PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

NEDRE MØLLENBERG GATE 76 F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nedre Møllenberg gate 76F
7043 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1893
BRA:	36 m^2
BRA-i:	32 m^2
Rapportdato:	28.5.2026 (Gyldig til 28.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	4	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Nedre Møllenberg gate 76F
7043 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/43140

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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på avløpsrør.
Varmtvannsbereder	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på varmtvannstank.
Våtrom - Overflater	TG-2 er gitt på bakgrunn av fall på baderomsgulv og at det sprekker/skadet flis på baderomsgulvet.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er avvik på byggemeldte tegninger i forhold til dagens løsning på boenhet.
- Liten del av felles gang er tatt inn i leiligheten som en del av entre.
- Det er på byggetegningene tegnet sovealkove, mens det i dagens løsning er etablert et soverom på stuen. Stuen er derfor noe mindre enn på godkjente tegninger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.5.2026

Rapportdato
28.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kristoffer Lorås Nicolaysen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Det foreligger ikke egenerklæring fra eier. Opplysninger som normalt ville fremkommet gjennom egenerklæringen, eksempelvis informasjon om tidligere utførte arbeider, vedlikehold eller kjente feil/mangler, er derfor ikke tilgjengelig. Rapporten er utarbeidet uten disse opplysningene, og eventuelle forhold som kunne vært opplyst gjennom egenerklæringen kan dermed ikke vurderes.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Møllenberg gate 76F, 7043 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	410	Bruksnr:	334	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	5	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1893**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er på loftsetasje i eldre bygård.
Grunnmur er oppført i teglstein.
Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med stående panel og liggende panel. T
aket er et valmtak og er tekket med betongstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vinduer med 2 og 3 -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)
Loft	**36**	**32** Romfordeling: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.	**4** Romfordeling: Sportsbod	**0**	**0**
Totalt m²	**36**	**32**	**4**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Takvinduer med 3-lags glass. Trevindu med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet vinduer etter byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Trevindu med koblet glass er gitt TG-2.	

6.2 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Det er innredet loft på deler av boenhet, samt et kryploft med tilgang via luke på kjøkken.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk som går ut til luftekanal.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.4 Lovlighet / HMS

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

Det er avvik på byggemeldte tegninger i forhold til dagens løsning på boenhet.
- Liten del av felles gang er tatt inn i leiligheten som en del av entre.
- Det er på byggetegningene tegnet sovealkove, mens det i dagens løsning er etablert et soverom på stuen. Stuen er derfor noe mindre enn på godkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Det er ikke foretatt undersøkelser som gir grunnlag for å verifisere om boenheten er oppdelt i branneller i samsvar med kravene i teknisk forskrift. Vurderingen av branncellebegrensende konstruksjoner krever normalt dokumentasjon og/eller destruktive inngrep som ligger utenfor tilstandsundersøkelsens omfang. Forholdet er derfor ikke kontrollert, og det er ikke tatt stilling til om utførelsen tilfredsstiller gjeldende eller tidligere forskriftskrav.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak og brannslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Det er avløpsrør av støpjern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider ifbm oppussing av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

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

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er vannrør av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider ifbm oppussing av kjøkken og bad.	
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-1**

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

6.7 Elektrisk

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

Det er el-skap i felles gang, det er automatsikringer i skapet. Hovedsikringene er eldre skrusikringer.

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

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

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

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2004

Størrelse

80 liter

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

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon av boligen.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

Enkelte flis er skadet / sprukket på baderomsgulvet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Sluket anbefales å rengjøres, da det er vanskelig å kontrollere sluk på grunn av skit.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er dusjhjørne, toalett, servantskap med servant og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er elektrisk vifte på baderommet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i entre.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon i seg selv vurderes som et avvik i henhold til NS 3600. Selv om det ikke er observert vesentlige visuelle feil eller skader, gis derfor tilstandsgrad TG 2.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

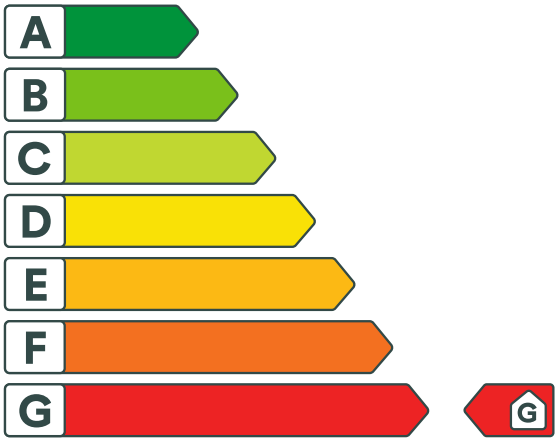
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

Energiattest



Adresse **Nedre Møllenberg gate 76F, 7043 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **07.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308348**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182135852**
Gårdsnummer **410**	Bruksnummer **334**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1893**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **32,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **32,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
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.

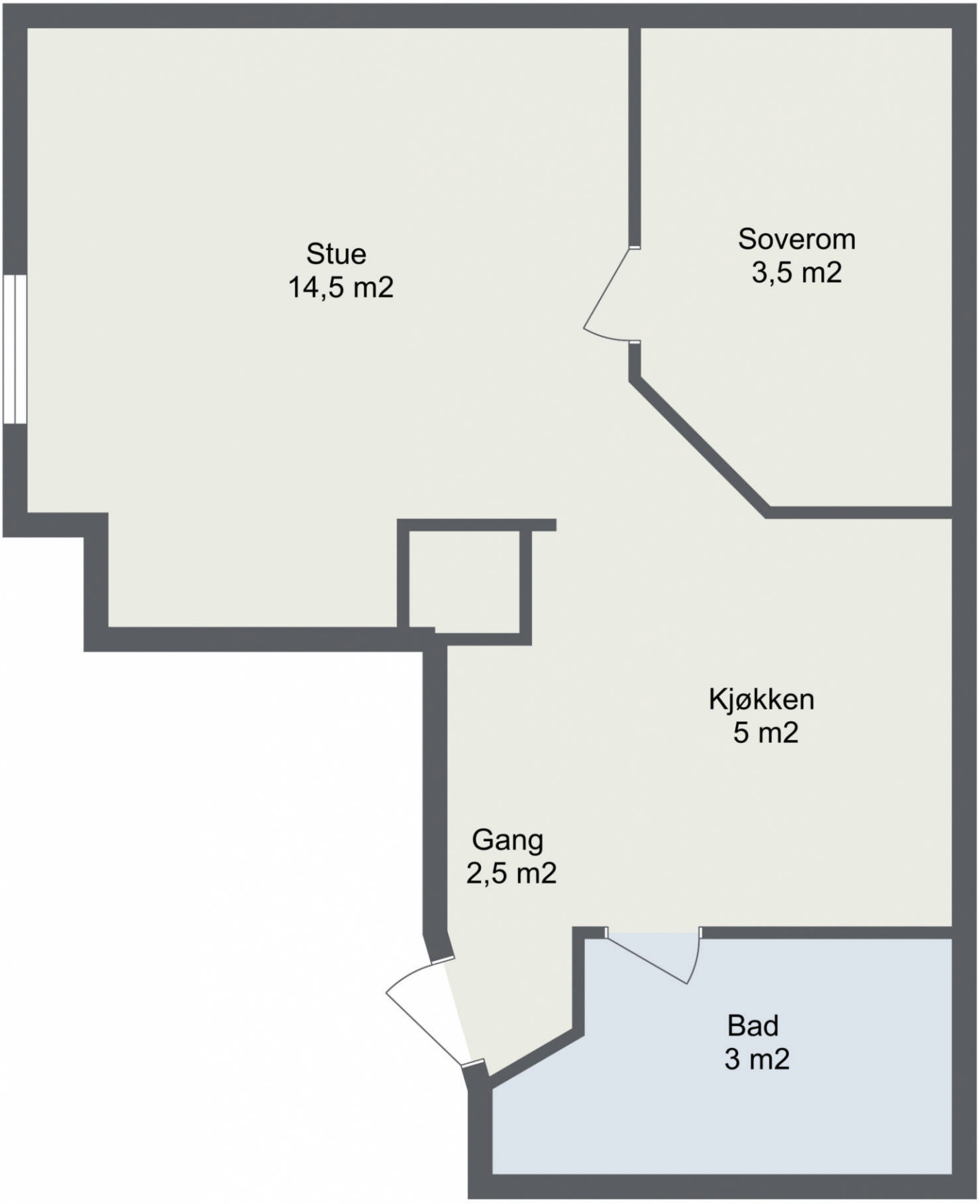
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **496,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **538,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 240 kWh**

Loft



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

Vedtekter

for Borettslaget Gamle Kongevei 10
org. nr. 948.782.413

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.04.2000, endret 19.10.2005, sist endret 24.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Gamle Kongevei 10 A/L er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne, samt forestå drift av eiendommen.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 250,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Ektefeller, samboere og arvinger kan eie en andel sammen.

(3) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter, samt husordensregler for borettslaget.

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren. Ny eier av andelen er bare erstatningsansvarlig overfor borettslaget eller andre andelseiere dersom det følger av borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

(9) Ved bruk av Boligselskapets forsikring på skader påført leiligheten, og som omfatter eiers vedlikeholdsplikt/ ansvar, se blant annet punkt 5-1, belastes egenandelen andelseier.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

(4) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte må fremsettes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte om generalforsamlingens saksliste og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(5) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig og lovlig gjennomføring. Systemet som brukes må sikre at deltakelse, avstemming og de fremmøttes identitet kan kontrolleres på en trygg måte.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Husordensregler for Borettslaget Gamle Kongevei 10

Velkommen til borettslaget! Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensrelgene laget.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

Renhold og rydding

- Utfør renhold av trapper og ganger etter oppsatt turnusliste. Andelseierne må gjerne sette opp egne vaskelister dersom det ikke er satt opp fra før.
- Snømåking og sandstrøing om vinteren er et felles ansvar. Måking og strøing gjelder fortauene rundt eiendommen. Borettslaget blir bøtelagt ved dersom fortauene er ufremkommelig.
- Alle feier for egen dør og fjerner snø og is på egen trapp.
- Vis hensyn ved risting av matter og tøy fra vinduer eller veranda.
- Sorter avfall riktig og sørg for at søppel ikke havner utenfor søppeldunkene. Esker/kartonger trampes flate og brettes sammen før de puttes i søppeldunken.
- Hageavfall (utenom grove kvister/greiner) og matavfall kan gjerne kastes i varmkomposten i bakgården.
- Det er et felles ansvar å sørge for feiing av fortau og gårdsrom, skifte lyspærer i utelamper og trappeoppganger og skifte batterier i felles brannvarslere etter behov.
- Det er andelseiers ansvar at husdyrhold ikke er til sjenanse for naboer mht. støy eller urenslighet.
- Postkassen skal ha 3 nøkler som må leveres videre til ny eier ved utflytting. Ikke skriv eller bruk teip direkte på postkassen. Benytt ett postkasseskilt.
- Grill og annet utstyr til hagen settes inn etter bruk.
- Vedlikehold på innsiden av vinduene må påregnes. Vask innsiden av vinduene jevnlig, lukk vinduene når det regner, bytt løs kitt ved behov. Styret anbefaler at det er plassert panelovner under alle vinduene og at ødelagte tetningslister skiftes. Vinduer som skiftes må følge byantikvarens anbefalinger for området.
- Lufteventiler må aldri dekkes eller bygges igjen. Andelseiere som bygger igjen lufteventiler kan bli pålagt å åpne disse igjen.
- Avfall skal ikke lagres eller plasseres i bakgården eller på fortauet. Borettslaget kan få slikt avfall fjernet på andelseiers regning.

Ro og orden

- Unngå unødig bråk i ganger og trapper og utenfor naboens vinduer.
- Det skal være ro i borettslaget etter kl. 23.00.

- Aktiviteter som medfører sjenerende støy for naboer må ikke foregå mellom kl. 23.00 og kl 07.00 på hverdager, og bør heller ikke foregå før kl. 11.00 på søn-og helligdager. Dette gjelder for eksempel oppussingsarbeid som medfører banking, boring, sliping etc., bruk av vaskemaskin og tørketrommel, sjenerende bruk av musikkanlegg/instrumenter.
- Større festligheter i helg må gjerne forberedes ved nabovarsel.

Overtredelse eller mislighold av husordensreglene kan føre til oppsigelse av andelseier.

Retningslinjer for dugnad i BL Gamle Kongeveg 10

Vedlikehold og arbeid med fellesarealene gjøres i størst mulig utstrekning på dugnad. Dette sparer borettslagets andelseiere for utgifter, og sikrer et felles ansvar for å holde bygninger og uteområder vedlike. Dugnader skal være et sosialt arbeidsfellesskap der alle andelseiere bidrar.

Normalt gjennomføres det to fellesdugnader i året –vår og høst –med arbeid knyttet til uteområdene og utvendig vedlikehold. Styret har ansvar for organisering av dugnadene, fordeling av arbeidsoppgaver og eventuelt mat og drikke til dugnadsfolket. Andelseiere må gi beskjed til styret dersom de ikke kan delta på dugnad.

I tillegg til fellesdugnadene kan det organiseres dugnad for oppussing og vedlikehold av felles trappeoppganger i hvert av husene. Dette avtales blant de andelseierne som sogner til de ulike hus/innganger.

Dugnad på grunn av ekstraordinære tiltak (utvendig maling, vindusutskifting, større utbedringstiltak etc.) vedtas på årsmøte eller beboermøte.

Ved større dugnadstiltak oppnevner styret en person med ansvar for å attestere timelister. Styret kan fastsette økonomisk godtgjøring til de som yter ekstra arbeid.

VÅRDUGNAD

- Finne fram, rengjøre og eventuelt male hagemøblene og ta fram grillen
- Malearbeid etter behov
- Opprensking og nyplanting i bedene
- Koste/spyle gårdsrom, fortau og platting
- Rydde og koste kjelleren
- Kaste avfall

HØSTDUGNAD

- Rengjøre og sette vekk hagemøbler og grill

- Klippe ned busker, feie vekk løv
- Koste/spyle gårdsrom, fortau og platting

Vedtatt på styremøte 07.04.2021. Sist endret på generalforsamling 24.04.2024.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Gamle Kongevei 10

Tid: Mandag 4. mai 2025 kl 18:00
Sted: Bakgården om været tillater det

Saksliste:

1. Konstituering
    a. Valg av møteleder
    b. Valg av sekretær
    c. Valg av en andelseier til å undertegne protokoll sammen med møteleder
    d. Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter
    e. Godkjenning og ev. bemerkning til innkallingen
2. Gjennomgang av årsmelding (se vedlegg)
3. Årsoppgjør for 2024
    a. Godkjenning av regnskap (se vedlegg)
    Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes.
    b. Disponering av resultat (se regnskap første side)
    Forslag til vedtak: Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.
    c. Revisjonsberetning (se vedlegg)
    Forslag til vedtak: Revisjonsberetningen tas til orientering
4. Gjennomgang av budsjett for 2026 (se vedlegg). Kun til informasjon.
5. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026
    Forslag til vedtak: Styrehonoratet for perioden 2025-2026 settes i henhold til budsjettet (se vedlegg for budsjettet). 75% til styreleder, og 12.5% til hver av styremedlemmene.
6. Saker fra styret og andelseierne
    a. Informasjonssak: Se vedlegg Møllenbergsatsinga og kvartalspiloten
    b. Informasjonssak: Se vedlegg Oppfølging av taklekkasje
    c. Informasjonssak: Se vedlegg Brannsikring
7. Valg
    Notat: Styreleder og styremedlem sitter for to år og var ikke på valg i fjor
    a. Valg av styreleder
    b. Valg av 2 styremedlemmer

****
Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen (BRL § 7-8).
Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.
Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.
Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og uttale seg.

Trondheim, 26.april 2025
Borettslaget Gamle Kongevei 10
Styre

Årsmelding 2025-2026 for Borettslaget Gamle Kongevei 10

Styrets sammensetning i siste periode:

Leder, Sverre Velten Rothmund
Styremedlem, Sakarias Drege
Styremedlem, Kristoffer Lorås Nicolaysen

Styrets arbeid i siste periode:

Oppfølging av ikke godkjent loftsleiligheter: I forfjor hadde vi mye problemer med at kommunen mente loftsleilighetene ikke var godkjent. Dette har nå blitt løst og kommunen er enig i at de bare har mistet godkjenningsarket, så alt skal være ok her. Bekreftelse på dette fra kommunen har vi tilgjengelig hvis noen støter på problemer.

Møllenbergsatsingen: Se egen sak

Brannsikring: Se egen sak

Oppfølging av taklekkasje: Se egen sak

Takk for innsats på dugnad!

Borettslaget Gamle Kongevei 10 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		295 740	295 740	295 768	225 300
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	69 891
Tillegg elektroniske fellesavtaler		45 252	70 524	45 252	47 062
Sum driftsinntekter		**340 992**	**366 264**	**341 020**	**342 253**
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	-2 820	-2 820
Styrehonorar		-22 820	-22 820	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-32 154	-31 127	-32 153	-33 755
Eksterne honorar	1	-38 460	-8 182	-6 825	-4 472
Løpende vedlikehold	2	-16 767	-5 668	-15 000	-160 000
Elektroniske fellesavtaler		-45 629	-66 037	-45 252	-47 062
Forsikring		-47 653	-40 835	-48 192	-50 300
Kommunale tjenester og renovasjon		-44 706	-61 508	-51 395	-42 000
Eiendomsavgifter		-25 223	-36 015	-37 812	-34 975
Energi, felles		-5 428	-5 154	-5 000	-5 200
Andre driftsutgifter	3	-17 561	-3 098	-618	0
Sum driftskostnader		**-296 400**	**-280 445**	**-265 067**	**-400 584**
DRIFTSRESULTAT		**44 592**	**85 819**	**75 953**	**-58 331**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		10 534	10 480	8 400	7 000
Finanskostnader		-26 985	-30 201	-27 130	-23 406
Netto finansposter		**-16 451**	**-19 721**	**-18 730**	**-16 406**
Resultat før skattekostnad		**28 141**	**66 098**	**57 223**	**-74 737**
Ordinært resultat etter skatt		28 141	66 098	57 223	-74 737
ÅRSRESULTAT	**4, 8**	**28 141**	**66 098**	**57 223**	**-74 737**
Disponering av totalresultat:		28 141	66 098	57 223	-74 737
Overført til annen egenkapital		28 141	66 098	0	0

Borettslaget Gamle Kongevei 10 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	5, 9	2 850 000	2 850 000
Sum anleggsmidler		**2 850 000**	**2 850 000**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		95 377	92 600
Mellomregning Klare Finans	6	9 514	0
Opptjente renter		10 534	10 480
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	7	296 819	290 784
Sum omløpsmidler		**412 244**	**393 864**
SUM EIENDELER		**3 262 244**	**3 243 864**

Borettslaget Gamle Kongevei 10 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8	2 250	2 250
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 121 016	1 092 875
Sum egenkapital		**1 123 266**	**1 095 125**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	9, 10	363 421	406 693
Borettsinnskudd	9, 11	1 662 000	1 662 000
Sum langsiktig gjeld		**2 025 421**	**2 068 693**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		60 708	55 486
Forskudd kunder		6 712	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		45 640	22 820
Påløpte kostnader		498	435
Annen kortsiktig gjeld		0	1 306
Sum kortsiktig gjeld		**113 557**	**80 047**
Sum gjeld		**2 138 978**	**2 148 740**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 262 244**	**3 243 864**
Pantstillelser	9	2 025 421	2 068 693

Sted:_____, dato:_____

Sverre Velten Rothmund Leder	Sakarias Drege Styremedlem	Kristoffer Lorås Nicolaysen Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Foretakets virksomhet består i drift av borettslag i Trondheim kommune. Borettslaget drives fra 7068 og 7043 Trondheim.

