PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

ØYSTEIN MØYLAS VEG 25

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Planskisse

Seksjonstegning

Byggetegninger

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260226
Addresse	Øystein Møylas veg 25		
Postnr.	7031	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Hanne Kristensen		
Selgers navn	Nora Aunan		

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?

Desember 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år 8 mnd.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring Nuf

Polise/avtalenr.:

SP0006360409

Våtrom

Initialer selger:
H K
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ei sprekt flis på badegulv.

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 24.08.2026

Signert av *Hanne Kristensen*

Signert av *Nora Aunan*

Initialer selger:
H K
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Øystein Møylas veg 25

7031 TRONDHEIM

5001/62/360/16/0/0

Rapportdato

04.09.2026

TG 0	1
TG 1	9
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

ØYSTEIN MØYLAS VEG 25 - 5001/62/360/16/0/0

Befaring utført den 18.08.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

ØYSTEIN MØYLAS VEG 25 - 5001/62/360/16/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

ØYSTEIN MØYLAS VEG 25 - 5001/62/360/16/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

ØYSTEIN MØYLAS VEG 25 - 5001/62/360/16/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

ØYSTEIN MØYLAS VEG 25 - 5001/62/360/16/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Øystein Møylas veg 25 , 7031, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/62/360/16/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2014

Tomt: 1 888.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Hanne Kristensen, Nora Aunan

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Boligblokk oppført med hovedkonstruksjon i prefabrikerte moduler. Utvendig fasader er kledd med trekledning og fasadeplater. Taket har flatt taks form og antas tekket med takmembran. Vinduer med isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

ØYSTEIN MØYLAS VEG 25 - 5001/62/360/16/0/0

3.etasje			
BRA-i 82 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 10 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, bad/vaskerom, 3 soverom, omkledningsrom, kjøkken, stue.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 82 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 10 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 87 m^2

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

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

ØYSTEIN MØYLAS VEG 25 - 5001/62/360/16/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
24.08.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 08.04.2015.

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

3 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i PVC-plast med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i PVC-plast med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ØYSTEIN MØYLAS VEG 25 - 5001/62/360/16/0/0

4 Bad/vaskerom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 1

Kommentar:
Dokumentasjon på badets oppbygging er ikke kontrollert. Badet er fra byggeår og det er ferdigattest på boligen.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 40 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Rustfritt sluk i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

ØYSTEIN MØYLAS VEG 25 - 5001/62/360/16/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?
Ja

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Ja

Kommentar:
Det foreligger drenshull for lekkasjevann. Det er ikke kontrollert inne i kassen.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

ØYSTEIN MØYLAS VEG 25 - 5001/62/360/16/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ØYSTEIN MØYLAS VEG 25 - 5001/62/360/16/0/0

5 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Ventilator fungerte som normalt ved enkel funksjonstest.

ØYSTEIN MØYLAS VEG 25 - 5001/62/360/16/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Aggregatet er installert i omkledningsrom. Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ØYSTEIN MØYLAS VEG 25 - 5001/62/360/16/0/0

7 Innvendige vann og avløpsrør

TG 1

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
I rørskap i omkledningsrommet.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

Kommentar:
Vannrør av typen rør-i-rør. Det er installert rørskap i omkledningsrom. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

8 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
fjernvarme

Kommentar:
Rørskap er installert i omkledningsrom. Boligen har radiator på alle rom bortsett fra bad/vaskerom som har elektriske varmekabler.

