PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

ØSTERSUNDS GATE 15 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Østersunds gate 15A
7067 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1911
BRA:	58 m^2
BRA-i:	50 m^2
Rapportdato:	29.5.2026 (Gyldig til 29.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	7	0	0

Kjartan Korshavn
Takstmann/ Byggmester
Takst-Forum Trøndelag AS

kk@tft.no
416 05 438

Østersunds gate 15A
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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43275

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

På bakgrunn av manglende dokumentasjon for deler av anlegget samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-2 er satt pga. alder og slitasje/ malingsavflass.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.
Avløpsrør	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid på eldre deler.
Vannledninger	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid på deler av anlegget.
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet, stedvis bom i gulvflis og registrerte forhold.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. alder og usikker restlevetid.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG-2 er satt pga. svellinger i bunn av baderomsinnredningen.

Lovlighet / HMS

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år og bør skiftes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.5.2026	**29.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Charlotte Mathisen Waade**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Aurora Isaksen Waade**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kjartan Korshavn**	Telefon:	**416 05 438**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**kk@tft.no**
Tittel:	**Takstmann/ Byggmester**	Adresse:	**Industriveien 21, 7072 Heimdal**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende Forsikring**		

Egne premisser:

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, evt. felles kjeller/ loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Østersunds gate 15A, 7067 Trondheim**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**411**	Bruksnr:	**188**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1911** - Kilde: Matrikkel						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet etablert i 1. etasje i en eldre murgård oppført i 4 etasje over kjeller. Hovedkonstruksjon oppført i en murkonstruksjon, utvendig pusset. Taket har saltaksform tekket med skifer. 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)
1. etasje	**50**	**50** Romfordeling: Kjøkken, gang, bad, 2 soverom og stue.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**8**	**0**	**8** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**58**	**50**	**8**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på 8m² er inkludert i BRA-e og har adkomst via fellesareal, påvist av selger.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører



Eksempelbilde av slitasje/ malingsavflass på vindu.



Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1996 i følge datostempling i glass. Selger opplyser at dør til det ene soverommet er fra 2025 ifbm. etablering av ekstra soverom. Ukjent årstall på dører forøvrig.	
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**
Over halvparten av forventet funksjonstid har passert på vinduer, noe som gir økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis værslitasje/ malingsavflass på vinduskarmer. TG-2 er satt pga. alder og slitasje/ malingsavflass.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig i tiden som kommer.	

Eksempelbilde av slitasje/ malingsavflass på vindu.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Ved enkel nivellering ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 20mm.
TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe unøyaktig/ varierende dimensjonering av materialer.
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

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

I følge tidligere salgsoppgave opplyses det at kjøkken ble oppgradert i 2022, uten at dette er ytterligere dokumentert.
Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.

6.4 Lovlighet / HMS

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

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år og bør skiftes.	

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent historikk/ omfang, men fremstår i hovedsak eldre.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/ veggjennomføringer. Over halvparten av forventet brukstid har passert på deler av anlegget, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid på eldre deler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på eldre deler anbefales.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent historikk/ omfang, men fremstår i hovedsak eldre.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2**

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv/ veggjennomføringer.
Over halvparten av forventet brukstid har passert på eldre deler, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Stoppekran er plassert under skyllekum på kjøkken og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest.
TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på eldre deler anbefales.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier har opplyst om arbeid som omtalt i fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring. Ukjent historikk/ omfang på resterende.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det ble fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det ble fremlagt risikovurdering/ sluttkontroll for "fremlegg til ny kurs på bad. Montert 1 stk stikkontakt på speil." datert 10.05.2020, men det foreligger ikke samsvarserklæring for dette arbeidet. Det ble fremvist samsvarserklæring for "Elsjekk av leilighet, demontering av eksisterende stikk og kabel på stue og montering 7stk ujordet dobbelstikk og 1stk 4er stikk og ny PR mellom disse. demontering av eksisterende kabel på soverom og la opp ny PR." datert 16.04.2021.
Dokumentasjon vedr. elsjekk er ikke fremvist. Dokumentasjon kan fremlegges av selger og samsvarserklæring er tilgjengelig via QRkode i sikringsskapet.
Ukjent historikk/ omfang på resterende.

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

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.

Det ble registrert lysbryter uten deksel bak garderobeskap i gang, under sikringsskap, deksel må påregnes etablert. Antall kurser er ikke i samsvar med kursfortegnelse.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon for deler av anlegget samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall
2021

Størrelse
107 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med periodisk avtrekk fra bad/ kjøkken.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.	

6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere salgsoppgave er badets flis og tettesjikt fra 1991, servant og opplegg for vaskemaskin fra 2020 og dusjkabinett fra 2024, uten at dette er ytterligere dokumentert.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm. Ved enkel nivellering ble det registrert svakt lokalt fall ved sluk og stedvis flatt gulv. Løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Dette medfører risiko for at lekkasjevann kan renne ut gjennom døråpning. Fallforhold ble ikke fullstendig kontrollert under dusjkabinett. Det bemerkes stedvis "bom" (manglende heft mot underlag) i enkelte flis. Det registreres bevegelse i flis ved gange, noe som tyder på at enkelte flis er løse. Det ble registrert sprekk i flisfuge på vegg ved dør.
TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet, stedvis bom i gulvflis og registrerte forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk av dusjkabinett med avløp ført direkte i sluk i påvente av en oppgradering som må planlegges og påregnes i tiden som kommer.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Forventet brukstid har passert, noe som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det ble registrert flere eldre monteringshull i vegger, hvor enkelte er fylt med fugemasse, med usikker tetthet i ved disse punktene. Klemring og evt. membran/ mansjett er ikke synlig for kontroll på denne type sluk/ utførelse
TG-2 er satt pga. alder og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett med avløp ført direkte i sluk for å begrense overflater belastningen med fritt vann i påvente av en oppgradering i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servant i servantskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det ble registrert noe svellinger i bunn av baderomsinnredningen, noe som kan svekke både funksjon og levetid. Ende på benkeplate har ikke kantlist og er forseglet med lim/ fugemasse. TG-2 er satt pga. svellinger i bunn av baderomsinnredningen.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedring/ utskifting av deler med svellinger anbefales.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsonen, fra soverom. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet. Det gjøres oppmerksom på at rommet har vært i bruk med dusjkabinett, slik at fuktsøl på overflater har vært begrenset.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260200
Addresse	Østersunds gate 15 A		
Postnr.	7067	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Charlotte Mathisen Waade		
Selgers navn	Aurora Isaksen Waade		

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?

07.24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
C M
A I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

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

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

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

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

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

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

Hvilke endringer er gjort?:

Satt opp en vegg i egen leilighet for ekstra soverom

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ 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)

Initialer selger:
C M
A I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 18.06.2026

Signert av *Charlotte Mathisen Waade*

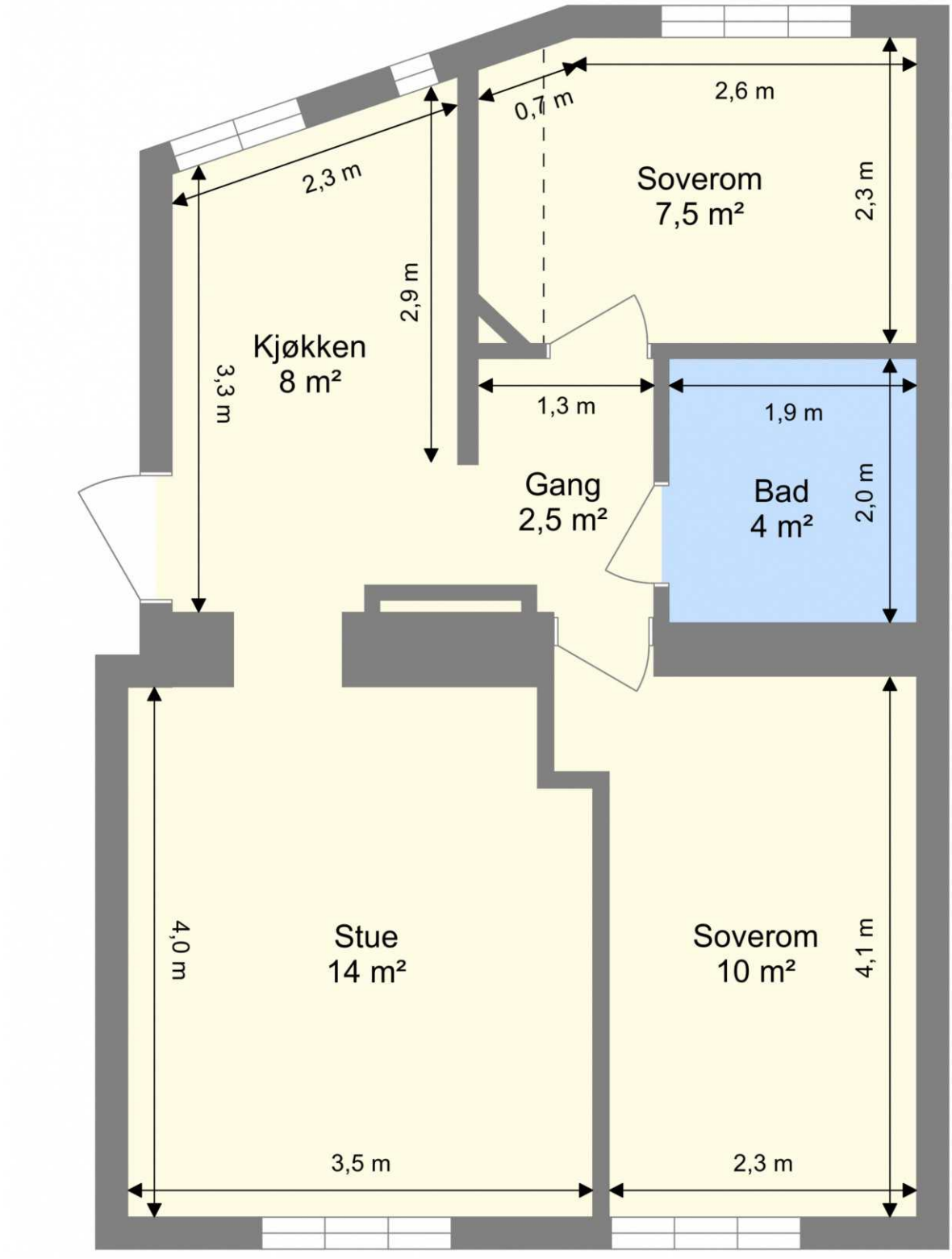
Signert av *Aurora Isaksen Waade*

Initialer selger:
C M
A I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Østersunds gate 15A snr. 1

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

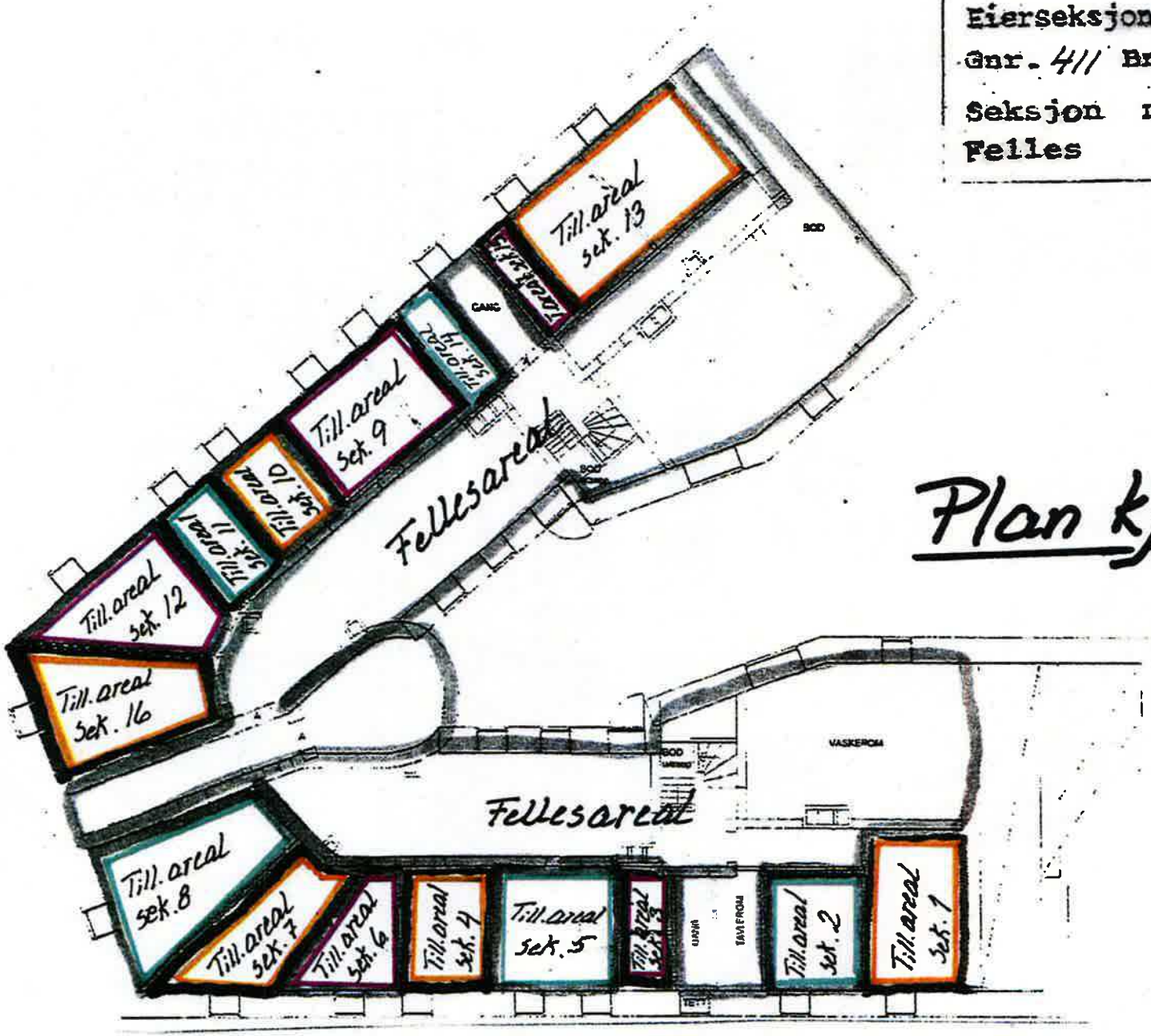
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr. 411 Bnr. 188

Seksjon nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

Felles 11-12-13-14-15-16



Plan kjeller

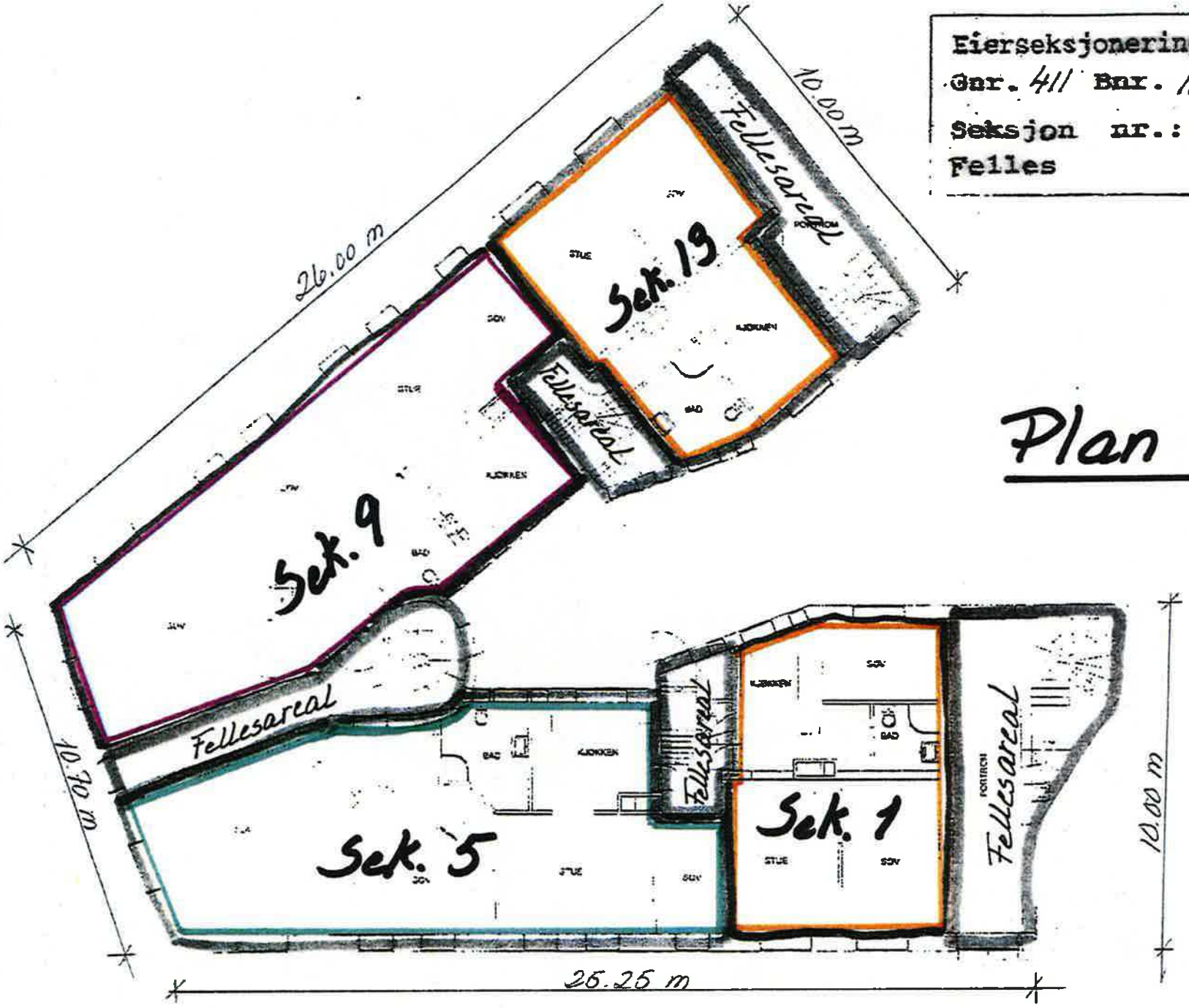
STATENS KARTVERK

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr. 411 Bnr. 188

Seksjon nr.: 1-5-9-13

Felles

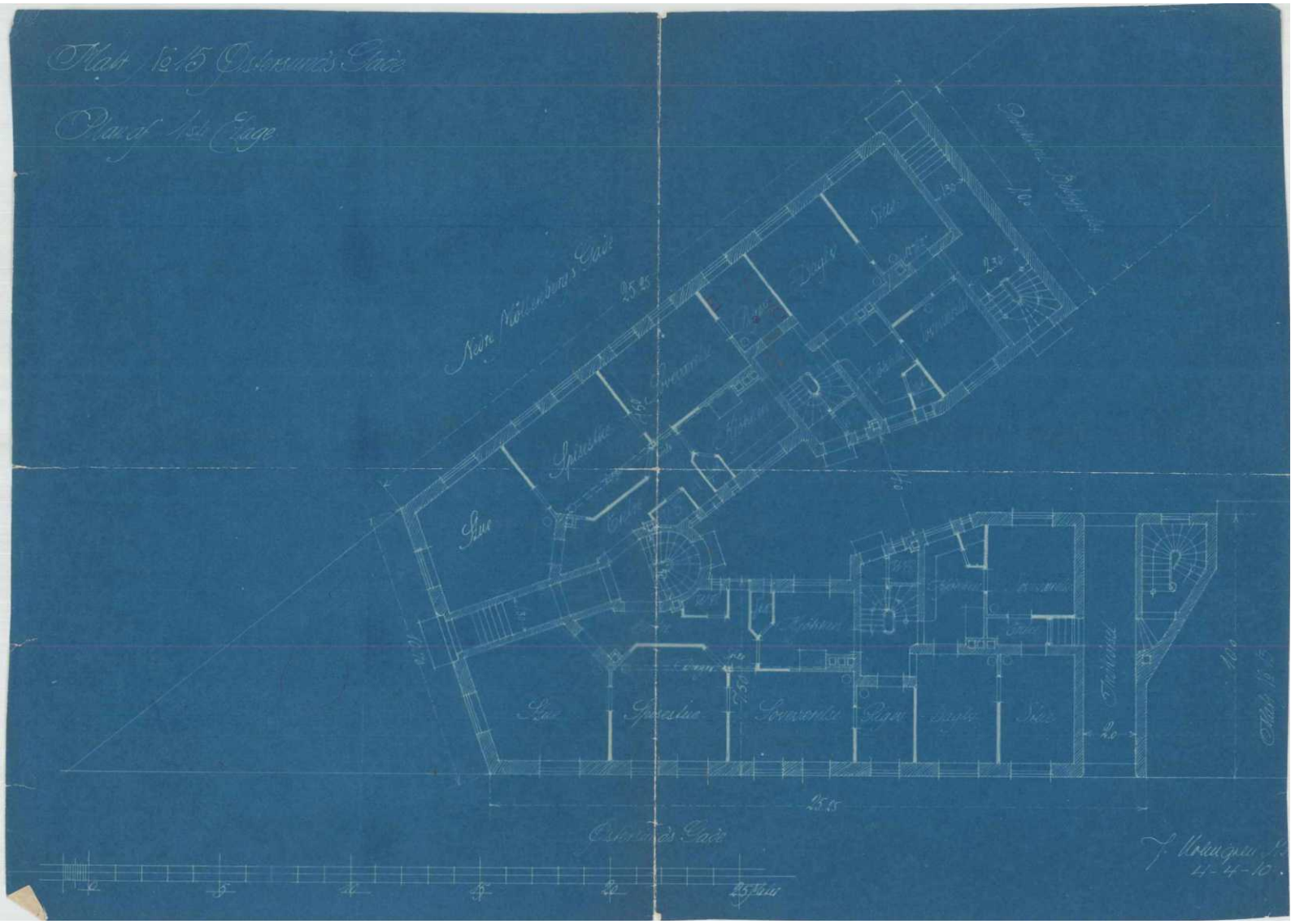


STATENS KARTVERK

Plan 1.etg.

Plan N° 15 Osterbro's Gade

Plan af 1ste Etage


Nørre Voldenborgs Gade
25.25
Spisestue
Sove
Sove
Spisestue
Sove
Sove
Sove

VEDTEKTER
for
Østersunds gt 15 Boligsameie Gnr.411/Bnr.188

Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL
Sameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 411 bnr 188 i Trondheim kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET
Sameiet består av 16 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal eksklusive boder/ andel av fellesarealer. Arealet er beregnet etter tegninger og kan avvike fra faktisk situasjon.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §31.

§ 4. RETT TIL BRUK
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Installering av parabolantenne er ikke tillatt.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse. (Se kommentar til første ledd).

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til eiendommen nevnt i § 3 annet ledd. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret. Den enkelte seksjonseier har selv ansvaret for egen innbo forsikring. For det tilfelle at en seksjonseier utløser sameiets forsikring, og det påløper sameiet egenandel, vil den seksjonseier som har utløst forsikringen være ansvarlig for egenandelen.

§ 9. VEDLIKEHOLD

§ 9.1 VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHET

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:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører

- Innvendige flater på balkong.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 9.2 VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

§ 9.3 ERSTATNINGSANSVAR

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

§ 10 BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at

funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten. Slik kontroll kan skje ved innhenting av skriftlig erklæring fra eier.
Det oppfordres til å ta hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal.

§ 11. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 39.

§ 12. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Varamedlemmenes tjenestetid er ett år. Ved valg anses den/de med flest stemmer som valgt.