Note 1 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 210	6 695
Fakturerte tjenester	31 250	1 487
Sum eksterne honorarer	**38 460**	**8 182**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder brannteknisk tilstandsrapport.

Note 2 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	6 250	1 405
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	5 490	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 937	4 263
Reparasjon og vedlikehold annet	90	0
Sum vedlikehold	**16 767**	**5 668**

Note 3 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	469	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	9 838	679
Generalforsamling/årsmøte	70	144
Bankgebyrer	619	584
Andre gebyrer	5 824	1 692
Tilskudd bomiljø	741	0
Sum andre driftsutgifter	**17 561**	**3 098**

Verktøy, driftsmateriell og inventar gjelder innkjøp av høytrykkspyler og tørketrommel.
Andre gebyrer gjelder i hovedsak miljøgebyr fra Trondheim kommune på grunn av manglende rydding, renhold og strøing av fortau.

Note 4 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**313 818**	**288 125**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	28 141	66 098
Avdrag lån	-43 272	-40 405
Årets endring i disponible midler	**-15 131**	**25 693**
Disponible midler i periodens slutt	**298 687**	**313 818**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**298 687**	**313 818**

Note 5 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Tomter	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 114 000	288 000	1 448 000	17 100
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 114 000	288 000	1 448 000	17 100
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	17 100
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 114 000	288 000	1 448 000	0
Antatt levetid i år :				5

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Tomt, bygninger og rehab. er anskaffet i 1988/1989.

Note 6 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 7 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	296 818	290 783
Sum bankinnskudd	**296 819**	**290 784**

Note 8 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**1 095 125**	**1 029 027**
Andelskapital 01.01	2 250	2 250
Andelskapital 31.12	**2 250**	**2 250**
Annen egenkapital 01.01	1 092 875	1 026 777
Årets resultat	28 141	66 098
Annen egenkapital 31.12	**1 121 016**	**1 092 875**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**1 123 266**	**1 095 125**

Andelskapitalen er kr 2 250,- fordelt på 9 andeler à kr 250,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 9 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**2 850 000**
Restgjeld 31.12	**2 025 421**

Pålydende pantstillelser var 2.662.000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 10 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av lån 70120, og opplåning til skifte av vinduer
Lånenummer:	**90517319855**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.55 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	510 000
Lånesaldo 01.01:	406 693
Avdrag i perioden:	43 272
Lånesaldo 31.12:	**363 421**
Saldo 5 år frem i tid:	97 850

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517319855	1	52 716	52 716
	2	51 119	102 238
	1	48 722	48 722
	1	35 144	35 144
	2	34 345	68 690
	1	30 352	30 352
	1	25 559	25 559

Note 11 - INNSKUDD

	2025	**2024**
Borettsinnskudd	1 662 000	1 662 000
Sum innskudd	**1 662 000**	**1 662 000**

103 Borettslaget Gamle Kongevei 10 - Budsjett

	Budsjett 2027	Budsjett 2026	Regnskap 2025	Regnskap 31.12.26	Budsjett 31.12.26
Inntekter					
3600 Felleskostnader - inntekt	0	225 300	295 740	112 644	225 300
Felleskostnader driftsdel	**0**	**225 300**	**295 740**	**112 644**	**225 300**
3616 Felleskostn kapitaldel - inntekt	0	69 891	0	39 860	69 891
Felleskostnader kapitaldel	**0**	**69 891**	**0**	**39 860**	**69 891**
3606 Tillegg elektroniske fellesavtaler	0	47 062	45 252	23 544	47 062
Tillegg elektroniske fellesavtaler	**0**	**47 062**	**45 252**	**23 544**	**47 062**
Sum inntekter	**0**	**342 253**	**340 992**	**176 048**	**342 253**
Driftskostnader					
5340 Avsetning styrehonorar	0	0	-22 820	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	0	-2 820	0	-5 640	-2 820
Personalkostnader	**0**	**-2 820**	**-22 820**	**-5 640**	**-2 820**
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	0	-20 000	0	-40 000	-20 000
Styrehonorar	**0**	**-20 000**	**0**	**-40 000**	**-20 000**
6710 Forretningsførerhonorar	0	-33 755	-32 154	-11 179	-33 755
Forretningsførerhonorar	**0**	**-33 755**	**-32 154**	**-11 179**	**-33 755**
6701 Honorar revisjon	0	-4 472	-7 210	0	-4 472
6740 Konsulenttjenester	0	0	-31 250	0	0
Eksterne honorar	**0**	**-4 472**	**-38 460**	**0**	**-4 472**
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	0	0	-7 256	0
Drifts- og serviceavtaler	**0**	**0**	**0**	**-7 256**	**0**
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	-150 000	-11 740	-16 598	-150 000
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	-10 000	-4 937	0	-10 000
6690 Reperasjon og vedlikehold annet	0	0	-90	0	0
Løpende vedlikehold	**0**	**-160 000**	**-16 767**	**-16 598**	**-160 000**
6640 Periodisk vedlikehold	0	0	0	-381 320	0
Periodisk vedlikehold	**0**	**0**	**0**	**-381 320**	**0**
6980 Elektroniske fellesavtaler	0	-47 062	-45 629	-46 810	-47 062
Elektroniske fellesavtaler	**0**	**-47 062**	**-45 629**	**-46 810**	**-47 062**
7500 Forsikringspremier	0	-50 300	-46 971	-50 125	-50 300
7520 Sikringspremie felleskostnader	0	0	-682	-685	0
Forsikring	**0**	**-50 300**	**-47 653**	**-50 810**	**-50 300**
6320 Renovasjon, vann, avløp mv.	0	-42 000	-44 706	-20 723	-42 000
Kommunale tjenester og renovasjon	**0**	**-42 000**	**-44 706**	**-20 723**	**-42 000**
7760 Eiendomsskatt	0	-34 975	-25 223	-8 110	-34 975

	Budsjett 2027	Budsjett 2026	Regnskap 2025	Regnskap 31.12.26	Budsjett 31.12.26
Eiendomsavgifter	**0**	**-34 975**	**-25 223**	**-8 110**	**-34 975**
6200 Energi, felles	0	-5 200	-5 428	-4 753	-5 200
Energi, felles	**0**	**-5 200**	**-5 428**	**-4 753**	**-5 200**
6490 Leasing og andre leiekostnader	0	0	-469	0	0
6500 Verktøy og redskaper	0	0	-6 842	0	0
6540 Inventar og eksteriør	0	0	-2 996	0	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	0	-70	0	0
7770 Bank- og kortgebyrer	0	0	-619	-155	0
7772 Andre gebyrer	0	0	-5 824	-376	0
7781 Kostnad for bomiljøtiltak	0	0	-741	0	0
Andre driftsutgifter	**0**	**0**	**-17 561**	**-531**	**0**
Sum driftskostnader	**0**	**-400 584**	**-296 400**	**-593 729**	**-400 584**
Driftsresultat	**0**	**-58 331**	**44 592**	**-417 681**	**-58 331**
Finansinntekter og kostnader					
8051 Renteinntekter konsernordning	0	7 000	10 534	1 652	7 000
Finansinntekter	**0**	**7 000**	**10 534**	**1 652**	**7 000**
8150 Rentekostnad (finansinstitusjoner)	0	-23 406	-26 985	-13 044	-23 406
Finanskostnader	**0**	**-23 406**	**-26 985**	**-13 044**	**-23 406**
Resultat av finansinnt og kostnader	**0**	**-16 406**	**-16 451**	**-11 392**	**-16 406**
Ordinært resultat	**0**	**-74 737**	**28 141**	**-429 073**	**-74 737**
Årsresultat	**0**	**-74 737**	**28 141**	**-429 073**	**-74 737**
Endringer i disponible midler					
3600 Felleskostnader - inntekt	0	225 300	295 740	112 644	225 300
3606 Tillegg elektroniske fellesavtaler	0	47 062	45 252	23 544	47 062
3616 Felleskostn kapitaldel - inntekt	0	69 891	0	39 860	69 891
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	0	-20 000	0	-40 000	-20 000
5340 Avsetning styrehonorar	0	0	-22 820	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	0	-2 820	0	-5 640	-2 820
6200 Energi, felles	0	-5 200	-5 428	-4 753	-5 200
6320 Renovasjon, vann, avløp mv.	0	-42 000	-44 706	-20 723	-42 000
6490 Leasing og andre leiekostnader	0	0	-469	0	0
6500 Verktøy og redskaper	0	0	-6 842	0	0
6540 Inventar og eksteriør	0	0	-2 996	0	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	-150 000	-11 740	-16 598	-150 000
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	-10 000	-4 937	0	-10 000
6640 Periodisk vedlikehold	0	0	0	-381 320	0

	Budsjett 2027	Budsjett 2026	Regnskap 2025	Regnskap 31.12.26	Budsjett 31.12.26
6690 Reperasjon og vedlikehold annet	0	0	-90	0	0
6701 Honorar revisjon	0	-4 472	-7 210	0	-4 472
6710 Forretningsførerhonorar	0	-33 755	-32 154	-11 179	-33 755
6740 Konsulenttjenester	0	0	-31 250	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	0	0	-7 256	0
6980 Elektroniske fellesavtaler	0	-47 062	-45 629	-46 810	-47 062
7500 Forsikringspremier	0	-50 300	-46 971	-50 125	-50 300
7520 Sikringspremie felleskostnader	0	0	-682	-685	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	0	-70	0	0
7760 Eiendomsskatt	0	-34 975	-25 223	-8 110	-34 975
7770 Bank- og kortgebyrer	0	0	-619	-155	0
7772 Andre gebyrer	0	0	-5 824	-376	0
7781 Kostnad for bomiljøtiltak	0	0	-741	0	0
8051 Renteinntekter konsernordning	0	7 000	10 534	1 652	7 000
8150 Rentekostnad (finansinstitusjoner)	0	-23 406	-26 985	-13 044	-23 406
Årets resultat	**0**	**-74 737**	**28 141**	**-429 073**	**-74 737**
8296 Benyttet avsetning	0	150 000	0	0	150 000
Benyttet avsetning	**0**	**150 000**	**0**	**0**	**150 000**
2240 Pantelån	0	0	0	1 063 421	0
Opptak lån	**0**	**0**	**0**	**1 063 421**	**0**
2240 Pantelån	0	-46 485	-43 272	700 000	-46 485
Avdrag lån	**0**	**-46 485**	**-43 272**	**700 000**	**-46 485**
Årets endring i disponible midler	**0**	**28 778**	**-58 403**	**970 927**	**28 778**

Kommunen gjennomfører for øyebliket prosjektet møllenbergsatsinga hvor de har fått penger for å utbedre fellesområdene på møllenberg. Det er også en pott fra husbanken for å utbedre problemer på boligene.

Kvartalet vårt har blitt valgt ut som et pilotprosjekt. Hovedoppgaven til kommunen er å oppgraderer parken midt i kvartalet vårt. Men de har også invitert på workshops og felles dugnad for å gjøre generelle oppgraderinger av kvartalet.

Vi ser på å etablere en kvartalsforening som kan stå sammen for å ansette noen til å måke og strø og sånt.

11.mai er dato for kvartalsdugnaden.

Kommunen kan bidra med mye kompetanse, hjelp, og kommunalt materiell slik som benker og sånt.

Jeg synes det er veldig spennende at de vil oppgradere kvartalet, men for at det skal bli bra så må de ha nok oppmøte og engasjement fra oss som bor her.

Basis Bygg
BYGG & REHABILITERING

Basis Bygg AS
Tempeveien 17
7031 Trondheim

Tlf 73 90 20 90
Fax 73 90 20 91

Carlo Aall

Att

Trondheim 27.03.25

Vår ref: Arild Deres Ref:

I forbindelse med vanninntrenging rundt et takvindu i Gamle Konge Vei 10 har vi vært og gjort en midlertidig tetting.
Vinduet er nært inn til pipe og lufterør i valmen.
Det vi har observert er at tettingene rundt overgangene er utette ved kraftig regne og vind.
Undertaket er av ranit, og det går i oppløsning over tid ved kontakt med vann.
Undertaket har begynt og gå i oppløsning som tyder på lekkasje over tid.
Vi anbefaler og bytte yttertaket i valmen hvor takvinduet står og få tettet gjennomføringene.
Samtidig når man er oppe og få sjekket resten av yttertaket.

Vennlig hilsen

Arild Hindbjørgmo

I fjor ble det oppdaget lekkasje rundt takvinduet på 10A
Vi tenkte dette var en feil i de nye vinduene, så samme selkap kom innom og sjekka.
De oppdaget at undertaket i ranitt var veldig slitt og måtte byttes ut.
De fikset det kritiske rundt vinduet

Vi fikk tilbud av dem om å fikse taket, men de kom aldri i gang med arbeidet og det ble stadig vanskeligere og vanskeligere å få kontakt med dem

Dette må vi gjøre noe med før problemet blir større.
Jeg hadde egentlig budsjettert inn å ha råd til dette også, men med kostnadsprekkene på brannsikring så sliter vi med å ha råd og må nok refinansiere igjen. Koster 17k å refinansiere så veldig kjedelig utgift

NB. Jeg synes renta vår er veldig dårlig, jeg klarte å forhandle oss ned fra 6.3% til 5.45%, men se på boliganonser at andre borettslag har betydelig bedre rente. Hvis vi må refinansiere igjen burde vi prøve hardere å kontakte andre banker for å få bedre rente. Jeg prøvde dette sist, men de andre bankene var så treige til å svare at jeg måtte takke ja til handelsbanken for å få betalt regningene. For en del banker er vi for små til å være interessante.

Brannvesenet var på befaring i oktober i fjor og fant avvikene som kommer frem i tilsynsrapporten.

Neste steg var å få en brannteknisk tilstandsanalyse (se vedlegg)

Følgende hovedproblemer måtte løses:

- Brannsentral (siden husene sto for tett)
    - Her har vi fått innvilget 46.690kr fra byantikvaren hvis de får midler
    - Vi har sendt inn byggesak på å etablere det
    - Neste steg er å få vintervoll til å montere
    - Og så må det til slutt inspisereres av kommunen
- Brannsikre mellom brannselle
    - Taket i kjelleren måtte kles med branngips. Dette har blitt ekstremt mye dyrere enn forventet estimert kost ca 300k, brukt 640k så langt
    - Trappa i 76F må males med brannmaling
    - Så må de sjekke at det er gips bak sikringsskapene
- Rømningsveier
    - Lovlig å hoppe fra 1 og 2 etasje
    - Løsnebar midstolpe på ett vindu i hver leilighet slik at rømningsvei ut av vinduet er bredt nok
    - Brannstigene på 10B/76F står for nærme vinduer (ild fra vinduene går ut på stigen), og mangler ryggbøyle
        - Ryggbøyle kan fikses med å bytte til moderne utfellbar brannstige. Men man kan da ikke gå inn på den fra 2etg som i dag. Er teknisk sett lov å hoppe fra 2etg. men jeg synes det virker bedre å beholde brannstige for dem og.
        - Brannstige nord så er det OK hvis den flyttes til midt mellom hovedvinduene, og hvis baderomsvinduene byttes med brannvindu
        - Brannstige sør, så må vi enten:
            - Brannvindu på alle stuevinduene i etasjen under
            - Flytte den til bakgården og sette opp brannskjold rundt. Da må også takvinduet utvides og det etableres platform. Dette må byggesaksøkes, og det står i beskrevet som et uønsket tilltak hos byantikvaren. Også uønsket å beholde den på forsiden.
            - Har pågående prosess med thermax for å finne løsning her.
        - Brannvindu er et vindu som man egentlig ikke kan åpne, men kan åpne med vaktmesternøkkel, må ha rutine på at det ikke forblir stående åpent

Finansiering:

Estimert kostnad: 530000+MVA = 662500
VI hadde ca 200k på bok
Refinansierte lånet med 700k ekstra
Så vi har 900k tilgjengelig, som burde være nok

men…
Kostnad på kjeller alene er budjsettet sprengt med 340k allerede

Vi måtte øke felleskostnadene med 10% for å betjene lånet, + øke nedbetalingstid fra 10år til 15 år

Vi går i 0 nå, men vi må nok øke felleskostnadene yttligere for å få mer margin.

