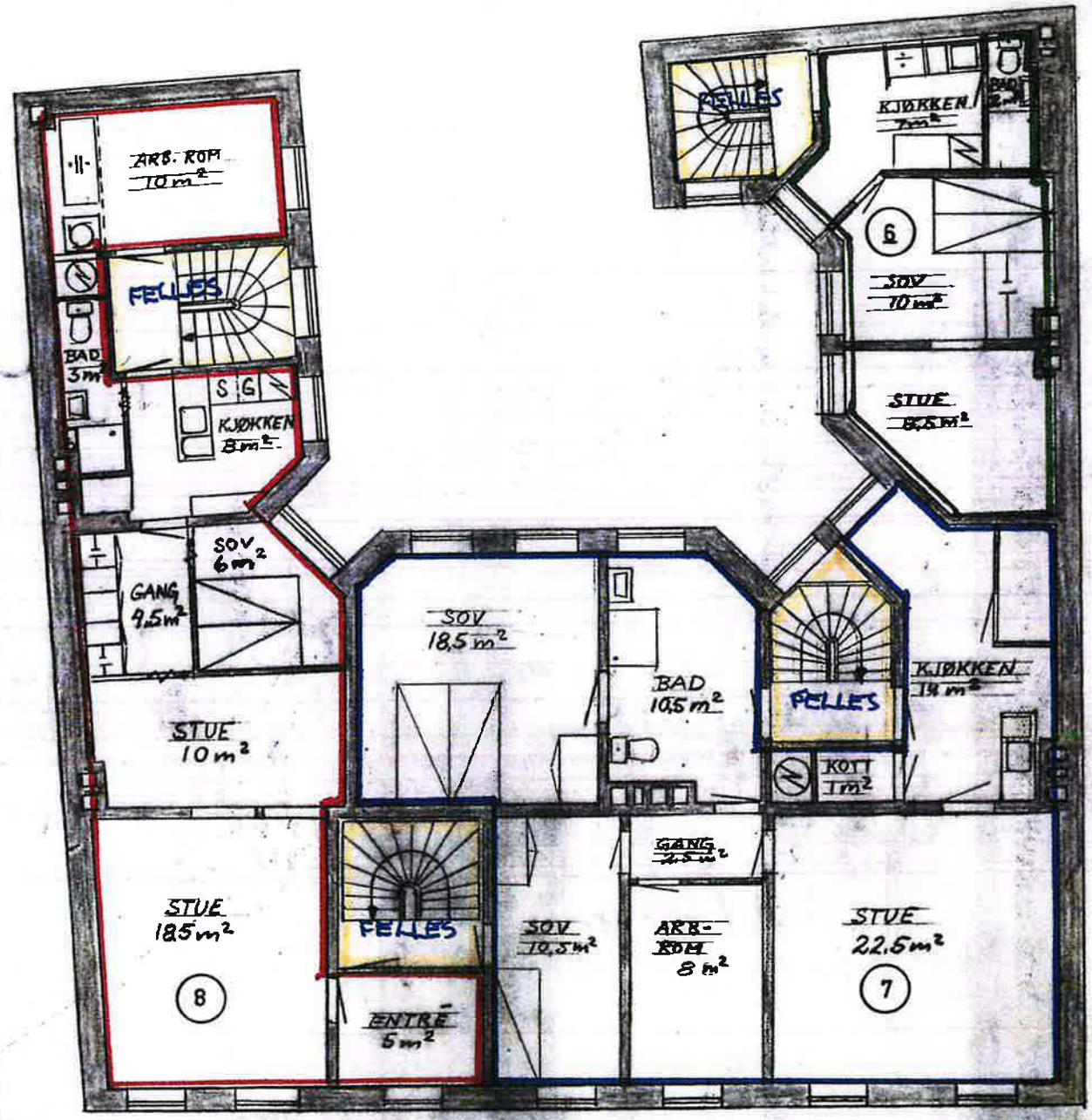
4



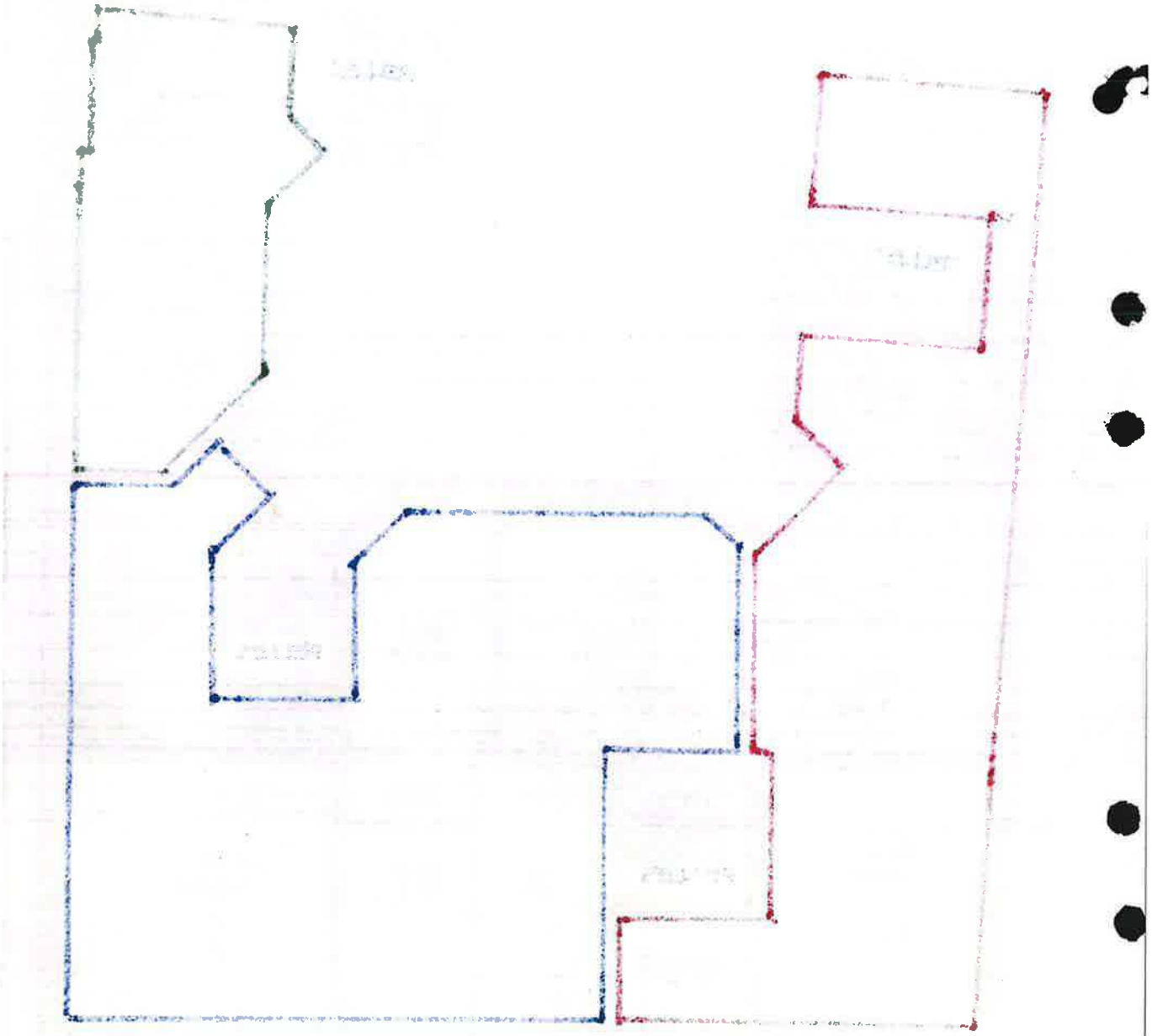
REVIDERINGEN GJELDER		REV.	DATO, SIGN.
STRANDVEIEN 11 2 ETG	MÅLESTOKK 1:100	TEGN.	1/6 84 BS
		TRAC.	
		KONTR.	
		GODKJ.	