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.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap, sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 13. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn på kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.
I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Årsmøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enn det som er nevnt i innkallingen.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
A) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
B) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
C) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
D) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går utover vanlig forvaltning.
E) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.
F) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

§ 14. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON
All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 15. FORRETNINGSFØRER
Sameiet kan ha forretningsfører eller regnskapsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 16. 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.

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 18. GENERELLE PLIKTER
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Sameiet har forholdsmessig bruksrett og vedlikeholdsplikt til områdets fellesarealer. Retten og plikten blir ivaretatt ved at sameiet vil stå som hjemmelshaver for sin forholdsmessige andel.

§ 19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Sist revidert på årsmøte 10.03.2025

HUSORDENSREGLER FOR

Østersunds gt 15 Boligsameie Gnr.411/Bnr.188

Vedtatt av sameiermøtet ved oppstart av selskapet den 29.08.2011

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

RENHOLD /TRAPPEVASK

Renhold/trappevask må utføres av beboerne etter vaskeliste utarbeidet av styret.

BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

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

ETISKE RETNINGSLINJER

Sameiermøtet kan gi styret fullmakt til å utarbeide retningslinjer for f.eks påbygg, markiser, parabolantenner, fargevalg på vegger og verandaer med mer. Det henstilles til ikke å sette opp parabol eller markiser før søknad om oppsetting er sendt til styret. For påbygg og endring av bygg må det i tillegg til styrets samtykke, innhentes godkjenning for hos bygningsmyndighetene.

OVERTREDELSER

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder.
Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

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

bonitas eiendomsforvaltning phm partner

Budsjett 2025
ØSTERSUNDS GT 15 BOLIGSAMEIE

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring	Endringer i Felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	473 052	244 902	489 820	427 175	-62 645	-13 %
Felleskostnader lik fordeling	72 768	37 824	75 700	78 500	2 800	4 %
Kabel-TV/Bredbånd	39 936	12 480	25 000	25 000	0	Pris pr mnd kr 130
Andre inntekter	0	2 780 342	0	0	0	
SUM INNTEKTER	**585 756**	**3 075 548**	**590 520**	**530 675**	**-59 845**	**-10 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	39 935	22 820	37 820	45 640	7 820	
Drifts- og serviceavtaler	18 827	5 166	10 300	20 000	9 700	
Forvaltningskostnader	35 548	19 865	37 500	38 700	1 200	
Forsikring	64 451	28 848	69 500	83 000	13 500	
Strøm	11 915	7 251	15 000	15 000	0	
Renhold	40 697	10 614	41 700	44 500	2 800	
Kabel-TV/Bredbånd	42 200	9 504	25 000	25 000	0	
Vedlikehold	126 988	947 582	140 000	120 000	-20 000	
Vedlikeholdsavsetning	160 000	80 000	160 000	80 000	-80 000	
Kontorkostnader	5 971	2 400	2 400	7 540	5 140	
Andre kostnader	14 622	7 300	43 000	43 000	0	
Avskrivinger	10 304	4 148	8 300	8 295	-5	
SUM KOSTNADER	**571 458**	**1 145 498**	**590 520**	**530 675**	**-59 845**	
DRIFTSRESULTAT	**14 298**	**1 930 050**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	23 112	9 063	0	0	0	
SUM FINANS	**23 112**	**9 063**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**37 410**	**1 939 114**	**0**	**0**	**0**	

Se side 2 for endring i felleskostander pr leilighet/leilighetstype.

I budsjettet behandles eventuelt låneavdrag som kostnad da avdrag påvirker felleskostnadene. Regskapsmessig behandles avdrag som balansepost.

ØSTERSUNDS GT 15 BOLIGSAMEIE

			Felleskostnader pr seksjon:			
Seksjonsnr.	Brøk	Antall leil.	Drifts-kostnader	Kabel-TV/ Internett	Renhold/ Dugnad	Totale felleskostnader
1	52	1	1 552	130	409	2 091
2,3	74	2	2 208	130	409	2 747
4	56	1	1 671	130	409	2 210
5,6,7	90	3	2 686	130	409	3 225
8	87	1	2 596	130	409	3 135
9,10,11	89	3	2 656	130	409	3 195
12	80	1	2 387	130	409	2 926
13	53	1	1 581	130	409	2 121
14,15	65	2	1 940	130	409	2 479
16	50	1	1 492	130	409	2 031
Sum	**1193**	**16**	**35 598**	**2 083**	**6 542**	**44 223**

			Endring per seksjon:			
Seksjonsnr.	Brøk	Antall leil.	Drifts-kostnader	Kabel-TV/ Internett	Renhold/ dugnad	Totale felleskostnader
1	52	1	-228	-	15	-213
2,3	74	2	-324	-	15	-309
4	56	1	-245	-	15	-230
5,6,7	90	3	-394	-	15	-379
8	87	1	-381	-	15	-366
9,10,11	89	3	-389	-	15	-375
12	80	1	-350	-	15	-335
13	53	1	-232	-	15	-217
14,15	65	2	-284	-	15	-270
16	50	1	-219	-	15	-204

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
ØSTERSUNDS GT 15 BOLIGSAMEIE

Tid: **Tirsdag, 28.04.2026 klokken 19:15**
Sted: **Digitalt via Teams**
-møtelink sendes før møtet-

Styret innkaller med dette til ordinært årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

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

2) Årsregnskap for 2025
a) Godkjenning av regnskap
b) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2026

3) Orientering fra styret for styreperioden 2025/26
Styret vil gi en muntlig orientering om siste året.

4) Valg – det skal velges:

Styrets leder for 1 år:	På valg Rachel Nielsen Lørum	(2025-2026)
Styremedlem for 2 år:	På valg Henning Grue	(2024-2026)
Varamedlem for 1 år:	På valg Vegard Braa	(2025-2026)
Varamedlem for 1 år:	På valg Tom Dragåsøien	(2025-2026)

Styremedlem Håvard Johnsen er ikke på valg i 2026.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim 17.04.2026
ØSTERSUNDS GT 15 BOLIGSAMEIE
for styret

Østersunds Gt 15 Boligsameie

Årsregnskap 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Østersunds Gt 15 Boligsameie Org.nr. 997297725

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Østersunds Gt 15 Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader drift		427 212	489 804	427 175	427 175
Felleskostnader lik fordeling		78 528	75 648	78 500	78 500
Kabel TV		24 960	24 960	25 000	25 000
Andre inntekter	1	0	2 581 419	0	0
Sum inntekter		**530 700**	**3 171 831**	**530 675**	**530 675**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	114 162	86 140	45 640	45 640
Drifts- og serviceavtaler	3	25 055	17 970	20 000	20 000
Forretningsførsel	4	43 910	39 443	38 700	38 700
Forsikring		92 417	76 688	83 000	83 000
Strøm		11 613	13 223	15 000	15 000
Renhold		54 704	42 826	44 500	44 500
Kabel-TV		19 008	19 008	25 000	25 000
Vedlikehold	5	15 008	2 928 348	120 000	120 000
Vedlikeholdsavsetning	11	180 000	160 000	80 000	80 000
Kontorkostnader		3 537	6 856	7 540	7 540
Andre kostnader	6	12 078	8 451	43 000	43 000
Avskrivinger		8 295	8 295	8 295	8 295
Sum kostnader		**579 787**	**3 407 247**	**530 675**	**530 675**
Driftsresultat		**-49 087**	**-235 416**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		28 200	67 972	0	0
Sum finans	**7**	**28 200**	**67 972**	**0**	**0**
Resultat	**12**	**-20 887**	**-167 444**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-20 887	-167 444	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Maskiner og utstyr		15 899	24 195
Sum anleggsmidler	**8**	**15 899**	**24 195**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		6 221	0
Forskuddsbetalte kostnader		29 199	32 688
Sum fordringer	**9**	**35 420**	**32 688**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**360 129**	**692 208**
Sum omløpsmidler		**395 550**	**724 896**
Sum eiendeler		**411 449**	**749 091**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		95 516	262 960
Årets resultat		-20 887	-167 444
Sum opptjent egenkapital		**74 629**	**95 516**
Sum egenkapital		**74 629**	**95 516**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	11	272 458	439 992
Sum avsetninger		**272 458**	**439 992**
Leverandørgjeld		18 722	90 230
Forskudd fra kunder		0	37 213
Skyldige lønnskostnader		0	40 500
Påløpte kostnader	12	45 640	45 640
Sum kortsiktig gjeld		**64 362**	**213 583**
Sum egenkapital og gjeld		**411 449**	**749 091**

Trondheim __/__ 2026,
Østersunds Gt 15 Boligsameie

Rachel Nielsen Lørum	Håvard Bjørkøy Johnsen	Henning Grue
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Anleggsmidler om selskapet har dette, vil bli vurdert til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Foretaket er et Boligsameie i Trondheim kommune.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Annen inntekt	0	2 581 419	0	0
Sum andre inntekter	**0**	**2 581 419**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	35 550	0	0	0
Andre lønnsperiodiseringer	0	40 500	0	0
Godtgjørelse til styre	100 000	55 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	19 112	7 755	0	0
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	-40 500	-17 115	45 640	45 640
Sum lønnskostnader	**114 162**	**86 140**	**45 640**	**45 640**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 45 640 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2026.

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbehandling	11 978	9 566	11 000	11 000
Serviceavtale Brann	13 076	8 404	9 000	9 000
Sum drifts -og serviceavtaler	**25 055**	**17 970**	**20 000**	**20 000**

Note 4 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Regnskapshonorar	43 004	36 855	38 700	38 700
Forvaltning utover avtale	906	2 588	0	0
Sum forvaltningshonorar	**43 910**	**39 443**	**38 700**	**38 700**

*Ekstra lønnkjøring

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsmateriale	0	0	7 800	7 800
Vedlikehold bygning	0	2 914 338	100 000	100 000
Beplantning/gartner	6 065	0	0	0
Bortkjøring søppel	0	4 960	5 000	5 000
Nøkler, sylindre mm	8 943	2 192	0	0
Vedlikehold nødlys, brannalarm	0	6 858	7 200	7 200
Sum vedlikehold	**15 008**	**2 928 348**	**120 000**	**120 000**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Årsmøte	4 647	6 200	6 500	6 500
Bankgebyrer	2 431	2 251	2 500	2 500
Annen kostnad	5 000	0	0	0
Dugnad	0	0	34 000	34 000
Sum andre kostnader	**12 078**	**8 451**	**43 000**	**43 000**

*Kr. 5 000, miljøgebyr

Note 7 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum renteinntekter	28 200	67 972	0	0
Sum finans	28 200	67 972	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 Anleggsmidler

	Porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01	82 952
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	82 952
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 295
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	67 052
Bokført verdi pr.31.12	15 899
Anskaffelsesår	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	1

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	6 221	0
Sum kundefordringer	**6 221**	**0**
Forskuddsbetalte kostnader	0	900
Forskuddsbetalt forsikring	29 199	31 788
Sum andre fordringer	**29 199**	**32 688**
Sum fordringer	**35 420**	**32 688**

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

Note 10 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i DnB.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
IB per 01.01.	**439 992**	**279 992**
Årets avsetning	**180 000**	**160 000**
Bruk av avsetning	**-347 534**	**0**
Sum avsetning	**272 458**	**439 992**

*Kr. 68 925, bygging av søppelskur
*Kr. 103 609, oppussing av murvegger og himling
*Kr. 175 000, utbetalt til eiere som har innbetalt midlene

Note 12 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**511 313**	**510 462**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-20 887	-167 444
Årets avskrivninger	8 295	8 295
Vedlikeholdsavsetning	-167 534	160 000
B. Årets endring i disponible midler	-180 125	851
C. Disponible midler 31.12	**331 188**	**511 313**

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

Resultatet i året 2026 er negativ.
Boligselskapet er likevel likvid grunnet disponible midler på kr. 331 118.

Dokumentet er elektronisk signert

175 Årsregnskap...

Name	Date
Lørum, Rachel Nielsen	**2026-03-20**

Identification

Lørum, Rachel Nielsen

Name	Date
Johnsen, Håvard Bjørkøy	**2026-04-16**

Identification

Johnsen, Håvard Bjørkøy

Name	Date
Grue, Henning	**2026-03-17**

Identification

Grue, Henning

Signicat

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

Alle eiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. På årsmøte har hver seksjon én stemme. Eierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Kan du ikke selv stille på møtet, har du anledning til å gi fullmakt til navngitt person som stemmer for deg.

FULLMAKT

For seksjon (*) nr…… kan jeg/vi ikke møte personlig på årsmøte i

Sameiet……

den …… men gir fullmakt til:

Navn: **……**

……
Sted dato/år

……..
Seksjonseiers underskrift

(*) sett inn seksjonsnummer eller leilighetsnummer

*** ** ** ***

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn:_____ Adresse_____

Telefonnummer:_____ Mail:_____

Seksjonsnr (*) . _____

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE
ØSTERSUNDS GT 15 BOLIGSAMEIE

Tid: 28.04.2026 klokken 19:15
Sted: Digitalt via Teams

Til stede fra styret: Rachel Nielsen Lørum og Tom Dragåsøien.
I tillegg møtte Kirsti Sandstad fra Bonitas Eiendomsforvaltning.

1. **Konstituering**
   Til møteleder ble valgt: Kirsti Sandstad
   Antall fremmøtte stemmeberettigede: 4
   Antall fullmakter: 0
   Totalt antall stemmer: 4
   Til sekretær ble valgt: Kirsti Sandstad
   Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Rachel Nielsen Lørum
   Det var ingen bemerkning til innkallingen. Møtet ble lovlig satt.

2. **Årsregnskap for 2025**
   a) Godkjenning av regnskap
   Vedtak: Godkjent som fremlagt

   b) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2026
   Vedtak: Kr 42 000 + arbeidsgiveravgift

3. **Orientering fra styret for styreperioden 2025/26**
   Styreleder ga en muntlig orientering om hva som er gjort i sameiet i 2025/-26.
   Vedtak: Tatt til orientering.

4. **Valg – det skal velges:**

Styrets leder for 1 år:	På valg Rachel Nielsen Lørum	(2025-2026)
Styremedlem for 2 år:	På valg Henning Grue	(2024-2026)
Varamedlem for 1 år:	På valg Vegard Braa	(2025-2026)
Varamedlem for 1 år:	På valg Tom Dragåsøien	(2025-2026)

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 2 år:	Tom Dragåsøien	(2026-2028)
Styremedlem for 1 år:	Håvard Bjørkøy Johnsen	(2025-2027)
Styremedlem for 2 år:	Rachel Nielsen Lørum	(2026-2028)
Varamedlem for 1 år:	Amund Klæbo Lyngstad	(2026-2027)
Varamedlem for 1 år:	David Thyge Nielsen	(2026-2027)

Møtet ble hevet kl. 20.00

Kirsti Sandstad Rachel Nielsen Lørum

Protokollen er digitalt signert
Dokument-ID 09222115557576749308 Signert KS, RNL

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557576749308

Dokument

Protokoll 28.04.26
Hoveddokument
1 side
Initiert 2026-04-29 09:23:09 CEST (+0200) av Kirsti Sandstad (KS)
Ferdigstilt 2026-05-04 08:22:44 CEST (+0200)

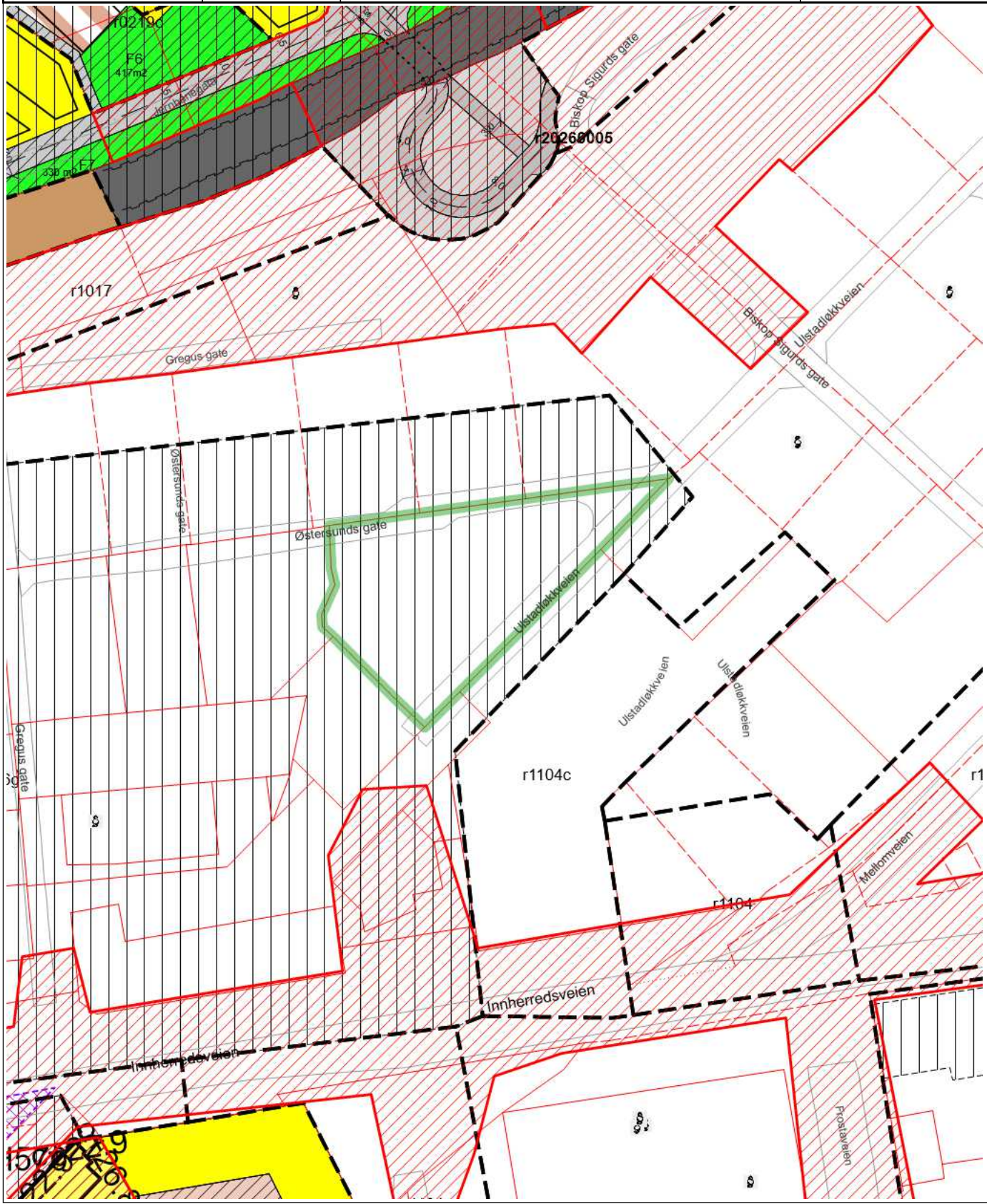
Underskriverne

Kirsti Sandstad (KS)
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 987 579 773
post@bonitas.no
+4773531800
Signert 2026-04-29 09:23:10 CEST (+0200)

Rachel Nielsen Lørum (RNL)
ØSTERSUNDS GT 15 BOLIGSAMEIE
rnlorum@gmail.com
+4797080550
Signert 2026-05-04 08:22:44 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 188	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Østersunds gate 15A 7067 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Midlertidig forbud mot tiltak
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Blokkbebyggelse
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Annet fellesareal
- Annet kombinert formål
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Bane (nærmere angitt baneformål)

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Olav Hellandsjø
Postboks 4377
N-7002 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Erik Prestmo	95/40075/621 oppgis ved alle henv.		12.11.2001

ØSTERSUNDSGATA 15, BYGGESØKNAD FOR REHAB./VINDUSSKIFT - FERDIGATTEST

BYGGESTED: ØSTERSUNDSGATA 15 Gnr./bnr.: 411/188

TILTAKSHAVER: Peter Setsaas

ARBEIDETS ART: REHAB./ENDRING

BYGGETS ART: FASADEENDRINGER

Byggearbeidet er godkjent av Bygningsrådet/plan- og bygningsenheten og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den ___01.11.2001_____

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Det forutsettes at alle leiligheter har røykvarslere, brannslukningsutstyr, barnesikring på vinduer fra 2. etasje og forskriftsmessig ventilering av bad.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 5951/11

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Geir Hanssen	11/35769 Tidligere ref: 10/34581 oppgis ved alle henvendelser	Wigum	24.11.2011

Østersunds gate 15, ferdigattest

Byggested: **Østersunds gate 15** Gnr./Bnr.: **411/188**
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Eiendomsselskapet Sand AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 23.11.2011.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK: SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ENT 3045/10 med endring i ansvarsprofil i delegasjonssak nr FBR 3UK 3595/11. Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Geir Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Kopi med vedlegg: Eiendomsselskapet Sand AS, Thoning Owesens gate 27, 7044 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/35769	24.11.2011

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

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

Innholdet i klagen
De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

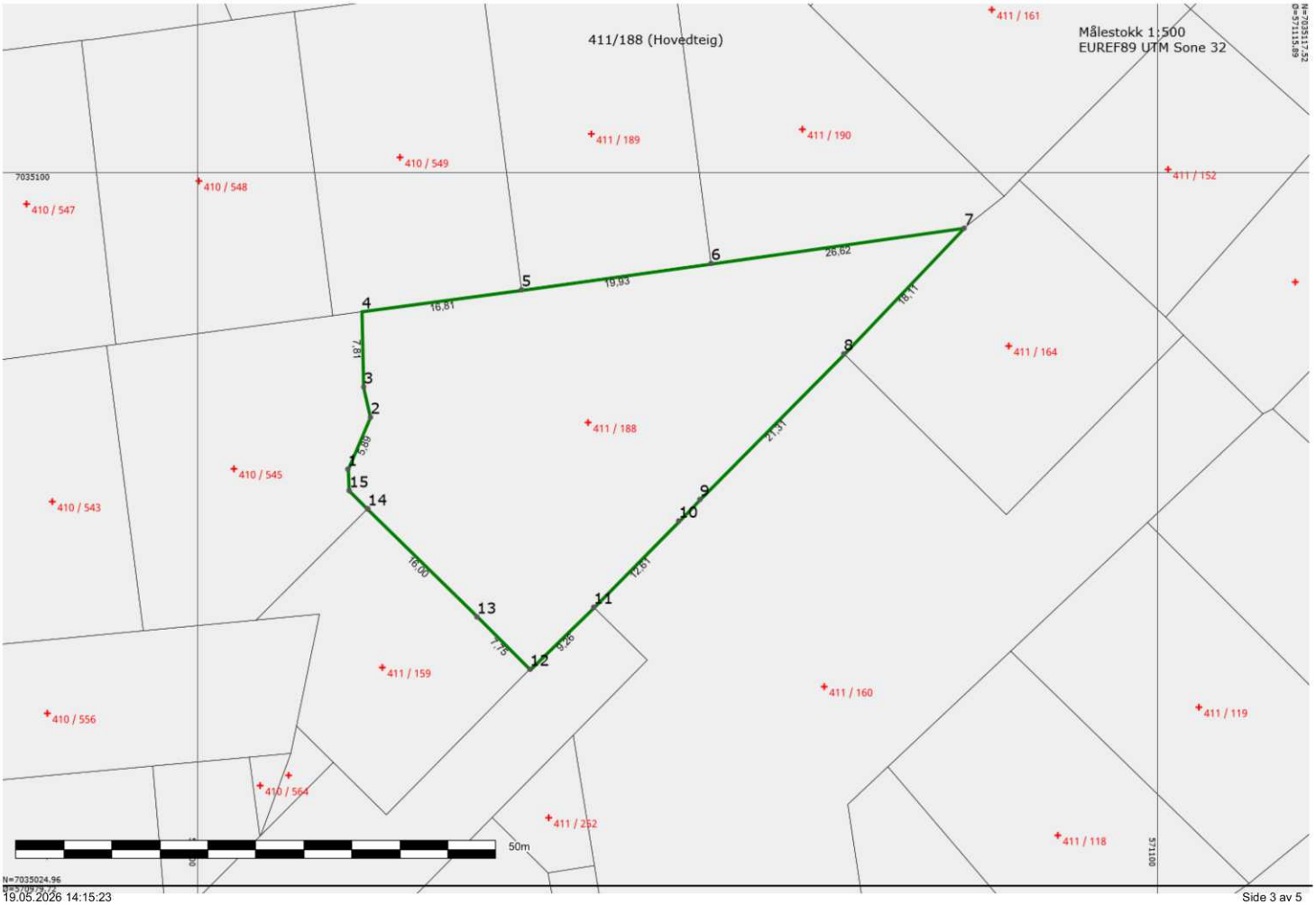
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**411**	**188**	**0**	**1**

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 411/188
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


411/188 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
411 / 161
411 / 189
411 / 190
410 / 549
410 / 548
410 / 547
411 / 152
411 / 164
411 / 188
410 / 545
410 / 543
411 / 159
410 / 556
410 / 564
411 / 160
411 / 119
411 / 252
411 / 118
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
26,62
19,93
16,81
7,81
5,89
18,11
21,31
12,61
9,26
7,75
16,00
50m

Areal og koordinater

Areal: 1430,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035073,94 Øst: 571040,74

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035069,11	571015,70	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,89	Ikke hjelpelinje		11	
2	7035074,51	571018,06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,23	Ikke hjelpelinje		11	
3	7035077,66	571017,35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,81	Ikke hjelpelinje		11	
4	7035085,47	571017,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			16,81	Ikke hjelpelinje		11	
5	7035087,77	571033,80	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			19,93	Ikke hjelpelinje		11	
6	7035090,51	571053,54	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			26,62	Ikke hjelpelinje		11	
7	7035094,17	571079,91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			18,11	Ikke hjelpelinje		11	
8	7035081,11	571067,37	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			21,31	Ikke hjelpelinje		11	
9	7035065,97	571052,38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,15	Ikke hjelpelinje		11	
10	7035063,73	571050,17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			12,61	Ikke hjelpelinje		11	
11	7035054,76	571041,31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,26	Ikke hjelpelinje		11	
12	7035048,31	571034,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,75	Ikke hjelpelinje		11	
13	7035053,75	571029,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			16,00	Ikke hjelpelinje		11	
14	7035064,99	571017,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	

			2,70	Ikke hjelpelinje		11	
15	7035066,88	571015,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,23	Ikke hjelpelinje		11	

R 306 g. Kgj.vedtak 28.01.88. R306g.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET INNHERREDSVEGEN, FJÆREGATA, ØSTERSUNDS GATE OG ULSTADLØKKVEGEN I TRONDHEIM KOMMUNE.