Borettslaget Gamle Kongevei 10 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		295 740	295 740	295 768	295 768
Tillegg elektroniske fellesavtaler		70 524	66 636	70 569	45 252
Sum driftsinntekter		**366 264**	**362 376**	**366 337**	**341 020**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	0	-1 410	-2 820	-2 820
Styrehonorar		-22 820	-10 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-31 127	-30 091	-31 354	-32 153
Eksterne honorar	2	-8 182	-6 772	-6 825	-6 825
Drifts- og serviceavtaler		0	0	-38 000	0
Vaktmestertjenester		0	-5 021	0	0
Løpende vedlikehold	3	-5 668	-7 922	-15 000	-15 000
Elektroniske fellesavtaler		-66 037	-67 208	-70 569	-45 252
Forsikring		-40 835	-38 449	-35 663	-48 192
Kommunale tjenester og renovasjon		-61 508	-44 584	-30 951	-51 395
Eiendomsavgifter		-36 015	-35 336	-37 102	-37 812
Energi, felles		-5 154	-4 288	-6 000	-5 000
Andre driftsutgifter	4	-3 098	-1 981	-719	-618
Sum driftskostnader		**-280 445**	**-253 061**	**-295 003**	**-265 067**
DRIFTSRESULTAT		**85 819**	**109 315**	**71 334**	**75 953**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		10 480	8 784	8 400	8 400
Finanskostnader		-30 201	-27 613	-27 779	-27 130
Netto finansposter		**-19 721**	**-18 829**	**-19 379**	**-18 730**
Resultat før skattekostnad		**66 098**	**90 486**	**51 955**	**57 223**
Ordinært resultat etter skatt		66 098	90 486	51 955	57 223
ÅRSRESULTAT	**5, 9**	**66 098**	**90 486**	**51 955**	**57 223**
Disponering av totalresultat:		66 098	90 486	51 955	57 223
Overført til annen egenkapital		66 098	90 486	0	0

Borettslaget Gamle Kongevei 10 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	6, 10	2 850 000	2 850 000
Sum anleggsmidler		**2 850 000**	**2 850 000**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	7	92 600	114 419
Opptjente renter	7	10 480	8 784
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	290 784	229 114
Sum omløpsmidler		**393 864**	**352 317**
SUM EIENDELER		**3 243 864**	**3 202 317**

Borettslaget Gamle Kongevei 10 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	2 250	2 250
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 092 875	1 026 777
Sum egenkapital		**1 095 125**	**1 029 027**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10, 11	406 693	447 098
Borettsinnskudd	10, 12	1 662 000	1 662 000
Sum langsiktig gjeld		**2 068 693**	**2 109 098**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 486	63 769
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		22 820	0
Påløpte kostnader		435	423
Annen kortsiktig gjeld		1 306	0
Sum kortsiktig gjeld		**80 047**	**64 192**
Sum gjeld		**2 148 740**	**2 173 290**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 243 864**	**3 202 317**
Pantstillelser	10	2 068 693	2 109 098

Sted:_____, dato:_____

Sverre Velten Rothmund Leder	Sakarias Drege Styremedlem	Kristoffer Lorås Nicolaysen Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	0	1 410
Sum personalkostnader	**0**	**1 410**

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 695	6 022
Fakturerte tjenester	1 487	750
Sum eksterne honorarer	**8 182**	**6 772**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	1 405	599
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	4 175
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 263	3 148
Sum vedlikehold	**5 668**	**7 922**

Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	679	0
Generalforsamling/årsmøte	144	0
Bankgebyrer	584	582
Andre gebyrer	1 692	1 399
Sum andre driftsutgifter	**3 098**	**1 981**

Andre gebyrer gjelder i hovedsak miljøgebyr fra Trondheim kommune på grunn av manglende rydding, renhold og strøing av fortau.

Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**288 125**	**238 562**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	66 098	90 486
Avdrag lån	-40 405	-40 922
Årets endring i disponible midler	**25 693**	**49 564**
Disponible midler i periodens slutt	**313 818**	**288 125**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**313 818**	**288 125**

Note 6 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 448 000	1 114 000	17 100	288 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 448 000	1 114 000	17 100	288 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	17 100	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 448 000	1 114 000	0	288 000
Antatt levetid i år :			5	

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Tomt, bygninger og rehab. er anskaffet i 1988/1989.

Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	290 783	229 113
Sum bankinnskudd	**290 784**	**229 114**

Note 9 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**1 029 027**	**938 542**
Andelskapital 01.01	2 250	2 250
Andelskapital 31.12	**2 250**	**2 250**
Annen egenkapital 01.01	1 026 777	936 292
Årets resultat	66 098	90 486
Annen egenkapital 31.12	**1 092 875**	**1 026 777**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**1 095 125**	**1 029 027**

Andelskapitalen er kr 2 250,- fordelt på 9 andeler à kr 250,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 10 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**2 850 000**
Restgjeld 31.12	**2 068 693**

Pålydende pantstillelser var 2.662.000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:
Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:
Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

Behandling:
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":
Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 1170b

Arkivsak: 06/20793

E6-øst Nidelv Bru- Grillstad, delplan 1, parsell Nyhavna- Nedre Møllenberg-området, endret regulering

Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	: 13.05.2006
Dato for siste revisjon av plankartet	: 27.09.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 27.09.2006
Dato for Bystyrets vedtak	: 23.11.2006

§ 1 AVGRENSNING OG FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 13.05.06, sist endret 27.09.2006.

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av ny E6 øst på strekningen fra Grillstad til Nidelv bru samt forlengelse av Bromstadvegen med forbindelse til HaakonVIIs gt. Det legges også til rette for bygging av de regulerte gang- og sykkelveger innenfor planområdet.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområde	- boligformål
	- industri og lager
- Offentlig trafikkområder	- kjøreveg
	- fortau/gang- og sykkelveg
	- annet trafikkareal
	- jernbane
- Friområder	- park
- Spesialområder	- restriksjonsområde tunnel
	- spesialområde løsmassetunnel
	- spesialområde frisiktsone
	- midlertidig trafikkavvikling
	- midlertidige riggområder
- Andre bestemmelser	- vilkår for gjennomføring/krav om rekkefølge

§ 3 Byggeområder

§ 3.1 Boligområde

Område B1 kan ikke bygges ut før etter at veganlegget (løsmassetunnel) er etablert. Oppføring av bygning eller anlegg innfor dette området skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Statens vegvesen skal godkjenne fundamenteringsmetoden. Byggesøknader og eventuelt

omregulering av arealet skal forelegges Statens vegvesen før godkjenning.

§ 3.2 Industri og lager
Områdene 11 og 12 inngår som en del av kommunedelplan for havneområdet. Områdene skal nyttes til industri og lager. Område 12 omfattes også av spesialområde S5 – midlertidig riggområde, jfr. § 6.5.

Lettere næringsvirksomhet kan tillates etablert dersom dette ikke medfører vesentlig økt trafikk eller
parkeringsbehov. Handel med dagligvarer og lettere forbruksvarer tillates ikke.
Maksimal byggehøyde settes til kote 21.0.

Før bygging kan skje i område 11 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i samsvar med plan- og
bygningsloven § 28-2.

§ 4 Offentlig trafikkområder
§ 4.1 Generelt
Innenfor trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger, gang- og sykkelveger, fortau, trafikkdelere, jernbanespor, bruer, kulverter, tunneler og i en midlertidig fase, kjøre- og gangveger og riggareal i tilknytning til veganlegget.

§ 4.2 Anlegg av trafikkområder
Anlegg av trafikkområder skal utformes etter byggeplaner som detaljert viser utforming av veger, gater, vegutstyr, beplantning, skråninger og murer m.m. I forbindelse med utarbeidelse av byggeplaner skal det lages plan for nødvendige omlegginger av vann- og avløpsledninger samt fjernvarmeledninger.

§ 4.3 Trafikkområde - tunnel, TI og T2
Område TI som omfatter volum for tunnel, reguleres til trafikkformål.
Område T2 er et sikringsområde rundt tunnelen der det bl.a. kan gjennomføres tetningsarbeider. Innenfor dette området har vegholder full råderett. Inngrep av andre krever tillatelse fra vegholder. Volumet kan strekke seg opp til 3 meter under terrengoverflaten, jf. § 6.

§ 4.4 Annet trafikkareal
Sidearealer og skråninger skal beplantes. Det skal tilstrebes stedegen vegetasjon.

§ 4.5 Jernbane hovedspor
Området inngår som en del av Meråkerbanen i Trondheim Kommune.

§ 5 Friområder
§ 5.1 Friområde- park Fl, F2, F3 og F4
Områdene inngår som en del av Strandvegparken og opparbeidelsen skal beskrives nærmere i byggeplanen.

Alle friområder innenfor planområdet skal opparbeides samtidig med veganlegget.

§ 6 Spesialområder
§ 6.1 Spesialområde S1 og S2 - Restriksjonsområde tunnel
Område S1 er et volum som skal klausuleres med hensyn til bl.a. rystelser. Her tillates ikke utført

sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må vegholders tillatelse
innhentes. Vegholder kan sette krav til maksimale rystelser.

Område S2 omfatter arealer på bakken og i en dybde av 3 meter under terrengoverflaten der tunneloverdekningen er mindre enn 18 meter. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten vegholders godkjennelse, så lenge undergrunnen består av fjell, jf. § 4.3. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen.

§ 6.2 Spesialområde S3 - Løsmassetunnel
S3 er område for løsmassetunnel ved tunnelinnslag ved Nyhavna.

Over løsmassetunnelen skal det anlegges jernbanespor for Meråkerbanen.

Område S3 kan benyttes som anleggsområde ved bygging av løsmassetunnelen.

Spesialområdet strekker seg fra terrengoverflaten og nedover i en bredde 10 meter til side for løsmassetunnelkonstruksjonene. Alle tiltak over og ved siden av konstruksjonene skal godkjennes av vegholder.

Over løsmassetunneltaket gjelder arealbruksformål som vist på plankartet.

Etter at veganlegget er ferdig skal arealbruksformålet og vernebestemmelsene på arealet mellom Innherredsveien og Nedre Møllenberg gate over løsmassetunneltaket være som før utbygging. Bygninger som på plankartet er vist med blått omriss, kommer i direkte konflikt med veganlegg. Trebygninger flyttes til mellomlagring og settes tilbake på opprinnelig sted etter at vegen er ferdigbygd. Murbygninger rives og bygges opp igjen på nytt når veganlegget er ferdig.

§ 6.3 Spesialområde frisiktsoner
I frisiktsoner ved vegkryss skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veger.

§ 6.4 Spesialområde S6, S7, S8 – midlertidig trafikkavvikling
Område S6 gjelder nødvendige areal for midlertidig omlegging av Meråkerbanen.
Område S7 er areal for midlertidig trafikkavvikling i medhenhold av bestemmelsene § 4.1, men deler av arealet kan også benyttes til mellomlagring av bygninger som må flyttes.
Område S8 er areal for midlertidig trafikkavviking i medhold av bestemmelsene § 4.1, men noe av areal kan også benyttes til midlertidig plassering av kirke.

Områdene S6, S7 og S8 er midlertidig regulering som bortfaller når anlegget er ferdig.

§ 6.5 Spesialområde S5 - midlertidig riggområde
Innenfor områdene S5 skal det i en utbyggingsfase inntil veganlegget er ferdig utbygd, være anledning til å etablere midlertidig riggområde i medhold av bestemmelsenes § 4.1.

Riggområdene tillates benyttet til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidige bygninger og anlegg, lagring m.v. Når områdene tas i bruk, skal de sikres på forsvarlig måte.

Etter at anleggsperioden er over skal arealet istandsettes som før anleggsstart og tilbakeføres til reguleringsformål for S5s del til industri/lager, jf. § 3.2.

§ 7 Krav om rekkefølge

§ 7.1 Ombygging av avlastet veg

Planer for ombygging av avlastet veg, miljøgate, (Innherredsvegen) lages samtidig med byggeplaner
for ny E6 øst. Ombygging av avlastet veg, miljøgate, skal skje samtidig med ferdigstillelse av E6 på den aktuelle strekningen.

§ 7.2 Bromstadvegens forlengelse

Det forutsettes at forlengelse av Bromstadvegen med forbindelse til HaakonVIIs gt. med tilhørende anlegg, så som gangvegunderganger og fortau langs bru over jernbanen blir bygd samtidig med utbyggingen av ny E6.

§ 7.3 Arkeologisk undersøkelse

Sør-Trøndelag fylkeskommune skal gjennomføre en arkeologisk påvisningsundersøkelse for tiltakshavers regning innenfor planområdet. Ved eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner
skal disse i utgangspunktet reguleres til spesialområde bevaring, og planen endres slik at konflikt unngås. Dersom tiltakshaver likevel ønsker å opprettholde planen uendret, vurderer fylkeskommunen
om det kan søkes om dispensasjon fra Kulturminneloven.

Før reguleringsplanen kan realiseres skal det foretas arkeologisk utgravinger av eventuelle registrerte
automatiske kulturminner som kommer i konflikt med utbyggingen, i henhold til kart som utarbeides
av Sør-Trøndelag fylkeskommune etter ovennevnte påvisningsundersøkelse. Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket blir gjennomført, slik at omfang og kostnader for de nødvendige undersøkelser kan fastsettes.

§7.4 Vurdering av totalstabiliteten i forhold til kvikkleire

Totalstabiliteten av hele kvikkleiresonen som berører prosjektet skal vurderes, og dette skal forelegges og godkjennes av NVE og kommunen før anleggarbeidene starter opp.

§7.5 Gangvegundergang ved Lademoen jernbaneholdeplass

Jernbaneverket ønsker i fremtida å bygge to-sidig plattform på Lademoen holdeplass. For å oppnå en god forbindelse med plattformene må det samtidig bygges undergang under jernbanesporet. Denne undergangen bør av anleggstekniske årsaker etableres samtidig med veganlegget.

.

§ 8 Krav om miljøoppfølgningsprogram

§ 8.1 Miljøoppfølgningsprogram

Det skal legge fram et miljøoppfølgningsprogram for å minimalisere ulempene for omgivelsene under utbyggingen av anlegget. Programmet skal godkjennes av kommunen før utbygging kan skje.

Miljøoppfølgingsprogrammet skal inneholde plan for håndtering av overskuddsmasser, tidsplan for masseutskiftning, midlertidige tiltak for å begrense støy, støv, rystelser og forurensning i grunnen.

Før igangsettingstillatelse gis skal Miljøenheten i Trondheim kommune forelegges og godkjenne tiltaksplan etter Forurensingsforskriftens kap. 2 – Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravarbeider.

§ 9 Krav om utslippstillatelse
§ 9.l Utslippstillatelse
Det må foreligge utslippstillatelse etter forurensningsloven før arbeidene med veganlegget kan settes i
gang. Tillatelsen regulerer blant annet forholdene til støy, støv, rystelser og eventuelt utslipp til vann.

Bystyrets vedtak av 23.11.06 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for E6, Nidelv bru – Grillstad, delplan 1; Nyhavna/Nedre Møllenberg- området, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Statens vegvesen Region Midt/ Trondheim kommune og utarbeidet av Aas-Jakobsen/Vianova datert 13.05.06, sist endret 27.09.06, med bestemmelser senest datert 27.09.06.

Før kommunen godkjenner miljøoppfølgingsprogrammet skal det være nær kontakt med beboerforeninga, spesielt om støy og støv.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.
FLERTALLSMERKNAD – SV, Ap, KrF, RV, DEM, FrP, KrF, V, PP, MDG:
Saken er svært vanskelig tilgjengelig ut fra vedlagte kartmateriale

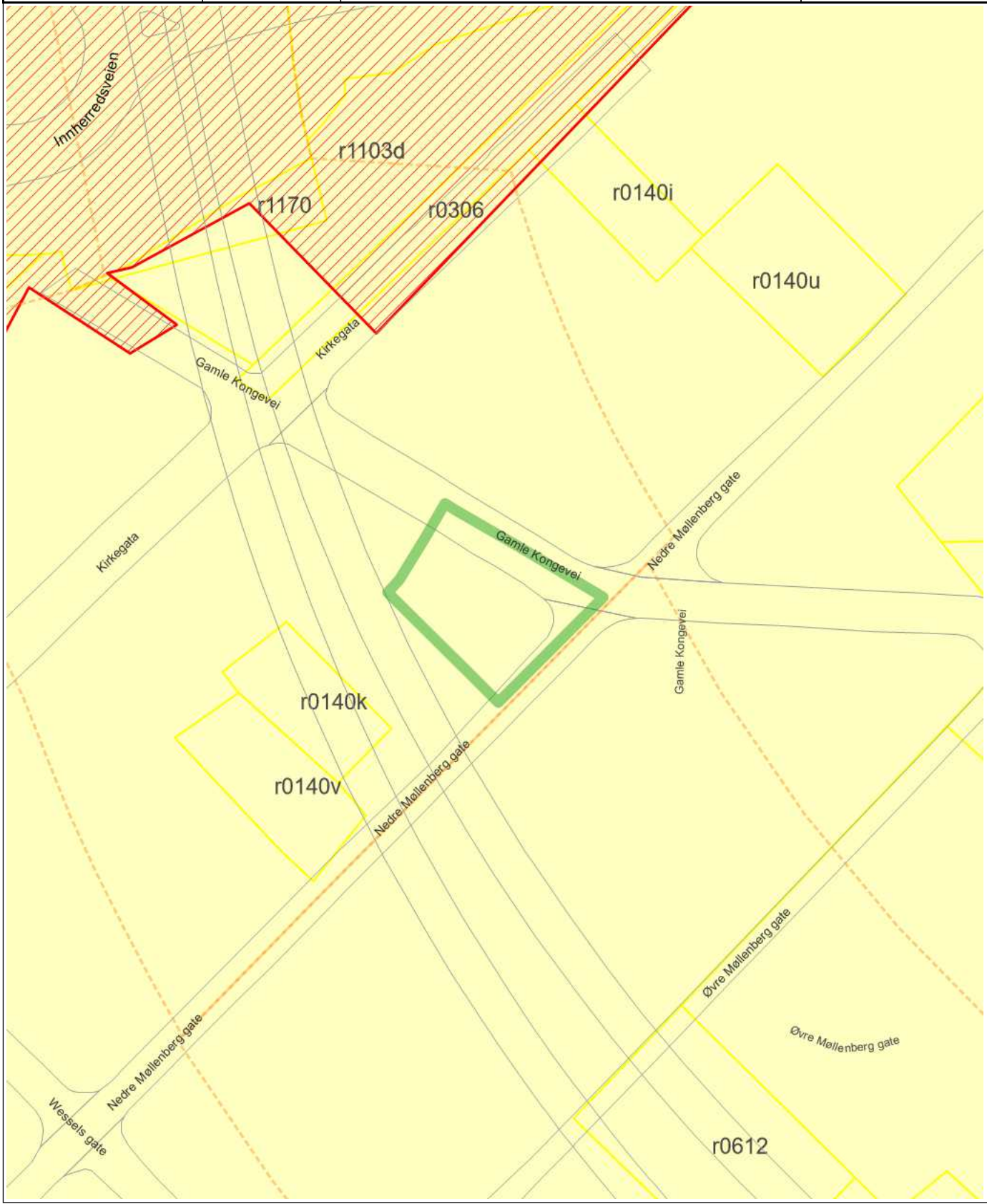
Rita Ottervik Kari Aamås

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 334	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Møllenberg gate 76F 7043 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Riksveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå



RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

HUS & HYTTEPLAN AS

Malvikveien 1233
7550 HOMMELVIK

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sigrid Daae Alstad	BYGG-24/82828 oppgis ved alle henvendelser	Agnar Knutshaug	05.02.2025

Nedre Møllenberg gate 76F, omgjøring av vedtak etter klagebehandling

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	410/334/0/0
Bygningsnummer:	182135852
Ansvarlig søker:	HUS & HYTTEPLAN AS
Tiltakshaver:	Kawan Sarkaut Kandili

VEDTAK
Byggesakskontoret har under klagebehandling i KLAGE-24/83558 funnet klagen begrunnet, og tar klagen til følge. Vedtak i byggesak BYGG-24/82828 datert 20.11.2024 oppheves, jf. forvaltningsloven § 33 annet ledd. Nytt vedtak følger.