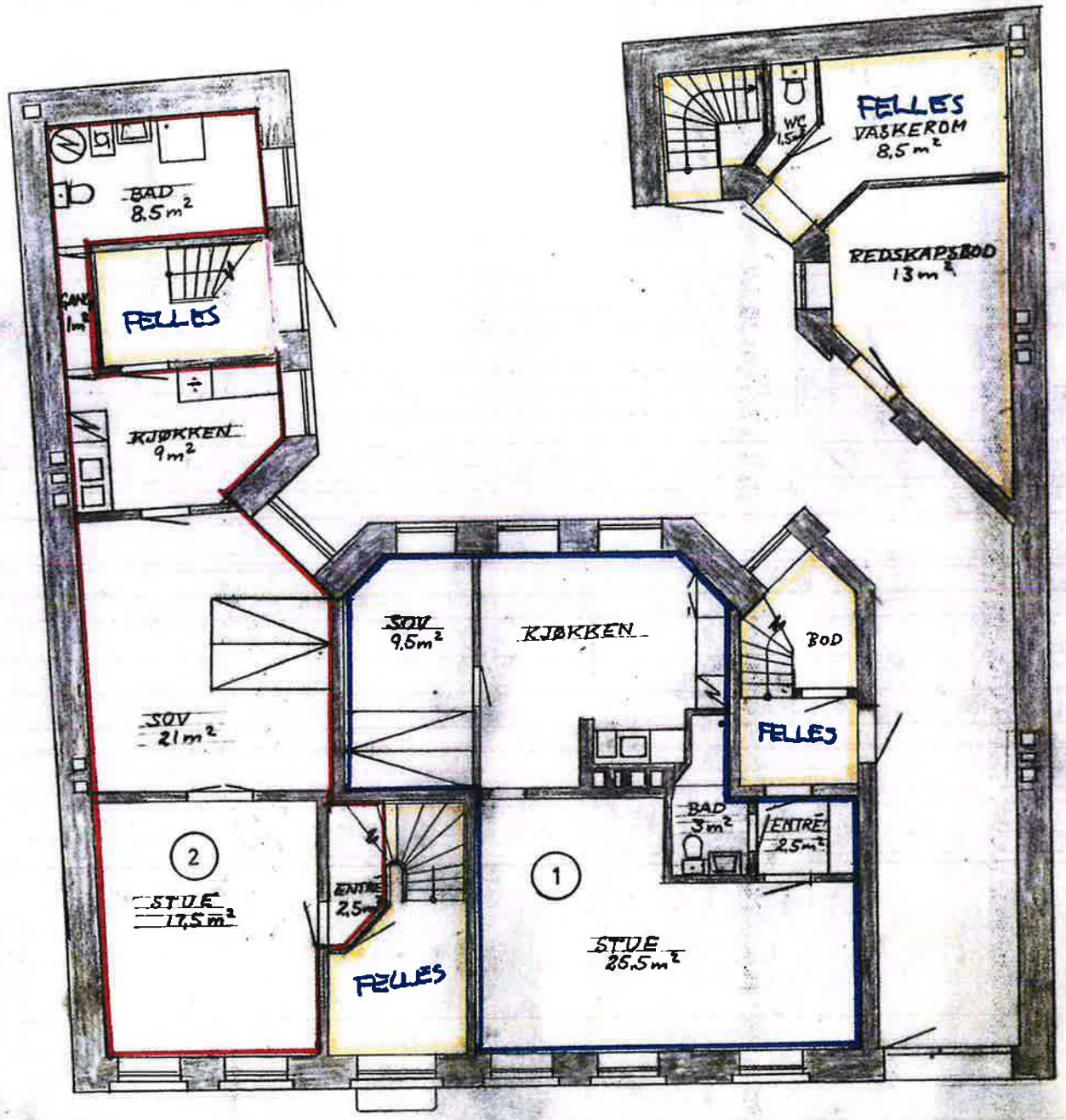
5



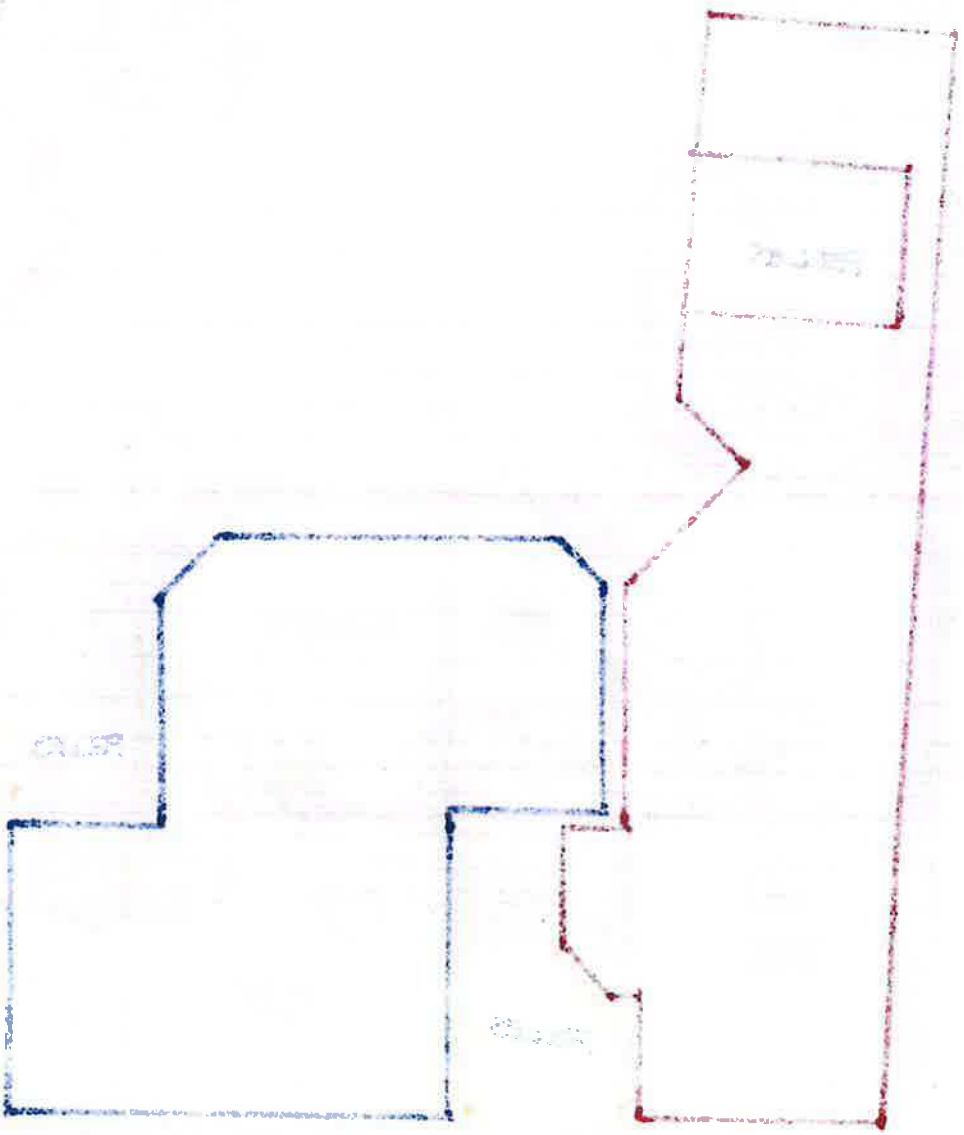
REVIDERINGEN GJELDER		REV.	DATO, SIGN.
STRANDVEIEN 11 3. ETG.	MÅLESTOKK 1:100	TEGN.	17/6-84 JS
		TRAC.	
		KONTR.	
		GODKJ.	