Formålet med reguleringsplanen med de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Gjennom reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser og vedlegg tilrettelegge for utbedring av den eksisterende bebyggelse.
2. Gjennom utarbeiding av en formingsrettleder for rehabilitering av eksisterende trehusbebyggelse, som et vedlegg til reguleringsplanen, vil en sikre områdets særpreg og helhetsmiljø.
3. Tilrettelegge for en gjenfylling og reparasjon av bystrukturen gjennom nybygging for å gi området en helhetlig form og forbedret miljø.
4. Gjennom utarbeiding av en formingsrettleder for nybygg av trehus av "Møllenberg type" og murhus av "Lademoen type", som et vedlegg til reguleringsplanen vil en sikre at nybygg i området vil bidra til å utvikle og forsterke områdets særpreg og helhetsmiljø.
5. Tilrettelegge for en økonomisk utvikling av området med forbedrete miljøkvaliteter og tilgjengelighet til området, flere parkeringsplasser og tilrettelegge for nybygg.

I tillegg til reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende dokumenter utarbeidet som vedlegg:

- Formingsrettleder for rehabilitering og nybygg av trehus av "Møllenberg type".

- Formingsrettleder for nybygg av murhus av "Lademoen type".

- Aksonometrisk bebyggelsesplan av dagens situasjon og volumkontroller for ny situasjon i skala 1/500.

- Oppriss av reguleringsbestemmelser (volumkontroller) mot Innherredsvegen samt en simulert ny fasaderekke mot Innherredsvegen i skala 1/200.

- Illustrasjonsplan av bebyggelsen, dagens- og ny situasjon i skala 1/200 med parkering, opparbeidelse av uteareal og indikasjon på opparbeiding av trafikkarealet.

- Perspektiv av dagens- og ny situasjon sett fra Innherredsvegen.

GENERELLE REGULERINGSBESTEMMELSER:

§ 1

Reguleringsbestemmelsene med volumkontroller for ny bebyggelse gjelder innenfor det regulerte området. På reguleringskartet er de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farver, jfr. tegnforklaring med farvediagram.

§ 2
Byggeområder i henhold til bygningsloven § 25.1

1. I områder med blandet signatur gult og blått skal det oppføres bygninger for boliger med tilhørende anlegg samt for forretninger, kontor og mindre håndverksbedrifter.
2. I områder med gul farve for boliger kan mindre forretninger og håndverksbedrifter tillates innredet i 1 etg. og i kjeller/sokkel.
3. Område med brun farve er regulert til almennyttig formål: menighetshus/forsamlingslokale og barnehage for Lademoen menighet.
   Barnehagens uteareal kan utenom åpningstidene nyttes som felles lek- og oppholdsareal.

§ 3
Trafikkarealer

Områder som er vist med grå farve på reguleringskartet skal nyttes til trafikkformål, herunder gatetun og parkeringsplasser.
Innenfor område som på planen er merket med raster kan bygningsrådet tillate oppført mindre og lette bygningskonstruksjoner (paviljonger, kiosker og salgsboder).

§ 4
Fellesareal

Område som på kartet er vist med grønn farve er regulert til fellesareal: gårdsrom for lek og opphold. Gårdsrommet skal være fellesareal for de tilliggende eiendommer, herunder også barnehagen. Servicekjøring gjennom gårdsrommet til de tilliggende eiendommer kan tillates. I gårdsrommet tillates ikke parkering, med unntak for korttidsparkering ved nødvendig servicekjøring.

§ 5
Ny og eksisterende byggelse

1. Ny bebyggelse innenfor området skal ha gesimshøyde som angitt på planen og skal utformes i samsvar med bestemmelser i vedlagte bilag til § 5: bebyggelsens form.

2. Eksisterende bebyggelse innenfor området som på planen er angitt type A,B og C skal bevares, og tillates ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.

§ 6
Fellesbestemmelser

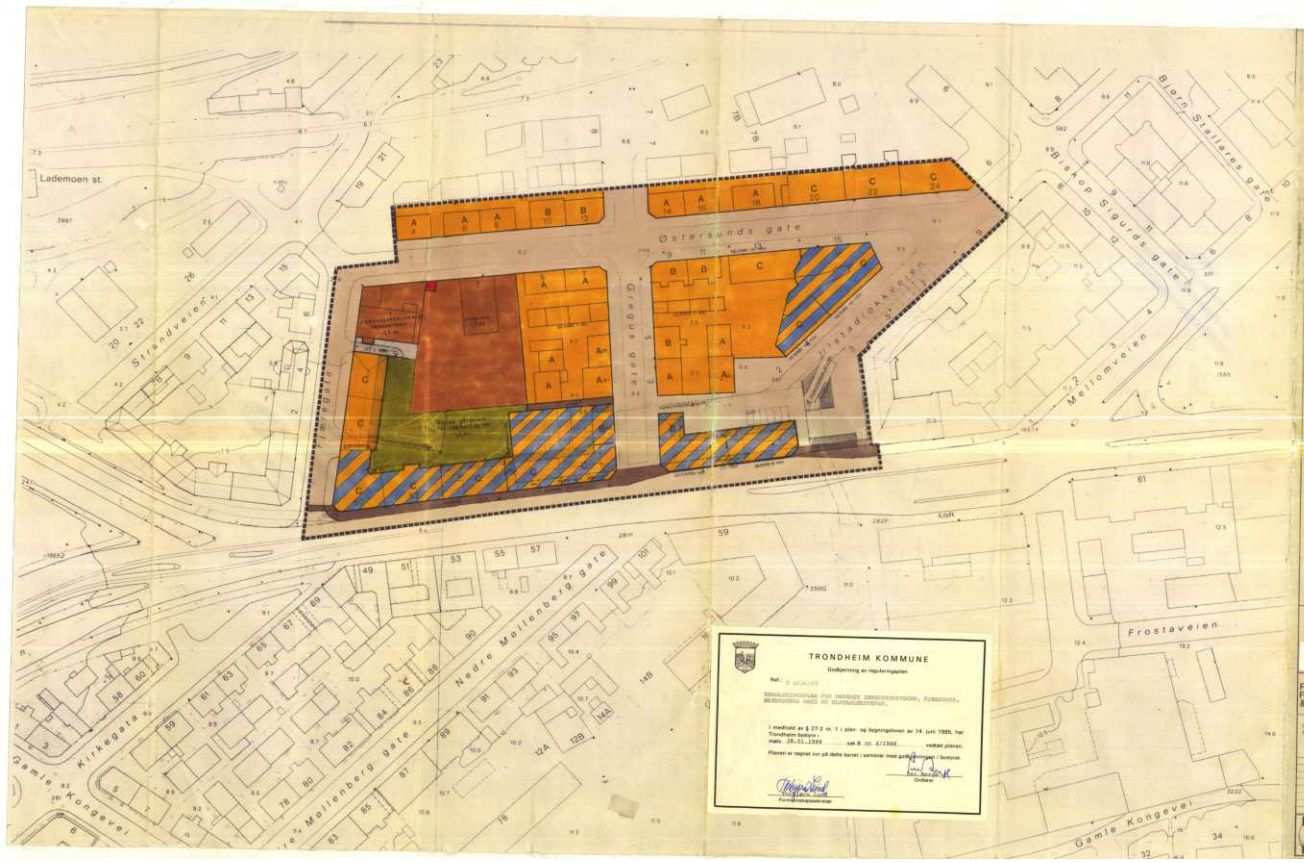
1. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan , når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

2. Etter denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngåes privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
28.01.1988, sak B nr. 4/1988

ordfører

formannskapssekretær

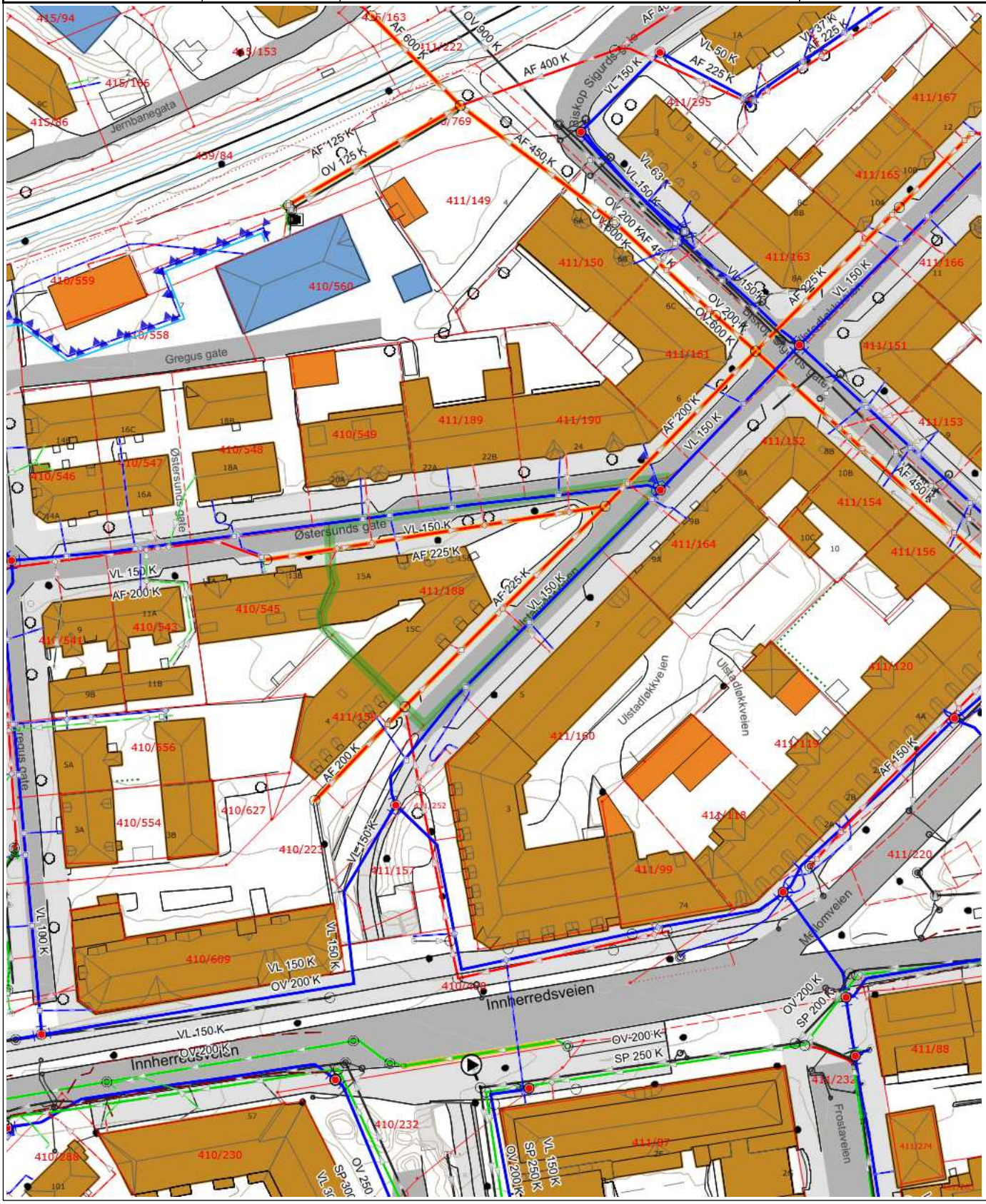

Lademoen st.
Strandveien
Østersunds gate
Grenseveien
Ulstadløkkveien
Biskop Sigurds gate
Bjørn Stallares gate
Mellomveien
Nedre Mellenberg gate
Øvre Mellenberg gate
Kirkegata
Gamle Kongevei
Frostaveien
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref.:
I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i møte 28.01.1988 sak B. nr. 4/1988 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bestemt.
Ordfører
TEGNFORKLARING
JFR. PLAN – OG BYGNINGSLOVENS §25
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER U i < 0,30
BOLIGER U i > 0,20
FORRETNINGER, KONTORER
INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
OFFENTLIGE BYGNINGER
BYGNINGER MED ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
kjørebane (inkl. skulder)
trafikkøyler, snøoppleg., skjæring/fylling, annet
PARKERINGSPLASSER
GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøoppleg. o.l.)
JERNBANE, SPORVEG
GATETUN
4. FRIOMRÅDER
PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT
5. FAREOMRÅDER
HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON
6. SPESIALOMRÅDER
BEVARINGSOMRÅDE
FRILUFTSOMRÅDE
PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
FRISIKTSONE VED VEG
7. FELLESOMRÅDER
FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
FELLES LEKEAREAL, GAVINS PLASS, ANNET
8. FORNYELSESOMRÅDER
TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES
ANNET
VANN
B-4 PLANLAGTE BOLIGER
ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
STREKSYMBOLER
reguleringsgrense
byggegrense
regulert/eksisterende tomtegrense
regulert senterlinje veg
avkjørsel
FOR OMRÅDET INNFREDDIVEIEN, FJÆRE GATA, ØSTERSUNDS GATE, & ULSTADLØKKVEIEN
306 g
E 81 / E82m
REVISJONEN
Endret/justerte for bensin-/mengehetsh./fellesareal
Oppretting til 2 gangs behandling i bygningsråd
10.4.1987 E.B
8.9.1987 E. B
BEHANDLING IFØLGE BYGNINGSLOVEN
12.5.1987
18.5. 10.1987
8.6.1987
K. SELBERG & A. SØDAL ARKITEKTER MNAL, NPA
NORDRE GT. 9 TRONDHEIM 82 55 75
82-24
9

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 188	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Østersunds gate 15A 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Skjerm
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- Midtlinje bane
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo
- Hekk
- Teiggrense fiktiv
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Midtlinje bane
- Sti
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 188	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Østersunds gate 15A 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

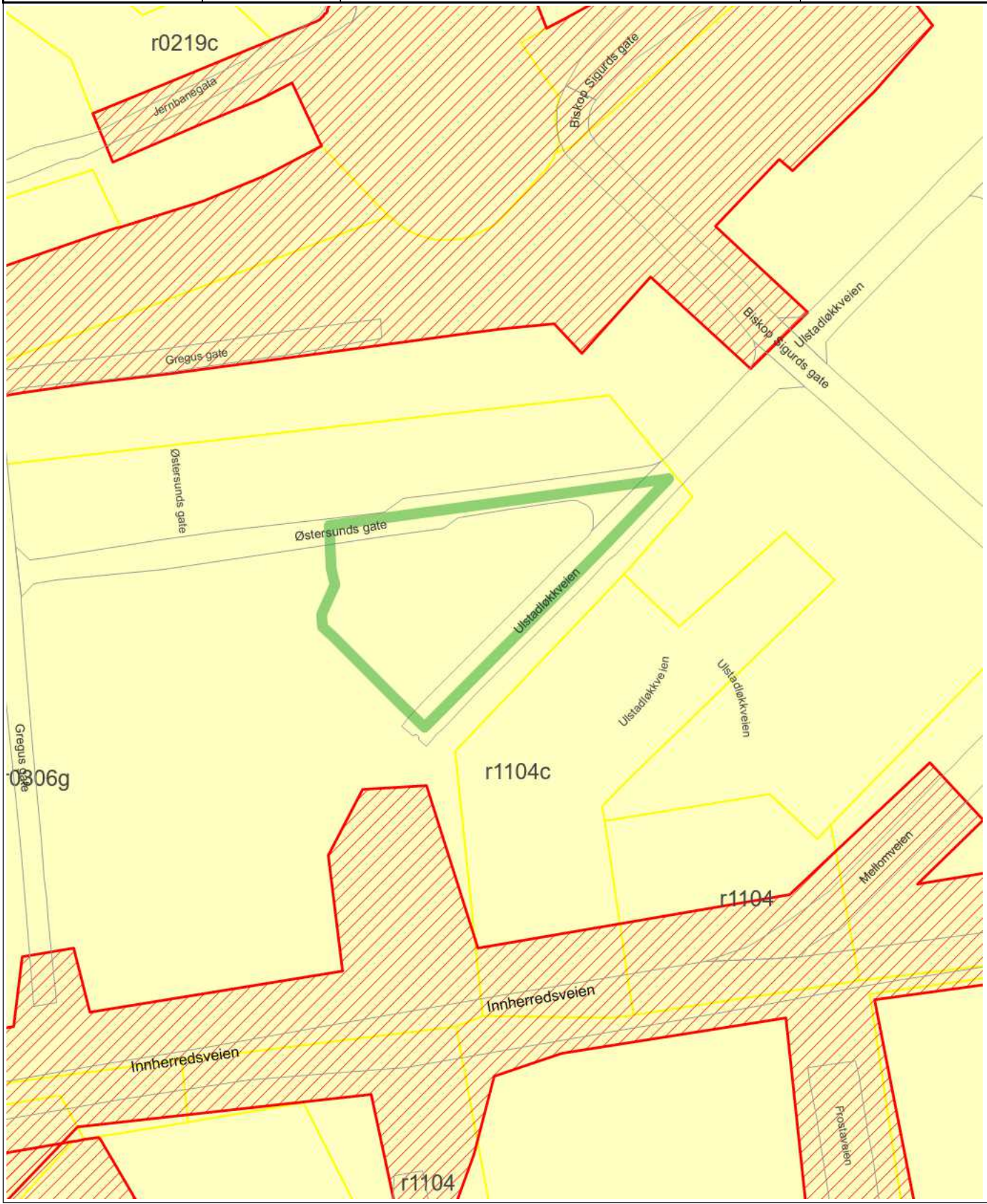
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring
- Bestemmelsesområde #2 Byøkologisk forsøksområde
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Bestemmelsesområde #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
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig idrettsanlegg
- Havn
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Ferdsel

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 188	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Østersunds gate 15A 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Planident: r20190002
Arkivsak: 18/38198

Planprogram for fornying av Innherredsveien

Planprogram

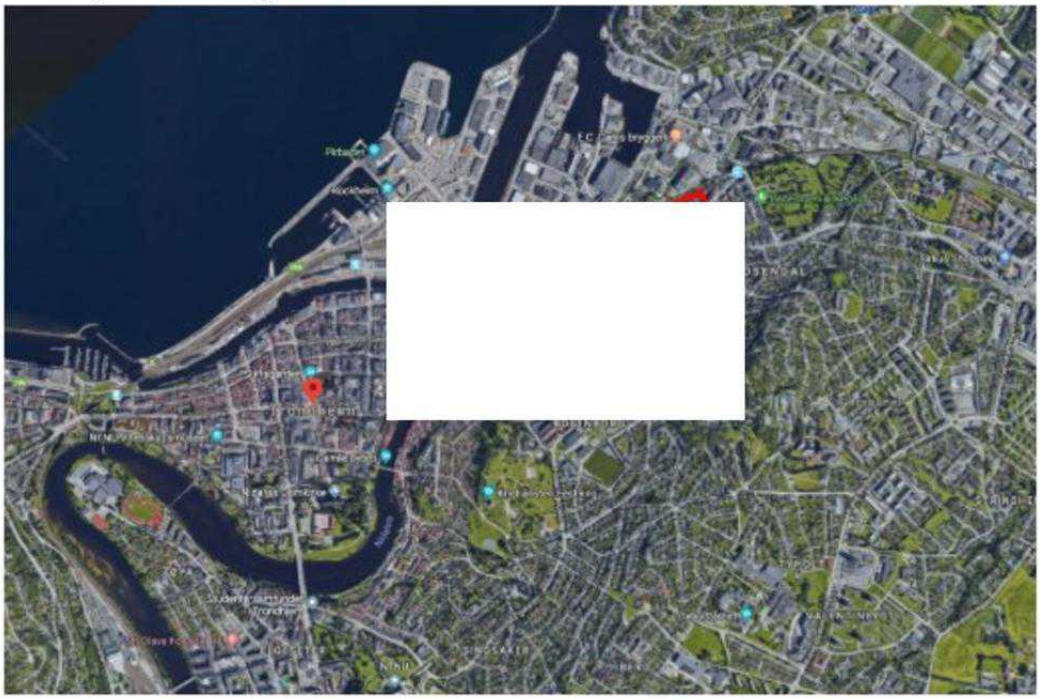
Dato for siste revisjon av planprogrammet: 17.01.19
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan):

1.1 Bakgrunn

Det innsendte planprogrammet er utarbeidet av Statens vegvesen Region Midt, på vegne av forslagsstiller Miljøpakken.

Planprogrammet bygger på plankonsulentens innsendte planprogram.

Innherredsveien er, sammen med Kongens gate, Olav Tryggvasons gate og Elgeseter gate, et av de store gateprosjektene for Metrobuss. Strekningen som inngår er Innherredsveien fra Bakke bru til Statsingeniør Dahls gate.



Figur 1 Oversiktskart for Trondheim med planområde markert med rødt.

Innherredsveien er fra gammelt av den viktigste innfartsåren til Trondheim fra nord og øst, og fikk navnet sitt i 1878 fra trøndelagsdistriktet Innherred. Innherredsveien ligger i Østbyen bydel i Trondheim, og går fra Bakke bru i sentrum og ut til omkjøringsveien ved Rotvoll. Strekningen mellom Bakke bru og Bassengbakken er del av fylkesveg 6690, mens strekningen mellom Bassengbakken og Strindheimkrysset er en del av fylkesveg 6692, mens resten av strekningen videre til E6 er Rv706. Strekningen er en viktig trasé for kollektivtrafikk. Fra 3. august 2019 vil det også gå metrobusslinjer her. Det er miljø- og driftsutfordringer i gata. Fortau er gjennomgående

smale og har lav standard.