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Sigrid Daae Alstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Nedre Møllenberg gate 76F, klage på avvist søknad om midlertidig brukstillatelse

Nedre Møllenberg gate 76F, søknad om midlertidig brukstillatelse avvises

Kopimottaker: Kawan Sarkaut Kandili

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknad om midlertidig brukstillatelse for boenhet i 3. etasje i Nedre Møllenberg gate 76F 02.10.2024. Søknaden er supplert 18.10.2024 og 06.11.2024.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid, dokumentasjonen er tilfredsstillende, og kommunen befinner det ubetenkelig. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Søknaden ble avvist i delegasjonsvedtak BYGG-24/82828-6 datert 20.11.2024, på bakgrunn av at det ikke foreligger noen tillatelse i form av et vedtak for det tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatelse for. Vi viser til vedtaket i sin helhet slik det ligger vedlagt.

Vedtaket om avvisning ble påklaget av ansvarlig søker 09.12.2024 (KLAGE-24/83558-1).

Byggesakskontoret har under klagebehandling funnet klagen begrunnet og tar klagen til følge. Vedtak i byggesak BYGG-24/82828 datert 20.11.2024 oppheves, jf. forvaltningsloven § 33 annet ledd.

Klager har etter vår vurdering sannsynliggjort at det foreligger en tillatelse for det omsøkte tiltaket, jf. pbl § 21-10 tredje ledd. Dette baseres på fremlagt dokumentasjon, herunder likhet mellom leilighetens eksisterende planløsning og planløsningen i opprinnelig søknad om tiltak i 1989. Det synes ikke å være utført søknadspliktige endringer siden ombyggingen ble omsøkt i 1989. Tiltaket ble fulgt opp av brannsjefen i 1989, og ifølge ansvarlig søker ble vilkårene stilt her oppfylt ved utførelsen.

Det finnes ikke indikasjoner i byggesaken som tilsier at det gikk mot et avslag i den opprinnelige saksbehandlingen 1989. Det foreligger en tilstandsrapport datert 10.06.2024, som viser at det ikke foreligger vesentlige mangler ved leiligheten som kan ha betydning for sikkerhet eller helse.

Det er siden også behandlet og gitt tillatelse til etablering av brannstige fra etasjen i 2013.

Det er uklart for alle parter hvorfor det ikke foreligger noe vedtak i den originale byggesaken.

Etter en konkret vurdering i denne spesifikke saken vurderer Byggesakskontoret det som ubetenkelig i dette tilfellet å gi midlertidig brukstillatelse i for eksisterende boenhet i 2. etasje i Nedre Møllenberg gate 76F, slik opprinnelig omsøkt i BYGG-24/82828.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-19 Midlertidig brukstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m^2, jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7. Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for veg, vann og avløp.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson hos hovedmottaker	Dato
Jenny Døhl	HENV-25/81862 oppgis ved alle henvendelser		07.07.2025

Gamle Kongevei 10A, svar på henvendelse om godkjent tegningsgrunnlag

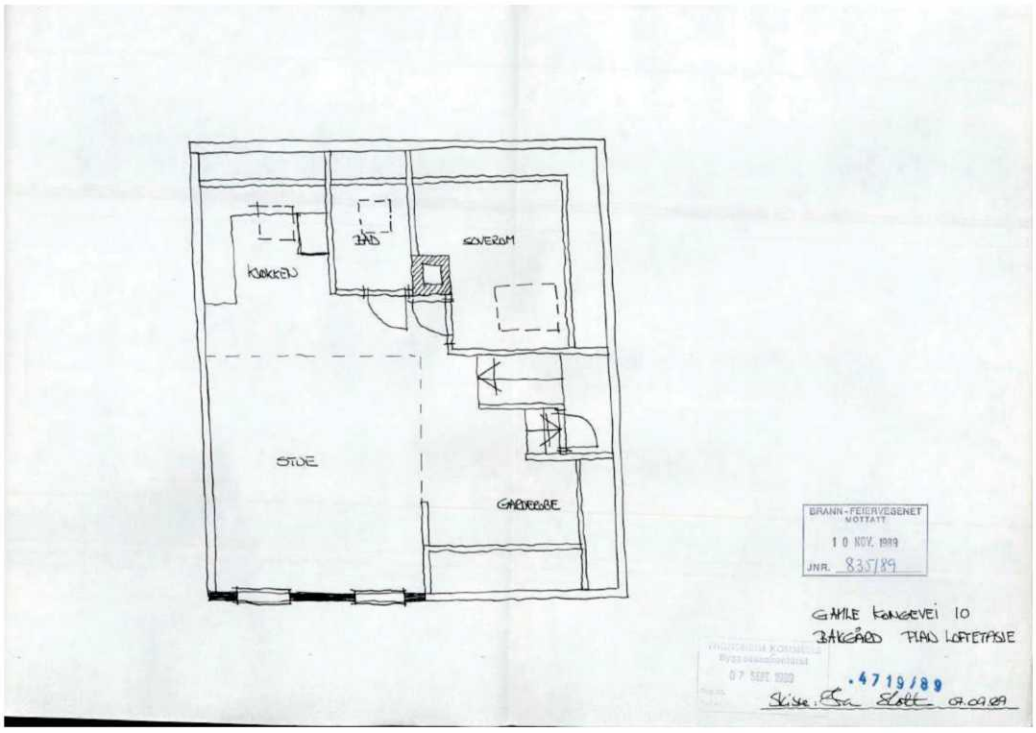
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	410/334/0/0
Bygningsnummer:	182774332
Innsender:	Privatmegleren Benum og Johansen
Innsender:	BORETTSLAGET GAMLE KONGEVEI 10

Vi viser til din henvendelse 20.06.2025, hvor du ønsker informasjon om loftetasje.

Dere etterspør informasjon om godkjent loft og ønsker svar på om leiligheten er godkjent som byggeprosjekt basert på arkivmateriale dere har mottatt. Vi har foretatt innsyn i tidligere saker og kan bekrefte at vi har funnet arkivmateriale fra 1989 som dere referer til. Det fremgår av dette at loftetasjen er godkjent for varig opphold slik den er vist på tegningene fra 1989.

Dersom utforming av loftetasjen skulle være endret fra den godkjente utførelsen fra 1989 kan dette medføre en søknadspliktig bruksendring/endring.

Byggesakskontoret har ikke informasjon om hvorfor disse tegningene ikke har vært vedlagt tidligere, eller hvorfor takstmann ikke har lagt disse til grunn. Vi vedlegger imidlertid en PDF med tilstrekkelig informasjon om de godkjente tegningene fra 1989.



Figur 1 Utklipp fra arkivmateriale

Henvendelser kan gjøres til Jenny Døhl som kan treffes på telefon 479 95 606. Vennligst oppgi saksnummer HENV-25/81862 ved alle henvendelser.

Informasjon til mottakere av dette brevet
Hvem som er mottaker ser du i mottakerlista nedenfor. Hvis du er hovedmottaker så forventer vi normalt et svar på brevet fra deg/dere. Unntaket er hvis du er søker på en byggesak og vi sender deg en orientering om byutviklingsutvalgets vedtak. Som kopimottaker har du fått brevet til informasjon og vi forventer normalt ingen respons fra deg/dere.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Jenny Døhl
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Arkivmateriale_ Gamle Kongevei 10A

Mottakerliste:
Hovedmottaker: Privatmegleren Benum og Johansen
BORETTSLAGET GAMLE KONGEVEI 10

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BRANN- OG FEIERVESENET

B.s.ktr. j.nr. 4719/89
Vårt j.nr. 835/89 AH/hf

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
20 NOV. 1989
Reg.nr. 25620/89
Ref.nr. T 4719/89

GAMLE KONGEVEI 10 - B.L. G.KONGEVEI 10 - BOLIG/GARASJE
Eksp.byggesaksktr. 10.11.89.

Tilbakesendes

Søknaden gjelder rehabilitering av Gamle Kongevei 10, forgård og bakgård.

Begge bygningene er trebygninger og vil få innredet loft over 2.etasje.

Planene anbefales på følgende vilkår:

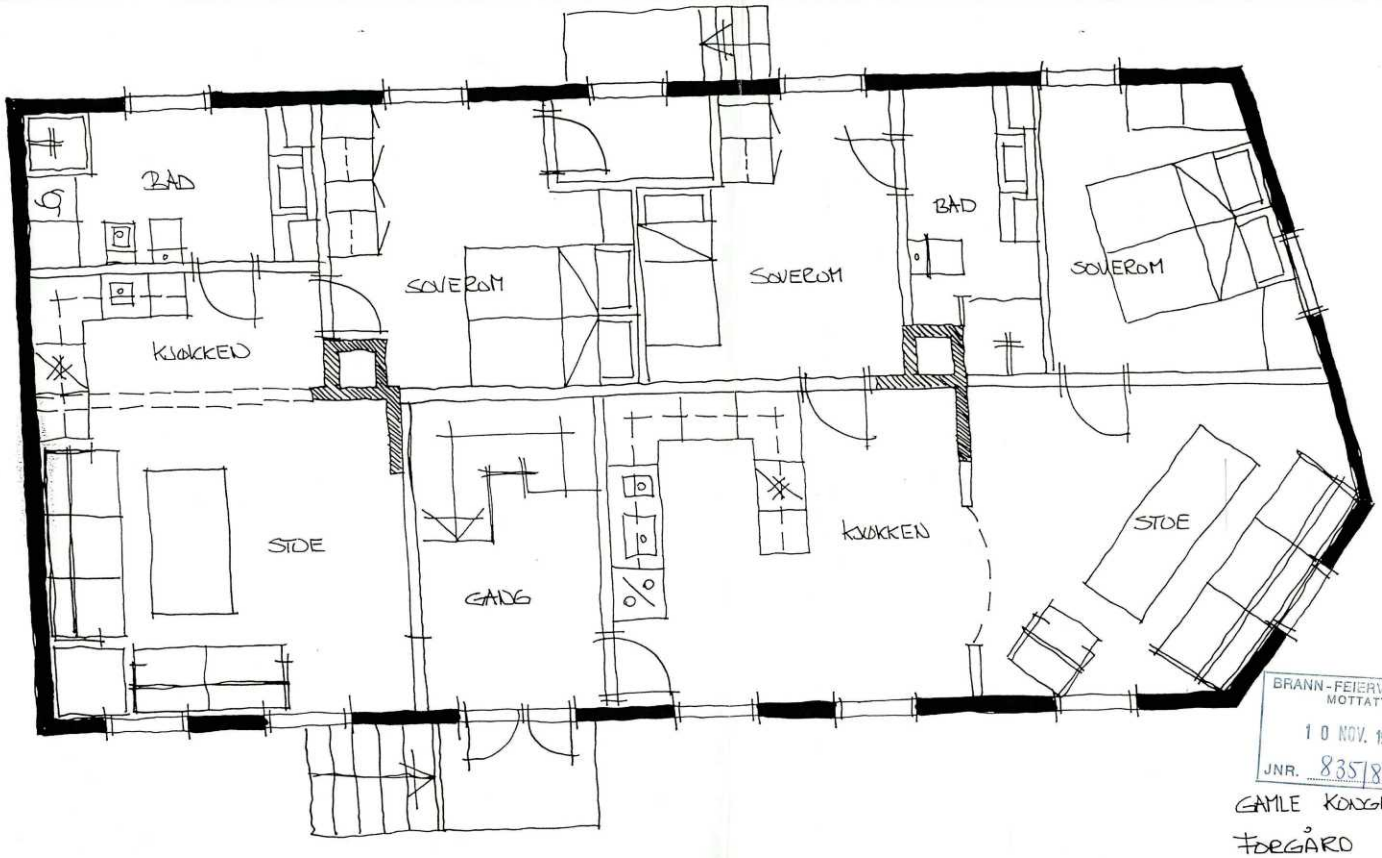
1. Trapperom må kles med kledning K - 1A, og ha trapperomsdører som tilfredsstiller B - 30s.

2. Fra loft må det etableres en sekundær rømningsvei (for- og bakgård).

3. Alle leiligheter må min. ha en røykvarsler.

TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR, 17.11.89.

Arve Haugan
Branningeniør



BRANN-FEIERVESENET
MOTTATT
10 NOV. 1989
JNR. 835/89

GAMLE KONGEVEI 10

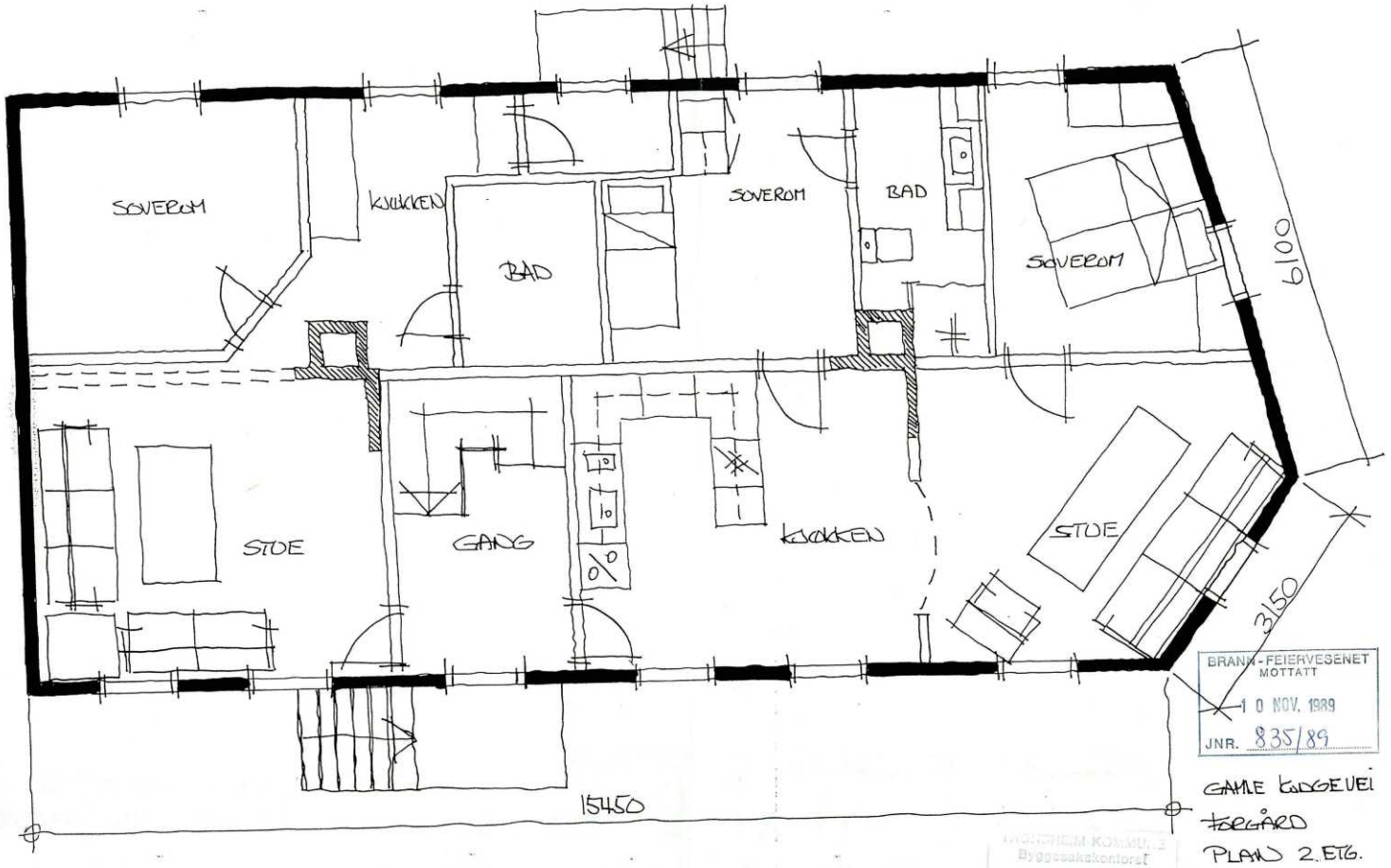
FORGÅRD

PLAN 1. ETG.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesaksekontoret
07 SEPT. 1989
Regnr.
Fakt.

.4719/89

Skisse: 06.09.8

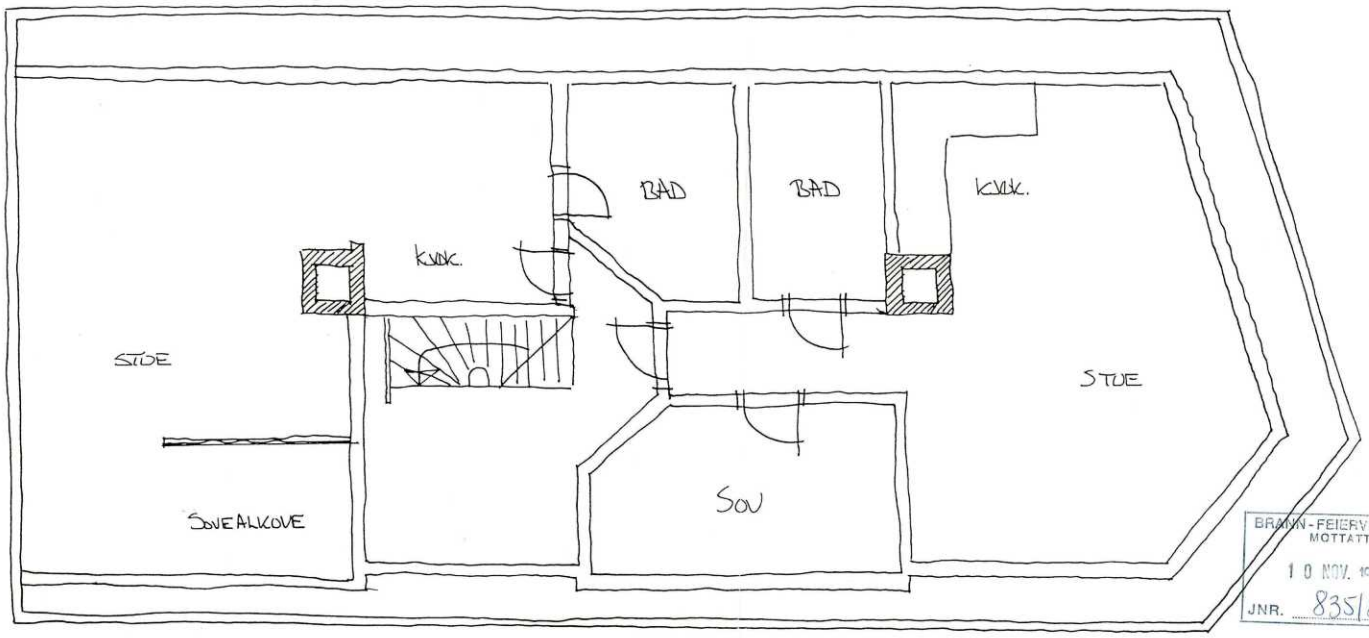


BRANN-FEIERVESENET
MOTTATT
10 NOV. 1989
JNR. 835/89

GAMLE KJØGEVEI 16
FØRGÅRD
PLAN 2. ETG.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesaksekontoret
07 SEPT. 1989
Regnr. 8471 8/89
Saksnr.