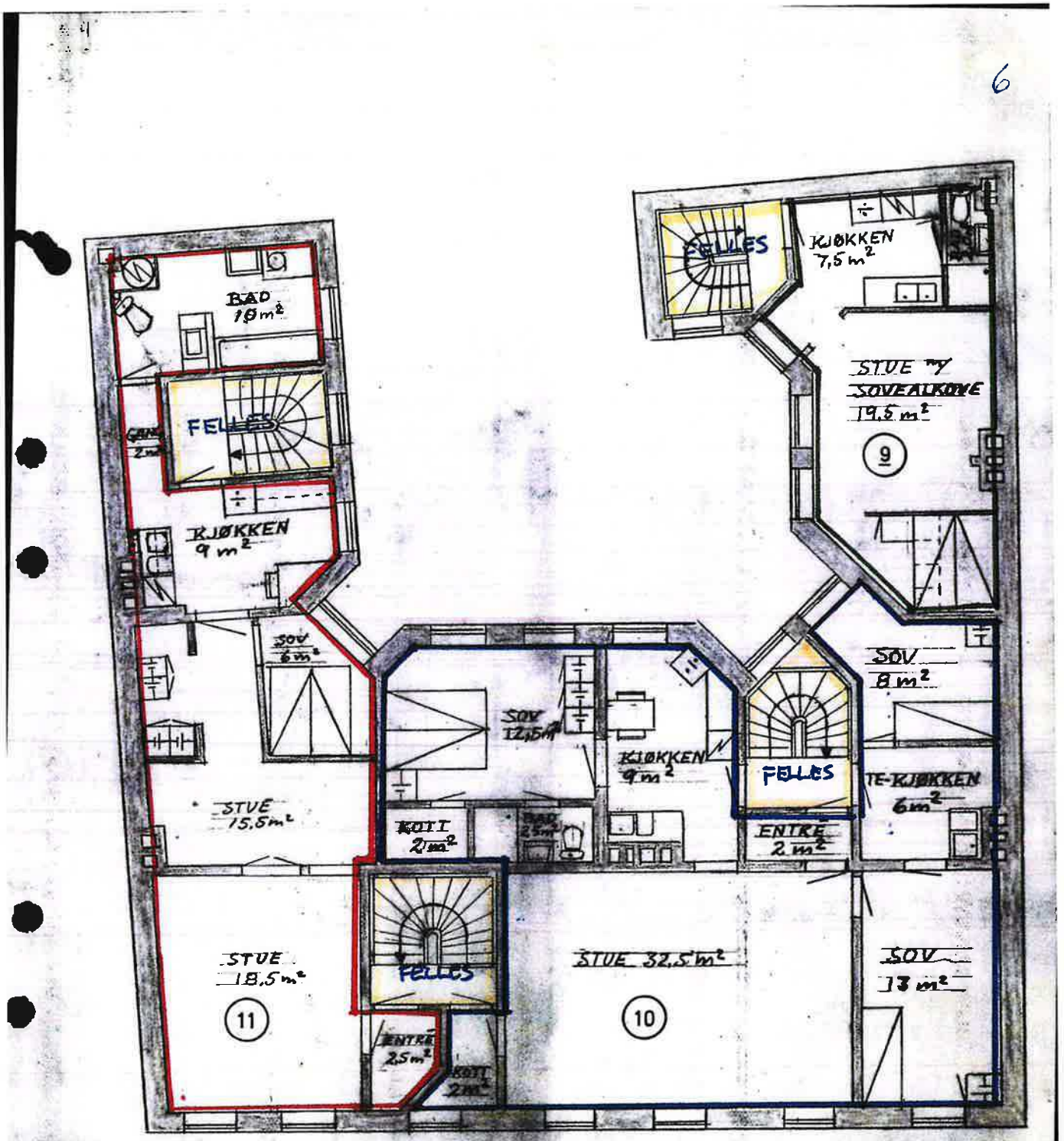


3

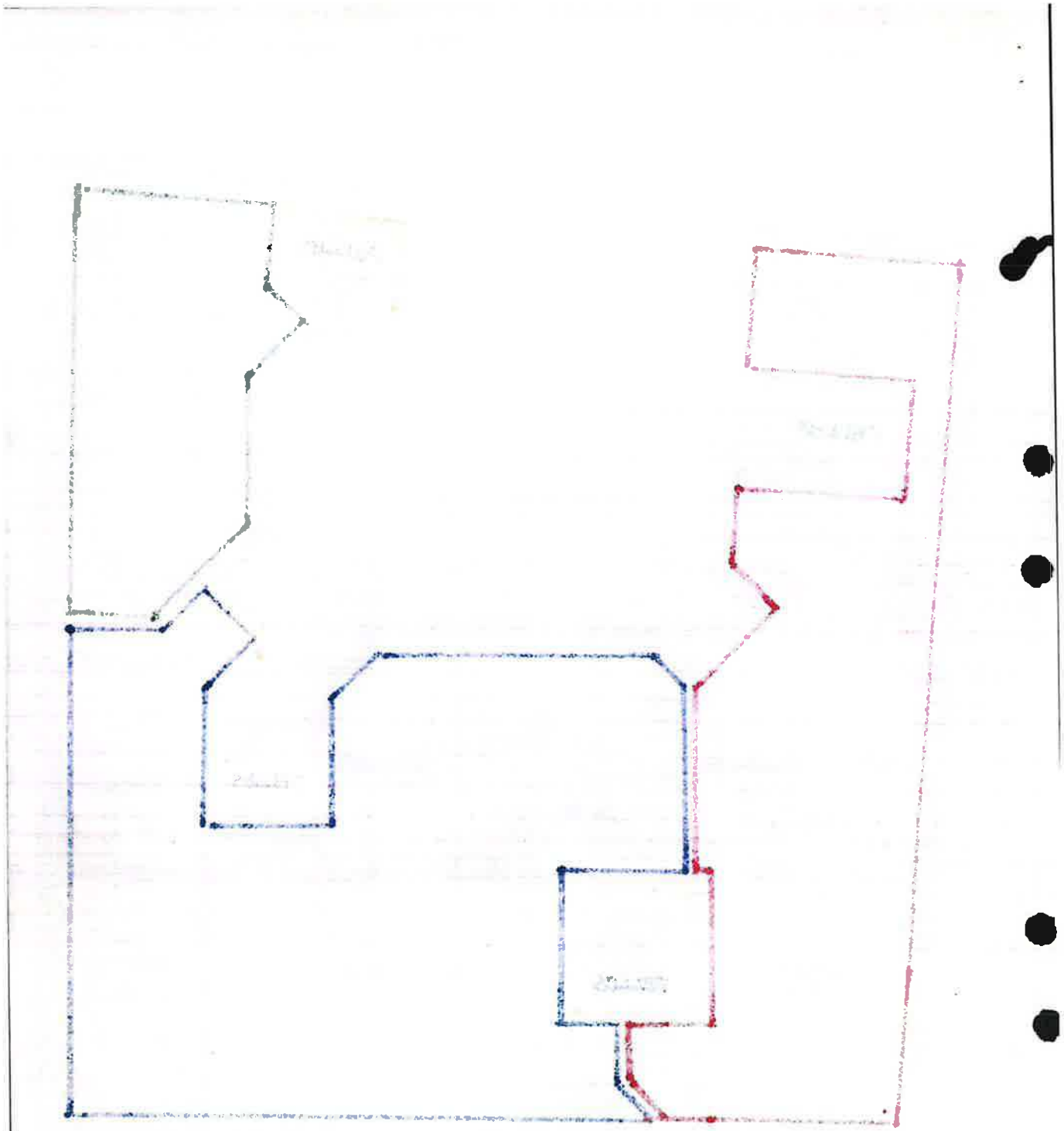


REVIDERINGEN GJELDER		REV.	DATO, SIGN.
STRANDVEIEN 11 1. ETG	MÅLESTOKK 1:100	TEGN.	17/6 89 JS
		TRAC.	
		KONTR.	
		GODKJ.	

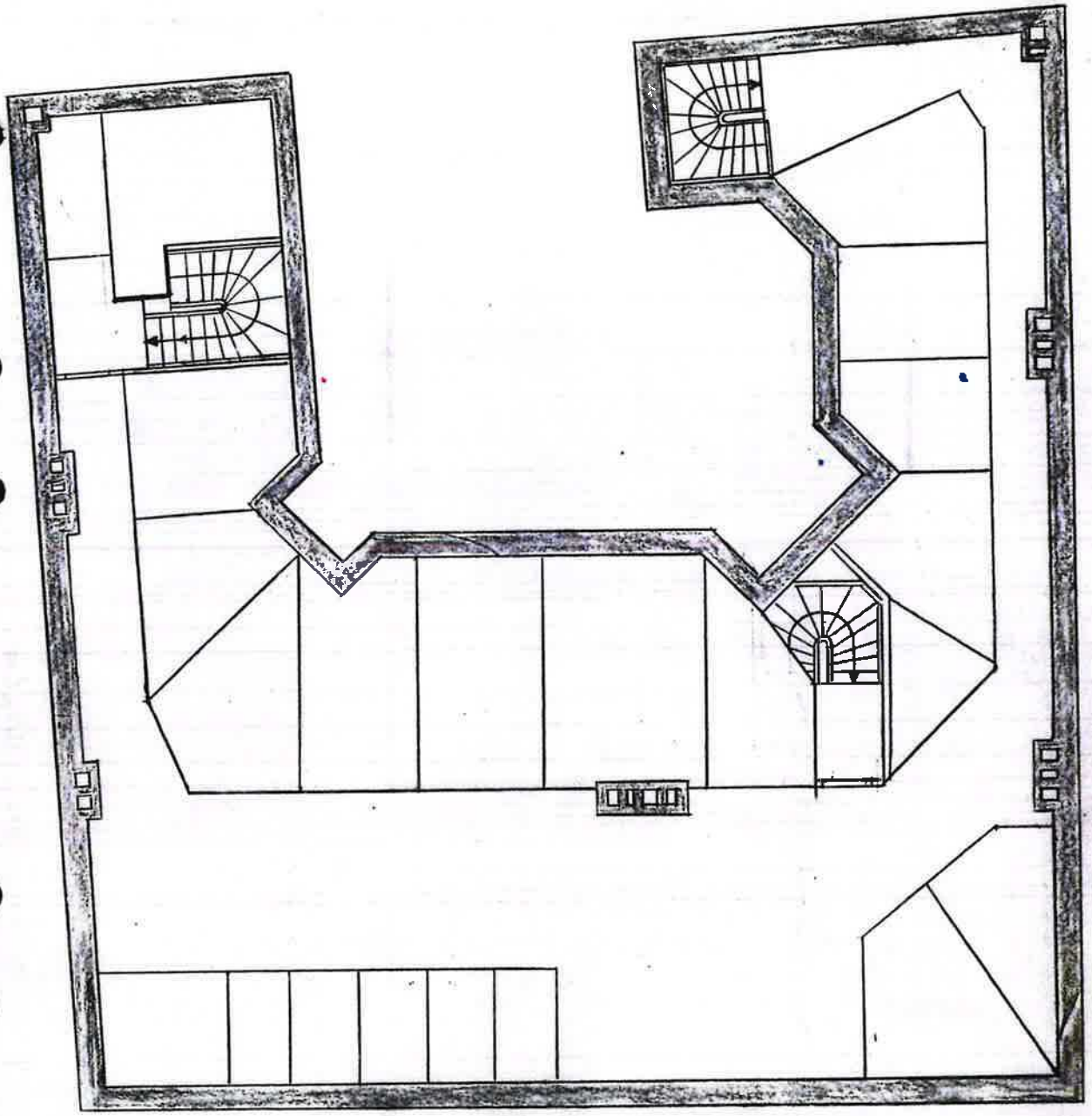




REVIDERINGEN GJELDER	REV.	DATO, SIGN.
STRANDVEIEN 11 4. ETG.	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. 17/6-84 FS
		TRAC.
		KONTR.
		GODKJ.



7



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
23.2.85	JS		1:100	
				Erstatning for: / Erstattet av:
STRANDVEIEN 11 LOFT, BODER				
Henvisning:	Beregning:			

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
SENTRALBORD (07) 58 90 00

8

Sameiet Strandveien 11
v/ Jan Siem
Strandveien 11

7000 TRONDHEIM

DERES REF.	VÅR REF.	TRONDHEIM,
	T 1540/85/TES/GB	3.5.1985.

VEDR. MELDING OM BEGJÆRING OM SEKSJONERING AV EIENDOMMEN STRANDVEIEN 11 I HENHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER §5 NR.4, 4. LEDD.

Meldingen ble behandlet i Styret for Teknisk Avdeling i møte 23.4.1985.

Vedtaket ble som foreslått.

./. Til Deres orientering vedlegges kopi av vedtaket.

PLANKONTORET
SEKSJON BOLIG- OG BYFORNYELSE

Trond E. Skjefstad

Vedlegg.

Kopi: Byskriveren i Trondheim.
Kemnerkontoret.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/10958/107
Uthentet 2025-01-30 09:27

A 115/85 9

TRONDHEIM KOMMUNE
Styret for teknisk avdeling

T 1540/85/TES/GB

MELDING OM BEGJÆRING OM SEKSJONERING AV EIENDOMMEN STRANDVEIEN 11 I HENHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER §5 NR.4, 4. LEDD.

Plankontoret har mottatt melding fra Sameiet Strandveien 11 v/ Jan Siem, datert 11. mars 1985, om at begjæring om oppdeling vil kunne bli innsendt.

Byskriveren foretar den formelle seksjonering etter innsendt begjæring.
M.h.t. leietakers rett til kjøp av boligseksjon vises til lovens §10.

Eiendommen, som ligger innenfor byfornyelsesområde 3 - Lademoen, består av en murbygning i 4 etg. med kjeller og loft, bygd i 1903. Bygningen har etasjeskillere i tre. Totalt 11 leiligheter. Eiendommen omfattes ikke av vedtak om fornyelse eller utbedringsprogram etter lov om fornyelse av tettbygde strøk.

Meldingen har et meget godt materiale vedr. standard, eieforhold, tegning m.v. Befaring er derfor ikke foretatt.

Leilighetene har over minstestandard. Ut over dette er det siden 1982 utført betydelig utbedring av fellesanlegg, bl.a. skifting av tak, utskifting av vinduer, utbedring av fasade mot bakgård, nye stigeledninger for vann, avløp og el.-forsyning, montering av brannvarslere og brannslukningsapparater. Det vises til vedlegg 1.
Videre utbedring er lagt opp for 1985 og 1986, bl.a. istandsetting av fasade mot Strandveien. Det vises til vedlegg 2.

Fotografier av eiendommen vil kunne legges fram i møtet.

Tre av leilighetene har bare en rømningsveg, montering av leider som ekstra rømningsveg er planlagt utført i 1985. Øvrige leiligheter har adgang til to adsklidte trapperom.

Saken er noe spesiell idet sameierne har ervervet eiendommen i den tro at de fikk eksklusiv borett, (få råderett over sin leilighet). Sameiet ble opprettet i 1979. Den eksklusive borett, som var tatt inn i vedtekter / kjøpekontrakt av megler, ble ikke akseptert ved tinglysing av skjøte. Sameierne har, pr. 1982, søkt Kommunaldepartementet om dispensasjon fra daværende forbud mot etablering av eierleiligheter. Søknaden ble avslått, med henvisning til bygningens standard. (Standarden er siden da betydelig hevet). En del av dette framgår av melding hit vedr. oppdeling. Det vises til vedlegg 3.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/10958/107
Uthentet 2025-01-30 09:27

A 115/85 10

Det uheldige i saken er at sameierne har gått inn i et eierforhold de ikke kjente konsekvensene av m.h.t. rettigheter, lånemuligheter o.s.v. Dette har gitt dem betydelig merarbeid og usikkerhet. Megleren burde ha gjort dette klart for kjøperne.

Plansjefen finner ikke grunn til å sette fram forslag om utbedringsprogram. Arbeidet med utbedringen er i god gjenge.