1.2 Formål

Hovedhensikten med gateprosjekt Innherredsveien er å heve standarden slik at ny utforming og tilrettelegging for bruk bidrar til å nå nullvekstmålet i Bymiljøavtalen.

Gata skal bygges om til en effektiv kollektivåre med høye miljøstandarder og gode forhold for myke trafikanter som ferdes langs eller krysser gata. Målet er å legge til rette for et urbant gate- og bomiljø.

Fornying av gater i kollektivbuen er et tverretatlig samarbeidsprosjekt. Gateprosjektet ble startet opp i april 2018 i henhold til vedtatt mandat i Miljøpakkens kontaktutvalg. Gateprosjektet omfatter, i tillegg til Innherredsveien, fornying av Elgeseter gate, Kongens gate, Olav Tryggvassons gate. Det er lagt opp til nær samordning mellom de enkelte gateprosjektene og mellom gateprosjektene og tilgrensende prosjekter, blant andregatebruksplanarbeidet, Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 og Metrobussprosjektet. Varsel om planoppstart og høring av planprogram legges fram samtidig for Olav Tryggvasons gate, Innherredsveien og Kongens gate.

1.3 Gjeldende politiske vedtak

Gjennom Bymiljøavtalen har Trondheim kommune, Trøndelag fylkeskommune og staten ved Statens vegvesen og Jernbanedirektoratet forpliktet seg til nullvekstmålet. Nullvekstmålet innebærer at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtrafikk, sykling og gåing. Staten dekker halvparten av kostnaden til store fylkeskommunale infrastrukturprosjekt for kollektivtransport. Blant tiltakene som er del av porteføljen i Bymiljøavtalen er Innherredsveien. Innherredsveien ble vedtatt som trasé for de to metrobusslinjene M1 og M2 (Bystyret sak 57/16 28.4.2016, fylkestinget sak 46/16 27.4.2016).

I vedtatt klimaplan for Trondheim er målet for transport en reduksjon på 85 prosent klimagassutslipp fra 1991-nivå til 2030. Hovedgrepene planen peker på er:

"Innen areal og transport må vi ta to hovedgrep:

1) Å redusere biltransport gjennom arealplanlegging og tilrettelegging for mer gange, sykkel og kollektivreising og

2) Å arbeide for å fremskynde innfasingen klimavennlig kjøretøy- og drivstoffteknologi."

Det ligger en rekke vedtak i fylkesting, fylkesutvalg og bystyre som gir føringer for videre arbeid med systemløsninger og gateutforming på strekningen.

Fylkesting 3/18 Vedtak årsbudsjett

Fylkesutvalg 71/18

Bystyrets vedtak om årsbudsjett 2018

Fylkesutvalg 199/17 og 229/17

Bygningsrådet 52/18

Formannskapet 149/13

Fylkesutvalget 171/13

Formannskapet 74/18

Vedtak som gir føringer for utformingen:

På strekningen Bakke bru-Bassengbakken er det i sak 149/13 i Formannskapet vedtatt at det skal etableres firefelts gate med midtstilte kollektivfelt. Dette skal legges til grunn for videre planlegging av gata. Fylkesutvalget har i sak 171/13 anbefalt at det skal etableres firefelts gate med sidestilte kollektivfelt.

På strekningen mellom Bassengbakken og Saxenborg allé er det like lydene vedtak om at systemløsningen i prøveprosjektet skal ligge til grunn for videre arbeid med utforming: Formannsskapsak 74/18 og Fylkesutvalg 91/18.

1.4 Premisser

Premiss for prosessen:

Planprogrammet skal fastlegge ufravikelige premisser for prosess, medvirkning og krav til utredninger i det videre arbeidet med løsningsforslaget.

Planprogrammets premisser gjelder uansett om saken ender i byggesak eller detaljregulering:

- Tiltaket vil trolig berøre areal som allerede er avsatt til gatebruk og er i offentlig eie. Tiltaket medfører endringer av systemløsninger og omgivelser og det stilles derfor krav til prosess, medvirkning og utforming i henhold til krav i plan- og bygningsloven. Planprogrammet krav til utredning og medvirkning vil danne grunnlag for behandling av etterfølgende byggesøknad for tiltaket dersom gjennomføring ikke utløser krav til erverv av areal og ikke ansees å ha stor negativ påvirkning på omgivelser eller miljø.
- Dersom hele eller deler av tiltaket krever erverv av grunn eller ansees å ha stor negativ påvirkning for omgivelser eller miljø vil det bli utarbeidet et detaljreguleringsplanforslag som følge av omfanget.

Prosess, framdrift, kvalitet, kostnad og organisering skal også være i tråd med mandatet for prosjektet og føringer i Bymiljøavtalen. Løsninger skal være avklart i forhold til gjeldende lovverk, overordnede planer og retningslinjer.

Premisser for gateprosjektet:

- Resultater fra evaluering av prøveprosjekt Innherredsveien skal ligge til grunn for planarbeidet.
- Prioriteringspyramiden for trafikantgrupper i gata skal brukes for å bestemme gatetverrsnittet og i krysningspunkter så langt det er mulig.
- Kollektivtrafikken må ha minst like god avvikling som dagens situasjon.
- Gata skal bli mer attraktiv å oppholde seg og gå i.

1.5 Målsetninger

Samfunnsmål og effektmål er felles for de fire Gateprosjektene Kongens gate, Olav Tryggvassons gate, Innherredsveien og Elgeseter gate. De prosjektspesifikke målsetninger gjelder kun for Innherredsveien.

Samfunnsmål:

- *Gateprosjektene skal legge til rette for urbane gate og bomiljø som er med på å øke tilgjengeligheten for å reise bærekraftig til Midtbyen*
- *Gateprosjektene skal være med på å øke attraktiviteten til Midtbyen*
- *Gateprosjektene er viktige traseer for metrobusslinjene i 2019 og bygges som effektive kollektivårer med gode forhold for fotgjengere og syklister som ferdes langs eller krysser gata*

Effektmål:

- *Bidra til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikken gjennom å prioritere gående, syklister og kollektivtrafikk*
- *Ivareta framkommelighet for kollektivtrafikk og forbedre den totale reiseopplevelsen for kollektivreisende*
- *Redusere gatens barrierevirkning og øke attraktivitet for gående, syklende og kollektivreisende*
- *Legge til rette for mer gateliv og et bedre bymiljø langs gata*
- *Bedre trafikksikkerheten og trygghetsfølelsen for alle brukergrupper*
- *Ivareta mulighet for effektiv varelevering og bylogistikk*
- *Ivareta historiske verdier i bybildet i størst mulig grad*
- *Søke fleksibilitet til tilrettelegging for alternative, bærekraftige transportløsninger*
- *Forbedre gatens miljøforhold (støy, støv, overvann, lokalklima)*
- *Hindre økning i bilbasert trafikk i gata og nærliggende boliggater*
- *Økt aktivitet for næringsvirksomhet som holder til langs gata*

Prosjektspesifikke mål for Innherredsveien:

- *Endre Innherredsveien fra en trafikkåre med veipreg til en bymessig gate med gateutforming.*
- *Kulturminneverdige bygninger langs gata skal brukes som en ressurs for gaterommet.*
- *Planen skal bidra til bedre bomiljø langs gata.*
- *Styrke koblinger på tvers av gata for myke trafikanter.*
- *Legge til rette for opphold, byliv og aktiv mobilitet langs gata.*
- *Legge til rette for aktive og utadrettede førsteetasjer med uteservering og publikumsbruk.*
- *Flere skal oppholde seg frivillig i gaterommet.*

Resultatmål for prosjektet:

Det skal lages gjennomføringsplaner for fornying av gata som kan ligge til grunn for finansieringsvedtak i tråd med krav i Bymiljøavtalen innen juni 2019. Løsningen som ligger til grunn for vedtak skal dimensjoneres med levetid på 30 år og være fleksibel til å fungere for langsiktige endringer i gatebruk fram mot 2050.

Listen over samfunns- og effektmål gjengir det store mangfoldet av behov som finnes i en slik sentral hovedgate i Trondheim. Det er sannsynlig at det vil oppstå konflikter mellom de ulike målene og det kan være nødvendig å prioritere mellom målsetningene. En pyramide for prioritering av trafikantgrupper vil være et godt verktøy for å sile alternative løsninger, og vurdere grad av måloppnåelse og kvalitet i foreslåtte løsninger. Se prioriteringspyramide i kapittel 3.2. Prioriteringsrekkefølge kan variere ut fra hensynet til lokale forhold og verdier, og ut fra at delstrekninger kan ha ulik betydning i overordnet trafikksystem.

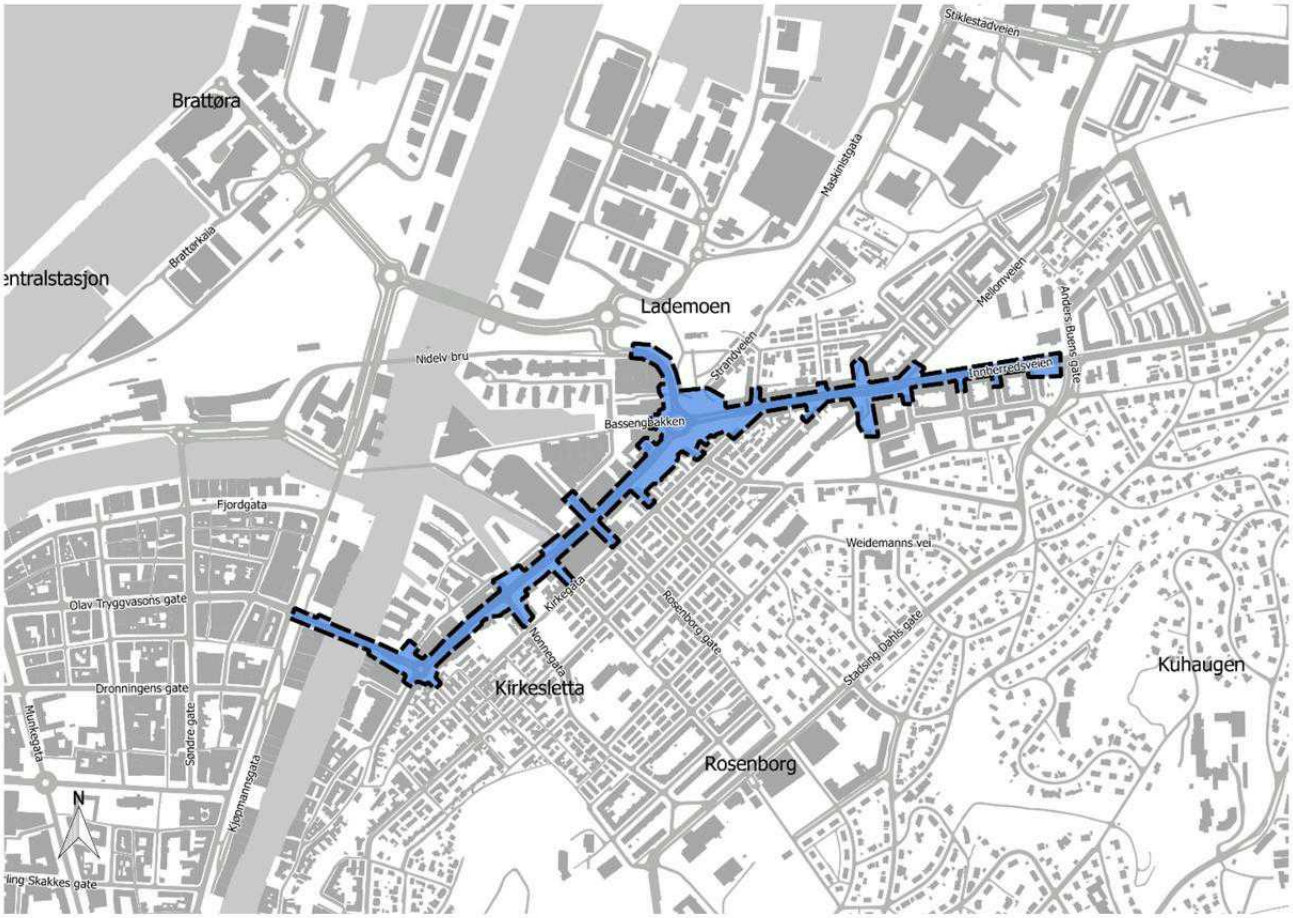
2 Dagens situasjon og framtidig behov

Dette kapittelet beskriver forhold som gir føringer for ny utforming av gata, både dagens situasjon, verdier som skal ivaretas og behov som bygger på vedtatte føringer for framtidig utvikling av byen. Til sammen danner dette samlet behov og begrunnelse for tiltak på strekningen. Dagens situasjon beskriver ikke prøveprosjektet som ble bygd midlertidig sommeren 2017. Informasjon om prøveprosjektet står i avsnitt 2.10.

2.2 Prosjektområdet/berørt område

Dagens arealbruk består av kjøreveg, fortau, kollektivholdeplass, park, parkering og atkomst. Den tilstøtende arealbruken er i dag i hovedsak boliger, forretninger, dagligvare, service på gateplan med adkomst fra Innherredsveien, og forretning, bolig og kontor i øvrige etasjer. To kirker har atkomst fra strekningen. Deler av strekningen krysser skolevegen for elever på Lilleby skole.

Figuren under viser forslag til planavgrensning. Her er det tatt høyde for arealbehov i anleggsfase og eventuelle tilpasninger i sidegater. Influensområde avklares som en den del av den videre prosessen. Det forventes at berørt areal vil bli redusert i endelig forslag.



Figur 2 Avgrensning av gateprosjekt Innherredsveien.

2.3 Gjeldende plangrunnlag

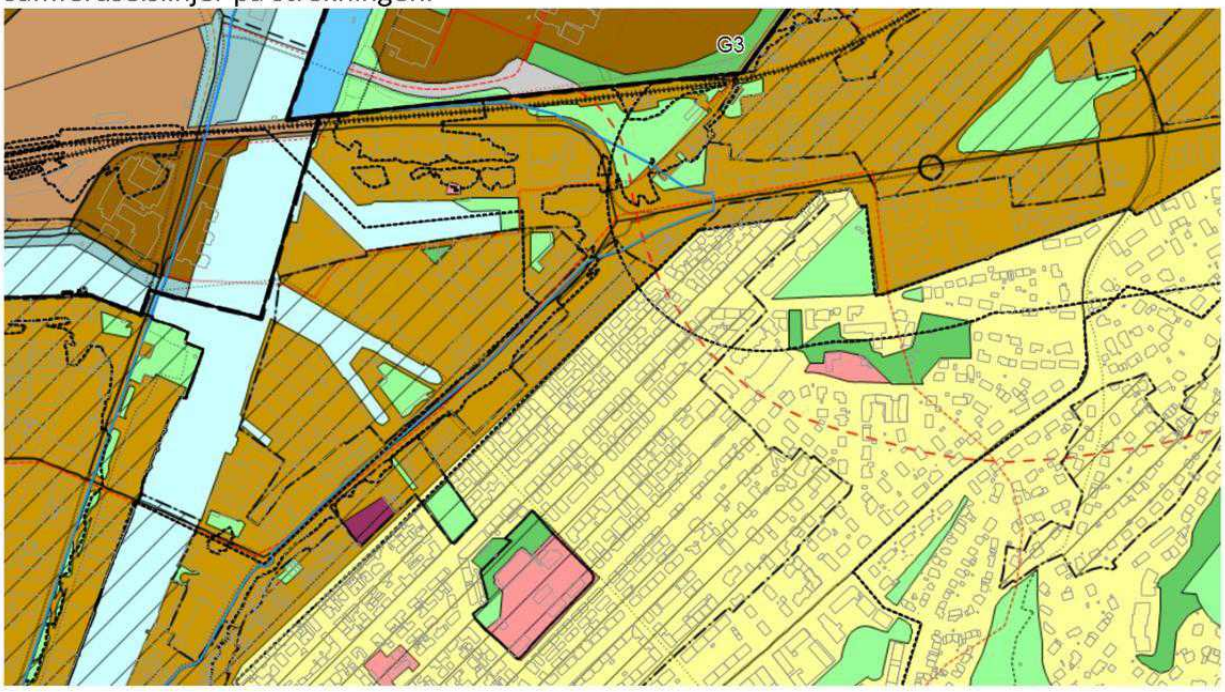
Kommuneplanens samfunnsdel:

Kommuneplanens samfunnsdel (2009-2020) setter mange viktige premisser for planarbeidet, blant annet disse målene: *"I 2020 har Trondheim et levende sentrum"*, og *"I 2020 er Trondheim er bærekraftig by hvor det er lett å leve miljøvennlig"*. Det er et mål at den videre byutviklingen skal føre til redusert transportbehov, bedre byluft og redusert støybelastning. Transportsystemet skal

videreutvikles til et miljøvennlig og effektivt system, med god kollektivtransport og gode løsninger for gående og syklende.

Kommuneplanens arealdel:

Området er i kommuneplanens arealdel (2014-2024) vist som sentrumsområde. Det er lagt inn samferdselslinjer på strekningen.



Figur 3 Utsnitt fra gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-2024. Kilde: Trondheim kommune, september 2018



Figur 4 Dagens reguleringsplanstatus. Hentet fra Trondheim kommunes kartløsning, september 2018.

Pågående planer som berører tiltaket: Reguleringsplanforslag for strekningen videre fra Statsingeniør Dahls gate–Saxenborg allé har vært på høring. Strekningen hører også til Gateprosjektet og videre arbeid med reguleringsplanen blir videreført som en del av Gateprosjekt for Innherredsveien.

2.4 Bystruktur, byrom, byliv

Det er utført bylivsregistreringer sommeren 2018, og tidligere byromsanalyser ligger også som grunnlag for utforming av gaten og plassering av Metrobusstasjoner. Faktorer som er vurdert er brukergrupper, aktivitet, lesbarhet og brukbarhet og spesielle kvaliteter.



Figur 5 Foreløpig analyse av forbindelseslinjer for myke trafikanter og oppholdssteder/byrom og

grønnstruktur, Lademoen park ved Lademoen kirke og ny park ved utløpet til Strindheimtunnelen. Plassdannelser ved Bakke bru og Solsiden. Byrom ved Buran er ikke mye brukt i dag. Registreringer viser at det er behov for flere krysningspunkter i Innherredsveien.

Innherredsveien har karakteristiske sekvenser i gateløpet. Observasjoner av bylivet sommeren 2018 indikerer mest ferdsel på langs gata. Det er få som oppholder seg i gaterommet, de fleste passerer gjennom. Flere steder er det manglende krysningspunkter. Observasjoner i forbindelse med gatebruksplan for gata fra 2013 beskriver utvalgte byrom. For stedsangivelser og mer utfyllende informasjon vises det til rapport «E6 Innherredsveien- Byromsanalyse».

Solsiden
Gaterommet Innherredsveien ved Solsiden har en sterk stedskarakter, selv om bystrukturen er lite homogen. Gaterommet har en stram struktur på grunn av den visuelle kontakten med en rekke karakteristiske bygninger, som Industribygget og Solsiden. Andre romdannende elementer er terrenget rundt Bakke gård og grøntanlegg i trelunden ved Verftsgata og hagen ved Bakke gård. Kontakten med elverommet er også viktig. Gaterommet ved Solsiden har et svært aktivt byliv. Dette skyldes i hovedsak alle de publikumsrettede virksomhetene som er konsentrert her; kjøpesenter, bransjebutikker, hotell, restauranter og puber. Dette skyldes også at stedet er et viktig kommunikasjonspunkt – med bussholdeplasser langs Innherredsveien og gang-/sykkeltrafikk over Verftsbrua til Midtbyen. Gaterommet ved Solsiden er lett å orientere seg i. Kontakten med blant annet elvehavna og Nidelva, Bakke kirke, Solsiden-bebyggelsen og hotellet gir mange holdepunkter. Strukturen på ferdselslinjene for de ulike trafikantgruppene logisk og enkel. Det er noe villkryssing av Innherredsveien, men i relativt beskjeden grad. Området synes å fungere godt, både for besøkende og for trafikanter som passerer gjennom gaterommet.

Buran
Bebyggelsen på Buran består av eldre leiegårder og nyere «infill»-bygninger, som danner en sammenhengende bymessig bygningsstruktur som er tre-fem etasjer høy. Gaterommet framstår dermed som lukket med unntak av de siktaksene som en finner langs gateløpene. I nord gir Lademoparken et viktig og verdifullt grønt innslag til byrommet. Den tilbaketrukne teglsteinsgården øst for gata, iFrostaveien 2, skaper en tydelig romdannelse, både visuelt og opplevelsesmessig. Gaterommet består av trafikkårer for alle trafikantgrupper. Det finnes både dagligvarebutikk og noen få bransjebutikker, men disse har adkomst fra sidegater og gir lite liv til byrommet. Buran er et trafikalt knutepunkt mellom «Østbyen» og Lade. Gateutforming og trafikkmønster er i hovedsak ryddig og lett å lese. Hovedproblemet er villkryssing av fotgjengere over Innherredsveien mellom Buran og Lademoen. Kulverten under gata er for omstendelig som gangforbindelse. Parken, Lademoen kirke og siktaksen mot Nedre Elvehavn er viktig for orientering og lesbarhet.

Planlagt eller forventet byutvikling langs strekningen:
Valg av antall, plassering og utforming av krysningspunkt for fotgjengere og syklister må samordnes med de store omkringliggende planarbeidene for Nyhavna, Reina og Jarlheimsletta. Gater og forbindelser som etableres i disse områdene skal videreføres på tvers av Innherredsveien på en god måte. Innherredsveien skal bli del av et finmasket nett i byveven hvor det er attraktivt å gå og sykle, og ikke en barriere som i dag.

2.5 Kulturmiljø/-minne

Innherredsveien fra Bakke bru til Eli Plass

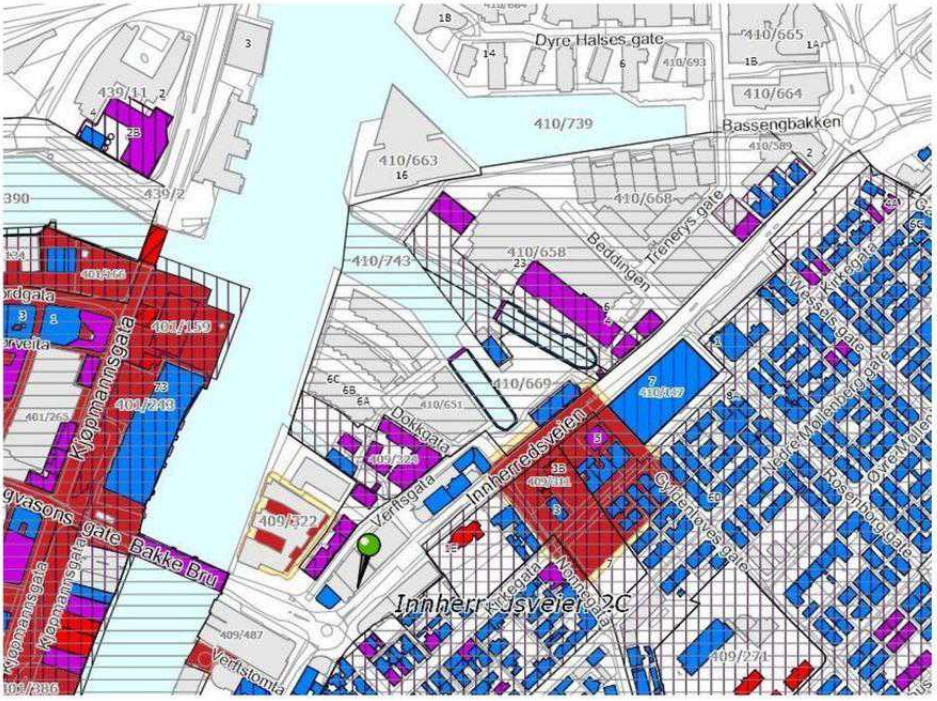
På strekningen fra Bakke bru til og med Lademoen kirke er tettheten av kulturminner og

kulturmiljøer svært høy. Kulturmiljøene er først og fremst fra 1700-tallet og fram til 1900-tallet, men det er også spor fra middelalderen.