Tegnet: Ina Sitta 06.09.89



BRANN-FEIERVESENET
MOTTATT
10 NOV. 1989
JNR. 835/89

GAMLE KONGEVEI 10
FØRGÅRD
PLAN 1. ETASJE

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
07 SEPT. 1989
Reg.nr.
Refnr.

4719/89

Skisse: [illegible] 06.09.



BRANN-FEIERVESENET
MOTTATT
10 NOV. 1989
JNR. 835/89

...KONSUL...
...brukskontoret
07 SEPT. 1989
...4719/89

GAMLE KONGEV. 10
FORGÅRD
FASADE MOT ØST

Skisse: Arne Skatt 05.09.89



BRANN-FEIERVESENET
MOTTATT
10 NOV. 1989
JNR. 835/89

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
07 SEPT. 1989
Reg.nr.
Ref.nr. 4719/89

GAMLE KONGEV. 10
FØRSÅRD
FASADE MOT NORD

Sign: 05.09.89

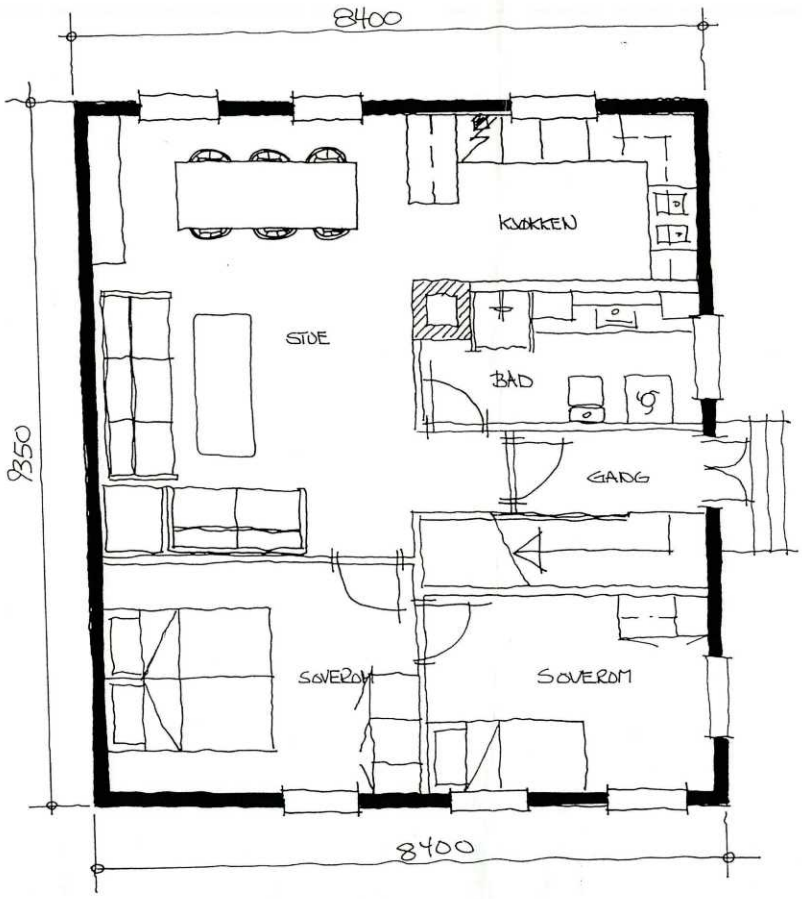


BRANN-FEIERVESENET
MOTTATT
10 NOV. 1989
JNR 835/89

GAMLE KONGEVEI 10
FORGÅRD
FASADE MOT VEST

Tegnet: Ja Stabell 05.09.89

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesaksekontoret
07 SEPT. 1989
Reg.nr.
Ref.nr. 4719/89

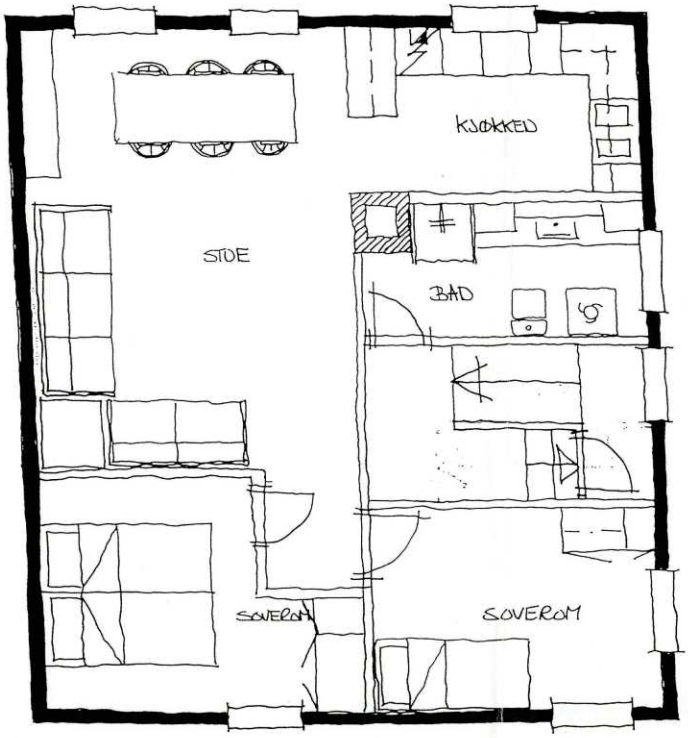


BRANN-FEIERVESENET
MOTTATT
10 NOV. 1989
JNR. 835/89

GAMLE KONGEVEI 10
BAKGÅRD PLAN 1. ETG.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesaksekretariatet
07 SEPT. 1989
4719/89

Skisse 06.09.1989



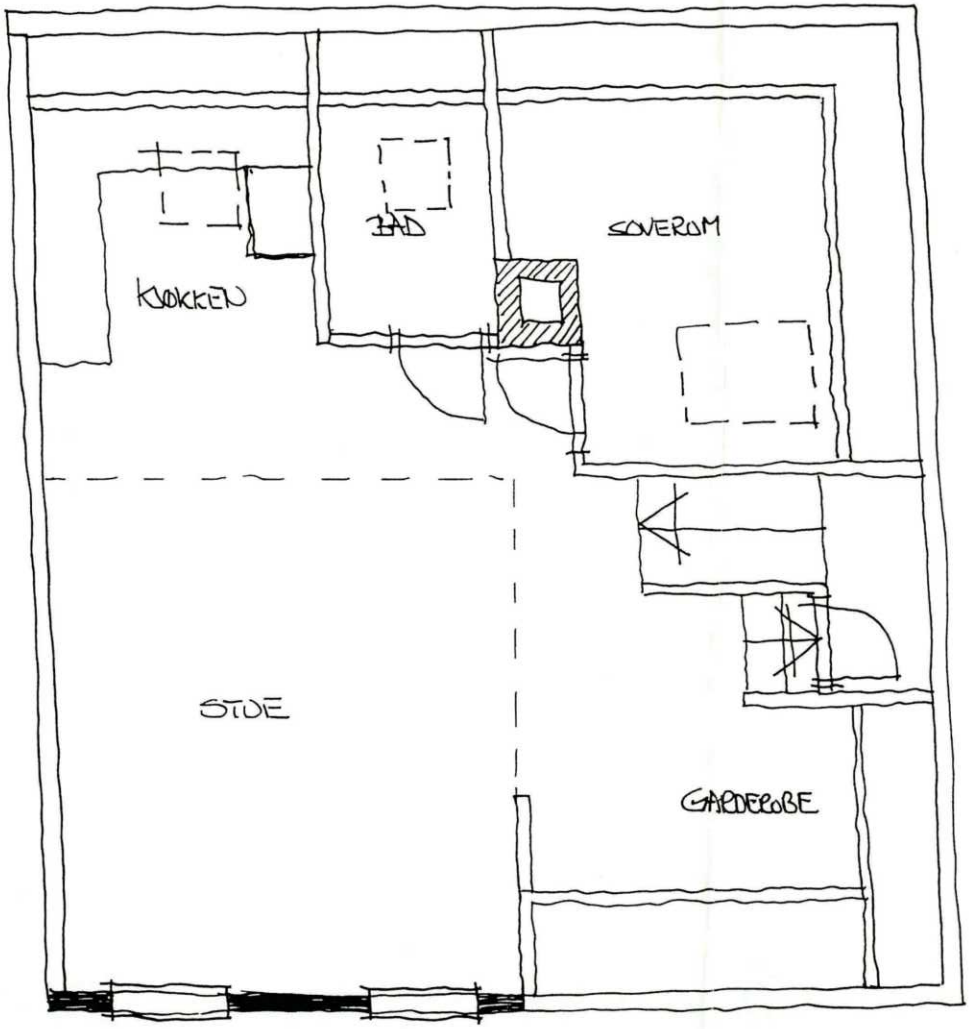
BRANN-FEIERVESENET
MOTTATT
10 NOV. 1989
JNR. 835/89

GAMLE KONGEVEI 10
BAKGÅRD PLAN 2. ETG.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesaksekontoret
07 SEPT. 1989
Regnr.
Gnr.
Bnr.

4719/89

Skisse: Stian Slotta 06.09.89



BRANN-FEIERVESENET
MOTTATT
10 NOV. 1989
JNR. 835/89

GAMLE KONGEVEI 10
BAKGÅRD PLAN LOFTETASJE

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesaksekontoret
07 SEPT. 1989
4719/89

Skisse: Ida Slott 07.09.89



BRANN-FEIERVESENET
MOTTATT
10 NOV. 1989
JNR. 835/89

GAMLE KORGEVEI 10
BAKGÅRD
FASADE MOT ØST.

07 SEPT. 1989
4719/89



BRANN-FEIERVESENET
MOTTATT
10 NOV. 1989
JNR. 835/89

GAMLE KONGEVEI 10
BAKGÅRD
FASADE MOT NORD

.4719/89

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
07 SEPT. 1989
Reg.nr.
Petnr.

Tegnet: Ina Stein 05.09.89



BRANN-FEIERVESENET
MOTTATT
10 NOV. 1989
JNR. 835/89

GAMLE KOLGEVEI 10
BAKGÅRD
FASADE MOT SØR

Byggesakskontoret
07 SEPT. 1989
Reg.nr.
Ref.nr.
4719/89

Skisse: [signature] 05.09.89

Gateprosjekt Innherredsveien, innspill samlet og kommentert

Hvem	Hovedmomenter	Kommentarer
Silje Brødreskift Høyden	1. Savner forbindelse fra Innherredsveien via Bakke bru til prøveprosjekt i Olav Tryggvassons gate	1. Prosjektet skal ha tett samarbeid med de andre gateprosjektene, gatebruksplanen og andre infrastrukturprosjekt som skal sikre en helhet.
Ove Øien	1. Uttrykker bekymring ved trafikksikkerhet i kryss med grønt lys for gående samtidig som svingebevegelse for kjørende. 2. Ønsker gjennomkjøring for næringstrafikk av miljøhensyn ifht omkjøringer.	1. Trafikksikkerhet er et av utredningstemaene til prosjektet og skal ivaretas i det videre arbeidet. 2. Løsning for næringstrafikk er et av utredningstemaene og vil bli beskrevet og begrunnet.
NVE	1. Generelle innspill og henvisning til regelverk og veiledere	1. Tas til etterretning
Ruth Våpenstad	1. Bekymret for trygghet og lokalmiljø og ønsker tillatt kjøring for personbiltrafikk utenom rushtid for kollektivtrafikk for å unngå at gata ligger øde på kvelds og natt. 2. Lang omkjøringsveg for beboere i lokalmiljøet er også problematisk.	1. Opplevelseskvalitet og trygghet for gående langs gata skal utredes i det videre arbeidet 2. Kjøremønster og virkninger vil bli vurdert og beskrevet i det videre planarbeidet.
Fylkesmannen i Trøndelag	1. <u>Støy og luft:</u> Det er viktig at det vurderes tiltak for å forbedre forholdene langs gata. Fylkesmannen viser her til tidligere dialog med Trondheim kommune om krav til støyvurderinger og tiltak i forbindelse med gjennomføring av miljø- og sikkerhetstiltak som Metrobuss-prosjekter og gatebruksplaner. Vi viser her til notat fra Fylkesmannen datert 8.9.2017 om «Støyvurdering i forbindelse med miljø- og sikkerhetstiltak». Det bør vurderes skjerming og avbøtende tiltak for den mest støyutsatte bebyggelsen. Lokal skjerming av enkelte uteplasser kan være tiltak for å forbedre støyforholdene i deler av uterommene. 2. <u>Massehåndtering:</u> Det er bra at massehåndtering er et utredningstema. Overskuddsmasser fra byggeprosjekter i byen kan være utfordrende å håndtere. Det er positivt dersom noe masse kan gjenbrukes i anlegget. Forurenset masse som ikke gjenbrukes må deponeres på godkjent deponi. 3. <u>Overvannshåndtering:</u> Håndtering av overvann blir stadig viktigere når klimaet blir våtere og villere. Åpen overvannshåndtering, grønnstruktur, grønne trafikkrabatter, bed, trær og alleer kan alle bidra til å øke fordrøyingen. Det er positivt dersom det kan legges inn slike elementer i det framtidige gateløpet. 4. <u>Helse og omsorg, barn og unge:</u> Det er gjennom gateprosjektet mulighet til å sikre god utvikling for strekningen som helhet, samt vurdere samlet effekt av ulike alternative løsninger. Planprogrammet har god struktur med definerte mål på ulike nivå og disse vurderes godt å prioritere viktige folkehelsetema. De tema som er valgt for konsekvensutredningen vurderes også godt å dekke folkehelseområdet. Særlig strekningen forbi Buran og Rosendal har allerede hatt en god utvikling etter åpningen av Strindheimtunnelen når det gjelder trafikksikkerhet. Også for støy og luftkvalitet vil en reduksjon i ÅDT ha positiv virkning. Samlet legger endringene grunnlaget for en transformering av de veinære områdene fordi utearealer i større grad kan tas i bruk for aktivitet og som møteplasser. Det er positivt at gateprosjektet har et tydelig fokus på utviklingen av urbane uterom. En økt	1. Det skal vurderes tiltak som kan forbedre støysituasjonen i det videre arbeidet. 2. Under utredningstema massetransport tas det inn et tema om det er mulig å gjenbruke massene i anlegget 3. Under utredningstema klimaendringer skal det vurderes løsninger for åpen overvannshåndtering 4. Det vil ikke bli gjennomført konsekvensanalyser for prosjektet. Forholdene for gående, trafikksikkerhet og universell utforming er utredningstema i det videre arbeidet og skal beskrives og legges ved reguleringsplanen eller byggesaken.

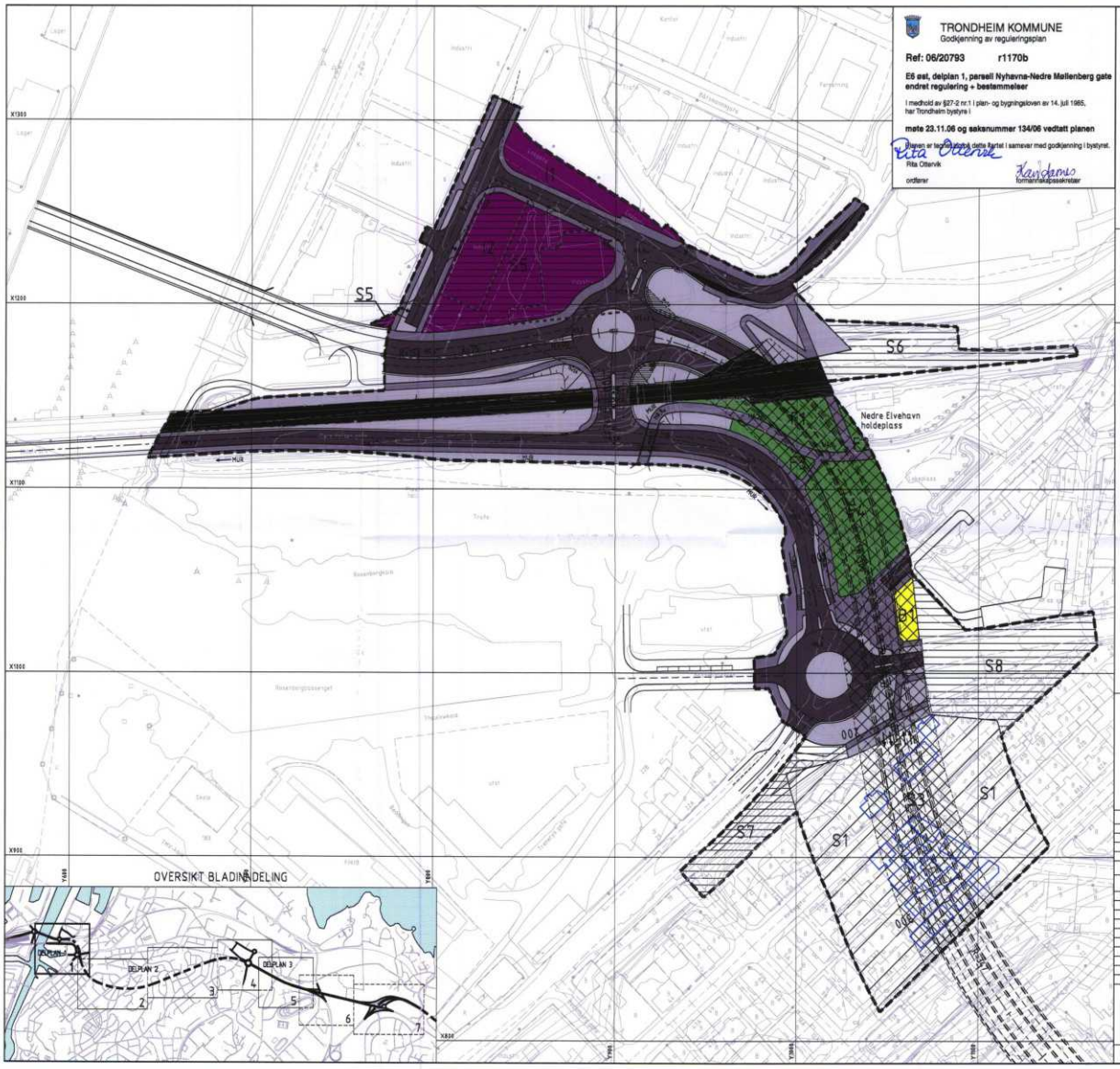
Gateprosjekt Innherredsveien, innspill samlet og kommentert