Forslag til

v e d t a k :

Styret for teknisk avdeling finner ikke Lov om eierseksjoner §5 nr.4, 3. ledd å være til hinder for oppdeling av Strandveien 11. Strandsiden anses tilfredsstillende.

TEKNISK AVDELING
Plankontoret, 11.4.1985.

Åsmund Skaslien

Trond E. Skjølsvold

Vedlegg: 1: Utbedringer etter 1982.
2: Planlagte utbedringer.
3: Melding om oppdeling, dat. 11.3.85.

Forslaget ble vedtatt i møte 23/4 1985

Sendes Plankontoret

☐ til orientering
☒ til forløyning

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, 24/4-85

Tiltres. 15/4-85

Kommunaldirektør

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/10958/107
Uthentet 2025-01-30 09:27

VEDLEGG 1

21
A 115/85

FØLGENDE UTBEDRINGER ER UTFØRT SIDEN 1982

Takarbeider

- Skifting av tak fra skiferstein til R-panne.
- Skifting av alle takbeslag.
- Skifting av alle takrenner og nedløp.
- Skifting av murpiper over tak.

Øvrig utvendig arbeid

- Skifting av alle vinduer.
- Skifting av inngangsdører mot bakgård.
- Erstatning av opprustede jernbjelker med armerte betongbjelker over samtlige vinduer mot bakgården.
- Pussing og maling av fasader mot bakgården.
- Montering av lister og beslag rundt vinduer mot bakgården.
- Bygging av ny kjellernedgang i armert betong.
- Igjenmuring av samtlige kjellervinduer og igjenfylling av lysgravene mot bakgården.

Øvrig arbeid på fellesareal

- Skifting av stigeledninger for elektrisk anlegg for hele huset, samt alle sikringsskap.
- Skifting av samtlige stigeledninger for vannrør, samt avløpsrør.
- Montering av brannvarslere øverst i samtlige oppganger.
- Montering av brannslukningsapparat i tre av oppgangene mellom 2. og 3. etg.
- Skifting av bæresøyle i kjelleren.

Arbeid i de enkelte leiligheter

- Installering av WC/dusj i samtlige leiligheter.
- Installering av ny kjøkkeninnredning i samtlige leiligheter.
- Det aller meste av de elektriske anleggene i enkeltleilighetene er skiftet. Samtlige kurser er kontrollert.
- Etterisolering av deler av huset.
- Generell standardhevning.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/10958/107
Uthentet 2025-01-30 09:27

VEDLEGG 2

A 115/85
22 12

FØLGENDE UTBEDRINGER ER PLANLAGT MED FØLGENDE TIDSPLAN

1985:	Fjerning av eksisterende toalett i 1. etg. og innredning av vaskerom. Montering av leider som ekstra rømningsvei for oppgang B.
April 1985:	Nytt dekke i bakgården.
Juni 1985:	Følgende utbedring på husets fasade mot Strandvn.: Utbedring av gesimser rundt vinduene i 2., 3. og 4. etg. Flikking av puss samt maling. Lister og beslag rundt vinduer.
September 1985:	Slemming/rapping og maling av fasaden mot sør. Maling av fasade mot øst.
Våren 1986:	Følgende rehabilitering av oppgangene: - Isolering av vegger med 100 mm steinull. - Montering av 12 mm gipsplater. - Skifting av trapper/evt. branntrygging av eksisterende trapper. - Montering av klasse B30 dører mot leilighetene og loftet. - Montering av automatisk brannalarmanlegg i henhold til pkt. 2.6.1 ii) i sak B5/85 i Trondheim Bygningsråd. - Nytt elektrisk anlegg i oppgangene.
Senere:	Skifting av loftsgulv.

VEDLEGG 3

A 115/85
14 MAR 85
13

Sameiet Strandvn. 11
v/ Jan Siem
Strandvn. 11
7000 TRONDHEIM
Tlf. arb. 58 93 71
priv. 51 26 60

Trondheim, 11. mars 1985

Trondheim Kommune
Byfornyelses-seksjonen
Holtermannsv. 1
7000 TRONDHEIM

VARSEL ANG. BEGJÆRING OM OPPDELING AV STRANDVN. 11, GNR 410 BNR 504

Vi varsler herved at Strandvn. 11, gnr 410 bnr 504, vil bli begjært oppdelt i eierseksjoner i henhold til Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983, nr. 7. I det følgende vil vi beskrive sameiets "historie", bygningens tilstand pr. i dag, samt planlagt rehabilitering.

Opprettelse av sameiet

Sameiet Strandvn. 11 ble opprettet i 1979 av statsautorisert eiendomsmegler Håkon Barbala for daværende eier, Per Haugnes. Første ideelle 1/14-del ble solgt til Stål Havik den 29.01.79.

Som det framgår av salgsoppgave fra Håkon Barbala, datert januar 1979 (vedlegg 1 side 7), ble kjøperne forespeilet følgende: "hver andelseier får en eksklusiv borett til den leilighet han kjøper". Dette er i samsvar med definisjonen på eierseksjoner iflg. §1 i Lov av 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner.

At sameierne ble forespeilet eksklusiv bruksrett går også klart fram av kjøpekontrakter og vedtekter.

> Sitat fra kjøpekontrakt, vedlegg 1 s. 14: "..... med en ledig leilighet i 3. etg. ....". Sitat fra vedtekter, vedlegg 1 side 16: "Den enkelte sameier har fri rådighet over sin leilighet.", og fra side 17: "Den enkelte sameier har rett til å overdra sin leilighet .....".

I grunnboka (vedlegg 1 side 8 og 9) går det fram at de første andelene ble "forsøkt" tinglyst med eksklusiv bruksrett. Til tross for at eksklusiv bruksrett ble slettet i grunnboka og på skjøtet (ikke tinglyst) og Barbala derved må ha vært oppmerksom på at salget var i strid med Lov av 28. mai 1976 nr. 36 om forbud mot etablering av eierleiligheter i bestående bygninger, fortsatte han salget med samme type kjøpekontrakter og vedtekter.

Seksjonering av huset betyr derfor i hovedtrekk for oss at innholdet i vedtektene og de opprinnelige kjøpekontraktene blir juridisk riktige.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1985/10958/107
Uthentet 2025-01-30 09:27

14

Betydning av seksjonering

P.g.a. at vår eierform er i strid med norsk lov inntil seksjonering er gjennomført, kan det ikke taes pant i huset ved låneopptak. Dette går f.eks. fram av vedlegg 1, side 18, som er avslag på søknad om utbedringslån i Husbanken. Det er derfor en forutsetning for oss å få gjennomført seksjonering av huset for å kunne gjennomføre vår planlagte rehabilitering. Et kortsiktig lån i Fiskernes Bank på kr 250 000 på selvskyldnerkausjonsbasis har hittil gjort det mulig å gjennomføre den delen av utbedringen som er planlagt fullført i 1985.

Tidligere forsøk på seksjonering av gården

Da vi mot slutten av 1980 forstod at våre kjøpekontrakter og vedtekter var i strid med norsk lov, startet vi arbeidet med å få disse juridisk gyldige. Advokat ble kontaktet og departementet ble søkt om dispensasjon fra Lov om forbud mot opprettelse av eierseksjoner. Søknaden ble avslått med henvisning til at enkelte standardkrav ikke var oppfylt (se vedlegg 1 side 19 og 20). Disse standardkrav er nå oppfylt.

Utført og planlagt rehabilitering

Utført og planlagt rehabilitering er oppsatt i vedlegg 1, s. 21 - 22. Momentene som har bestemt prioriteringsrekkefølgen er:

- mest mulig arbeid for minst mulig penger og med stor egeninnsats,
- utbedringer som har vært nødvendige for å hindre skade eller ødeleggelser på huset,
- branntrygging av bygningen,
- oppfyllelse av standardkrav.

Konklusjon

Etter at vi oppdaget at våre vedtekter var lovstridige, har vi arbeidet for å få disse juridisk gyldige, altså seksjonering. Da seksjonering er en forutsetning for å få rehabiliteringslån, håper vi på en hurtig og positiv behandling slik at rehabiliteringen av fellesarealene i huset kan bli fullført.

For å gi et inntrykk av rehabiliteringen vi har utført og standarden på de delene av huset vi har prioritert, har vi i vedlegg 2 forsøkt å vise dette ved bilder. Da vi for enkelte av bildene mangler negativene, ønsker vi at bildene blir returnert når saken er ferdigbehandlet.

Dersom det er uklarheter i framstillingen, ser vi gjerne at De tar kontakt med oss pr. telefon.

Med hilsen
for Sameiet Strandvn. 11

Jan Siem

Jan Siem

Vedlegg

TRONDHEIM KOMMUNE

Saksprotokoll

Utvalg:	Bygningsrådet
Møtedato:	21.06.2022
Sak:	125/22
Tittel:	**Saksprotokoll - Detaljregulering av Maskinistgata 2, gnr/bnr 439/36, 439/185, 439/86 m.fl., fastsetting av planprogram**
Resultat:	Innstilling vedtatt
Arkivsak:	21/31326

Vedtak:
Bygningsrådet fastsetter planprogram for detaljregulering av Maskinistgata 2, gnr./bnr. 439/36, 439/185, 439/86 m.fl., datert 23.05.22 og vist i vedlegg 1.

Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jamfør § 4-1.