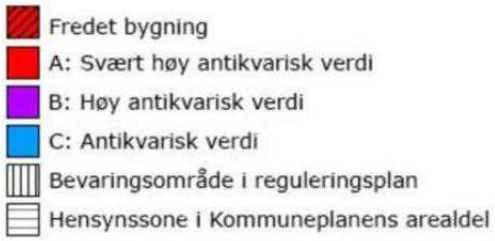
Nesten hele området ligger innenfor ulike hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel, og det er flere kulturmiljøer som har bevaringsbestemmelser i gjeldende reguleringsplaner. Langs strekningen er det svært mange antikvarisk klassifiserte bygninger både i klasse A, B og C, og det er listeførte kirker (Bakke og Lademoen). Deler av området er omfattet av Riksantikvarens NB!-register over nasjonalt viktige kulturmiljø i by, som Møllenberg/Rosenborg og Voldsminde.

Områdets historie er nært knyttet til byens tidlige industrihistorie, både gjennom mekaniske verksteder og verft, men også de omkringliggende arbeiderboligstrøkene, både i mur og tre.

Utsnitt fra kommunens aktsomhetskart kulturminner:







Figur 6 Utsnitt av kommunens aktsomhetskart for kulturminner. Hentet fra Trondheim kommunes kartløsning, september 2018.

Bakke bru og Bakkestranden

Dagens utgave av Bakke bru sto ferdig 1928 og har høy antikvarisk verdi. Bakkestrandens historie er nært knyttet til det fredete anlegget Bakke gård (cirka 1770), hvor det finnes rester etter middelalderklosteret. Bakke kirke (1714-15), som ble flyttet i 1939, lå midt i det som i dag er Innherredsveien, og gårdsanlegg med kirke utgjør et svært viktig kulturmiljø, med omkringliggende grøntanlegg.

Nedenfor Bakke lå Bakkestranden, hvor det allerede fra 1700-tallet ble etablert tidlig industrivirksomhet gjennom reperbanen, senere kom mølla til Anders Graae (Gråmølna). Her vokste det frem mange små og større industrivirksomheter og mekaniske verksteder fra omkring midten av 1800-tallet. Ørens mekaniske verksted og Trondhjems mekaniske verksted var blant de store.

Det var på slutten av 1800-tallet et stort behov for arbeiderboliger i Østbyen, og fra 1880-årene ble Rosenborg og Møllenberg regulert for å legge til rette for et tett bebygd trehusmiljø.

Langs Bakkestranden ligger både mur- og trehus fra 1800-tallet, sammen med enkelte leiegårder i mur fra tidlig 1900-tallet. Her finnes også flotte eksempler på tidlig modernisme i Trondheim, som Stentofon-bygget. Kort oppsummert er de viktigste verdiene her:

- Bakke gård og Bakke kirke med omkringliggende grøntanlegg og åpenhet
- Verneverdig trehusbebyggelse på Møllenberg-siden
- Verneverdig bebyggelse på nordvestsiden (Gråmølna, eldre murgårder, verftsbebyggelse og tregårder)

Lademoen og Buran

På Lademoen og Buran ligger noen av de mest urbane områdene utenfor sentrumskjernen i Trondheim. En av byens klassiske byparker ligger i dette området.Omkring forrige århundreskiftet foregikk en storstilt byggeaktivitet her, både i privat og offentlig regi, med boliger, industri og offentlige bygg. Et vesentlig byplangrep var etableringen av La´moparken (Eli Plass). Parken, med Lademoen kirke (1905) og skole (1906), utgjør sammen med bebyggelsen rundt, et ytterst karakteristisk og verdifullt kulturmiljø. Dette kan kalles Lademoens "kjerneområde". På begge sidene av parken ble det reist store kvartaler med murleiegårder og industribygg. Industrivirksomhet på Buran med murbebyggelse fra første halvdel av 1900-tallet omfattet blant annet flere hermetikkfabrikker.

Med reguleringsplanen for *de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte* (vedtatt 1913) la blant andre byarkitekt Sverre Pedersen til rette for en videre bymessig utvikling på Lademoen og Buran.

Kort oppsummert er de viktigste verdiene herLa´moparken med trær, kirke og skole, og byplangrepet, som omfatter kvartalsstruktur og den verneverdige murbebyggelsen mot parken,

2.6 Gatetrær

Langs strekningen er det flere enkelttrær. De fleste av disse står i sidegater, men trekronene er synlige fra Innherredsveien. Alleen langs Lademoen park parallelt med Innherredsveien har alléklasse A. Alle eksisterende trær vil bli innmålt.

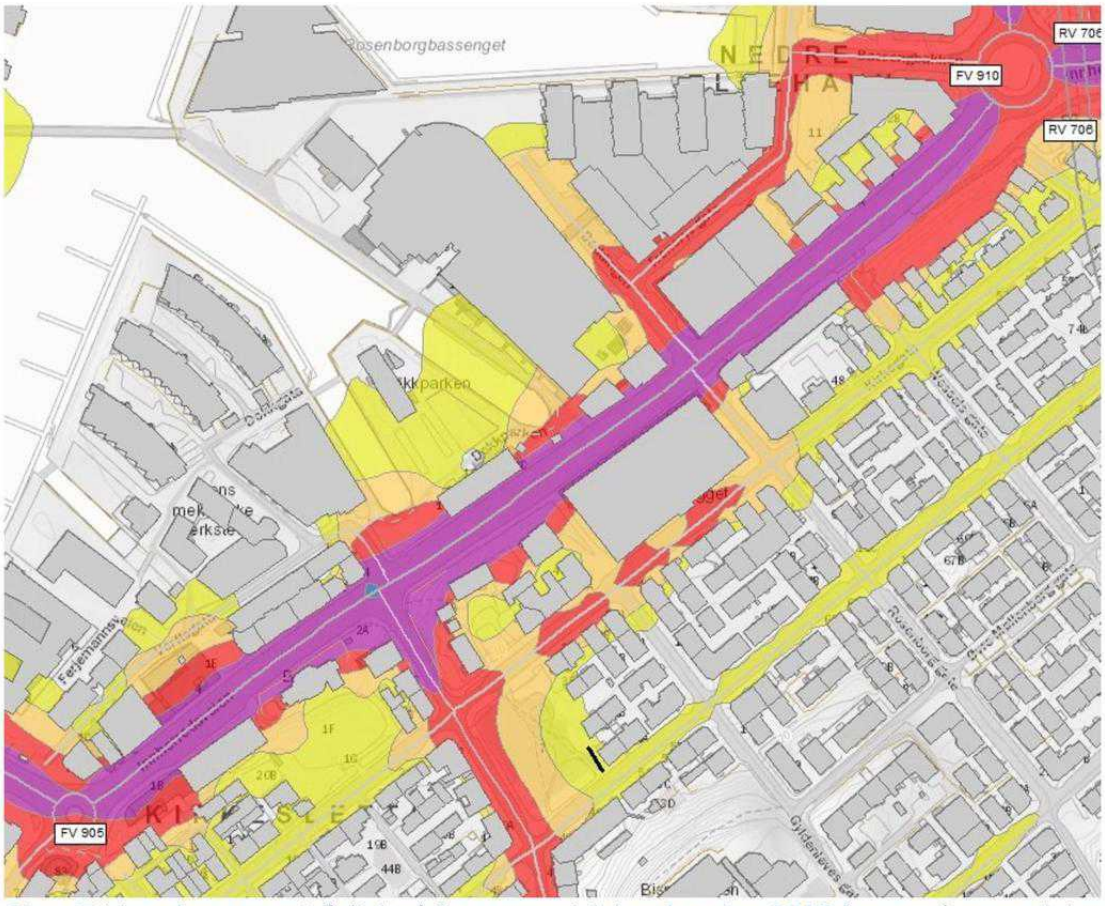
2.7 Luft og støy

Luft:

Det er en målestasjon i Midtbyen for luftkvalitet, som står på taket av Trondheim Torg. Det har vært en nedgang av både svevestøv og NO_2 de siste årene. Det er flere grunner til at lufta har blitt renere; bedre renhold og støvdemping, nye gassbusser, økt andel reisende med kollektivtrafikk, sykkel, gange og elbiler (Midtbyregnskapet 2017). Overføring av trafikk til ringvegsystemet kan ha gitt bidrag til redusert luftforurensing.

Støy:

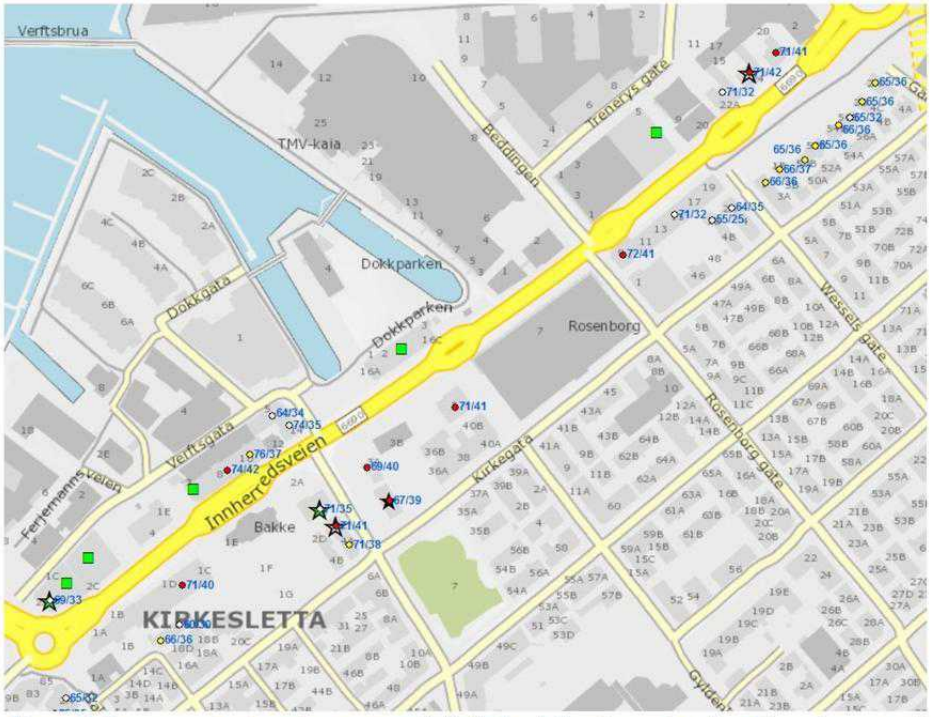
Det er innhentet registreringer av kjent støysituasjon langs Innherredsveien. Resultatene er hentet fra utredninger gjennomført etter forurensningsforskriftens krav til strategisk støykartlegging, innendørs kartlegging og påfølgende tiltaksutredninger. Bildene under viser utendørs støynivå (Lden) fra strategisk støykartlegging 2017.



Figur 7 Utendørs støynivå (Lden) fra strategisk kartlegging 2017 for veg (vestre del av strekningen)



Figur 8 Utendørs støynivå (Lden) fra strategisk kartlegging 2017 for ved (østre del av strekningen)



Figur 9 Beregnet utendørs støynivå (Lden) fra innedørskartleggingen gjennomført 2016/2017 (vestre del av strekningen)

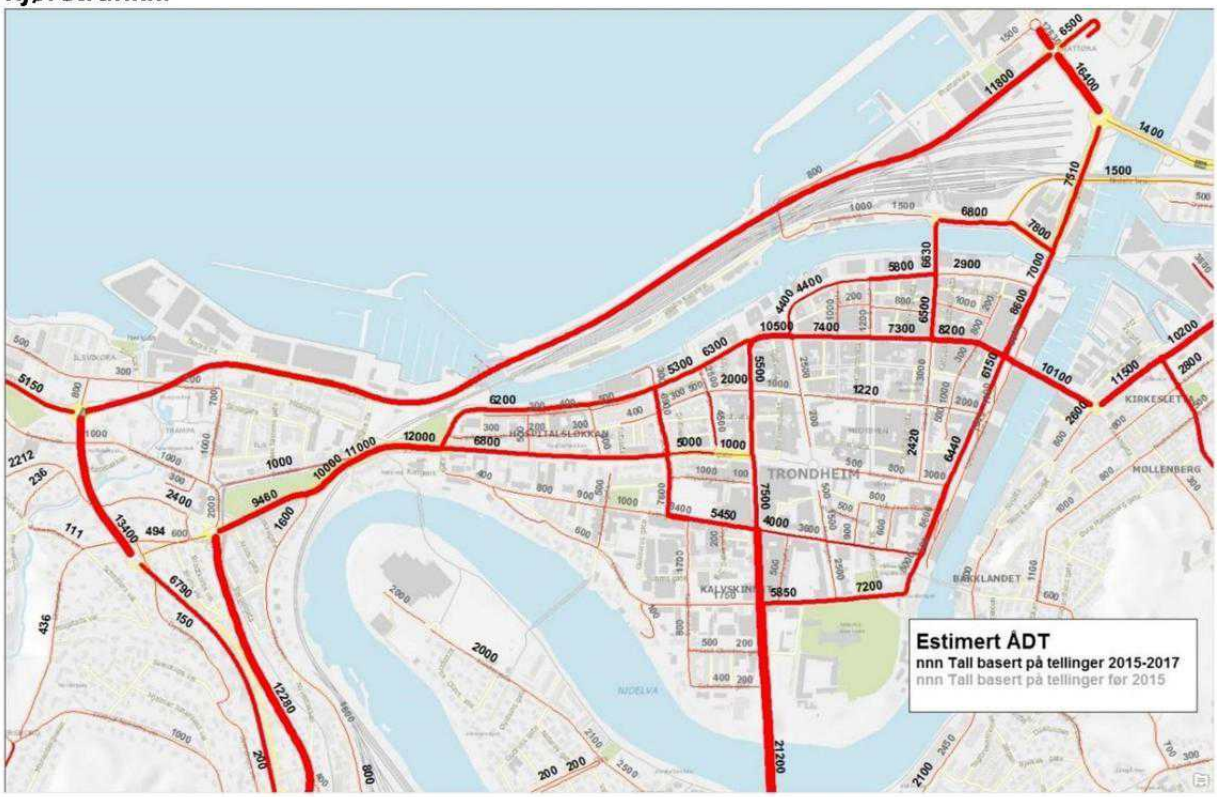


Figur 10 Beregnet utendørs støynivå (Lden) fra innedørskartleggingen gjennomført 2016/2017 (østre del av strekningen)

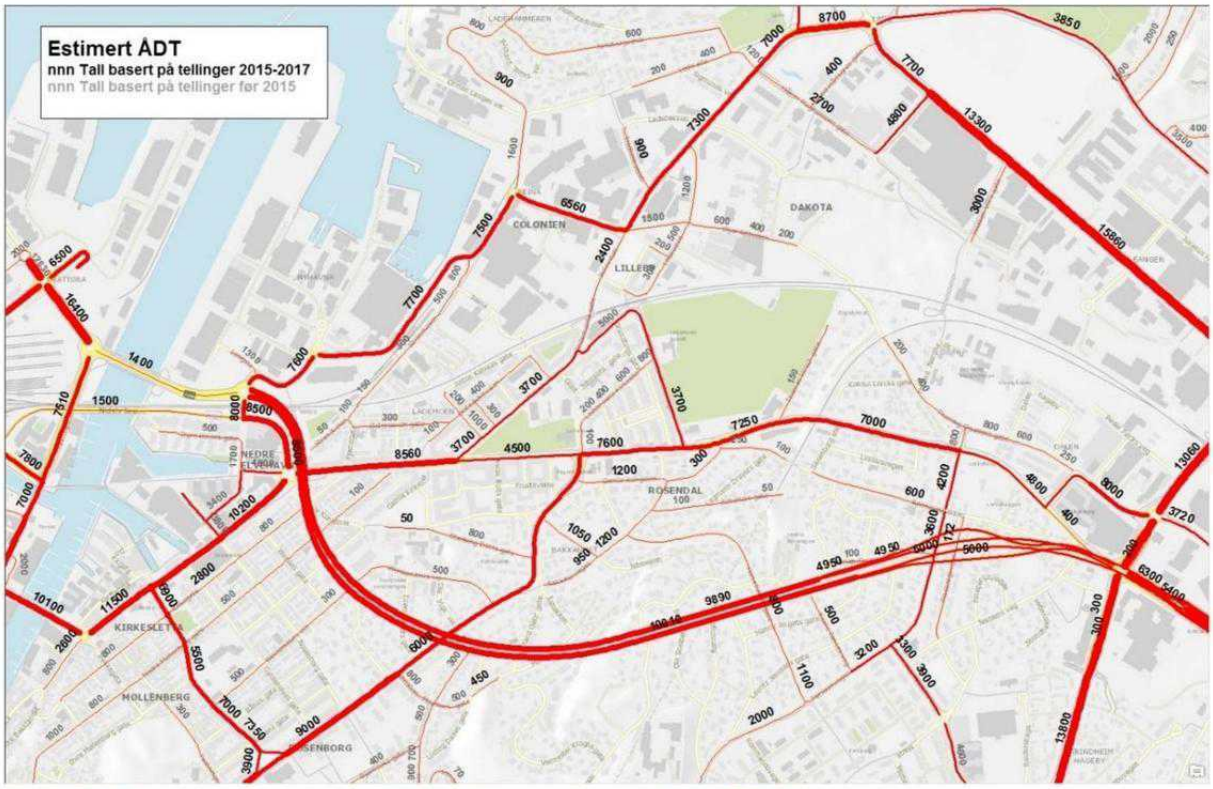
Usikkerheten i beregnet innendørs støynivå varierer. Usikkerheten er stor for de byggene som ikke er befart.

2.8 Trafikksituasjon/mobilitet

Kjøretrafikk:



Figur 11 Dagens situasjon for biltrafikk per døgn i Midtbyen

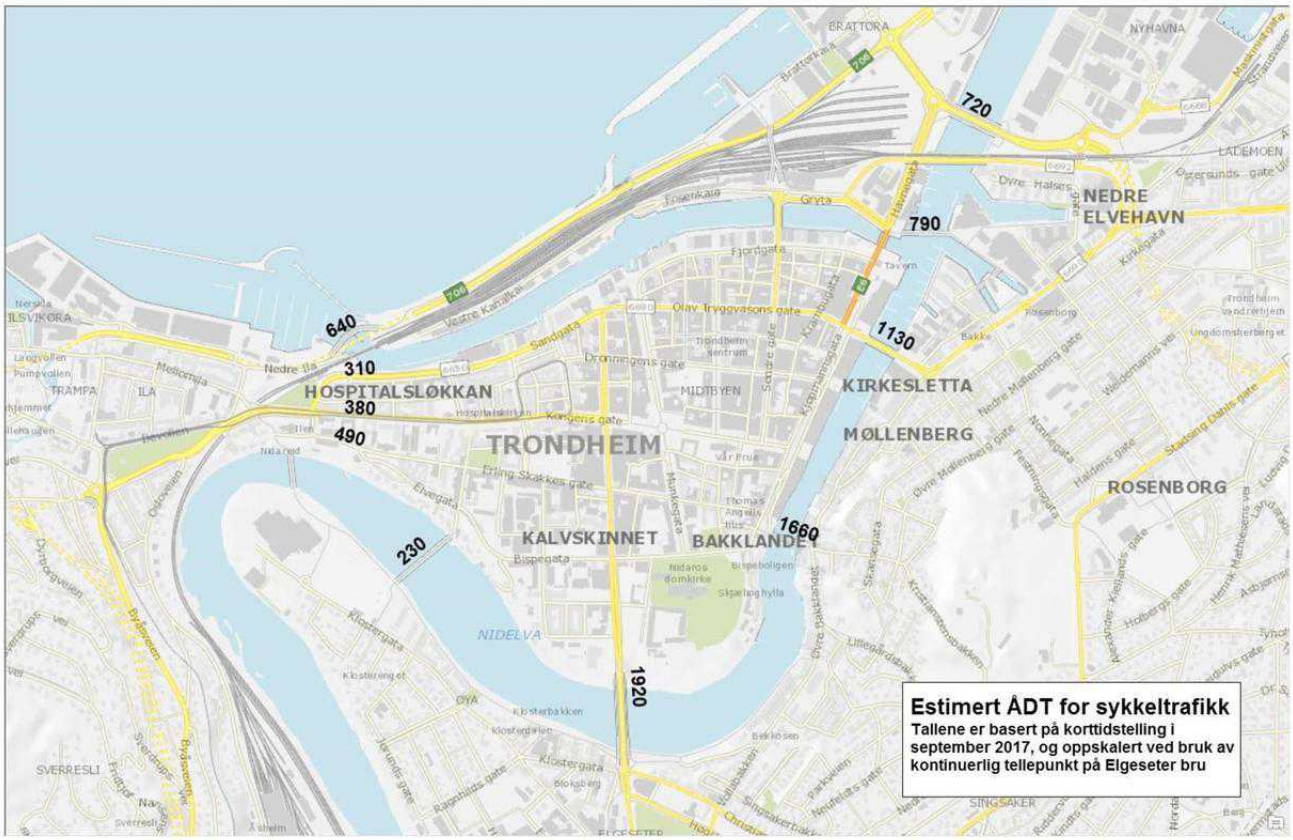


Figur 12 Dagens situasjon for biltrafikk per døgn øst for Midtbyen.

Tallene i figuren over er sammensatt av tellinger i ulike år og med ulik nøyaktighet. Det er det

beste bilde vi får av dagens situasjon. Trafikken på Bakke bru er 10 100 kjøretøy per døgn (kjt/d). I Innherredsveien mellom Bakke bru og Nonnegata er 9 100 kjt/d. Trafikken er høyest mellom Solsiden og Bassengbakken med 10 200 kjt/d. Lenger øst er trafikken lavere,takket være utbyggingen av Strindheimtunnelen.