	attraktivitet vil ikke bare gjøre lokalmiljøet mer innbydende og trivelig, men kan også bringe folk i bydelen sammen utendørs, styrke tilhørighet og identitetsfølelse og gjennom dette bidra til et mer heterogent sammensatt beboermiljø. På tross av positiv utvikling er det særlig på strekningen nærmest sentrum varierende fremkommelighet for myke trafikanter langs Innherredsveien. Til dels er det alternative ruter som kan brukes, men det er likevel behov for en opprusting av spesielt fortau langs selve Innherredsveien. For å sikre alle grupper best mulig fremkommelighet, spesielt om vinteren er dette viktig. Universell utforming må legges til grunn som et viktig premiss i det videre arbeidet. Det er fremdeles behov for tiltak som kan bedre trafikksikkerheten, spesielt ved krysset ved Nonnegata og ved Solsiden. Dette er positivt at dette er løftet frem i planprogrammet. 5. <u>ROS-analyse:</u> ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.	5. Tas til etterretning, ROS skal utarbeides og legges ved uavhengig av om det blir reguleringsplan eller byggeplan.
Trøndelag fylkeskommune	<u>Kulturminner:</u> 1. Under metodikk for kulturminner under bakken bør det stå: «Dialog med fylkeskommunen, eventuelt også Vitenskapsmuseet og Riksantikvaren». Dette ut fra at det er fylkeskommunen som har hovedansvar for arkeologi for denne bydelen. 2. Vi gjør oppmerksom på at nedlagte Eli kirkegård, som var i drift mellom 1846 og 1940, delvis omfattes av planområdet. Dette gjelder tomta som UFFA-huset ligger på i dag, ved krysset mellom Innherredsveien og Stadsingeniør Dahls gate. Deler av planområdet berører også middelalderbyen (vest for Bakke bru) og Bakke kloster. Bakke kloster må avmerkes som hensynssone d) med tilhørende bestemmelser, se vedlagte brev av 11.12.2018 fra Riksantikvaren.	1. Metodikken endres i henhold til merknad. 2. Tas til etterretning
Møllenberg og Rosenborg velforening	1. Etterlyser sammenhengende tilbud for gående og syklende. 2. Dårlig framkommelighet og vilkår for myke trafikanter og trafikkfarlige punkter i Nonnegata, Kirkegata, Bakkegata, Beddingen, særlig i forhold til skoleveg for elever på Bispehaugen og Rosenborg. 3. Ønsker miljøgate i Innherredsveien på hele planstrekningen.	1. Prosjektet skal ha tett samarbeid med de andre gateprosjektene, gatebruksplanen og andre infrastrukturprosjekt som skal sikre en helhet. 2. Gående skal prioriteres først sammen med kollektiv i det videre arbeidet. Forholdene for gående og trafikksikkerhet skal utredes i det videre arbeidet. 3. Tas til etterretning
Sameiet Verftsgata 1E	1. Mer hensyn til gående 2. Bedre forhold for syklende langs gate og bedre forbindelser 3. Ønsker trivelige omgivelser og attraktivt bomiljø.	1. Det er et premiss at prosjektet skal legge til rette for gående 2. tas til etterretning. Hvordan tiltaket påvirker syklende skal utredes i det videre arbeidet. 3. Det er et av målene til gateprosjektene. Blant annet støy, støv, og byliv skal utredes
Borettslaget Inherredsveien 8	1. Påpeker problemer med rystelser, støy, støv og manglende trafikksikkerhet for beboere og myke trafikanter.	1. Grunnforhold, støy, støv og trafikksikkerhet er utredningstema som blir gjennomført i det videre arbeidet.
Næringsforeningen	1. Påpeker at hvordan gaten utformes vil ha konsekvenser langt utenfor områdeavgrensningen.	1. Det vil legges opp til et tett samarbeid med de andre gateprosjektene, gatebruksplan og infrastrukturprosjekt for å se på en helhet.

	2. Påpeker mangfoldet av målsettinger og presiserer at det må tydeliggjøres hva som legges i disse begrepene og hvordan det skal måles og vektes ved sammenlikning av alternativ. 3. Sier at *foreslåtte prioriteringspyramide kan være et godt verktøy for å vurdere trafikkflyt for de ulike trafikantgrupper, men egner seg dårlig til å gjøre vurderinger av hvordan prioritere i målkonflikter som ikke handler om trafikantgrupper, eksempelvis om hvilke løsninger som best bidrar til «å øke attraktiviteten til Midtbyen».* 4. *Næringsforeningen vil minne om at nullvekstmålet gjelder for hele Trondheim, ikke kun for dette området eller sentrumsområdene. Redusert biltrafikk i området er ikke nødvendigvis et positivt bidrag til å nå nullvekstmålet.* 5. *Vi savner undersøkelser som gir en pekepinn på om tiltak medfører at folk endrer transportvaner, eller om tiltakene medfører at folk endrer reisemål. Situasjonen nå for sentrums del er at antall folk i sentrum går ned og dermed også omsetning i butikker og på serveringssteder. Tilsvarende utvikling ser vi ikke på øvrige handelsområder i Trondheim. Dette indikerer at folks handlested har endret seg. Andelen som går, sykler eller reiser kollektivt til sentrum er adskillig høyere enn for øvrige handelsområder. Dermed kan utviklingen være i strid med nullvekstmålet. Vi trenger bedre verktøy slik at vi med bedre sikkerhet si noe om hvordan ulike tiltak påvirker folks valg av transportmiddel og ikke minst valg av handlested.* 6. *Ved å prioritere fremkommeligheten for kollektiv, sykkel og gange i og langs Innherredsveien høyere, vil en måtte nedprioritere fremkommeligheten for bil. Det anses som lite realistisk at redusert fremkommelighet for bil i Innherredsveien ikke vil medføre overføring av trafikk til andre gater. Muligens vil en også skape mer biltrafikk i motsatt retning av sentrum til øvrige handelsområder i byen på bekostning av Midtbyen. Hvordan dette vil slå ut på det totale antall kjørte kilometer i byen bør beregnes, for å kunne si noe tiltakenes effekt på nullvekstmålet.* 7. *Hvordan de ulike målsettingene/temaene vektes vil ha stor påvirkning på anbefalt løsning. Det bør i videre arbeid bes om innspill på fra berørte parter på vekting.* 8. Påpeker behov for tidlig planlegging av løsninger for varelevering og renovasjon. 9. Ønsker gjennomføringsplan for anleggsarbeider som del av planmaterialet, inkl beskrivelse av konsekvenser for næringslivet.	2. Kompleksiteten og mangfold av mål er beskrevet i planprogrammet og at det skal jobbes videre med konkretisering. Involvering og beskrivelse og begrunnelse av metode for alternativsvurdering og måling av grad av oppnåelse av mål vil bli ivaretatt i det videre planarbeidet. 3. Virkninger for næringsliv og endringer i transport som følge av utformingsalternativer skal utredes i tråd med utredningsplanen i planprogrammet. 4. Det stemmer at nullvekstmålet gjelder for hele Trondheim. Samtidig vil utbygging utenfor sentrum føre til økt biltrafikk enkelte steder, som gjør at man må minke biltrafikk andre steder for å oppnå nullvekst. En løsning kan da være å redusere gjennomgangstrafikk gjennom Midtbyen, hvor vi har byens beste dekning på alternative, miljøvennlige framkomstmiddel. 5. Tas til etterretning. Konsekvenser for næringslivet og byutvikling er utredningstema. Det legges opp til en planprosess hvor det inviteres til aktiv deltakelse fra berørte parter, herunder Næringsforeningen. Rådmannen ser også behovet for en overordnet analyse og vil se på muligheten for en slik utredning sammen med Miljøpakken. 6. Nedbygging av Innherredsveien for mindre biltrafikk har bakgrunn i byggingen av Strindheimtunellen. Midtbyen vil fortsatt være tilgjengelig som målpunkt for kunder og besøkende med bil, men de som skal tvers gjennom byen bør heller velge Strindheimtunellen. Dette vil frigi plass for byliv, gående, syklende og metrobuss, i tråd med gjeldende målsetninger og vedtak. Evalueringsrapporten for prøveprosjektet i Innherredsveien viser at tiltaket ikke har ført til økt trafikk i sidegatene. Nullvekstmålet er bakgrunnen for prosjektet og vil utredes. 7. Det legges opp til en prosess hvor det inviteres til aktiv deltakelse fra berørte parter, herunder Næringsforeningen. 8. Tas til etterretning. Varelevering og renovasjon er et eget utredningstema 9. Dette skal utredes i tema byggetrinn

Gateprosjekt Innherredsveien, innspill samlet og kommentert

Den norske kirke	1. Bakke kirke og Lademoen kirke har vernestatus listeført, Bakke kirke med et strengere vern. En listeført kirke er av Riksantikvaren vurdert som et verneverdig kulturminne. Kirken er ikke fredet, men alle saker som gjelder endringer i eller ved en listeført kirke, skal sendes til Riksantikvaren for uttalelse. Nidaros biskop og bispedømmeråd er opptatt av at all planlegging og bygging i kirkens nærmeste omgivelser tar tilbørlig hensyn til naboskapet til kirken.	1. Innspill tas til etterretning, også Riksantikvarens innspill for detaljert regulering og bestemmelsestekst. Kulturminner og kulturmiljø er et eget utredningstema i det videre arbeidet.
Tove Hellem	1. Innspill om potensiale for utvikling av byrom i møtet mellom Kirkegata og Innherredsveien	1. Innspill tas med i det videre planarbeidet
Statens vegvesen	1. Har ikke sendt eget innspill for denne gatestrekningen, men viser til innspill til planoppstart og høring av planprogram for Olav Tryggvassons gate og Kongens gate med trafikksikkerhet og gjennomgående tilbud for syklende som hovedpunkter.	1. SVVs innspill til tilgrensende gatestrekninger følges opp og ivaretas i det videre prosjektarbeidet for Innherredsveien. Statens vegvesen er en del av ekstern ressursgruppe som prosjektet har jevnlige møter med. Prosjektet vil også søke faglige råd fra interne ressurser underveis.
beboere i Innherredsveien 69 A	1. Påpeker økt støt fra buss ved midlertidig stoppested nær 69 A. Uttrykker bekymring for trafikksikkerhet ved ferdsel til og fra holdeplass.	1. Plassering av permanente Metrobusstasjoner vil trolig bli ved Buran og Rønningsbakken, men innspill følges opp i det videre prosjektarbeidet. Trygge krysningspunkt for fotgjengere bør ligge i direkte nærhet til holdeplass.



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref: 06/20793 **r1170b**

E6 øst, delplan 1, parsell Nyhavna-Nedre Møllenberg gate endret regulering + bestemmelser

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

møte 23.11.06 og saksnummer 134/06 vedtatt planen

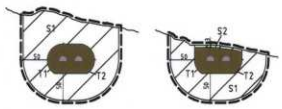
Planen er tegnforklaring datert hørt i samsvar med godkjenning i bystyret.

Rita Ottervik
ordfører

Kari Jarnes
formannskapssekretær

TUNNEL SPESIALOMRÅDER

OVERDEKNING > 18 M. OVERDEKNING < 18 M.



S1 Spesialområde tunnel
S2 Spesialområde tunnel, med restrikasjoner

TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)
- Områder for boliger
- Områder for industri

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Annet vegareal
- Jernbane
- Kollektivfelt

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)
- Park

SPESIALOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)
- Tunnel S1
- Lesseseltunnel S3 Riggområder, anleggsbelter, midlertidig regulering"
- Midlertidig trafikk- og riggområder S5 - S8
- Frisiktsone ved veg

LINJESYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE VEG
- FRISIKTLINJE
- BRU
- Mur
- ANVISNING AV AVK./ØRSEL

BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
Trebygninger som skal flyttes og settes tilbake
Murbygninger som skal rives og oppføres på nytt

EKVIDISTANSE 0,5 M / 1 M

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR E6 NIDELV BRU - GRILLSTAD
Delplan 1
Nyhavna / Nedre Møllenberg-området

MÅLESTOKK: 1 : 1000 i A1-format
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Div. justeringer	01.06.2006	HL/HH			
Div. justeringer	27.09.2006	HL/HH			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedr. reguleringsarbeider	13.05.2006	HL/HH
1. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker	27.06.2006	HL/HH
Utlegging til offentlig ettersyn	04.07.2006 – 27.08.2006	
2. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker	24.10.2006	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	09.11.2006	
Godkjent i bystyret	23.11.2006	

OVERSIKT BLADINNDELING

PLANEN FREMMET AV: Statens vegvesen Region midt og Trondheim kommune

KONSULENT: AAS-JAKOBSEN VIANOVA

DATO 13.05.2006

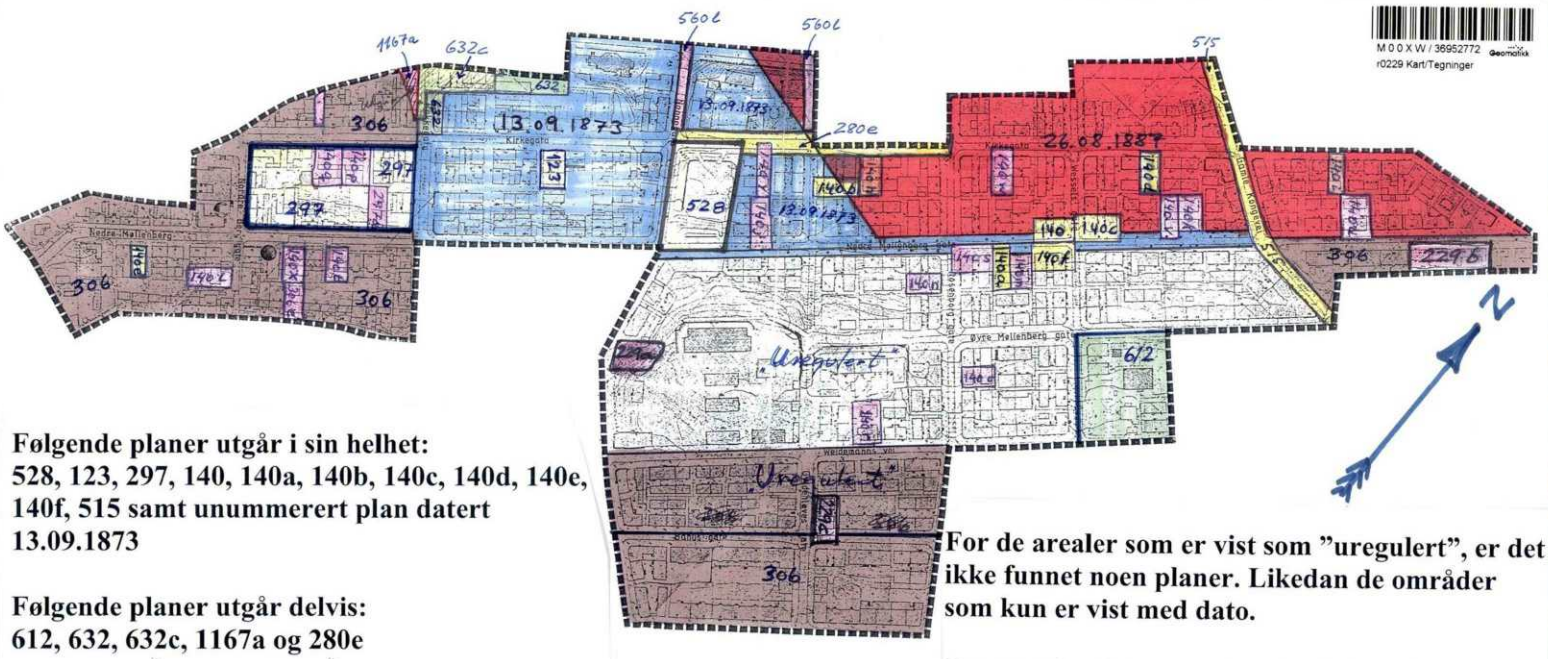
REGULERINGSKART NR.: Delplan 1, 1 av 1
r1170b
TEGNET TST/KKN
SAKSBEH. HL/HH

Plan 229, stadfestet 01.09.1986

Verneplan for Møllenberg/Kirksletten/Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området.

NB!!
Denne planen, r0229, "konserverer" tidligere plansituasjon. Tidligere planer, som utgår ved denne planen, kan derfor fortsatt være aktuelle å se på når det gjelder formål.

Kartet på denne siden viser beliggenheten for de planer som utgår i sin helhet, samt de som det utgår deler av.



Følgende planer utgår i sin helhet:
528, 123, 297, 140, 140a, 140b, 140c, 140d, 140e, 140f, 515 samt unummerert plan datert 13.09.1873

Følgende planer utgår delvis:
612, 632, 632c, 1167a og 280e

For de arealer som er vist som "uregulert", er det ikke funnet noen planer. Likedan de områder som kun er vist med dato.

Resterende planer som er vist på kartet er gjeldende planer som er vedtatt etter 01.09.86.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 334	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Møllenberg gate 76F 7043 TRONDHEIM, m.fl.			
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
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Fjernveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Bane
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Ferdsel
- Småbåthavn

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 1170b

Arkivsak: 06/20793

E6-øst Nidelv Bru- Grillstad, delplan 1, parsell Nyhavna- Nedre Møllenberg-området, endret regulering

Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	: 13.05.2006
Dato for siste revisjon av plankartet	: 27.09.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 27.09.2006
Dato for Bystyrets vedtak	: 23.11.2006

§ 1 AVGRENSNING OG FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 13.05.06, sist endret 27.09.2006.

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av ny E6 øst på strekningen fra Grillstad til Nidelv bru samt forlengelse av Bromstadvegen med forbindelse til HaakonVIIs gt. Det legges også til rette for bygging av de regulerte gang- og sykkelveger innenfor planområdet.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområde	- boligformål
	- industri og lager
- Offentlig trafikkområder	- kjøreveg
	- fortau/gang- og sykkelveg
	- annet trafikkareal
	- jernbane
- Friområder	- park
- Spesialområder	- restriksjonsområde tunnel
	- spesialområde løsmassetunnel
	- spesialområde frisiktsone
	- midlertidig trafikkavvikling
	- midlertidige riggområder
- Andre bestemmelser	- vilkår for gjennomføring/krav om rekkefølge

§ 3 Byggeområder

§ 3.1 Boligområde

Område B1 kan ikke bygges ut før etter at veganlegget (løsmassetunnel) er etablert. Oppføring av bygning eller anlegg innfor dette området skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Statens vegvesen skal godkjenne fundamenteringsmetoden. Byggesøknader og eventuelt

omregulering av arealet skal forelegges Statens vegvesen før godkjenning.