Behandling:

Votering
Innstillinga ble enstemmig vedtatt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Budsjett 2025

for

Sameiet Strandveien 11

SpareBank 1 SMN | Bank Eiendom Regnskap

Forslag til budsjett

Budsjett 2025	
Innkrevde felleskostnader	610 078
Sum inntekter	**610 078**
Energi og strøm	10 000
Kabel-TV og internett	86 000
Vedlikehold bygninger	75 000
Avsetning vedlikehold	100 000
Driftsmateriale	5 000
Forsikring	84 000
Forretningsførerhonorar	29 000
Honorar for support/bistand	3 000
Systemkostnader	7 000
Periodisk brannkontroll	20 000
Skadedyr	9 500
Bankgebyrer	3 000
Sum kostnader	**431 500**
Driftsresultat	178 578
Finansinntekt	-
Finanskostnad	120 330
Resultat	58 248
Avdrag	58 248
Resultat etter avdrag	**-**

Prinsipper i budsjettet:

1. Driftsutgiftene er fordelt etter størrelsen på hver leilighet.
2. Rente og avdragene blir fordelt etter andel fellesgjeld.
3. Kabel-TV og internett fordeles flatt

Forutsetning lån:

Type lån	Annuitet
Rentesats	9,00 %
Størrelse	1 337 000
Nedbetalingstid	13
Avdrag	58 248
Renter	120 330

Forslag til budsjett

Sameiet Strandveien 11

			Tall basert på opprinnelig budsjett							
Andel	Kvm	Fellesgjeld per andel	Tv og internett	Driftskostn.	Avdrag	Renter	Budsjetterte fellesutgifter pr mnd	Dagens fellesutgifter	endr i kr	endr i %
1	67,8	122 946	652	2 648	446	922	4 668	3 886	782	20 %
2	67,8	122 946	652	2 648	446	922	4 668	3 886	782	20 %
3	27,0	49 008	652	1 055	178	368	2 252	1 880	372	20 %
4	99,7	180 899	652	3 896	657	1 357	6 561	5 453	1 108	20 %
5	67,8	122 946	652	2 648	446	922	4 668	3 886	782	20 %
6	29,0	52 546	652	1 132	191	394	2 368	1 978	390	20 %
7	99,7	180 899	652	3 896	657	1 357	6 561	5 453	1 108	20 %
8	74,8	135 683	652	2 922	493	1 018	5 084	4 230	854	20 %
9	39,0	70 690	652	1 522	257	530	2 961	2 470	491	20 %
10	92,7	168 180	652	3 622	611	1 261	6 145	5 110	1 035	20 %
11	71,8	130 258	652	2 805	473	977	4 906	4 083	823	20 %
	736,9	1 337 000	7 167	28 792	4 854	10 028	50 840	42 315	8 525	20 %

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 1.332.308,52

Utbetalt lånebeløp: 1.750.000,00

Lånetaker: Sameiet Strandveien 11

Lånenummer: 1213.55.30458

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 1.750.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 9,15% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 15.08.2037

Trekkes fra konto: 1503.93.27896

Neste forfall 15.02.2025: 14.956,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 151

Terminbeløp: 2.257.763,91

Avdrag: 1.332.308,52

Renter: 914.885,39

Gebyr: 10.570,00

Detaljer t.o.m. 2026

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
15.02.25	14.956,00	4.532,32	10.353,68	70,00	1.327.776,20
15.03.25	14.956,00	5.566,10	9.319,90	70,00	1.322.210,10
15.04.25	14.956,00	4.610,80	10.275,20	70,00	1.317.599,30
15.05.25	14.956,00	4.976,93	9.909,07	70,00	1.312.622,37
15.06.25	14.956,00	4.685,31	10.200,69	70,00	1.307.937,06
15.07.25	14.956,00	5.049,60	9.836,40	70,00	1.302.887,46
15.08.25	14.956,00	4.760,96	10.125,04	70,00	1.298.126,50
15.09.25	14.956,00	4.797,96	10.088,04	70,00	1.293.328,54
15.10.25	14.956,00	5.159,46	9.726,54	70,00	1.288.169,08
15.11.25	14.956,00	4.875,34	10.010,66	70,00	1.283.293,74
15.12.25	14.956,00	5.234,93	9.651,07	70,00	1.278.058,81
15.01.26	14.956,00	4.953,91	9.932,09	70,00	1.273.104,90
15.02.26	14.956,00	4.992,41	9.893,59	70,00	1.268.112,49
15.03.26	14.956,00	5.984,89	8.901,11	70,00	1.262.127,60
15.04.26	14.956,00	5.077,71	9.808,29	70,00	1.257.049,89
15.05.26	14.956,00	5.432,30	9.453,70	70,00	1.251.617,59
15.06.26	14.956,00	5.159,39	9.726,61	70,00	1.246.458,20
15.07.26	14.956,00	5.511,95	9.374,05	70,00	1.240.946,25
15.08.26	14.956,00	5.242,32	9.643,68	70,00	1.235.703,93
15.09.26	14.956,00	5.283,06	9.602,94	70,00	1.230.420,87
15.10.26	14.956,00	5.632,56	9.253,44	70,00	1.224.788,31
15.11.26	14.956,00	5.367,88	9.518,12	70,00	1.219.420,43
15.12.26	14.956,00	5.715,29	9.170,71	70,00	1.213.705,14

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2027	179.472,00	70.495,34	108.136,66	840,00	1.143.209,80

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2028	179.472,00	77.194,97	101.437,03	840,00	1.066.014,83
2029	179.472,00	84.603,85	94.028,15	840,00	981.410,98
2030	179.472,00	92.664,63	85.967,37	840,00	888.746,35
2031	179.472,00	101.508,15	77.123,85	840,00	787.238,20
2032	179.472,00	111.172,11	67.459,89	840,00	676.066,09
2033	179.472,00	121.814,12	56.817,88	840,00	554.251,97
2034	179.472,00	133.431,05	45.200,95	840,00	420.820,92
2035	179.472,00	146.165,17	32.466,83	840,00	274.655,75
2036	179.472,00	160.097,57	18.534,43	840,00	114.558,18
2037	119.055,91	114.558,18	3.937,73	560,00	0,00

Utskrift: ROBIN LARSEN 12.02.2025 09:18:54

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Sameiet Strandveien 11

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Strandveien 11.

Sameiet består av eiendommen gnr 410 bnr 504 i Trondheim kommune.

Sameiet består av 11 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Seksjon 1, sameiebrøk 67,8/737

Seksjon 2, sameiebrøk 67,8/737

Seksjon 3, sameiebrøk 27,0/737

Seksjon 4, sameiebrøk 99,7/737

Seksjon 5, sameiebrøk 67,8/737

Seksjon 6, sameiebrøk 29,0/737

Seksjon 7, sameiebrøk 99,7/737

Seksjon 8, sameiebrøk 74,8/737

Seksjon 9, sameiebrøk 39,0/737

Seksjon 10, sameiebrøk 92,7/737

Seksjon 11, sameiebrøk 71,8/737

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at

det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

Det finnes ikke parkeringsplasser tilknyttet gården, soneparkering må benyttes.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Sameiet tillater ikke ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning. *(ref §49 g Lov om eierseksjoner. Hensikten er å unngå mer hyblifisering, altså ombygging av større enheter til hybler. Om man ønsker f.eks å dele ett rom i to er det i orden. Eksisterende hybler berøres ikke.)*

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. *(Ref. § 24 Lov om Eierseksjoner. Hensikten er å unngå Airbnb, som vi har hatt svært dårlig erfaring med)*

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

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

9. Seksjonseiernes ansvar utad

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

10. Årsmøtet

10.1. Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2. Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3. Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10.4. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

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.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5. Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6. Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som

gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

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 alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

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

17. Revisjon

Regnskapet skal revideres av en person valgt av årsmøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 504	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Strandveien 11 7067 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
- Hovedvegnett sykkel
- 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

Saksfremlegg

Detaljregulering av Maskinistgata 2, gnr/bnr 439/36, 439/185, 439/86 m.fl., fastsetting av planprogram

Arkivsak 21/31326

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet fastsetter planprogram for detaljregulering av Maskinistgata 2, gnr./bnr. 439/36, 439/185, 439/86 m.fl., datert 23.05.22 og vist i vedlegg 1.

Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jamfør § 4-1.

Saken gjelder

Saken gjelder fastsetting av planprogram for detaljregulering av Maskinistgata 2, som utgjør delområde 2 i kommunedelplan for Nyhavna.

Forslaget til planprogram er utarbeidet av PKA Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Bane Nor. Planoppstart for Maskinistgata 2 med et nedskalert hotellformål ble avklart i bygningsrådets møte 25.8.2021 i sak 195/21 Spørsmål om igangsetting av detaljregulering av Nyhavna, delområde 2, Maskinistgata 2.

Reglene for planprogram og konsekvensutredning er av kommunen vurdert å gjelde for dette planarbeidet, fordi tiltak i planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og fordi tiltaket hotell ikke er utredet i kommunedelplan for Nyhavna. Det er viktig at føringer fra kommunedelplanen for Nyhavna og det oppfølgende kvalitetsprogrammet for Nyhavna følges opp i detaljreguleringen.

Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for hotell, næring, bolig, grøntstruktur og stasjonært avfallssug innenfor planområdet. Det er ønskelig å styrke eksisterende forbindelser og å sikre nye forbindelser for gående og syklende gjennom planområdet.

Forholdet til overordnede planer

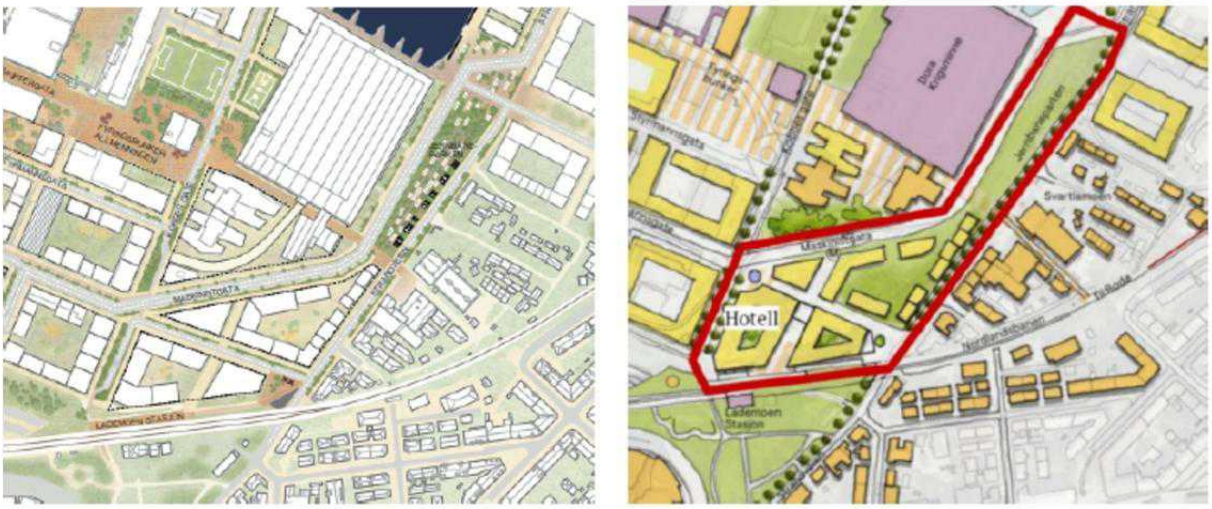
Planforslaget for Maskinistgata 2 samsvarer i stor grad med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Området er prioritert for bymessig fortetting og transformasjon i byutviklingsstrategi mot 2050.

Planområdet inngår som delområde 2 i kommunedelplan for Nyhavna, der det er avsatt til sentrumsformål og grønnstruktur. Kommunedelplanen har plankrav om at tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 kan bare settes i gang når arealet inngår i detaljreguleringsplan som er i tråd med kommunedelplanen.