Sykkel:

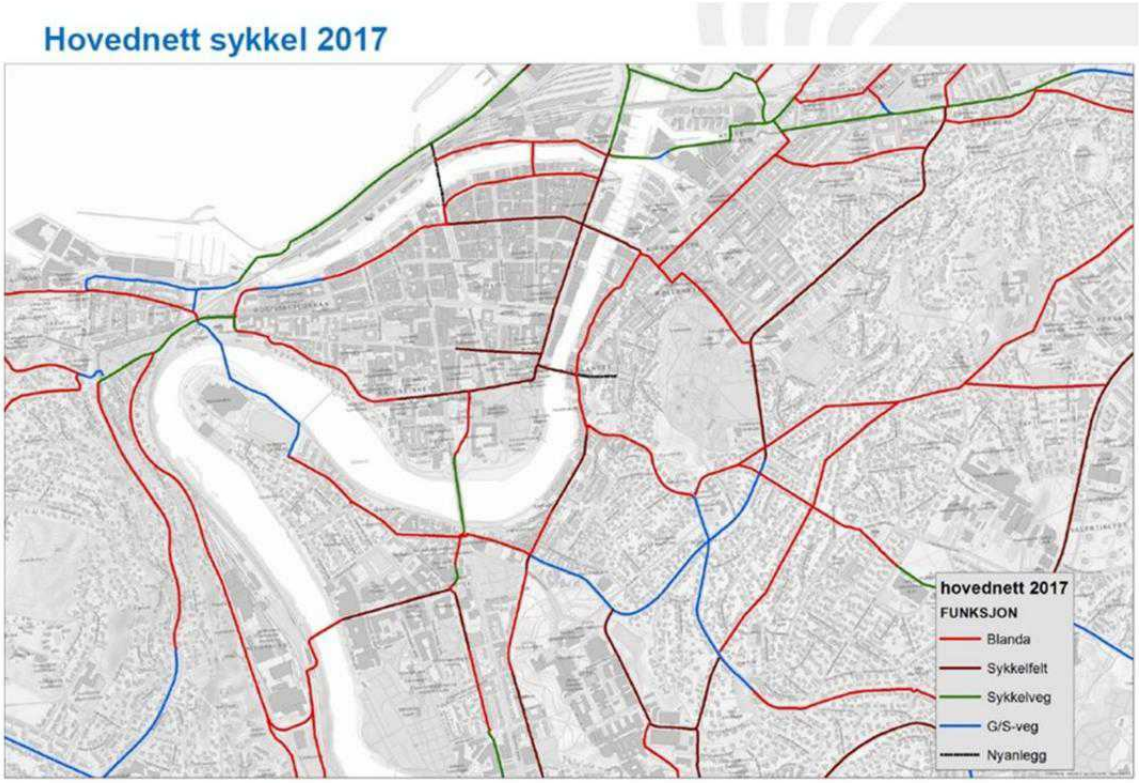


Figur 13 Dagens situasjon for sykkeltrafikk per døgn over bruene.

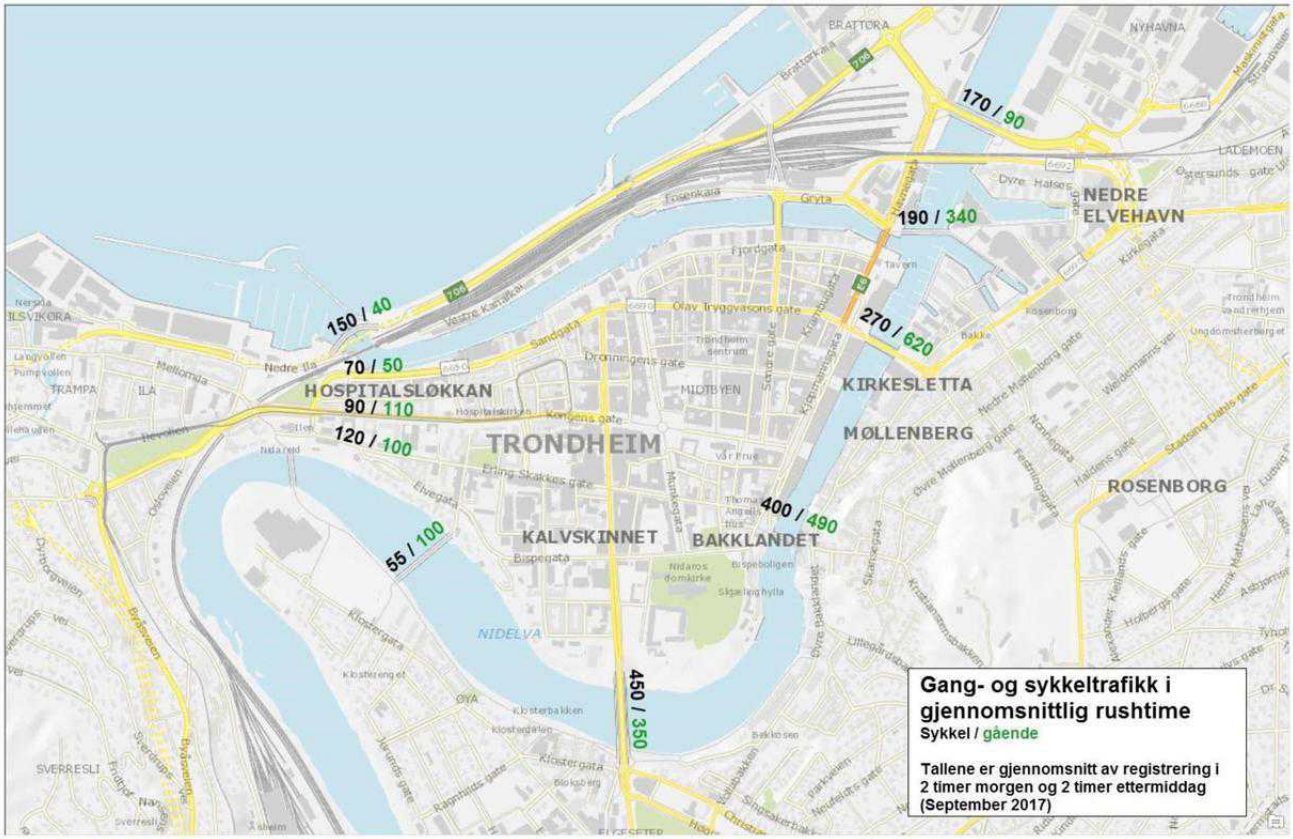
Tallene for sykkeltrafikk er basert på korttidstellinger 2017, og har derfor stor usikkerhet. Figuren viser at sykkeltrafikken er fordelt på ulike bruer inn fra øst, men mest over Bakke bru og Gamle Bybro.

Transportøknomisk institutt (TØI) gjennomførte en brukerundersøkelse i 2017, der et utvalg syklister har registrert sine daglige reiser og rutevalg ved hjelp av GPS på mobiltelefonen. Dataene er bearbeidet, og de viser at Innherredsveien er mye brukt. Mange syklister som har vært med i denne undersøkelsen har rapportert at Innherredsveien er en utrygg gate å sykle i, og som de prøver å unngå.

Sykkelstrategi for Trondheim angir strekningen Bassengbakken-Statsingeniør Dahls gate som hovedrute for sykkel. Bakke bru har også en viktig hovedrutefunksjon til og fra sentrum for bydelene Møllenberg og Rosenborg.



Figur 14 Hovednett for sykkel (status). Kilde: sykkelgruppa i Miljøpakken 2017



Figur 15 Dagens situasjon gange- og sykkeltrafikk rushtime

Tallene i figuren er gjennomført over noen dager i sommersesongen, og har derfor stor usikkerhet. De viser at Bakke bru er den mest brukte forbindelsen til Midtbyen for gående, deretter kommer Gamle Bybro.

Det er en gangakse fra Solsiden gjennom bebyggelsen Nedre Elvehavn, skiltet som gang- og sykkelveg. Det er også skiltet sykkelrute i Nedre Møllenberg–Kirkegata. Bruken av disse rutene er

ingen gode sykkelruter, men må sees i sammenheng med tilbud i Innherredsveien.

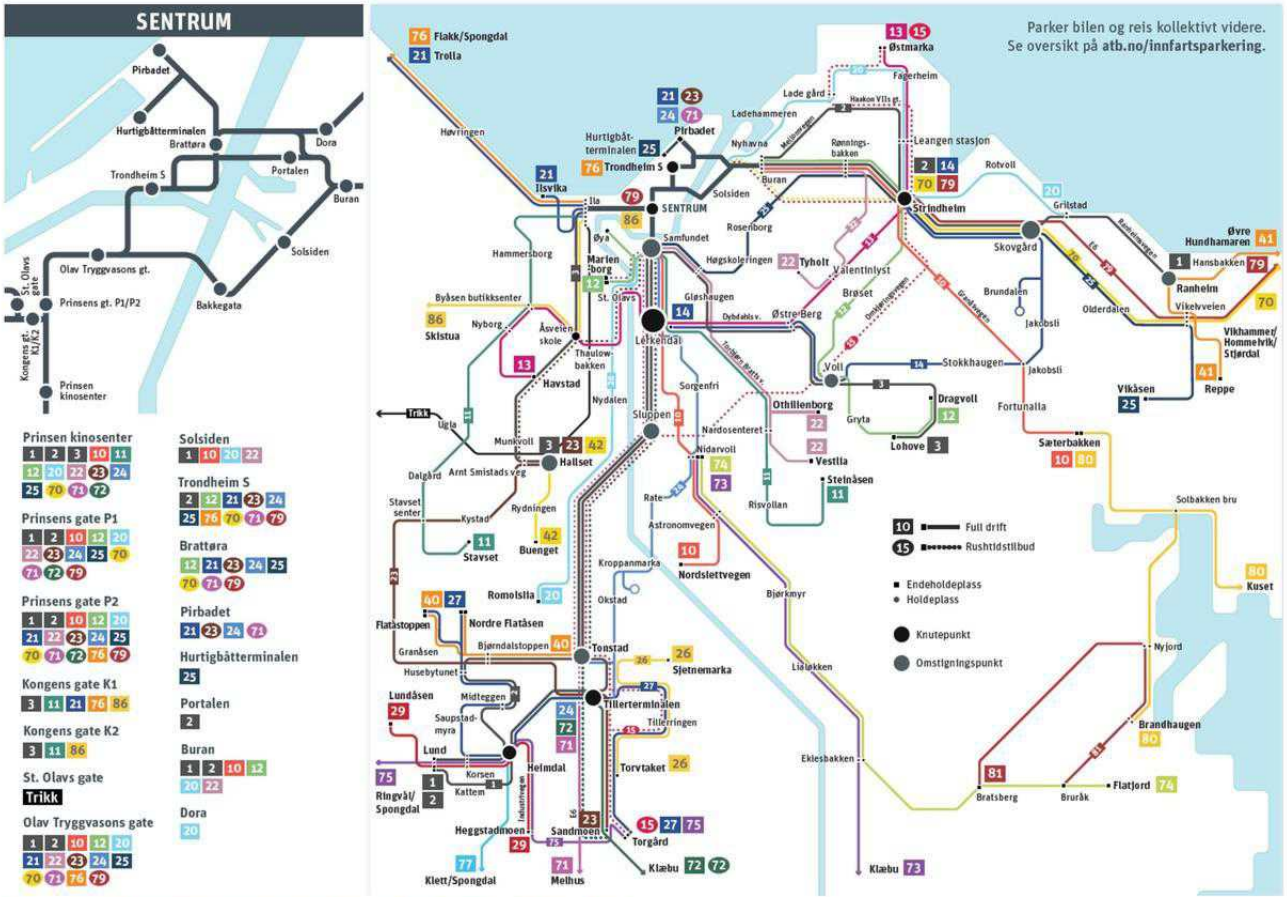
Kollektivtrafikk:



Figur 16 Antall busser per døgn. Kilde: AtB

Figuren viser fordeling av antall busser et hverdagsdøgn i Midtbyen. Det er i gjennomsnitt 23 personer påstigende per Buss, ifølge AtB. Hvis for eksempel 50 prosent av disse sitter på bussene over bruene får vi cirka 34 000 passasjerer i sum over bruene.

Rutestrukturendringene i 2019 gir endring i ruter, stoppesteder og intervall på strekningen. Bakkegata, Solsiden, Buran og Rønningsbakken blir stoppesteder på strekningen. Det er gjort beregninger av framtidig passasjerantall og plassbehov for permanente stasjoner i Metrobussprosjektet. Beregningene legges til grunn for dimensjonering og tilrettelegging av nye stasjoner.



Figur 17 Oversikt rutestruktur fra 2019, kilde AtB

Fremkommelighet

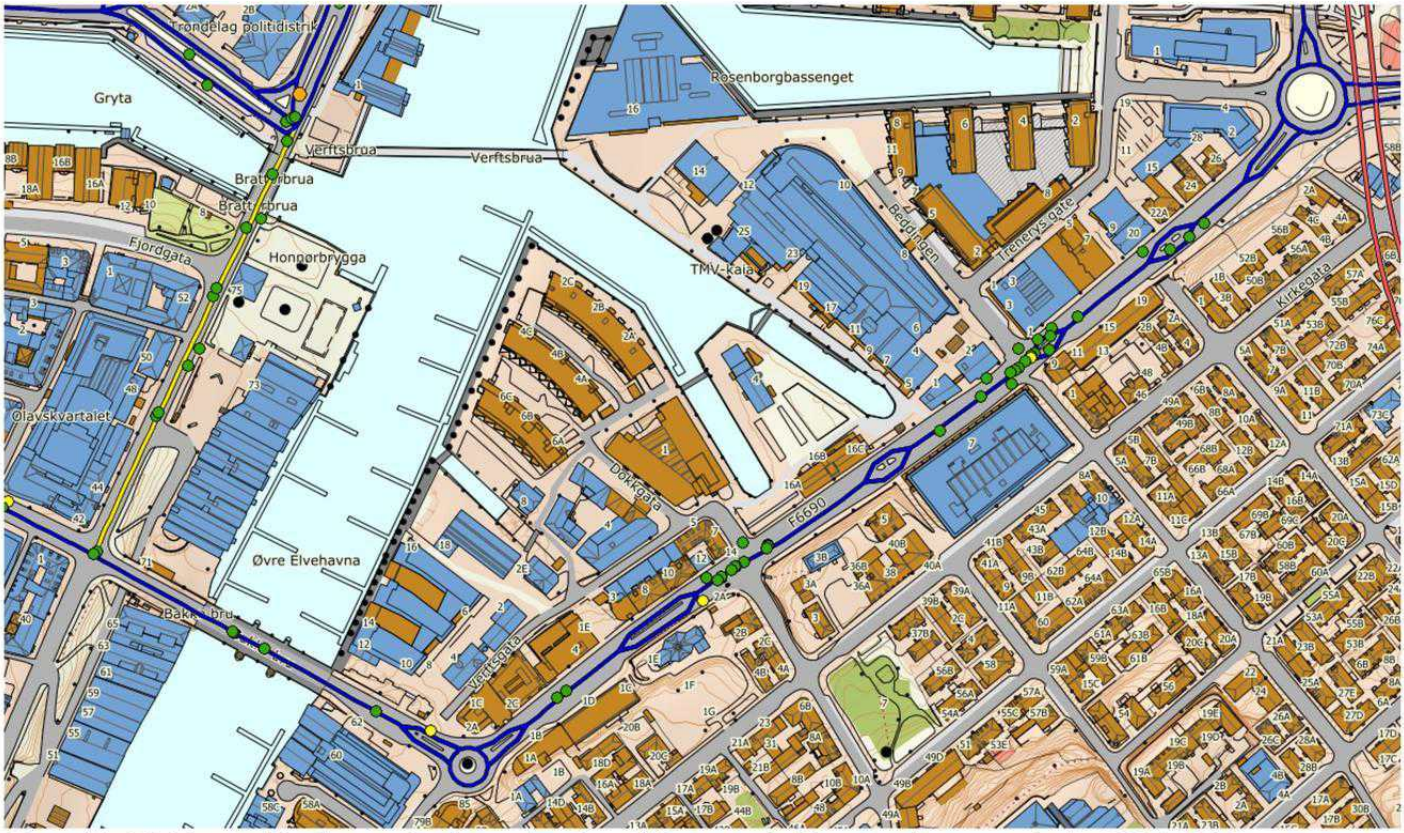
Det er god fremkommelighet i østre deler av Innherredsveien etter at denne ble stengt for gjennomkjøring og etter at Strindheimtunnelen åpnet. I vestre deler ved Nonnegataer det noen forsinkelser.

Det er ikke noe eget tilbud for syklende i vestre deler av Innherredsveien. For gående er det fortau på begge sider, men ikke alle er framkommelige på vinterstid.

Utrykningskjøretøy

Ved utrykning må kjøretøy ha god framkommelighet gjennom gata og tilgjengelighet langs gata. Det er spesielt plasskrevende med tilkomst med stigebil for redning i bygninger med mange etasjer. Utforming av fortausareal og møbleringssoner må ha fleksibilitet i forhold til sikring av tilkomst.

Trafikksikkerhet



Figur 18: Ulykker Bakke bru og Innherredsveien til Bassengbakken med personskade 2007-2016



Figur 19: Ulykker Innherredsveien fra Bassengbakken til Thomas von Westerns gate med personskade 2007-2016

Figurene over viser ulykker med personskade. Grønn prikk viser ulykke med lettere personskade. Gul prikk viser ulykke med alvorlig skade. Ulykkessituasjonen er bedret etter at Strindheimtunnelen åpnet.

Figuren over vises at det er spesielt mange ulykker ved Solsiden og ved Nonnegata.

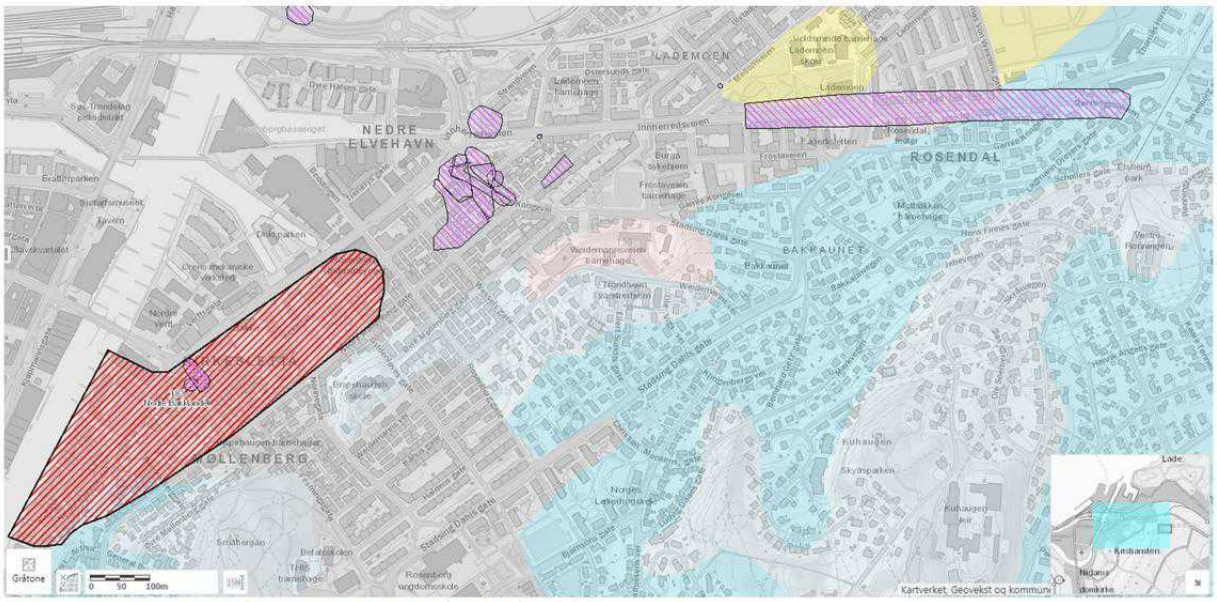
Næring (handel, kultur, arbeidsplassintensiv næring)

Det er arbeidsplasser og næringsdrivende som holder til langs Innherredsveien.

For ulike virksomheter vil tilretteleggingen være litt ulik. For handels- og servicenæringen vil adkomst for handlende og varelevering være viktig. For kontorarbeidsplasser vil arbeidsreisene være viktig i tillegg til noe varelevering.

2.9 Tekniske forhold

Geotekniske forhold:



Figur 20 Kart over løsmasser og påviste kvikkleiresoner

Det er tidligere utført flere grunnundersøkelser. Grunnforholdene varierer langs Innherredsveien. Fra terrenget består grunnen av fyllmasse til vekslende dybde avhengig av tidligere arbeider. Fyllmassen består hovedsakelig av sand og grus, men kan også ha betydelig innhold av silt og humus (matjord). Original grunn under fyllmassen består stort sett av siltig leire eller silt. Det er flere punkter hvor det er påtruffet bløt leire, noen steder allerede ved 2,5 meter dybde. Det er flere kvikkleiresoner nær Innherredsveien, og i østre del er det en sone på langs.

Overbygning/Bærevne:

Det finnes få tidligere graveprøver for området. De bæreevnemålingene som er gjort viser varierende bæreevne langs strekningen. Bæreevnen synker blant annet fra Mellomvegen og forbi Lademoen park. Det er mye spordannelse i kjørebanen samt en del partier med krakelering og langsgående sprekker i asfalten forbi Lademoen park.

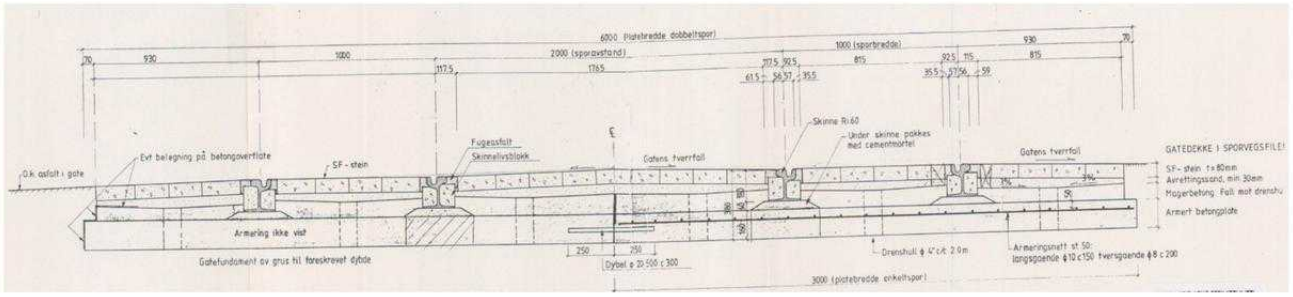
Det er behov for tiltak for å bedre bæreevnen, og øke motstand mot sporslitasje på strekninger med skader. På andre strekninger vil det mest sannsynlig holder med en dekkefornyelse samt opprettelse av nytt bærelag.

Trikkeskinner:

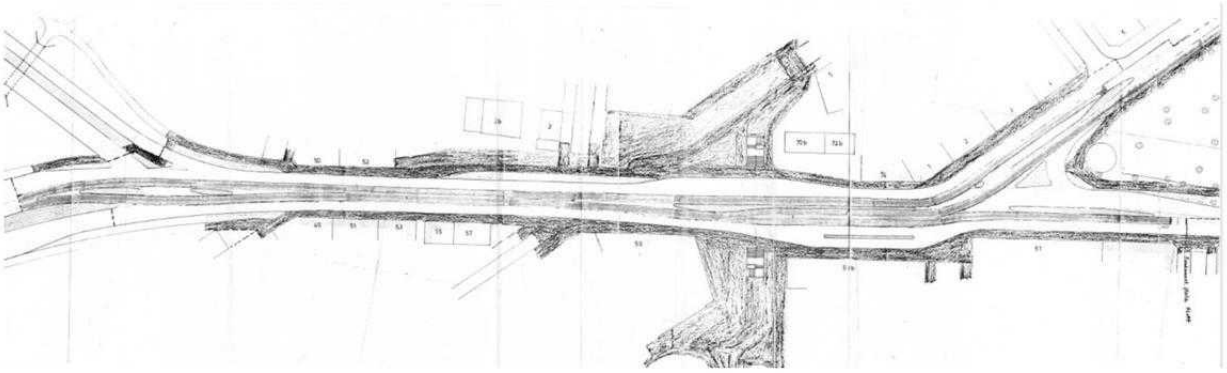
Det ligger strekningsvis trikkeskinner under dagens asfalt. Det er dokumentert i anleggsrapport fra 1984, da eksisterende trikkeskinner ble asfaltert ned.

Skinner ligger cirka 15 cm under dagens asfalt.

Nedenfor er det vist et snitt fra gata slik det så ut før asfaltering av trikkeskinner på strekningen Fjæregata–Mellomveien.



Skissen nedenfor viser hvor trikkeskinner ligger i gata på strekningen Bassengbakken–Mellomveien.



Drift og vedlikehold:

Langs strekningen er det mange smale fortau som er utfordrende å drifte. Det er også utfordringer på strekninger med spordannelser og skader. Det er lite plass til snøopplag langs strekningen. Det er en del utfordringer med vinterdrift innenfor sperringer i prøveprosjektet, spesielt for sykkelvegen. Det samme gjelder ved renhold som feiing og spyling.