§ 3.2 Industri og lager
Områdene 11 og 12 inngår som en del av kommunedelplan for havneområdet. Områdene skal nyttes til industri og lager. Område 12 omfattes også av spesialområde S5 – midlertidig riggområde, jfr. § 6.5.

Lettere næringsvirksomhet kan tillates etablert dersom dette ikke medfører vesentlig økt trafikk eller
parkeringsbehov. Handel med dagligvarer og lettere forbruksvarer tillates ikke.
Maksimal byggehøyde settes til kote 21.0.

Før bygging kan skje i område 11 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i samsvar med plan- og
bygningsloven § 28-2.

§ 4 Offentlig trafikkområder
§ 4.1 Generelt
Innenfor trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger, gang- og sykkelveger, fortau, trafikkdelere, jernbanespor, bruer, kulverter, tunneler og i en midlertidig fase, kjøre- og gangveger og riggareal i tilknytning til veganlegget.

§ 4.2 Anlegg av trafikkområder
Anlegg av trafikkområder skal utformes etter byggeplaner som detaljert viser utforming av veger, gater, vegutstyr, beplantning, skråninger og murer m.m. I forbindelse med utarbeidelse av byggeplaner skal det lages plan for nødvendige omlegginger av vann- og avløpsledninger samt fjernvarmeledninger.

§ 4.3 Trafikkområde - tunnel, TI og T2
Område TI som omfatter volum for tunnel, reguleres til trafikkformål.
Område T2 er et sikringsområde rundt tunnelen der det bl.a. kan gjennomføres tetningsarbeider. Innenfor dette området har vegholder full råderett. Inngrep av andre krever tillatelse fra vegholder. Volumet kan strekke seg opp til 3 meter under terrengoverflaten, jf. § 6.

§ 4.4 Annet trafikkareal
Sidearealer og skråninger skal beplantes. Det skal tilstrebes stedegen vegetasjon.

§ 4.5 Jernbane hovedspor
Området inngår som en del av Meråkerbanen i Trondheim Kommune.

§ 5 Friområder
§ 5.1 Friområde- park Fl, F2, F3 og F4
Områdene inngår som en del av Strandvegparken og opparbeidelsen skal beskrives nærmere i byggeplanen.

Alle friområder innenfor planområdet skal opparbeides samtidig med veganlegget.

§ 6 Spesialområder
§ 6.1 Spesialområde S1 og S2 - Restriksjonsområde tunnel
Område S1 er et volum som skal klausuleres med hensyn til bl.a. rystelser. Her tillates ikke utført

sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må vegholders tillatelse
innhentes. Vegholder kan sette krav til maksimale rystelser.

Område S2 omfatter arealer på bakken og i en dybde av 3 meter under terrengoverflaten der tunneloverdekningen er mindre enn 18 meter. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten vegholders godkjennelse, så lenge undergrunnen består av fjell, jf. § 4.3. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen.

§ 6.2 Spesialområde S3 - Løsmassetunnel
S3 er område for løsmassetunnel ved tunnelinnslag ved Nyhavna.

Over løsmassetunnelen skal det anlegges jernbanespor for Meråkerbanen.

Område S3 kan benyttes som anleggsområde ved bygging av løsmassetunnelen.

Spesialområdet strekker seg fra terrengoverflaten og nedover i en bredde 10 meter til side for løsmassetunnelkonstruksjonene. Alle tiltak over og ved siden av konstruksjonene skal godkjennes av vegholder.

Over løsmassetunneltaket gjelder arealbruksformål som vist på plankartet.

Etter at veganlegget er ferdig skal arealbruksformålet og vernebestemmelsene på arealet mellom Innherredsveien og Nedre Møllenberg gate over løsmassetunneltaket være som før utbygging. Bygninger som på plankartet er vist med blått omriss, kommer i direkte konflikt med veganlegg. Trebygninger flyttes til mellomlagring og settes tilbake på opprinnelig sted etter at vegen er ferdigbygd. Murbygninger rives og bygges opp igjen på nytt når veganlegget er ferdig.

§ 6.3 Spesialområde frisiktsoner
I frisiktsoner ved vegkryss skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veger.

§ 6.4 Spesialområde S6, S7, S8 – midlertidig trafikkavvikling
Område S6 gjelder nødvendige areal for midlertidig omlegging av Meråkerbanen.
Område S7 er areal for midlertidig trafikkavvikling i medhenhold av bestemmelsene § 4.1, men deler av arealet kan også benyttes til mellomlagring av bygninger som må flyttes.
Område S8 er areal for midlertidig trafikkavviking i medhold av bestemmelsene § 4.1, men noe av areal kan også benyttes til midlertidig plassering av kirke.

Områdene S6, S7 og S8 er midlertidig regulering som bortfaller når anlegget er ferdig.

§ 6.5 Spesialområde S5 - midlertidig riggområde
Innenfor områdene S5 skal det i en utbyggingsfase inntil veganlegget er ferdig utbygd, være anledning til å etablere midlertidig riggområde i medhold av bestemmelsenes § 4.1.

Riggområdene tillates benyttet til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidige bygninger og anlegg, lagring m.v. Når områdene tas i bruk, skal de sikres på forsvarlig måte.

Etter at anleggsperioden er over skal arealet istandsettes som før anleggsstart og tilbakeføres til reguleringsformål for S5s del til industri/lager, jf. § 3.2.

§ 7 Krav om rekkefølge

§ 7.1 Ombygging av avlastet veg

Planer for ombygging av avlastet veg, miljøgate, (Innherredsvegen) lages samtidig med byggeplaner
for ny E6 øst. Ombygging av avlastet veg, miljøgate, skal skje samtidig med ferdigstillelse av E6 på den aktuelle strekningen.

§ 7.2 Bromstadvegens forlengelse

Det forutsettes at forlengelse av Bromstadvegen med forbindelse til HaakonVIIs gt. med tilhørende anlegg, så som gangvegunderganger og fortau langs bru over jernbanen blir bygd samtidig med utbyggingen av ny E6.

§ 7.3 Arkeologisk undersøkelse

Sør-Trøndelag fylkeskommune skal gjennomføre en arkeologisk påvisningsundersøkelse for tiltakshavers regning innenfor planområdet. Ved eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner
skal disse i utgangspunktet reguleres til spesialområde bevaring, og planen endres slik at konflikt unngås. Dersom tiltakshaver likevel ønsker å opprettholde planen uendret, vurderer fylkeskommunen
om det kan søkes om dispensasjon fra Kulturminneloven.

Før reguleringsplanen kan realiseres skal det foretas arkeologisk utgravinger av eventuelle registrerte
automatiske kulturminner som kommer i konflikt med utbyggingen, i henhold til kart som utarbeides
av Sør-Trøndelag fylkeskommune etter ovennevnte påvisningsundersøkelse. Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket blir gjennomført, slik at omfang og kostnader for de nødvendige undersøkelser kan fastsettes.

§7.4 Vurdering av totalstabiliteten i forhold til kvikkleire

Totalstabiliteten av hele kvikkleiresonen som berører prosjektet skal vurderes, og dette skal forelegges og godkjennes av NVE og kommunen før anleggarbeidene starter opp.

§7.5 Gangvegundergang ved Lademoen jernbaneholdeplass

Jernbaneverket ønsker i fremtida å bygge to-sidig plattform på Lademoen holdeplass. For å oppnå en god forbindelse med plattformene må det samtidig bygges undergang under jernbanesporet. Denne undergangen bør av anleggstekniske årsaker etableres samtidig med veganlegget.

.

§ 8 Krav om miljøoppfølgningsprogram

§ 8.1 Miljøoppfølgningsprogram

Det skal legge fram et miljøoppfølgningsprogram for å minimalisere ulempene for omgivelsene under utbyggingen av anlegget. Programmet skal godkjennes av kommunen før utbygging kan skje.

Miljøoppfølgingsprogrammet skal inneholde plan for håndtering av overskuddsmasser, tidsplan for masseutskiftning, midlertidige tiltak for å begrense støy, støv, rystelser og forurensning i grunnen.

Før igangsettingstillatelse gis skal Miljøenheten i Trondheim kommune forelegges og godkjenne tiltaksplan etter Forurensingsforskriftens kap. 2 – Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravarbeider.

§ 9 Krav om utslippstillatelse
§ 9.l Utslippstillatelse
Det må foreligge utslippstillatelse etter forurensningsloven før arbeidene med veganlegget kan settes i
gang. Tillatelsen regulerer blant annet forholdene til støy, støv, rystelser og eventuelt utslipp til vann.

Bystyrets vedtak av 23.11.06 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for E6, Nidelv bru – Grillstad, delplan 1; Nyhavna/Nedre Møllenberg- området, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Statens vegvesen Region Midt/ Trondheim kommune og utarbeidet av Aas-Jakobsen/Vianova datert 13.05.06, sist endret 27.09.06, med bestemmelser senest datert 27.09.06.

Før kommunen godkjenner miljøoppfølgingsprogrammet skal det være nær kontakt med beboerforeninga, spesielt om støy og støv.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.
FLERTALLSMERKNAD – SV, Ap, KrF, RV, DEM, FrP, KrF, V, PP, MDG:
Saken er svært vanskelig tilgjengelig ut fra vedlagte kartmateriale

Rita Ottervik Kari Aamås

R 229. St.f. 01.09.86

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET MØLLENBERG/ KIRKESLETTEN/ROSENBORG I TRONDHEIM KOMMUNE, VIST PÅ KARTBILAG.

R 229

Siste revisjon:

Bystyrets vedtak:

FORMÅLET MED REGULERINGEN.

Formålet med verneplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. Å sikre en best mulig forvaltning av bygningsmassen som bevarer og videreutvikler områdets bygningsmessige særpreg og helhetlige miljø. Den sammenhengende trehusbebyggelsen er spesielt viktig å bevare.

2. Å åpne for en bedring av bomiljøet ved å hindre økning og muliggjøre reduksjon i utnyttelsesgraden i de tettest utbygde delene av området.

3. Å bevare den karakteristiske blanding av boliger og mindre næringsvirksomheter på en slik måte at innslaget av disse ervervsfunksjoner ikke belaster områdets bofunksjon.

4. Å legge forholdene til rette for en løsning av trafikk- og parkeringsproblemene på en måte som best mulig ivaretar beboernes behov for å benytte ubebygde arealer, inklusive gategrunn, til oppholds- og rekreasjonsformål.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

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

Byggeområder.

2. Området reguleres til spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.

3.1. Området forutsettes utnyttet som tidligere, til boligområde med mindre forretninger, verksteder og sosiale formål til betjening av området.

R229
0288

3.2. Bygningsrådet kan tillate bruksendring bare når dette vil styrke områdets karakter og funksjonsdyktighet som bevarings- og boligområde.

3.3. Etablering av virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan gi ulemper ved støy, røyk, lukt, trafikk, parkering m.m. er ikke tillatt innenfor området.

Eksisterende bebyggelse.

4.1. Eksisterende bygninger og murbygninger fra før 1925, inngår i bevaringsområdet. De skal bevares, og kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

4.2. Ved vindusutskifting må det påsees at det ved lavtsittende vinduer over fortau velges typer som ikke i åpen stilling er farlige for forbipasserende.

4.3. Utvendige trapper skal bevares. Det samme gjelder opprinnelige plankegjerder med porter mellom husene ut mot gate, veg og offentlig plass. Åpne gårdsplasser på bakkenivå skal så langt mulig beholdes.

4.4. Utstikkende trapper og utvendige åpne kjellernedganger som kan være en fare ved ferdsel på fortau, skal markeres eller sikres.

4.5. Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.

5.1. Alle rivingssøknader innenfor bevaringsområdet skal undergis antikvarisk vurdering før de behandles i bygningsrådet.

Ny bebyggelse.

6.1. Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette nøye tilpasses omkringliggende bygg med hensyn til høyde, etasjehøyde, materialvalg, form, farge og gjeldende krav til brannseksjonering og brannsikring.

6.2. Dette gjelder også for gjenreisning etter brann eller nødvendig riving.

6.3. Bebyggelse oppført etter 1925 inngår ikke i bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal disse husene erstattes med ny bebyggelse i henhold til bestemmelsene i pkt. 6.1.

6.4. Inntil bygningsrådet har fastsatt parkeringsnorm for området bestemmer bygningsrådet krav til parkering i hver enkelt byggesak.

R224
0288

7.1. Mot offentlig veg, gate og plass skal eventuell ny bebyggelse oppføres i sammenhengende rekke, med åpning i rekken i samsvar med opprinnelig tomtestørrelse, husplassering og husstørrelse i området.

7.2. Utnyttingsgraden skal ved nybygg eller ombygging ikke øke på de tomter som etter bygningsrådets skjønn har høy utnyttingsgrad fra før.

7.3. Hvor byggegrense mot vegareal ikke er vist, følger byggegrensen det idag eksisterende veggliv.

7.4. Der ny bygning erstatter tidligere inntrukket bygning, skal veggliv i nybygget ligge i regulert byggegrense. Nybygg kan ikke trekkes lengre inn på tomten.

Bygningene.

8.1. Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates mot gate, likevel bare under forutsetning av at vinduene etter bygningsrådets skjønn ikke forringer husets karakter i seg selv eller som en del av et helhetlig gatebilde.

8.2. Takflater skal tekkes med skifer, tegl eller stenmateriale som i farge og form harmonerer med disse.

8.3. Ved trebygninger skal det i fasadene bare brukes materialer og farger som harmonerer med den bestående eldre trebebyggelsen. Det samme gjelder for utforming av trapper, porter, dører og vinduer. Alle vinduer skal deles i fag med separate rammer, der proporsjonene tilsvarer de opprinnelige vinduene. Alle utvendige trapper skal være utført i steinmateriale og forsynt med tradisjonelt utformet rekkverk i stål.

8.4. Alt utvendig treverk skal males i dekkende farge. Utvendige farger på alle bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

Fellesareal.

9.1. Kvartalenes indre områder kan benyttes til fellesareal for flere eiendommer, der forholdene ellers tilsier at bakbygninger kan fjernes i nødvendig omfang uten å skade karakteren av bevaringsområde.

9.2. Åpne offentlige plasser skal holdes ubebygd og gies parkmes ig utforming.

R229
0288

9.3. Gater, veger og plasser må disponeres slik at tilgjengeligheten for brannvesenet til enhver tid er sikret.

Fellesbestemmelser.

10.1. Utformingen av forstøtningsmurer, gjerder, skilt, reklame, utvendig belysning og gatebelysning skal skje under hensyn til strøkets karakter, og godkjennes av bygningsrådet. Frittstående og veggmonterte skilt skal stå min. 2.20 m over gangareal, markiser må være montert så de kommer min. 2.5 m over gangareal.

10.2. Planting av trær og busker skal godkjennes av anleggs- og driftskontoret.

11.1. Unntak fra disse bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene når særlige grunner taler for det.

11.2. Etter at denne reguleringsplanene med sine bestemmelser er sta festet, kan det ikke inngåes privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

11.3. Nye reguleringsplaner innenfor området avløser disse reguleringsbestemmelsene.

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk avdeling
Plankontoret, 10.10.1983,
korrigert av bygningsrådet 18.10.1983.