Planområdet markert med hvit, stiplet linje omfatter disse eiendommene: Maskinistgata 2, med gårds- og bruksnummer 439/36, 439/185, 439/86, som er foreslått til byggeområder. Planområdet berører i tillegg følgende gårds- og bruksnummer: 429/218, 439/221, 439/34, 439/233, 439/145, 439/165, 439/174, 439/3,439/4, 439/46, 439/20, 439/21, 439/22, 439/218, 439/84, 410/737, 410/525, 410/518, 415/88, 415/89, 415/90, 415/186, 415/87, 415/86, 415/205, 415/163, 415/179, 411/222, 411/149, 411/295, 439/75, 415/165.

Kvalitetsprogram for offentlige rom, Kulturminneprogram og Miljøoppfølgingsprogram legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor kommunedelplanen. Programmene klargjør ambisjonene med hensyn på kvalitet, vern av kulturminner og miljøoppfølging. Programmene er samlet i Kvalitetsprogram for Nyhavna, vedtatt i bystyrets møte 19.5.2022 i sak 102/22. Det er god sammenheng mellom anbefalinger i programmene og foreløpig plangrep.



Utsnitt av Illustrasjonsplan fra Kvalitetsprogram for Nyhavna (til venstre) og planinitiativ for Maskinistgata 2 (til høyre).

Bystyret vedtok i sitt møte 16.6.2021 i sak 98/21 at foreslått metrobusstrasé over Nyhavna skal legges til grunn i utarbeiding av planforslaget:

"Ved utarbeidelse av reguleringsplan for metrobuss over Nyhavna vedtar bystyret at følgende legges til grunn:

1. *Metrobusstraséen over Nyhavna skal følge Båtsmannsgata, Maskinistgata, Strandveien og Stiklestadveien som beskrevet i alternativ 1 i saken.*
2. *Metrobusstasjonene skal lokaliseres i nærheten av Lademoen stasjon langs Maskinistgata, og den andre i nærheten av krysset mellom Stiklestadveien og Strandveien.*
3. *Antall avkjørsler fra metrobusstraséen må holdes på et minimumsnivå for å sikre fremkommelighet for kollektivtransporten. Det skal likevel sikres en god bystruktur og gode forbindelser mellom nye boligområder, slik at metrobusstraseen ikke blir en barriere.*
4. *Metrobusstraseen skal ikke legge hindringer for eksisterende næringsvirksomhet på E. C. Dahls Bryggeri AS og Jarleveien 4. Virksomhetenes adkomst fra avkjørsel i Stiklestadvegen må sikres og bryggeriets behov for nødvendig uteområde og snuareal for trailertransport av tilsatsvarer og produkter skal ivaretas."*

Behov for utredninger
Planprogrammet angir hvilke planalternativer som skal vurderes, behovet for utredninger og hvilke metoder som skal benyttes for å skaffe nødvendig kunnskap. Behovet for utredninger er oppsummert i punktene under.

Følgende tema knyttet til hotellformålet foreslås utredet i konsekvensutredningen:

- Arkitektonisk utforming og påvirkning på landskap og nærmiljø
- Trafikk knyttet til omfang av hotellformål opp mot sentrumsformålene samt trafikkløsning knyttet til etablering av hotellet
- Bokvalitet: Støy fra hotellvirksomheten – konsekvenser for brukere, naboer og omgivelser
- Lokal kulturvirksomhet, næring og effekt på arbeidsplasser
- Barn og unges interesser

Øvrige tema foreslås undersøkt generelt i planarbeidet:

- Trafikk knyttet til adkomst til planområdet
- Total trafikkløsning for Reina, Jarlheimsletta og Nyhavna. I tillegg må trafikk i Stiklestadveien, Jarleveien, Håkon Magnussons gate, del av Lade allé mellom Jarleveien og kryss med Haakon VIIs gate og Haakon VIIs gate på Lade inngå. Trondheim kommune koordinerer felles innsats med trafikkutredningen med parter som har pågående planarbeid i området.
- Overvannshåndtering, flom og havnivåstigning
- Forurenset grunn
- Geoteknikk og grunnforhold
- Støy (ved nullvekst og med dagens reisemiddelfordeling)
- Luftkvalitet
- Avfallshåndtering
- Bil- og sykkelparkering
- Sol- og skyggeforhold

Alternativer som vil bli vurdert

0-alternativet
0-alternativet er utbyggingen som gjeldende kommunedelplan åpner for. Dette tilsvarer bebyggelse i fem etasjer, der inntil 40 prosent av fasadelengde mot gater og byrom kan

være opptil sju etasjer. Deler av bebyggelse ved Lademoen stasjon kan overstige sju etasjer.

Følgende arealformål tillates: Bolig, kontor, besøksintensiv virksomhet, forretning, privat og offentlig tjenesteyting, og kultur- og servicefunksjoner, torg, gang- og sykkelveg, veg, offentlig veg, fortau og annen veggrunn.

Området er i dag ubebygget. 0-alternativet er kun et utredningsalternativ og skal ikke utarbeides til et fullverdig alternativ.

Alternativ 1 (forslagsstillers planforslag)
Alternativ 1 er likt som alternativ 0, men med 14 500 m2 BRA hotell- og næringsbebyggelse sørvest i planområdet i tillegg. Hotell- og næringsbebyggelsen vil erstatte tilsvarende areal av de øvrige bolig- og sentrumsformålene som kommunedelplan åpner for.

Følgende arealformål tillates: Hotell, bolig, kontor, besøksintensiv virksomhet, forretning, privat og offentlig tjenesteyting, og kultur- og servicefunksjoner, torg, gang- og sykkelveg, veg, offentlig veg, fortau og annen veggrunn.

Planprosessen
Utarbeidelse av planforslag og konsekvensutredning vil skje på bakgrunn av fastsatt planprogram. Forslag til reguleringsplan vil deretter bli lagt ut på høring og offentlig ettersyn i seks uker. Etter høringsperioden vil innspillene bli vurdert og planforslaget eventuelt revidert, før det sendes til politisk sluttbehandling.

Plan for medvirkning
Det er utarbeidet en medvirkningsplan som foreslås gjennomført parallelt med reguleringsplanprosessen. Det er planlagt flere møter med medvirkende fra Svartlamon boligstiftelse og representanter fra Trondheim kommune.

Estimert framdrift fram til innsending av komplett planforslag

1.	Varsling av planoppstart med planprogram	jan. 2022
2.	Forslag planprogram på høring og offentlig ettersyn	jan. 2022–feb. 2022
3.	Frist innspill til planprogrammet	mars. 2022
4.	Fastsetting planprogram i bygningsrådet	juni. 2022
5.	Innsending av komplett reguleringsplan med konsekvensutredning	nov. 2022

Innkomne merknader og endring av planprogrammet etter høring
Varsel om oppstart og høring av planprogram ble gjort i perioden 14.02.2022-28.03.2022. Frist for tilbakemelding ble satt til 28.03.2022. Det er kommet inn tolv merknader, fire offentlige og åtte private. En oppsummering av merknadene med forslagsstillers kommentarer ligger vedlagt.

Etter høring av planprogrammet har kommunedirektøren lagt til følgende undertema som utredningsbehov knyttet til hotellformålet:

- Arkitektonisk utforming og påvirkning på landskap og nærmiljø:
  - Arkitektonisk utforming
  - Byformgrepets konsekvenser for bebyggelse i nærområdet
  - Påvirkning på kulturminner
  - Sosiale møteplasser og sambruk av arealer

- Trafikk knyttet til omfang av hotellformål opp mot sentrumsformålene samt trafikkløsning knyttet til etablering av hotellet:
  - Vurdere og beskrive konsekvens av hotellformålets bylogistikkbehov.
  - Kartlegge krav og behov knyttet til trafikk til hotellformålet, vurdere minimums- og maksimumsløsninger i sammenheng med øvrig trafikkbilde og arealbruk.
- Bokvalitet: Støykonsekvenser for brukere, naboer og omgivelser:
  - Støyvurdering må inkludere støy fra grønne områder og nærmiljøanlegg.
- Barn og unges interesser:
  - Behov for arealer til idrett, kultur og lekearealer

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon
Planprogrammet legger opp til et utrednings- og medvirkningsopplegg som vil belyse de temaene som er aktuelle for hotellformål i denne reguleringsplanen. Det er samsvar mellom hvilke utredningstema planprogrammet tar med og de temaene høringspartene har ment er viktig i planprosessen. Det har vært diskusjon mellom Kommunedirektøren og forslagsstiller om samferdselsløsninger vil bli vesentlig påvirket av formålet hotell. Det er oppnådd enighet om å avgrense planprogrammet til å gjelde trafikk til og fra hotellet, og at øvrige vurderinger av alternative adkomster tas i vanlig planprosess, og til slutt i planbeskrivelsen.

Utredningene som er planlagt i planprogrammet vil gi et godt beslutningsgrunnlag for videre arealbruk i det aktuelle området. Kommunedirektøren anbefaler at forslaget til planprogrammet fastsettes.

Kommunedirektøren i Trondheim, 7.6.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Sunniva Almås Rønning
byplanlegger

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg
Vedlegg 1: Planprogram
Vedlegg 2: Oppsummering av innkomne merknader med forslagsstillers kommentar
Vedlegg 3: Medvirkningsplan

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 442

Arkivsak: 24942.99

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STRANDVEIPARKEN MED TILLIGGENDE BEBYGGELSE.

Planen er datert	:16.08.2001
Dato for siste revisjon av plankartet	:15.05.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:09.05.2003
Dato for Bystyrets vedtak	:28.08.2003
Dato for reviderte bestemmelser ihht bystyrets vedtak	: 28.08.2003

§ 1 GENERELT

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

§ 2 FORMÅL

Området er regulert til følgende formål: Byggeområder
Fellesområder
Offentlig park
Offentlig trafikkområder
Spesialområder

§ 3 BYGGEOMRÅDE

Kvartalet Strandveien B Fjæregate B Innherredsveien.

§ 3.1 Område A: Ny bebyggelse langs Innherredsveien.
Området reguleres til blandet formål bolig/forretning. Ny bebyggelse skal plasseres i byggelinje mot gate. Ny bebyggelse mot Innherredsveien kan maksimalt bygges i 4 etasjer. Maksimalt tillatt kotehøyde for gesims og møne er påført plankartet. Det er ikke tillatt med boliger i 1. etg. mot Innherredsveien. Leilighetene skal ha gjennomlys og sikres gode oppholds- og utearealer. For ettroms boliger kan det aksepteres at de mangler gjennomlys. De skal da ha tilgang til gode felles- og utearealer.