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

ØYSTEIN MØYLAS VEG 25 - 5001/62/360/16/0/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert bereder i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

ØYSTEIN MØYLAS VEG 25 - 5001/62/360/16/0/0

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering

10 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

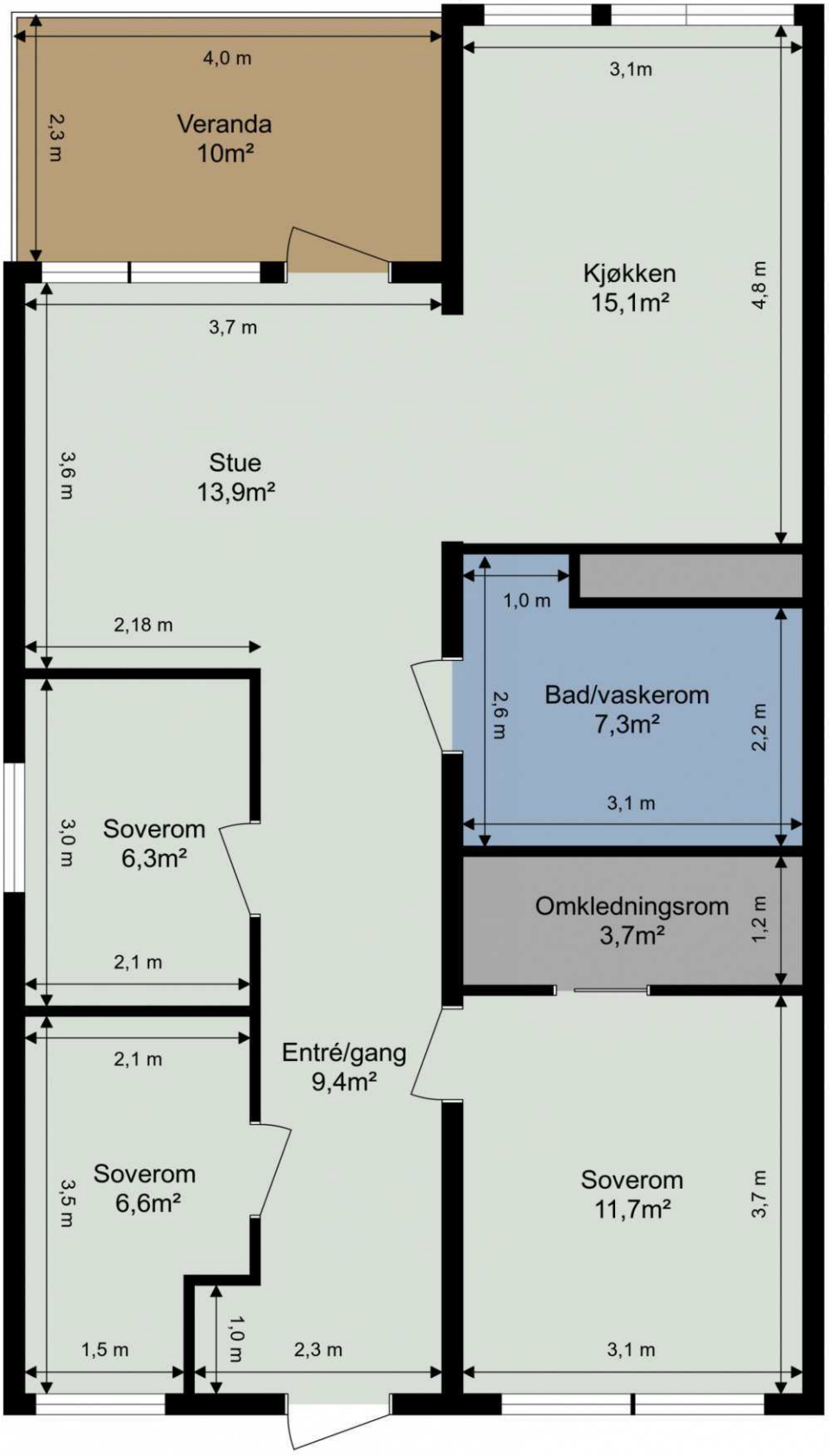
Kommentar:
Det er ikke registrert tegn eller spor av skadedyr på befaringen