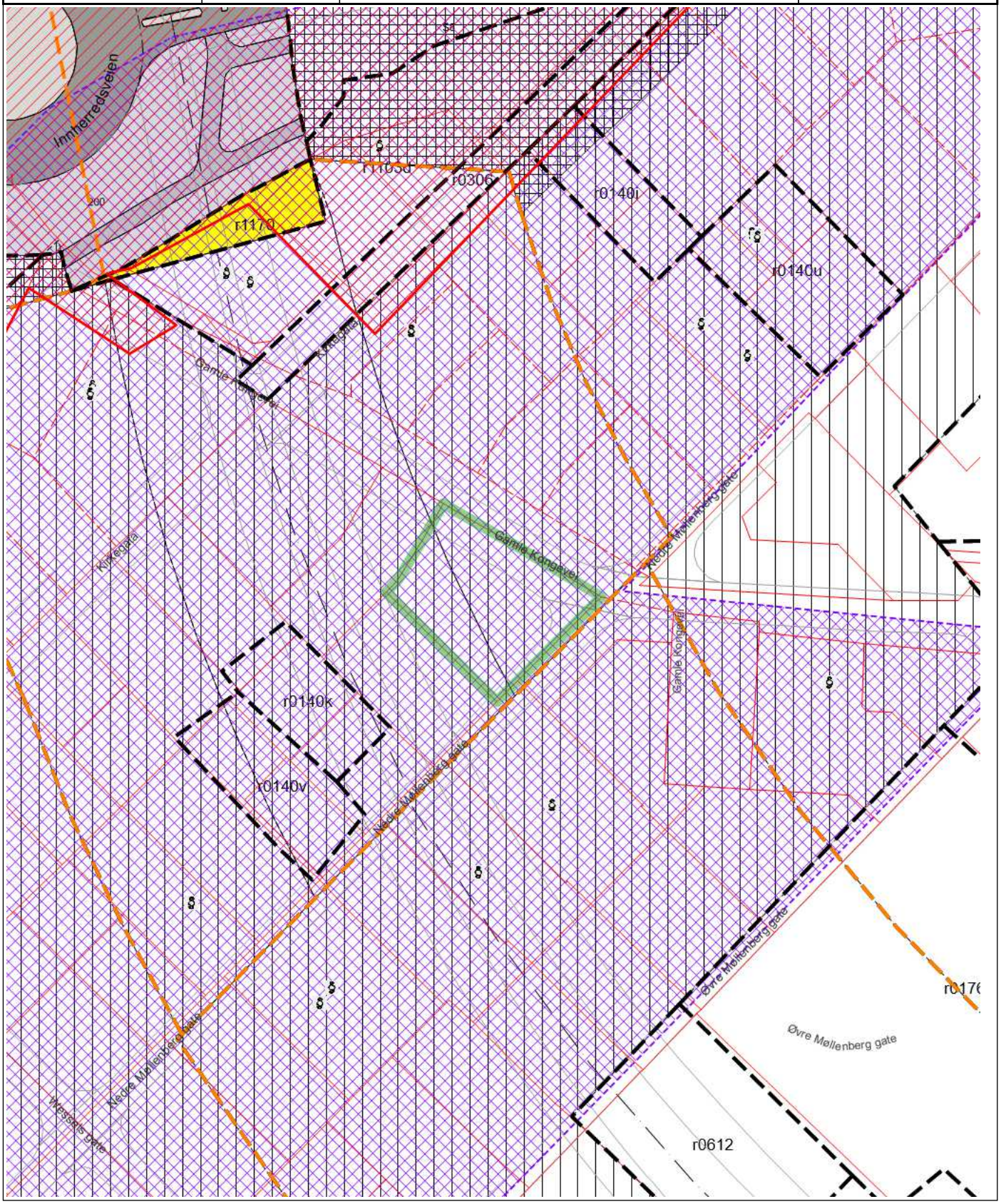
031B203

Trondheim

Reguleringsplaner

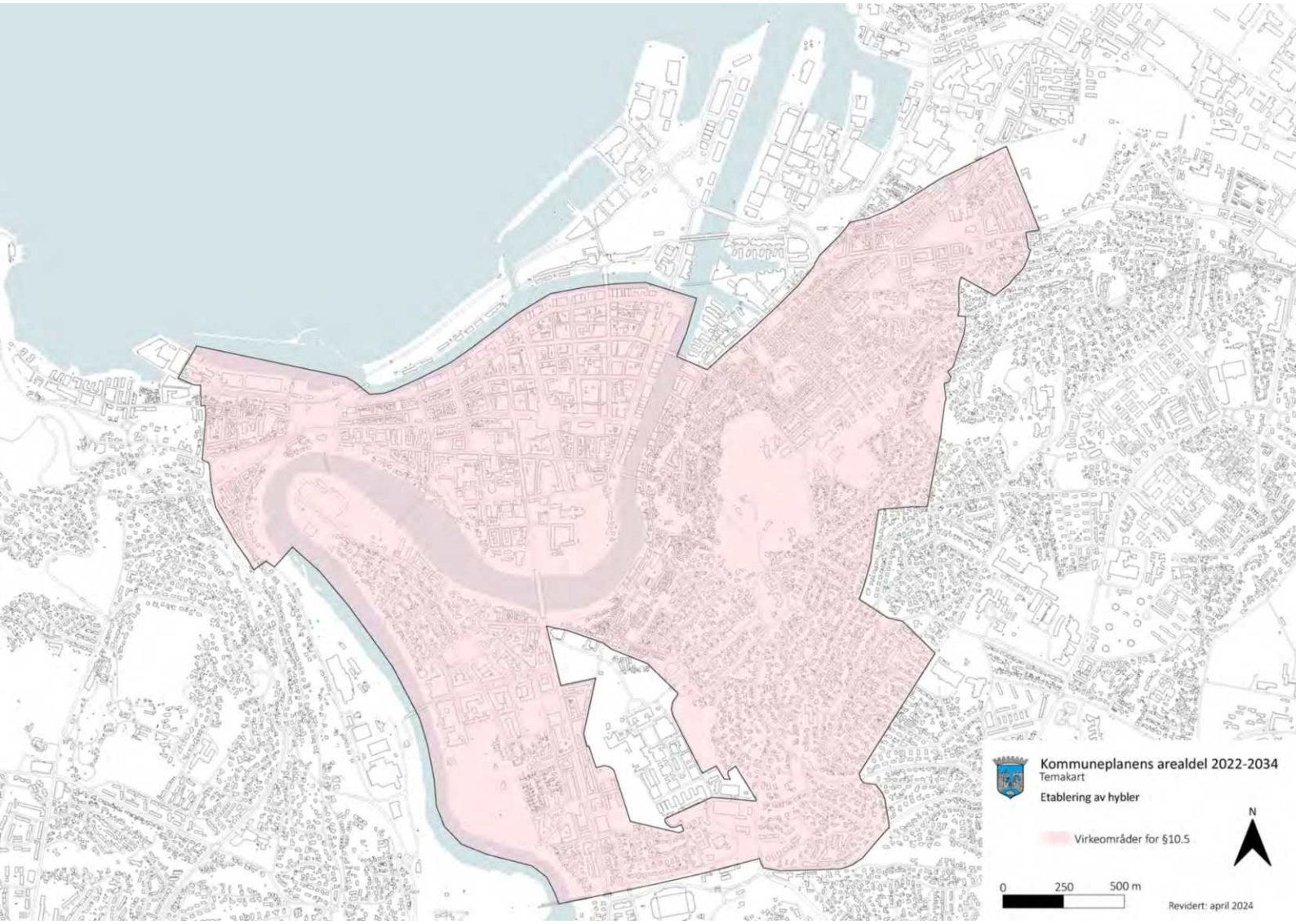
Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 334	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Møllenberg gate 76F 7043 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

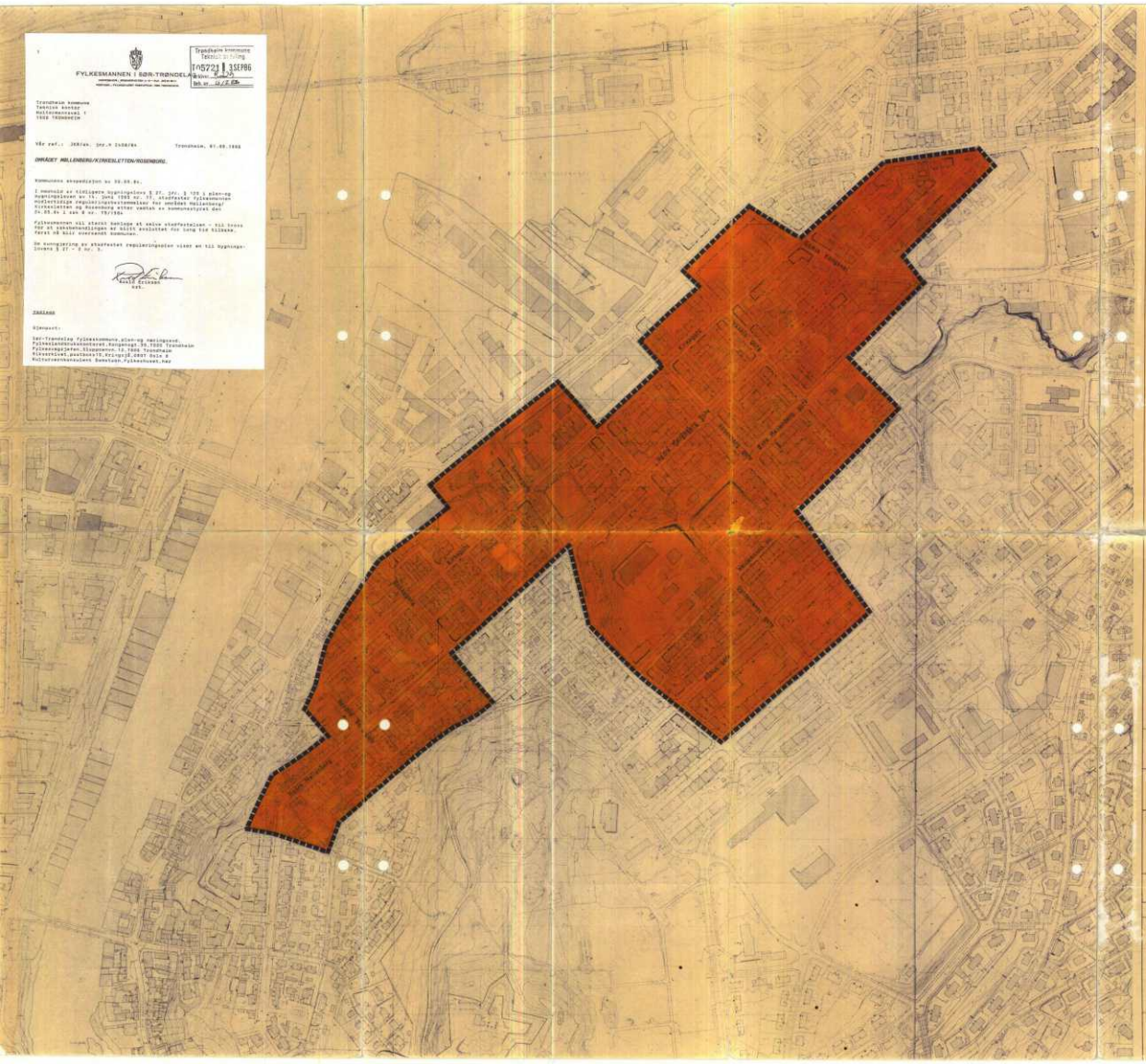
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Midlertidig forbud mot tiltak
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Midlertidig trafikkområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Restriksjonsområde flyplass


Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområder for §10.5
N
0
250
500 m
Revidert: april 2024



FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Trondheim kommune
Teknisk kontor
Rolfsmarkveien 1
7002 TRONDHEIM

Vår ref.: JKH/ah Dep.nr. 2xx8/86 Trondheim, 01.09.1986

OMRÅDET MØLLENBERG/KIRKESLETTEN/ROSENBORG.

Kommunens vedtak av 28.08.86.

I medhold av Kgl.Utgave Bygningslov § 27. jfr. § 109 i plan-og bygningsloven av 1965 nr. 77, stadfester fylkesmannen midlertidige reguleringsbestemmelser for området Møllenberg/ Kirkesletten og Rosenborg vedtatt av kommunestyret den 24.08.86 i sak 8 nr. 73/86.

Fylkesmannen vil ellers bemerke at endre stadfestelsen - til hvem før at saksbehandlingen er basis avsluttet for lang tid tilbake, først må blir overbevist kommunen.

En kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser at til bygningsloven § 27 - 2 nr. 3.

Ragnhild Eriksen
fyl.

Kopi sendt:

Sør-Trøndelag fylkeskommune,plan-og miljøavd.
Fylkeskonservatoren,Kongensgt.34,7010 Trondheim
Fylkesvegsjefen,Slupgaveny.12,7000 Trondheim
Riksantikvaren,postboks15,Kringsj,0411 Oslo 4
Kulturvernkonsulent Sømstuen,Fylkeshuset,Hay

Trondheim kommune
Teknisk kontor
Mottatt 23SEP86
Saksnr. 8620
Bilag nr. 44/86

TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U-
- BOLIGER U=
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
  - areal for kjøretrafikk
  - grønnstripe, trafikkøy, skjæring, fylling, annet
  - skulder
- PARKERING
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l.)
- JERNBANE, SPORVEG, KOLLEKTIVTRACE
- HAVNER

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- H - HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
- FELLES GANGVEG

STREKSYMBOLER M.V.

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert, eksisterende tomtegrense
- senterlinje, frisiktlinje
- avkjørsel
- G B - omriss av planlagte boliger, garasjer og boder
- omriss av annen planlagt bebyggelse
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

0 20 40 60 80 100 M

VERNEPLAN FOR MØLLENBERG/KIRKESLETTEN/ROSENBORG GJENNOM MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETTE OMRÅDET.

OPPDRAGSGIVER:
BISPEHAUGEN OG ROSENBORG BEBOERFORENING
V/JAN HØST

KONSULENTER/MEDARBEIDERE:
OVERARK. GUNNAR SANDVIK, PLANKONTORET TR.H.KOM.
ARK. GUNNAR HOUEN, KIRKE/KULTUR/FRITID, TR.H.KOM.
ARK. FINN DAMSTUEN, FYLKESKONSERVATOREN.
RANDI ALSTAD, ROSENBORG BYDELSUTVALG.

ARKITEKT MNAL SNORRE MYRSETH,
KIRKEGATA 12 A., 7000 TRONDHEIM.

DATO 08.04.1983

SAKSBEHANDLING:

Nr.	Dato	
1	16.10.1983	Bygningsråd
2	21.10 - 14.11.83	Off. ettersyn
3	6.3.1984	Bygningsråd

ENDRET:

Nr.	Dato	Sign.
	(8.06.1984)	

FM 1134
PNA 954

00845
H229 Pakk Kar

MÅLESTOKK: 1:2000

REGULERINGSPLAN nr. 229.

TEGNING

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1136/13

Selberg Arkitekter AS
Leiv Eriksson Senter

N-7492 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Trine Anette Lindkvist	12/53293 oppgis ved alle henvendelser		04.04.2013

Gamle Kongevei 10 A, ferdigattest - tiltak for fasadeendring

Byggested: **Gamle Kongevei 10 A** Gnr./Bnr.: **410/334**
Bygningsnummer: **182135852**
Ansvarlig søker: **Reinertsen AS**
Tiltakshaver: **Statens vegvesen**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 20.03.2013.

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 3UK 5485/12.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/53293	04.04.2013

TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Statens vegvesen, Region midt Fylkeshuset, 6401 MOLDE

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/53293	04.04.2013

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. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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.

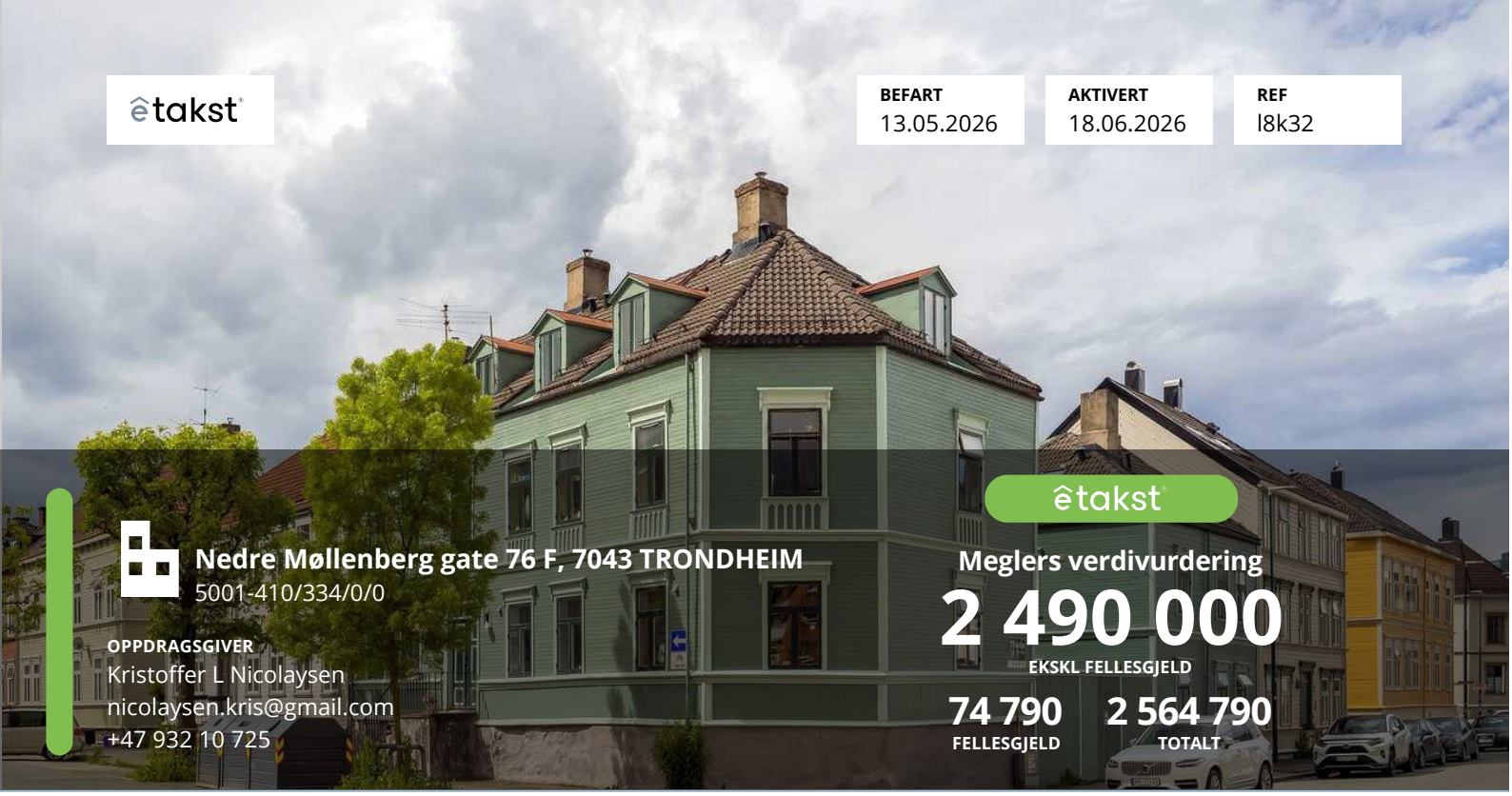
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

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



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
13.05.2026	18.06.2026	l8k32

Nedre Møllenberg gate 76 F, 7043 TRONDHEIM

5001-410/334/0/0

OPPDRAGSGIVER
Kristoffer L Nicolaysen
nicolaysen.kris@gmail.com
+47 932 10 725

etakst

Meglers verdivurdering

2 490 000

EKSKL FELLESGJELD

74 790	2 564 790
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Andel i borettslagleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1890
Soverom	1
Etasje	3
Fellesutgifter	2 338
Formue	21 003

AREAL

BRA-i	32 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	4 m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Ingen valgte egenskaper.

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Kirkegata 57A, 7043 Trondheim	10.03.2026	2 845 000	311 012	3 156 012	1890	45 m²
Wessels Gate 24A, 7043 Trondheim	17.03.2026	3 050 000	0	3 050 000	1898	41 m²
Kirkegata 46, 7043 Trondheim	14.10.2025	2 900 000	0	2 900 000	1888	32 m²

Innbydende loftsleilighet med svært skjermet beliggenhet, sentralt på Møllenberg

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

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

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

PRIVATMEGLEREN

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

Eiendomsverdi®

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260190
Addresse	Nedre Møllenberg gate 76 F		
Postnr.	7043	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Kristoffer L Nicolaysen		

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?

2021, august

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5år i august

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

Beskrivelse:

Små sprekker i flis, kommer fra at ting har falt ned på flis.

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

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

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

Innsettelse av waterguard gjort av rørlegger

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Etterfylt fuge på gulv

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Oppdrag fra rørlegger, samt faktura

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Waterguard på kjøkken installert

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fra samme rørlegger som la på bad

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

Beskrivelse:

Det er noe skjevhet i gulvet, ikke så merkbart i leiligheten, men merkbart i trappeoppgang

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet vinduer mot bakgård: soverom, kjøkken og bad

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget har dette

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

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

Brannsikring etter pålegg fra brannvesenet sitt tilsyn

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget har

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

Av hvem?:

Tobb el-tilsyn

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, kun små ting som rydde sikringsskap og flytte en brannvarsler

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er noe avvik mellom tegninger og reelt oppsett med gang og soverom. Se salgsoppgave

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

Beskrivelse:

Økte nylig. Knyttet til tiltak for imøtekomme krav om brannsikkerhet. Jeg har også blitt gjort kjent med at det har vært diskutert rehabilitering av yttertak hvor det er innhentet tilbud, men at dette har blitt skrinlagt. Samme gjelder maling i trapp

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

Beskrivelse:

Det var i kjelleren 2-3år tilbake. Utbedret av firma, ikke vært siden.

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 *Kristoffer L Nicolaysen*

Initialer selger:
K L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:
Nedre Møllenberg gate 76 F, 7043 Trondheim
Gnr. 410, Bnr. 334, andelsnr. 5 i BORETTSLAGET GAMLE KONGEVEI 10,
Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260190

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Robert Hopen

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

E-post: robert.hopen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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