Hjørneløsning mot rundkjøring og overganger mellom bebyggelse mot Innherredsveien og Strandveien må gis spesiell omtanke. Bebyggelsen langs Innherredsveien utformes og avtrappes i flere volumer som anbefalt i *"En formingsrettleder for murhusbebyggelse av "Lademo-typen""*. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 40 grader B 45 grader.

§ 3.2 Område B: Ny bebyggelse mot Strandveien.
Området reguleres til boligformål. 1.etasje / sokkeletasje mot Strandveien kan tillates tatt i bruk med butikker/kontor for å forsterke Strandveiens funksjon som attraktiv bygate.

Ny bebyggelse skal plasseres i byggelinje mot gate. Den nye bebyggelsen mot Strandveien kan maksimalt bygges i 3 etasjer. Maksimalt tillatt kotehøyde for gesims og møne er påført plankartet. Bebyggelsen skal gjenopprette fasadelivet mot Strandveien og tilpasses dimensjonene her, samtidig som det sikres god, åpen forbindelse mellom Strandveiparken og det indre fellesarealet i kvartalet.

§ 3.3 Område C, D og F: Eksisterende bebyggelse.

Områdene reguleres til boligformål.

C , D , Strandveien 9-11-15 og Fjæregata 6 inngår i planen som bevaringsverdig bebyggelse. Det henvises til § 4. i disse bestemmelser.

Strandveien 19 og 21 har adkomst fra Strandveien.

§ 3.4 Parkering.
Ny bebyggelse i område A og B skal inneholde parkeringskjeller. Innkjøring skal være fra Fjæregate. Før krysset Fjæregate/Innherredsveien åpnes for innkjøring skal parkeringskjeller ha innkjøring fra rundkjøring via Strandveien. Se plan for midlertidig trafikkløsning.
Parkeringskjeller bør dimensjoneres for også å dekke parkeringsbehovet for deler av den eksisterende bebyggelsen i området.
Parkeringsplan skal utarbeides i forbindelse med bebyggelsesplan.

§ 3.5 Ved valg av fasademateriale, fargesetting og utforming av ny bebyggelse skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelse innenfor området.
Fasademateriale og fargesetting skal underlegges særskilt behandling.

§ 3.6 Tilgjengelighet, livsløpsstandard.
Der det er mulig skal det tilrettelegges for livsløpsstandard.

§ 4 SPESIALOMRÅDER

§ 4.1 Område D: Del av Svartlamoen
Strandveien 19 og 21 reguleres til spesialområde for bevaring av kulturmiljø/byøkologisk forsøksområde. Reguleringsbestemmelsene for Svartlamoen, vedtatt av Bystyret 22.11,2001, sak 0149/01, gjelder for dette området (plan 219a).

§ 4.2 Område E: Tidligere jernbanestasjon.
Området reguleres til kontor/allmennyttig formål. Dette innebærer bruk til feks. kafé, kontor, galleri og lignende. Eksisterende bygg inngår i planen og skal bevares. NSB kan gjenåpne holdeplass for Trønderbanen.
Nødvendig tilbygg/endring i forbindelse med oppgradering, eventuelt formålsendring, skal forelegges byantikvar til uttalelse.

§ 4.3 Område F. og deler av C: Østersundsgate 4, 6 og 8, bakbygninger, og Strandveien 9,11, 15 og Fjæregate 6.
Eksisterende bolighus skal bevares. Bebyggelsen tillates ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende. Melding eller søknad om tiltak skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 5 FELLESOMRÅDER

§ 5.1 Lek B uteopphold.
Felles uteareal i kvartalet Strandveien/Fjæregate og i Østersundsgate skal opparbeides til attraktivt ute-/lekeareal samtidig med ny bebyggelse.

§ 5.2 F1 B fellesareal for beboere i Strandveien 9 og 11 og Fjæregate, 2, 4 og 6 samt ny bebyggelse i kvartalet.
F2 B fellesareal for beboere i Østersundsgate 4, 6 og 8 og Strandveien 19 og 21.

§ 5.3 P1 B felles parkering for brukere av felt E.
P2 B felles parkering for Østersundsgate 4, 6, og 8 og Strandveien 19 og 21.

§ 6 OFFENTLIG FRIOMRÅDE B PARK.

§ 6.1 Strandveiparken.
Strandveiparken skal opparbeides til et attraktivt leke- og rekreasjonsområde for beboere i alle aldersklasser. Området skal skjermes for støy fra gater og jernbane. Det gjelder egne bestemmelser om krav til plan og rekkefølge i opparbeidelse.
Skulpturen "Vikingens ferd" skal plasseres i parken.

§ 6.2 Offentlig friområde B Østersundsgate 2.
Området opparbeides til park etter godkjent plan.

§ 7 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE.

§ 7.1 Kjøreveg.
Arealet omfatter kjøreveg og parkeringsplasser. Arealet skal gis fast dekke og utføres med kantstein mot fortau og tilstøtende arealer.

§ 7.2 Forhager.
Fortau langs bebyggelsen i Strandveien kan opparbeides med forhage foran bygningene som vist i planen med en bredde på 3 m. Forhagene skal gis en helhetlig utforming med felles gjerde.

§ 7.3 Gang- og sykkeltrafikk.
Gang- og sykkeltrafikk gjennom området skal gis prioritet ved detaljering, utforming og opparbeidelse av offentlige trafikkarealer.

§ 7.4 Parkering.
Offentlige parkeringsplasser på bakkeplan er vist på kartet.

§ 7.5 Jernbanestasjon.
NSB kan gjenåpne jernbanestasjon i området.

§ 8 ANDRE BESTEMMELSER.

§ 8.1 Midlertidig avkjørsel. Tidsbegrenset regulering.
Innkjøring fra området skal bli fra Innherredsveien til Fjæregate. Krysset Innherredsveien/Fjæregate kan ikke åpnes før E6 øst er gjennomført og trafikken i Innherredsveien redusert.
Midlertidig innkjøring til ny bebyggelse i kvartalet blir fra rundkjøringen til Strandveien, men stenges for gjennomkjøring forbi Strandveien 9. Midlertidig trafikkløsning er vist på plankartet. Når krysset Innherredsveien/Fjæregate åpnes for innkjøring stenges undergang i Strandveien under Meråkerbanen for biltrafikk. Midlertidig avkjørsel fra rundkjøring stenges og all adkomst til bebyggelse blir fra Fjæregate via Innherredsveien.

§ 8.2 Plankrav.
Før utbygging skal det foreligge godkjent parkplan som ivaretar behovet for sikkerhet/støyskjerming, areal for ballspill, lek, opphold/rekreasjon og gangveiforbindelse til fotgjengerunderganger/-overganger under Meråkerbanen og Dyre Halses gate.
Parken skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse.

§ 8.3 Tiltak mot støy
Fasader, herunder ventilasjon, skal støyskjermes slik at gjeldende forskrifter for innendørs støy ivaretas.
Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.
For å kunne forutsette lufting mot den rolige siden av bygningen, stilles det krav om at leilighetene skal være gjennomgående.

§ 8.4 Utomhusplan.
Utomhusplan for opparbeiding av arealene regulert til offentlige trafikk- og fellesområder skal følge søknaden om byggetillatelse og godkjennes som del av denne. Utomhusplanen skal vise bruken av arealet ved møblering/belysning, terrengbearbeiding, beplantning og belegning.

§ 8.5 Ledningsplan.
Ved byggemelding skal det foreligge ledningsplan.

§ 8.6 Boligsammensetning
Den nye bebyggelsen skal ha en variert boligsammensetning. Det bør være en andel på 20 - 30% små ett- og toroms boliger, samtidig som tre- og fireroms boliger innpasses.

§ 8.7. Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmeanlegg.

.....

Bystyrets vedtak av 28.08.2003 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Strandveiparken med tilliggende bebyggelse med følgende endringer:

Bygningsrådet vedtar at det i bebyggelsen mot Innherredsvegen maksimalt kan bygges 4 etasjer. Den nye bebyggelsen langs Strandvegen kan maksimalt bygges i 3 etasjer.
Reguleringsbest. § 3.1, 2.avsnitt siste setning endres til:
Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 40-45 grader.

Begrunnelse
Høydefastsettelsen tar her utgangspunkt i Fjæregata 2 som har en vesentlig lavere gesimshøyde enn tidligere Apotek Ladejarlen, Innherredsvegen 50.
Dette vil gi en bebyggelse som er i tråd med den øvrige bebyggelsen på Lademoen.

Rundkjøringsområdet preges i dag av delområder med svært ulik karakter.
Prinsippet som nå følges er at delområdene får prege hver sin sektor av rundkjøringen, og at den nye bebyggelsen nå tilpasses den eksisterende bebyggelsen på en naturlig måte.

Vedtaket fattes i medhold av plan-og bygningslovens § 27-2 nr.1.

Følgende FLERTALLSMERKNAD fra Byutviklingskomiteen følger saken:
Det forutsettes at holdeplassen beholder navnet "Lademoen Stasjon".

(Adm. Merknad: Bestemmelser er i nødvendig grad endret i samsvr med vedtaket).



i 0 6 3 1 / 30240973
Geomatikk
r0442 Kart/Tegninger

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Områder for boliger (110)
- Område for forretning (120)
- Område for almennyttig bebyggelse (170)

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.5)
- Nettstasjon

SPESIALOMRÅDER (700)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.7)
- Bevaringsområder

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg (310)
- Gang-/sykkelveg (320)
- Parkeringsplass (333)
- Jernbane (350)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel/parkering (710)
- Felles oppholdsareal (750)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)
- Anlegg for lek (430)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2.ledd)
- Område for bolig/forretning
- Område for forretning/ almennyttig formål

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje veg
- Anvisning av avkjørsel

442

TILLATT BYGGEHØYDE ER ANGITT I METER I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan med bestemmelser for

Strandveiparken med omkringliggende bebyggelse

MÅLESTOKK: 1:1000

KARTBLAD: E31

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
høyder og rev. skravur	11.02.02	sc			
veiføringer, parkering mm	24.02.03	sc			
møne høyde	15.05.03	sc			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Bygningsrådet/Planutvalget	19.03.02	
Offentlig ettersyn	17.04.02-24.05.02	
Bygningsrådet/Planutvalget	17.06.03	
Miljø-og byutviklingskomiteen	14.08.03	
Godkjent i Bystyret	28.08.03	

Planen er utarbeidet av:
ARC Arkitekter AS

Planen er fremmet av:
Nedre Elvehavn AS

REGULERINGSPLAN NR.
R442

TEGNET: sh
SAKSBEH.: sc

DATO: 16.08.2001
ARKIVNUMMER:

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 99/24942

R 442

Strandveiparken med tilliggende bebyggelse, reguleringsplan + bestemmelser

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

møte 28.08.03 sak B 124/03 vedtatt planen.