Ledninger (vann og avløp):

Det er behov for å skifte ut vann- og avløpsledninger mellom Bakke bru og Nonnegata. Mellom Nonnegata og Bassengbakken er det ingen planlagte tiltak. Fra Bassengbakken til Mellomveien er det planlagt oppgradering av VA-ledninger, og behov for utførelse så snart som mulig. Fra Mellomveien til Saxenborg allé er det planlagt at eksisterende AF-ledninger og vannledninger skal renoveres og utblokkes.

2.10 Samlet behov og begrunnelse for tiltak i Innherredsveien

Registreringer og innspill i oppstartsfasen viser at strekningen har et stort behov både for funksjonell fornying og teknisk oppgradering. Drift og vedlikehold er krevende på grunn av stedvis lav standard i gateløpet.

Lav standard går ut over de som ferdes på langs og på tvers. Hindringer, snublekanter, manglende forbindelser, støy og støv oppleves negativt og går ut over ferdsel, bomiljø og bylivskvalitet.

Nullvekstmålet innebærer en stor økning i antall som skal sykle, gå og reise kollektivt. Det må sikres høyere framkommelighet og forutsigbarhet for kollektivtrafikk. Bruken av bygatene må endres for å bidra til å nå målet. Det kreves investering i ombygging av gateløpet for å rette opp tekniske problemer og tilrettelegge for økning av myke trafikanter slik at gata blir et godt sted å bo, og et attraktivt sted å ferdes både på langs og på tvers.

2.11 Prøveprosjekt miljøgate innført sommer 2017

Prøveprosjektet i østre deler av Innherredsveien viser at sykkeltrafikken øker når det tilrettelegges for bedre og tryggere løsninger for syklister. Ved en reduksjon til ett kjørefelt i hver retning, var en mulig konsekvens at reisetiden med buss kom til å øke langs strekningen. Prøveprosjektet har vist at reisetiden med buss er noe redusert i begge kjøreretninger. På bakgrunn av evalueringen ble det vedtatt at permanente tiltak for planlegging og utbygging av Innherredsveien utføres i tråd med gjennomførte systemløsning i prøveprosjektet.

3 Problemstillinger og målkonflikter

Med utgangspunkt i målsetningene for gateprosjektene og behov for fornying reiser det seg flere problemstillinger som det videre arbeidet må svare ut. Hovedutfordringer ligger i arealknapphet i gatetversnittene og behov for å endre arealbruk i gata for å tilrettelegge for økning i antall myke trafikanter. Det oppstår dermed målkonflikter mellom trafikantgruppene og press på eksisterende verdier og lokale behov i bydelene.

3.2 Framtidig reisemønster, dimensjoneringsgrunnlag

Antall nye bosatte og arbeidsplasser øker i Trondheim, samtidig skal nullvekstmålet oppnås. Nullvekstmålet tilsier at all vekst av persontrafikken skal skje med kollektiv, gange og sykkel. Det er derfor svært viktig at vi tilrettelegger for betydelig vekst i antall gående og syklende til, fra og gjennom Midtbyen samt tilrettelegger for god fremkommelighet for bussene.

Midtbyregnskapet viser følgende om reiser til Midtbyen en vanlig dag:



Figur 21 Illustrasjon av reiser til Midtbyen. Kilde: Midtbyregnskapet 2017

I tillegg er det ønskelig å fjerne eller redusere gjennomgangstrafikken for personbiltrafikk i Midtbyen, men fortsatt sikre tilgjengelighet. Det vil bli gjennomført registreringer av gjennomgangstrafikken i Midtbyen i november 2018. Det er en viktig informasjon i forhold til å forutsi konsekvensene av å redusere gjennomgangstrafikken, som heller bør benytte ringvegsystemet.

Det er også mulig å fordele trafikken mer utover døgnet enn i dag. Totalt sett er det derfor mulig at biltrafikken i gatenettet i bydelen vil gå en god del ned i forhold til dagens trafikk, både totalt over døgnet og i rushtida.

Dette tar tid før nye reisevaner og tiltak for å endre disse er etablert. Gatene skal også fungere de neste årene, før biltrafikken er redusert så mye som ønskelig. Det er derfor fornuftig å

dimensjonere ut fra at antall biler til/fra bydelen ikke øker sammenlignet med dagens situasjon. Det bør ikke legges mye vekt på om biler står litt i kø, så lenge kollektivtrafikken har god fremkommelighet og det er nok areal for gående og syklende, og at gående trygt kan krysse gatene.

Det er en forutsetning for Metrobussystemet at framkommelighet og forutsigbarhet er høy. Holdeplasstid og framkommelighet på strekninger og gjennom kryss er viktige forutsetninger for at systemet skal fungere som et høystandard kollektivtilbud. Utformingsprinsipper for stasjonsutforming må følges. Bilene må ikke forsinke fremkommeligheten for buss.

For sykkel er det bare deler av Innherredsveien som er vist som hovedrute i sykkelstrategi for Trondheim, men tellinger viser at det er mange som sykler der på tross av trafikk og lav standard. Framtidig behov kan foreligge og det er et tema som bør belyses når en vurderer hvilke trafikantgrupper man skal ha inn i et begrenset gatetverrsnitt. Er det aktuelt med gode tverrforbindelser og tilgjengelighet fra sidegatene? Det kan også være konflikt ved innføring av sykkelløsning i de andre gatene.

Den opplevde tilgjengeligheten for personbiltrafikken til Midtbyen er et tema som har gått igjen i Adresseavisen det siste året. Ved endringer i kjøremønster kan reisetiden og dermed tilgjengeligheten til Midtbyen endre seg. Det er naturlig at man får kartlagt hvor store endringene blir for bilister med destinasjon i Midtbyen, og det må belyses om det på lang sikt finnes andre løsninger for atkomst med bil til målpunkter nær sentrum, for eksempel parkering nær ringvegsystemet. Endringene må vektes mot endringene for gående, syklende og kollektivreisende til og i Midtbyen, og målsetningene om økning av antall reisende med de myke transportmidlene. Dette vil også påvirke kjøremønsteret i vestre deler av Innherredsveien.

Både næringsdrivende og privatpersoner bydelen er avhengig av vare- og tjenestelevering/henting. Det kan for eksempel være varer, kontorrekvisita, renovasjon og flyttelass Det er naturlig at man ser på hva som er nødvendig å løse i Innherredsveien og hva som er mulig å løse i sidegatene.

3.3 Prioritering av trafikantgrupper

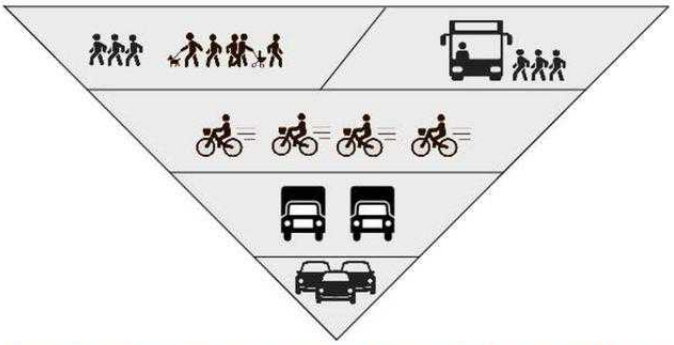
I forarbeidet til planprosjektet er det foreslått en prioriteringsrekkefølge med tilhørende føringer for de ulike trafikantgruppene. Den vil også være et nyttig verktøy for vurdering av måloppnåelse og siling av alternativ i det videre arbeidet med å finne fysiske løsninger med god måloppnåelse.

Med utgangspunkt i vedtak og politiske føringer i kapittel 1, behovsvurderinger i kapittel 2 og kunnskap om framtidige system og struktur for trafikantgruppene er de enkelte trafikantgruppenes behov for framkommelighet og tilgjengelighet rangert langs strekningen. Bakgrunn er overordnede systembetraktninger der man har sett på om trafikantgruppene har målpunkter i gata, om det finnes alternative traseer for ferdsel og om det finnes andre virkemidler for tilgjengelighet enn ferdsel på langs av gateløpet.

Trafikantgruppene er ikke homogene, det et stort mangfold av behov som kan gjøre det nødvendig å underdele noen av gruppene: Gående betraktes som en gruppe med behov for tilrettelegging for alle, inkludert universell utforming. For syklende kan varelevering med sykkel skilles ut med egne behov. For kollektivtrafikk kan det skilles mellom lokale ruter som frakter passasjerer til og fra sentrum og busser som frakter passasjerer til knute og omstigningspunkter. For kjøretøy er det naturlig å skille mellom utrykning, varelevering, taxi og privatbilister.

Foreslått prioriteringsrekkefølge skal ikke hindre at alle trafikanter ivaretas i framtidig trafikksystem, men den sier noe om hvilke trafikanters behov som skal ha høyest prioritering i forhold til måloppnåelse i kollektivgatene.

Bakgrunn og videre dokumentasjon i forhold til prioritering og føringer for trafikantgruppene vil bli utdypet som del av planarbeidet.



Figur 22 Prioriteringspyramide for Gateprosjektene

Foreløpig utdyping av trafikantgruppenes behov:

Gående:

Gående må prioriteres langs hele strekningen fordi de må ha framkommelighet og tilgjengelighet til målpunkter i gata. Avstanden mellom stoppesteder kan øke og gir større behov for bevegelse på langs. Gående må prioriteres spesielt høyt nær viktige målpunkter og krysningspunkter der fotgjengerstrømmene krever mer plass og tid. Gåing vil alltid være første og siste del av reisen for alle som har målpunkt langs gata. Bredt nok fortau langs gata, tilrettelegging for krysningspunkter og universell utforming hele året et må-krav.

Lokal kollektivtrafikk:

Metro og lokalbuss må også ha høy prioritering fordi det ikke finnes alternative traseer. Buss må ha god framkommelighet, høy forutsigbarhet, jevnt dekke og stasjonsplassering og utforming som bygger opp under prinsipper for høystandard kollektivtilbud

Sykkel:

På strekningen som er en del av hovedsystemet for sykkel og der det er langt til alternative traseer har de syklende behov for eget tilrettelagt sykkeltilbud på langs. På strekninger der de syklende har parallelle traseer for gjennomfartstrafikk er behov for god tilgjengelighet til målpunkter i gata og på tvers av gata. Tilgjengelighet fra sidegater med sykkelparkering og overgang til gange på strategiske punkter kan gi god måloppnåelse for syklende uten at det evt. tilrettelegges for eget sykkeltilbud langs gata. En slik tilrettelegging vil også ha god måloppnåelse for varelevering med sykkel.

Utrykning:

Ved utrykning må kjøretøy ha god framkommelighet gjennom gata og tilgjengelighet langs gata. Det er spesielt plasskrevende med tilkomst med stigebil for redning i bygninger med mange etasjer. Utforming av fortausareal og møbleringssoner må ha fleksibilitet i forhold til sikring av tilkomst.

Næringstrafikk:

Varelevering, taxi og renovasjon har behov for tilgjengelighet i bydelene og til og fra sentrum fra øst på strekninger der det ikke finnes alternative traseer. Tilgjengelighet til viktige målpunkter i gata må ivaretas.

Personbiltrafikk:

Personbiltrafikk har behov for tilgjengelighet til og fra sentrum og ringvegsystem på strekninger

der det ikke finnes alternative traseer. Atkomst til eiendommer må sikres.

Annen type busstrafikk:

Regionbusser, flybuss og turistbusser har behov for tilgjengelighet og framkommelighet til knutepunkter og omstigningspunkter.

3.4 Pågående planer og grensesnitt

Det pågår for tiden flere store infrastrukturprosjekt og planprosesser i samme området og i tilgrensende områder.

- Gatebruksplan for Midtbyen
- Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050
- Områderegulering nordøstre kvadrant i Midtbyen
- Områdeplan for Kjøpmannsgata
- Sykkelstrategi - sykkelruter
- Gåstrategi
- Metrobuss
- Gateprosjektene inkludert prøveprosjekt
- Diverse Miljøpakkeprosjekt
- Sykkelekspressveg langs R706
- Kommunedelplan for Nyhavna:
  - Programmer for offentlige rom, kulturminne, miljø og kulturnæring
  - Plan for teknisk infrastruktur
  - Plan for hovedveg og metrobuss.

Det er viktig å avklare hva som skal løses i de ulike prosjektene og hvor grensesnittet mellom dem går. Grensesnittet vil bli avklart gjennom det videre arbeidet ved at prosjektene samordnes godt. Løsninger som påvirker andre planer vil bli identifisert og avklaring av ansvar for oppfølging vil bli samordnet. Prinsippløsninger vil bli koordinert for i sikre at de er i tråd med overordnet system. I listen over tema som skal vurderes i planarbeidet i kapittel 6 er det synliggjort hvilke vurderinger som skal gjøres overbyggende mellom tilgrensende prosjekt.

3.5 Måloppnåelse skal vurderes som en del av prosjektarbeidet

For strekningen der prøveprosjektet er vedtatt som systemløsning, ligger dette til grunn for videre detaljering (se kap 1.3).

For vestre del av traseen foreligger det alternative utformingsforslag basert på tidligere vedtak. Vurdering av grad av måloppnåelse skal ligge til grunn for videre arbeid. Dersom det identifiseres løsninger som øker måloppnåelsen for prioriterte trafikantgrupper skal mulighetene undersøkes i det videre arbeidet.

4 Planlagt produksjon og leveranser

Før samlet vurdering og klargjøring av overføring til byggefase skal det i henhold til Bymiljøavtalen foreligge et ferdig utredet gateprosjekt med beskrivelse, rapporter og teknisk plan med tilhørende kostnadsoverslag med usikkerhetsnivå ca +/- 10%.

Gateprosjektene har lagt opp til en samordning mellom delprosjektene av dokumentasjon og vurderinger før høring og vedtak. Løsninger vurderes overbyggende og prioriteringer og eventuelle kostnadskutt foreslås på bakgrunn av samlede vurderinger før materiale legges fram for finansieringsvedtak.

Deretter blir vedtatte tiltak overlevert til byggherreorganisasjonen for byggeplanlegging og gjennomføring.

4.2 Programmering av gater og byrom

Kompleksiteten er høy ved planlegging av sentrale bygater. Ferdselsbehovet er mangfoldig og skjer både på langs og på tvers og til og fra målpunkter i gata og bydelen. Alle fysiske løsninger krever plass både over og under bakken for å fungere på en tilfredsstillende måte. Areal er en knapp ressurs i tett by. Utforming for langsgående funksjoner skal fungere sammen med lokale funksjoner og element i gaten og i forhold til behov som finnes i bydelen og i bomiljøet. Målet er at helheten skal gi en attraktiv og fungerende gate både for byen og bydelen. Det kan virke omstendelig og komplekst, men det er helt avgjørende å tidlig få kontroll over detaljene sammen med helheten. Løsningsprinsipper og prioriteringer må være på plass når prosjektet skal bestemme den overordnete utformingen av gaten. Det er et samspill mellom detaljer og overordnet planløsninger.

4.3 Modellbasert digital planlegging

Det er lagt opp til modellbasert digital planlegging ved at en tidlig etablerer en grunnlagsmodell av dagens situasjon. I 3D-modellen vil det bli en gradvis utvikling av løsninger og vurdering av virkemidler der planleggerne har god oversikt over arealfordeling og førende elementer som for eksempel eksisterende trapper, innganger, konstruksjoner, ledninger og trær. Med digital planlegging i 3D er det enkelt å oppdage konflikter tidlig og det er enkelt å synliggjøre problemstillinger både ved tverrfaglig utvikling av løsningen og ved medvirkning ekstern og intern. Det legges opp til samhandling og informasjon ved bruk av 3d-modell gjennom hele prosessen fra vurdering av systemløsninger til utarbeiding av plan for fysisk løsning.

5 Prosess og medvirkning

Det foregår flere parallelle prosesser i Midtbyen for tiden med gateprosjektene, revisjon av gatebruksplanen, områdeplan for nordøstre kvadrant og områdeplan for Kjøpmannsgata. Medvirkningsarenaer som er etablert i forbindelse med disse arbeidene vil også benyttes av gateprosjektene. Resultater fra tidligere medvirkningsprosesser tas med i arbeidet videre. Opplegg for videre medvirkning i planen baserer seg på innspill som er kommet i de andre planene og i tidligere prosesser.

Høring av planprogram og varsel om planoppstart: I forbindelse med oppstart av planarbeid ble det holdt et informasjonsmøte på kveldstid. Alle berørte hadde mulighet til å møte opp. Det var mulig å komme med innspill til planprogrammet innen 15. desember 2018. Det var ønskelig med innspill på tema som mål, utredningstema eller medvirkningsprosess.

Utarbeiding av planforslag: Ved utarbeiding av løsningsforslag og vurdering av virkemidler som er beskrevet i kapittel 3 og 4 vil det bli gjennomført dialogmøter for deling av informasjon og innspill. 3Dmodell vil bli brukt som verktøy for samarbeid og medvirkning. Dialog og samhandling vil bli gjennomført uavhengig av om saken ender i byggesøknad eller reguleringsplan. Det vil jevnlig bli orientert om status i arbeidet i Miljøpakkens organisasjon og for politisk nivå i kommunen og fylkeskommunen.

Intern samhandling i Gateprosjektet: Dette vil foregå kontinuerlig gjennom felles ressursbruk og samhandling på tvers av etater og delprosjekter. På prosjektledernivå, på saksbehandlernivå og i interne faglige ressursgrupper.

Koordinering med tilgrensende prosjekter og system: Det legges opp til nært samarbeid og jevnlige felles møter for prinsippavklaring og samordning med blant andre gatebruksplan, sentrumsplanarbeid, sykkelstrategi og gåstrategi.

Samarbeid: Videre planlegging og prosjektering skal skje i dialog med offentlige og private aktører. Det er svært mange aktører og med svært ulike interesser. Medvirkningsarbeidet brytes ned til tematiske problemstillinger der aktører inviteres til eget samarbeid om konkrete løsninger, se punkt over om utarbeiding av planforslag.

Internett: Prosjektet har en egen nettside, https://miljopakken.no/prosjekter/Innherredsveien. Her legges det jevnlig ut informasjon og materiale.

Kontakt med kommunikasjonsansvarlig: Enkeltpersoner, næringsaktører eller grupper/organisasjoner kan underveis ta kontakt med kommunikasjonsansvarlig for prosjektet, for å få svar på spørsmål og komme med innspill i planleggingen. Kontaktinformasjon står på prosjektets nettside. Planarbeidet og åpne møter vil bli annonsert på nettsiden og i Adresseavisen.

5.2 Milepæler i prosessen, medvirkning og beslutningspunkt

Planprogrammet legges nå ut på høring og skal deretter fastsettes politisk. Premisser danner grunnlag videre arbeid. Utformingsforslaget vil bestå av 3Dmodell med beskrivelse og konsekvensvurderinger og ROS-analyse, fagrapporter og illustrasjoner. Utformingsforslaget vil bli offentlig tilgjengelig og alle kan komme med innspill til planleggingsarbeidet.

Aktivitet	Dato	Kommentar
Varsling av planoppstart	3. november 2018	Samtidig oppstart for Olav Tryggvasons gate, Innherredsveien og Kongens gate. Annonseres i Adresseavisen og varsles pr brev.
Planprogram på høring/offentlig ettersyn	3. november 2018	Samtidig oppstart for Olav Tryggvasons gate, Innherredsveien og Kongens gate. Annonseres i Adresseavisen og varsles per brev. Materiale legges ut på nettside.
Informasjonsmøter	Uke 47 2018	Informasjonsmøte på kveldstid
Frist innspill til planprogram	15. desember 2018	Skriftlige innspill, informasjon om dette i varslingsbrev
Fastsette planprogram	Februar 2019	Politisk behandling i Trondheim kommune
Orienteringssak om utfordringer og muligheter	Februar 2019	Orientering i politiske forum Informasjon på nettside, dialogmøter
Dialogmøter og orientering om hovedgrep	Mars 2019	Orientering i politiske forum Dialogmøter med sentrale aktører og berørte
Dialogmøter og orientering om tematiske løsninger	April 2019	Orientering i politiske forum Dialogmøter med sentrale aktører og berørte
Utformingsforslag på høring	Mai 2019	Komplett materiale legges ut på hjemmesiden og varsles. Informasjonsmøter for sentrale aktører
Materiale legges fram for finansieringsvedtak	Juni 2019	Legges fram politisk behandling i kommunen, fylkeskommunen og Miljøpakkens organisasjon.
Oppstart byggeplan	September 2019	Vedtatt del av prosjektet overføres til byggherreorganisasjonen og det igangsettes klargjøring av materiale til byggesøknad og konkurransegrunnlag for utlysning av byggeoppdrag

Medvirkning i byggeplanfase, byggesaksbehandling	November-april 2020	I forbindelse med planlegging av anleggsgjennomføring vil naboer og rettighetshavere bli varslet om prosess for gjennomføring av byggesak. Det vil bli anledning til å gi innspill til foreslåtte løsninger. Behandling av byggesak.
Tidligst mulig byggestart	September 2020	Behandling av finansiering i henhold til Bymiljøavtalen og bevilgninger fra staten gir grunnlag for utlysning av entreprenøroppdrag tidligst våren 2020

6 Utredningstemaer

For alle tema skal 0+-alternativet (dagens situasjon med nødvendig oppgradering, gjeldende reguleringsplaner og metrobuss innført) sammenliknes med planforslaget

F = Fagrapporter som egne vedlegg til planbeskrivelse eller byggeplanen

R=ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsvurdering som skal forhindre at arealdisponeringen skaper særlig risiko)

B = Beskrivelse (temaet tas inn i planbeskrivelsen eller som et vedlegg til byggeplanen)