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

Kari Aarnes
Formannskapssekretær

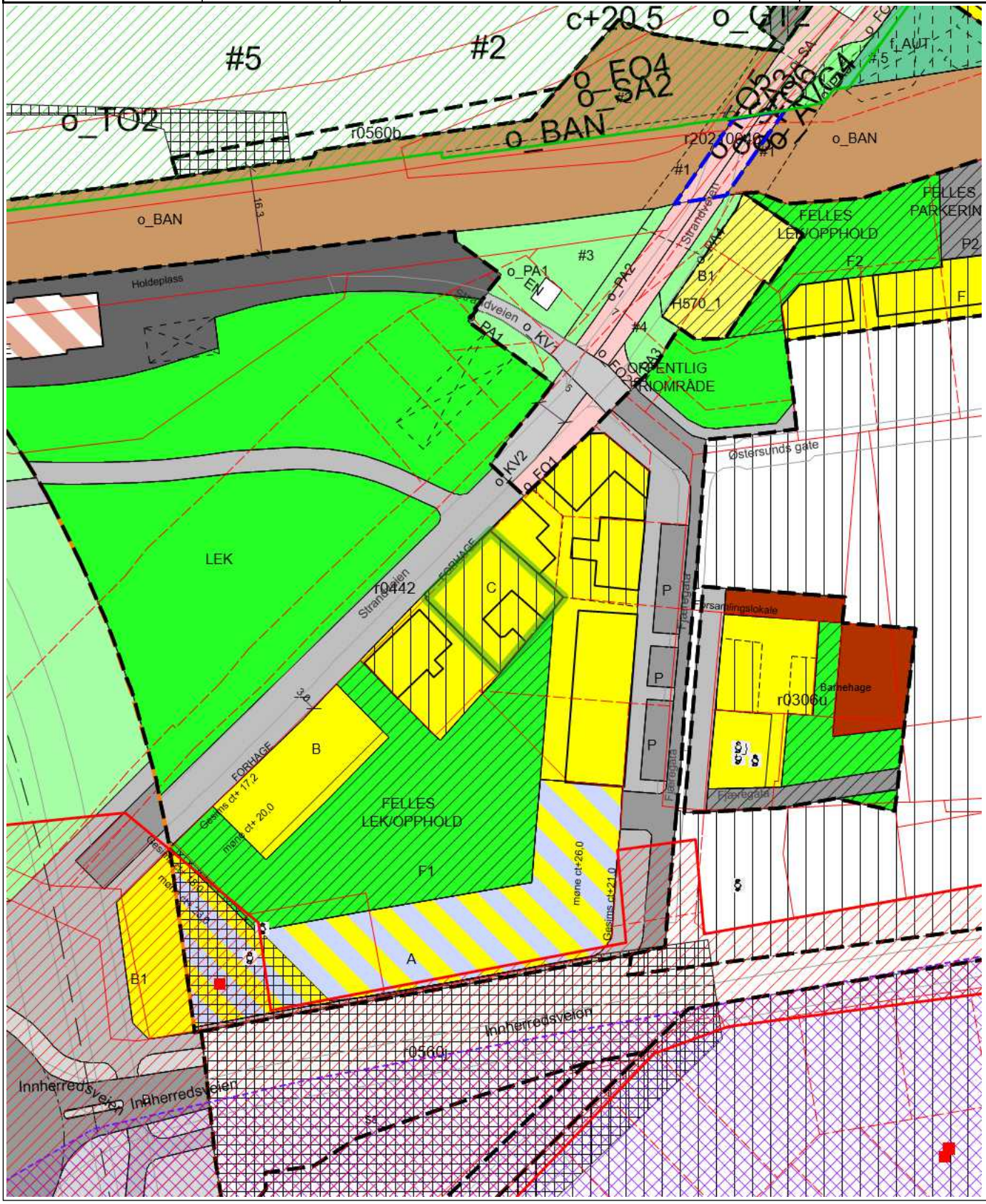
Rita Ottervik
Ordfører

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 504	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Strandveien 11 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- Midlertidig forbud mot tiltak
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig trafikkområde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Blokkbebyggelse
- Almennyttig formål - barnehage
- Almennyttig formål - forsamlingslokale
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- Jernbane
- Park
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Bolig/Forretning
- Annet kombinert formål
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Annet uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Park
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Restriksjonsområde flyplass

Trondheim

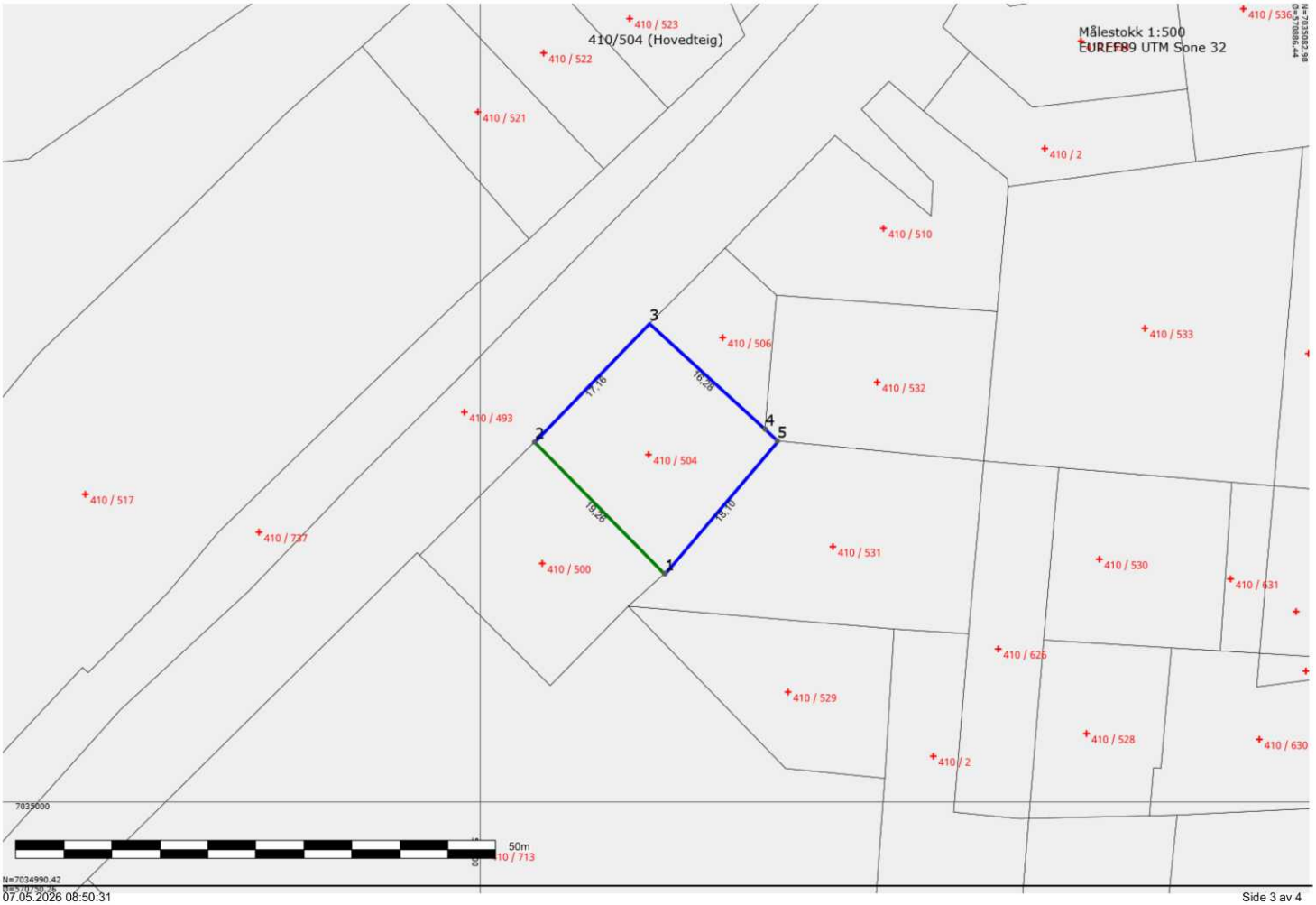
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**410**	**504**	**0**	**8**

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 410/504
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
439 / 86
439 / 146
439 / 84
410 / 561
410 / 518
439 / 84
410 / 525
410 / 524
410 / 527
410 / 526
410 / 523
410 / 522
410 / 521
410 / 646
410 / 2
410 / 515
410 / 540
410 / 544
410 / 542
410 / 534
410 / 536
410 / 591
410 / 510
410 / 537
410 / 506
410 / 533
410 / 635
410 / 532
410 / 535
410 / 591
410 / 762
410 / 504
410 / 557
410 / 517
410 / 737
410 / 500
410 / 581
410 / 580
410 / 631
410 / 624
410 / 555
410 / 626
410 / 623
410 / 529
410 / 645
410 / 552
410 / 528
410 / 630
410 / 625
410 / 2
410 / 628
410 / 629
410 / 611
410 / 713
410 / 210
410 / 218
410 / 488
410 / 714
410 / 226
410 / 219
410 / 222
410 / 214
100m


410/504 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
410 / 523
410 / 522
410 / 521
410 / 536
410 / 2
410 / 510
410 / 533
410 / 506
410 / 532
410 / 493
410 / 504
410 / 517
410 / 737
410 / 500
410 / 531
410 / 530
410 / 631
410 / 626
410 / 529
410 / 528
410 / 630
410 / 2
410 / 713
17.16
16.28
19.26
19.10
1
2
3
4
5
7035000
50m
N=7034990.42

Areal og koordinater

Areal: 329,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035036,07 Øst: 570817,58

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035023,71	570819,27	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			19,26	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035037,39	570805,71	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			17,16	Ikke hjelpelinje		50	
3	7035049,69	570817,67	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			16,28	Ikke hjelpelinje		50	
4	7035038,74	570829,72	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			1,77	Ikke hjelpelinje		50	
5	7035037,50	570830,99	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			18,10	Ikke hjelpelinje		50	

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:
Strandveien 11, 7067 Trondheim
Gnr. 410, Bnr. 504, Snr. 8, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260164

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Kjell Morten Bloch Lie

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 413 18 819

E-post: kjell.morten@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.