Utredningstema	Problemstilling	Metodikk	F	R	B
Konsekvenser for overordnet infrastruktur og byvekst					
Byutvikling	Hvordan kan tiltaket gjøre strekningen til en god bygate?	Beskrivelse.			X
Konsekvenser for kulturminner, kulturmiljø og arkeologi					
Kulturminner og kulturmiljø over bakken	Hvilke kulturmiljø og kulturminneverdier berøres av tiltaket?	Beskrive virkninger og eventuelleavbøtende tiltak.		x	x
Kulturminner under bakken	Hvor mye er utsjaktet tidligere og hva er risiko for å komme i konflikt med kulturlag?	Dialog med fylkeskommunen, eventuelt også Vitenskapsmuseet og Riksantikvaren.		X	X
Konsekvenser for byrom					
Byliv og byrom	Hvordan bidrar planen til at byrommene i planområdet blir	Beskrive hvordan byrommene i gata og i nær tilknytning til gata blir påvirket av tiltaket.			X

	attraktive? Hvor har det vært vegetasjon tidligere og hvor kan det plantes trær?	Vurdere tema vegetasjon og trær. Tema illustreres med 3D-illustrasjoner.			
Konsekvenser for trafikk, trafikkavvikling og trafikksikkerhet					
Kollektivtrafikk	Hvordan vil kollektivtrafikken fungere i planområdet? Hvordan blir fremkommelighet for buss i Innherredsveien og tilgrensende gater? Hvordan kan metrobusstasjonene bli tilstrekkelig tilgjengelig, lesbar og brukbar for brukerne?	Hvordan vil utformingen påvirke det overordnede kollektivsystemet. Holdeplassutforming og hvor det egner seg med kantstopp i blandet trafikk. Beskrive kollektivtilbud og aktuelle vedtak. Beregne framkommelighet for buss innenfor planområdet. Redegjøre for tilgjengelighet og utforming av metrobusstasjonene for alle brukergrupper.			x
Gående	Hvordan blir gatens attraktivitet, tilgjengelighet og framkommelighet for gående?	Vurdere behov for nye hoved-traseer for fotgjengertrafikk gjennom og i området. Vurdere best egnede holdeplassplassering. Vurdere behov for bedre gangforbindelser mellom metrobusstasjonene og aktuelle målpunkt i området. Vurdere gode forbindelser på tvers av gata. Beskrive hvordan prosjektet påvirker opplevelseskvalitet, trygghet og gatens barrierevirkning. Vurdere holdeplassplassering ut i fra viktige målpunkt			x
Syklende	Hvordan blir gatens attraktivitet, tilgjengelighet og framkommelighet for syklende?	Sykkelløsning mellom Bassengbakken og til og med Bakke bru. Vurdere behov for nye hoved traséer for sykkeltrafikk			x

		gjennom og i området. Vurdere behov for bedre gang- og sykkelforbindelser mellom metrobusstasjonene og aktuelle målpunkt i området. Beskrive hvordan prosjektet påvirker opplevelseskvalitet og gatas barrierevirkning.			
Trafikkavvikling	Hvilke konsekvenser vil prosjektet ha for framkommelighet for de ulike trafikantgrupper? Hvordan ivareta tilgjengeligheten til Midtbyen?	Trafikktellinger og trafikkanalyser Koordinering av arbeidet med Gatebruksplan for Midtbyen.	x		x
Utrykningskjøretøy	Hvordan vil framkommeligheten og tilgjengeligheten for utrykningskjøretøy være innenfor planområdet?	Vurdere framkommelighet for utrykningskjøretøy i kryss og på strekningen. Vurdere tilkomst til høye bygninger langs Innherredsveien for utrykningskjøretøy i alle årstider.			x
Trafikksikkerhet	Hvordan ivaretas trafikksikkerheten innenfor planområdet?	Trafikksikkerhetsvurdering av tiltaket i henhold til Statens vegvesens håndbok om trafikksikkerhetsrevisjoner og inspeksjoner.		x	x
Varelevering og renovasjon	Hvordan blir forholdene for varelevering og renovasjon i Innherredsveien og tilgrensende gater?	Beskrive tilgjengelighet for vareleveranser og renovasjon, og avbøtende tiltak for varelevering og renovasjon ved eventuell endringer av gata.			x
Konsekvenser for bymiljø					
Støy	Hvordan blir støyforholdene for utredningsalternativet sammenlignet med 0-alternativet? Kan støyforholdene bli gode nok for flere	Vurderinger av støy etter retningslinje T-1442/2016, med bakgrunn i trafikkanalysen. Vurdere tiltak som kan	x	x	x

	boliger?	forbedre støysituasjonen langs gata.			
Luftforurensing	Hvordan blir luftkvaliteten for utredningsalternativet sammenlignet med 0-alternativet? Kan det gjøres tiltak for å forbedre luftkvaliteten langs gata?	Utredning av luftkvalitet med bakgrunn i trafikkanalysen og beskrive virkningen iht. T1520 forurensningsforskriften. Vurdere tiltak som kan gi bedre luftkvalitet langs gata.		x	x
Konsekvenser for næringslivet					
Tilgjengelighet for kunder, ansatte, varelevering og renovasjon	Blir det endret tilgjengelighet til berørte næringsdrivende?	Beskrive løsning og virkninger og illustrere prinsipp for atkomst og tilgjengelighet.			x
Konsekvenser for befolkningen					
Nullvekstmålet	Hvordan og i hvilken grad bidrar planen til å oppnå nullvekstmålet? i hvilken grad oppfylles potensialet i at dette er et sted i Trondheim som er enkelt å komme seg til og fra og rundt uten personbil?	Redegjøre for hvordan virkninger av tiltakene i planområdet bidrar til å nå nullvekstmålet. Vurder endrigen i konkurransekraften mellom de ulike transportformene i de ulike alternativene for bruk av gatetversnittet. Redegjøre for i hvor stor grad planene må bidra til nullvekstmålet sett i sammenheng med byen som helhet.			x
Barn og unges oppvekstvilkår	Hvordan ivaretas barn og unges oppvekstvilkår innenfor planområdet? Hvordan er tilgjengeligheten til områder for lek, nærmiljøanlegg og parker innenfor prosjektområdet og nærområdet?	Beskrive barns bruk av området i dag Beskrive konsekvensene utviklingen av området kan få for barn- og unges oppvekstvilkår. Vurdere konsekvenser av planforslaget for skoleveg og trafikksikkerhet for barn og unge.			x

Universell utforming	Hvordan ivaretas universell utforming i planene?	Redegjøre for løsninger og tilrettelegging.			x
Folkehelse	Hvordan bidrar planen til god folkehelse?	Beskrive virkninger.			x
Samfunnssikkerhet	Hvordan ivaretas samfunnssikkerhet i planen?	Beskrive virkninger.		x	x
Naturrisiko					
Klimaendringer	Hva er behovet for tiltak som kan hindre flom?	Redegjøre for løsning for overvannshåndtering og flomveier, behov for fordrøyningsanlegg. Vurdere løsninger for åpen overvannshåndtering.		x	X
Grunnforhold	Hva er behovet for tiltak når det gjelder stabilitet i grunnen?	Redegjøre for løsning.	x	x	x
Konsekvenser for teknisk infrastruktur					
Teknisk infrastruktur	Vurdering av behov for utskifting eller flytting av eksisterende ledninger og kabler? Hva er konsekvensene av foreslåtte tiltak?	Redegjøre for eksisterende vann- og avløpsanlegg, tilgang til slukkevann, el-anlegg og kabler i grunnen samt beskrivelse av konsekvenser med hensyn på behov for flytting av rør og kabler, utbedringer og/eller kapasitetsendringer.			x
Konsekvenser i anleggsperioden					
Trafikkavvikling, tilgjengelighet	Hvordan vil trafikkavviklingen, trafikksikkerheten og brukbarheten for alle trafikantgrupper, inkludert barn og unge være i anleggsperioden? Hvordan blir tilgjengelighete for kunder, varelevering og renovasjon for næring i byggeperioden?	Trafikkanalyse for anleggsperioden. Medvirkning og plan for god Informasjon og forutsigbarhet i anleggsperioden.			x

Støy- og støv i anleggsperioden	Hvordan blir støy- og støvforholdene i anleggsperioden?	Vurdering av støy og luftkvalitet i anleggsfasen etter retningslinje T-1442/2016 og retningslinje T-1520/2012.			X
Skader på kulturminner og kulturmiljø i anleggsperioden	Hvordan påvirkes kulturminner og kulturmiljø, inklusiv trær av anleggsfasen?	Beskrive faren for skader på verneverdig bebyggelse og trær som følge av rystelser, uttørking og andre følger av anleggsarbeid.		X	x
Massetransport	Hvor mye masser skal graves og ut skal massene deponeres? Er det mulig å gjenbruke noe av massene i anlegget?	Beskrive hvordan håndtering og deponering av masser er tenkt ivaretatt i den videre plan- og prosjekteringsprosessen-			X
Utbyggingstrinn	Hvordan vil Innherredsveien og tilgrensende kvartaler fungere i de ulike utbyggingstrinn? Hvordan vil utbygging av Innherredsveien påvirkes av øvrige større infrastrukturprosjekt i Trondheim?	Belyse tidsbruk og mulige utbyggingstrinn. Beskrive hvordan utbyggingstrinnene i Innherredsveien forholder seg til andre infrastrukturprosjekt i Trondheim. Gjennomføringsplan utarbeides i samråd med næringsliv og de andre gateprosjektene.			x
Ulykker ved anleggsgjennomføring	Hvordan forhindre ulykker ved anleggsgjennomføring	Utarbeide ytre miljøplan-		x	x

7. Innkomne merknader og endring av planprogrammet etter høring

Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram ble annonsert 5. november 2018 med høringsfrist 15. desember 2018. Under høringen av planprogrammet kom det inn 14 innspill.

Tema for tilbakemeldingene har blant annet vært, ønske om et sammenhengende nettverk av gang- og sykkelstier, trafikksikkerhet, støy, vibrasjoner, bekymring for Midtbyens tilgjengelighet med bil.

Det er lagt til utredningstema og premisser i planprogrammet som følge av innspill under høringsperioden.
Sammendrag av innspill og kommentarer er tatt med som et eget vedlegg.

Avsluttende kommentar
Planprogrammet gir et godt grunnlag for en god planprosess, med nødvendige utredninger og god medvirkning.

Link til forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven:
https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2014-12-19-1726

Link til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd:
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_2-4-3#KAPITTEL_2-4-3

Trondheim kommune

Saksframlegg

Fornying av Innherredsveien, fastsetting av planprogram

Arkivsaksnr.: 18/38198

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet fastsetter planprogram for fornying av Innherredsveien, datert 17.1.2019 og vist i vedlegg 1.

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

Saken gjelder
Forslag til planprogram for fornying av Innherredsveien utarbeidet av Statens vegvesen region Midt, på vegne av Miljøpakken.

Bakgrunn
Fire sentrale gater i Trondheim sentrum skal, med bakgrunn i Bymiljøavtalen av 12.2.2016 bygges om for blant annet å tilrettelegge for de tre metrobusslinjene som er ryggraden til den nye rutestrukturen fra 3. august 2019.

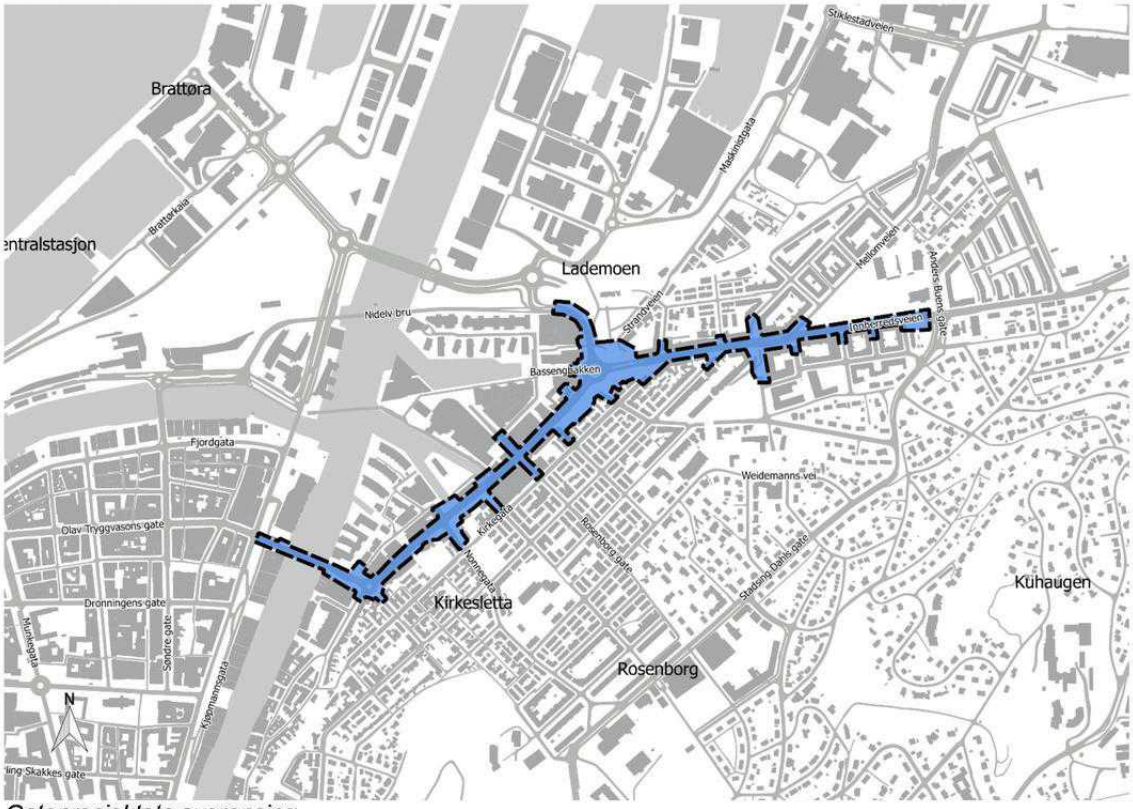
Det er uklart om prosjektet vil ende i en reguleringsplan eller byggeplan, og det fremmes derfor et planprogram for å sikre at premisser, krav til utredning, mål, prosess og medvirkning uansett skal ligge til grunn i det videre arbeidet.

Hovedhensikten med gateprosjektet er at gaten Innherredsveien bygges om til en effektiv kollektivåre med høye miljøstandarder og gode forhold for myke trafikanter som ferdes langs eller krysser gata. Det skal også legges til rette for et urbant gate- og bomiljø.

Oversikt over eiendommene som omfattes av planområdet, med adresse og gnr/bnr, er vedlagt.

Forholdet til overordnede planer
Området er i kommuneplanens arealdel (2014-2024) vist som sentrumsområde. Det er lagt inn samferdselslinjer på strekningen.

I vedtatt klimaplan for Trondheim er målet for transport en reduksjon på 85 prosent klimagassutslipp fra 1991-nivå til 2010. Et av hovedgrepene planen peker på er: *"Å redusere biltransport gjennom arealplanlegging og tilrettelegge for mer gange, sykkel og kollektivreising".*



Gateprosjektets avgrensing,

I gjeldende gatebruksplan for Midtbyen (2007) er et av hovedgrepene å bygge om Innherredsveien til en høystandard kollektivtrasé.

Reguleringsplaner i området

Pågående planer som berører tiltaket er reguleringsplanforslag for strekningen videre fra Statsingeniør Dahls gate til Saxenborg allé, som har vært på høring. Strekningen hører også til Gateprosjekt for Innherredsveien og videre arbeid med reguleringsplanen blir videreført som en del av gateprosjektet.

Reguleringsplan for Strandveiparken med tilliggende bebyggelse har regulert innkjøring fra Innherredsveien til Fjæregate. Det må i det videre arbeidet vurderes om dette kan komme i konflikt med gateprosjektet. En eventuell gjenåpning av sidegata kan komme i konflikt med målene i gateprosjektet.

Behov for utredninger

Hensikten med utredningene er å få oversikt over hvilke muligheter og virkninger en utvikling i tråd med planen gir, slik at dette er kjent både under arbeidet med og når det fattes vedtak om planen. I planprogrammet er det satt i en tabell som viser utredningstema, problemstilling, metodikk og i hvilken form utredningen skal ha. Utredningen kan finnes i egen fagrapport, i risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) eller i beskrivelse (planbeskrivelse dersom det blir reguleringsplan og beskrivelse i vedlegg dersom det blir byggeplan).

De utredningene som skal gjøres er:

- Konsekvenser for overordnet infrastruktur og byvekst, herunder byutvikling
- Konsekvenser for kulturminner, kulturmiljø og arkeologi, kulturminner og kulturmiljø over bakken og kulturminner under bakken
- Konsekvenser for byrom, herunder byliv og byrom

- Konsekvenser for trafikk, trafikkavvikling og trafikksikkerhet, herunder kollektivtrafikk, gående, syklende, trafikkavvikling, utrykningskjøretøy, trafikksikkerhet, og varelevering og renovasjon
- Konsekvenser for bymiljø, herunder støy og luftforurensning
- Konsekvenser for næringslivet, herunder tilgjengelighet for kunder, ansatte, varelevering og renovasjon.
- Konsekvenser for befolkningen, herunder nullvekstmålet, barn og unges oppvekstvilkår, universell utforming, folkehelse og samfunnssikkerhet.
- Naturrisiko, herunder klimaendringer og grunnforhold
- Konsekvenser for teknisk infrastruktur
- Konsekvenser i anleggsperioden, herunder trafikkavvikling og tilgjengelighet, støy- og støv, skader på kulturminner og kulturmiljø, massetransport, utbyggingstrinn og ulykker ved anleggsgjennomføring.

Alternativer som vil bli vurdert

Planprogrammet viser i punkt 3.4 til at vedtak fra Formannskapet sak 74/18, og likelydende i Fylkesutvalget 91/18, skal legges til grunn for det videre arbeidet på strekningen mellom Bassengbakken og Saxenborg allé. Vedtaket innebærer at systemløsningen i prøveprosjektet skal ligge til grunn for videre arbeid med utforming.

På strekningen mellom Bakke bru og Bassengbakken foreligger det to alternative løsningsforslag basert på vedtak gjort i Formannskapets sak 149/13 og tidligere vedtak: Det ene utredningsalternativet er at det skal etableres firefelts gate med midtstilte kollektivfelt, og at dette skal legges til grunn for videre planlegging.

Det andre utredningsalternativet er basert på Fylkesutvalgets vedtak i sak 171/13 som anbefaler firefelts gate med sidestilte kollektivfelt.

Prosjektets mål ligger til grunn i det videre arbeidet. Dersom det oppdages andre alternative gateutforminger som gir bedre måloppnåelse bes disse også undersøkes videre.

Planprosessen

Det foregår flere parallelle prosesser i Midtbyen og sentrum, med gateprosjektene, revisjon av gatebruksplanen fra 2007, områdeplan for nordøstre kvadrant, oppfølging av kommunedelplan for Nyhavna med ulike programmer, og områdeplan for Kjøpmannsgata. Medvirkningsarenaer som er etablert i forbindelse med disse arbeidene vil også benyttes av gateprosjektene. Resultater fra tidligere medvirkningsprosesser tas med i arbeidet videre. Opplegg for videre medvirkning i planen baserer seg på innspill som er kommet i de andre planene og i tidligere prosesser.

Høring av planprogram og varsel om planoppstart: I forbindelse med oppstart av planarbeid ble det holdt et åpent informasjonsmøte på kveldstid..

Utarbeiding av planforslag: Ved utarbeiding av løsningsforslag og vurdering av virkemidler som er beskrevet i kapittel 3 og 4 vil det bli gjennomført dialogmøter for deling av informasjon og innspill. Digital 3D-modell vil bli brukt som samhandlingsverktøy. Dialog og samhandling vil bli gjennomført uavhengig av om saken ender i byggesøknad eller reguleringsplan. Det vil jevnlig bli orientert om status i arbeidet i Miljøpakkens organisasjon og for politisk nivå i kommunen og fylkeskommunen.

Intern samhandling i Gateprosjektene: Dette vil foregå kontinuerlig gjennom felles ressursbruk og samhandling på tvers av etater og delprosjekter. På prosjektledernivå, på saksbehandlernivå og i interne faglige ressursgrupper.

Koordinering med tilgrensende prosjekter og system: Det legges opp til nært samarbeid og jevnlige felles møter for prinsippavklaring og samordning med blant andre gatebruksplan, sentrumsplanarbeid, sykkelstrategi og gåstrategi.

Samarbeid: Videre planlegging og prosjektering skal skje i dialog med offentlige og private aktører. Det er svært mange aktører og med svært ulike interesser. Medvirkningsarbeidet brytes ned til tematiske problemstillinger der aktører inviteres til eget samarbeid om konkrete løsninger, se punkt over om utarbeiding av planforslag.

Internett: Prosjektet har en egen nettside, https://miljopakken.no/prosjekter/Innherredsveien. Her legges det jevnlig ut informasjon og materiale.

Kontakt med kommunikasjonsansvarlig: Enkeltpersoner, næringslivsaktører eller grupper/organisasjoner kan underveis ta kontakt med kommunikasjonsansvarlig for prosjektet for å få svar på spørsmål og komme med innspill i planleggingen. Kontaktinformasjon står på prosjektets nettside. Planarbeidet og åpne møter vil bli annonsert på nettsiden og i Adresseavisen.

Byggestart vil tidligst skje i september 2020.

Innkomne merknader og endring av planprogrammet etter høring

Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram ble annonsert 5.11.2018 med høringsfrist 15.12.2018. Under høringen av planprogrammet kom det inn 14 innspill.

Tema for tilbakemeldingene har blant annet vært ønske om et sammenhengende nettverk av gang- og sykkelstier, trafikksikkerhet, støy, vibrasjoner, og bekymring for Midtbyens tilgjengelighet med bil.

Det er lagt til utredningstema og premisser i planprogrammet som følge av innspill under høringsperioden.

Sammendrag av innspill og kommentarer er tatt med som et eget vedlegg til planprogrammet.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen mener at planprogrammet med forslag til mål, premisser, planprosess, medvirkning og utredningstema danner et godt nok grunnlag for det videre arbeidet med gateprosjektet i Innherredsveien.

Målkonflikter og problemstillinger

Målene for prosjektet er ambisiøse og gode, men vanskelige å få til i et trangt gatetverrsnitt. Målkonfliktene burde vært tydeliggjort mer i planprogrammet. Gjennom prioriteringspyramiden kommer det tydelig fram hvem av trafikantgruppene som skal prioriteres, men andre faktorer som kulturminner, byliv og bomiljø er ikke like tydelig vurdert. Det vil bli viktig å diskutere målkonflikter og prioritering av trafikantgrupper og eksisterende verneverdier tidlig i prosjektarbeidet.

Reguleringsplan Strandveiparken med tilliggende bebyggelse utgjør en mulig konflikt som ikke kom fram i høringsforslaget. Konsekvensene av en eventuell endring av kjøremønsteret i gjeldende plan må utredes og behandles politisk, enten som en dispensasjonssøknad eller som en planendring.

Utredningsalternativ

Planprogrammet har ikke noen konkrete alternativ utover utformingsvedtakene fra Formannskapet og Fylkesutvalget. Rådmannen er positiv til at det i det videre arbeidet kan

vurderes andre alternativ som vil kunne gi bedre måloppnåelse for prosjektet. Det er likevel uheldig at det ikke er konkretisert noen alternativ tidligere i prosessen, ettersom dette hadde gitt grunnlag for en bedre medvirkning og mer konkrete innspill.

Medvirkning
Det er i planprogrammet lagt opp til en rask fremdrift som kan gå utover medvirkningsprosessen. Det er lagt opp til bred medvirkning og samarbeid på tvers av flere infrastrukturprosjekt. Rådmannen mener dette er positivt, men at det er lagt opp for kort tid til gjennomføring. Det må i det videre arbeidet være enkelt for offentlige og private aktører, organisasjoner og enkeltinnbyggere å finne informasjon og å gi synspunkter.

Konklusjon
Rådmannen presiserer viktigheten av tett dialog, og koordinering med Gatebruksplan for Midtbyen og de andre gateprosjektene.

Rådmannen anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Rådmannen i Trondheim, 21.1.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Silje Meslo Lien
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Vedlegg 1: Planprogram med vedlegg
1. Merknadsbehandling

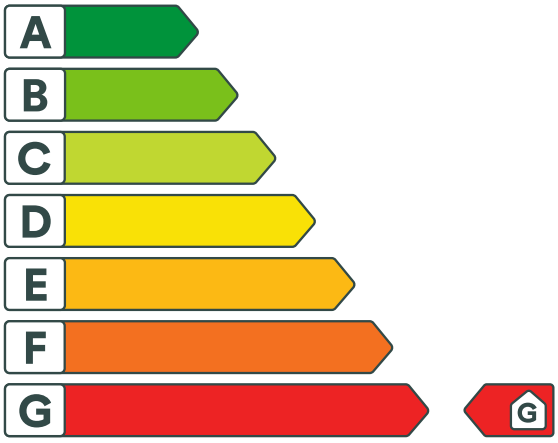
Vedlegg 2: Eiendomsliste

enova

Energiattest



Adresse **Østersunds gate 15A, 7067 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **29.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304187**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182139637**
Gårdsnummer **411**	Bruksnummer **188**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1911**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **483,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **525,09 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 254 kWh**

Østersunds gate 15A, 7067 TRONDHEIM

Detaljering

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

Østersunds gate 15A, 7067 TRONDHEIM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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:
Østersunds gate 15 A, 7067 Trondheim
Gnr. 411, Bnr. 188, Snr. 1, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260200

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Odin Sundland

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 924 44 082

E-post: odin.sundland@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.