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Nei

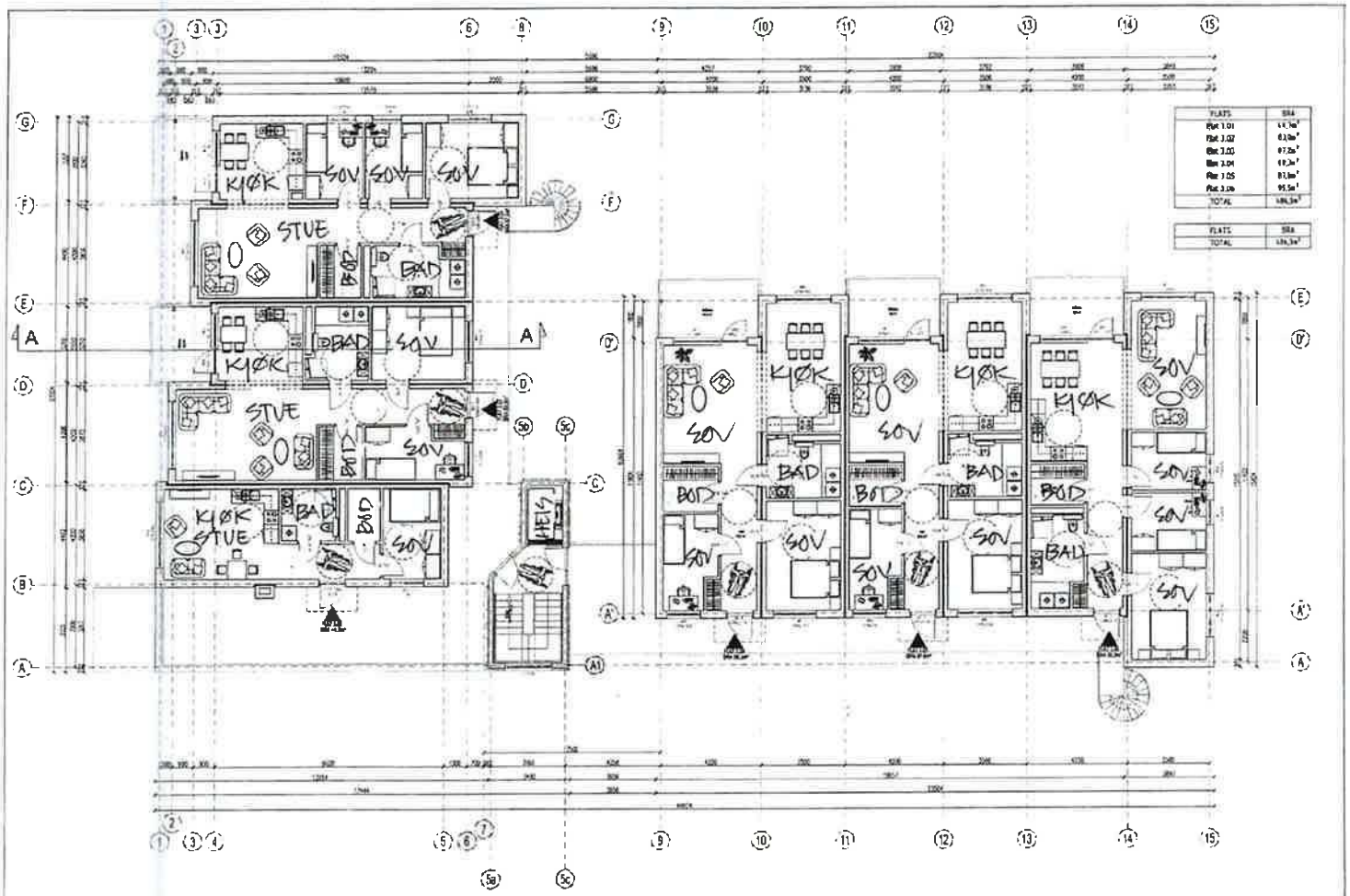
ØYSTEIN MØYLAS VEG 25 - 5001/62/360/16/0/0

Øystein Møylas veg 25

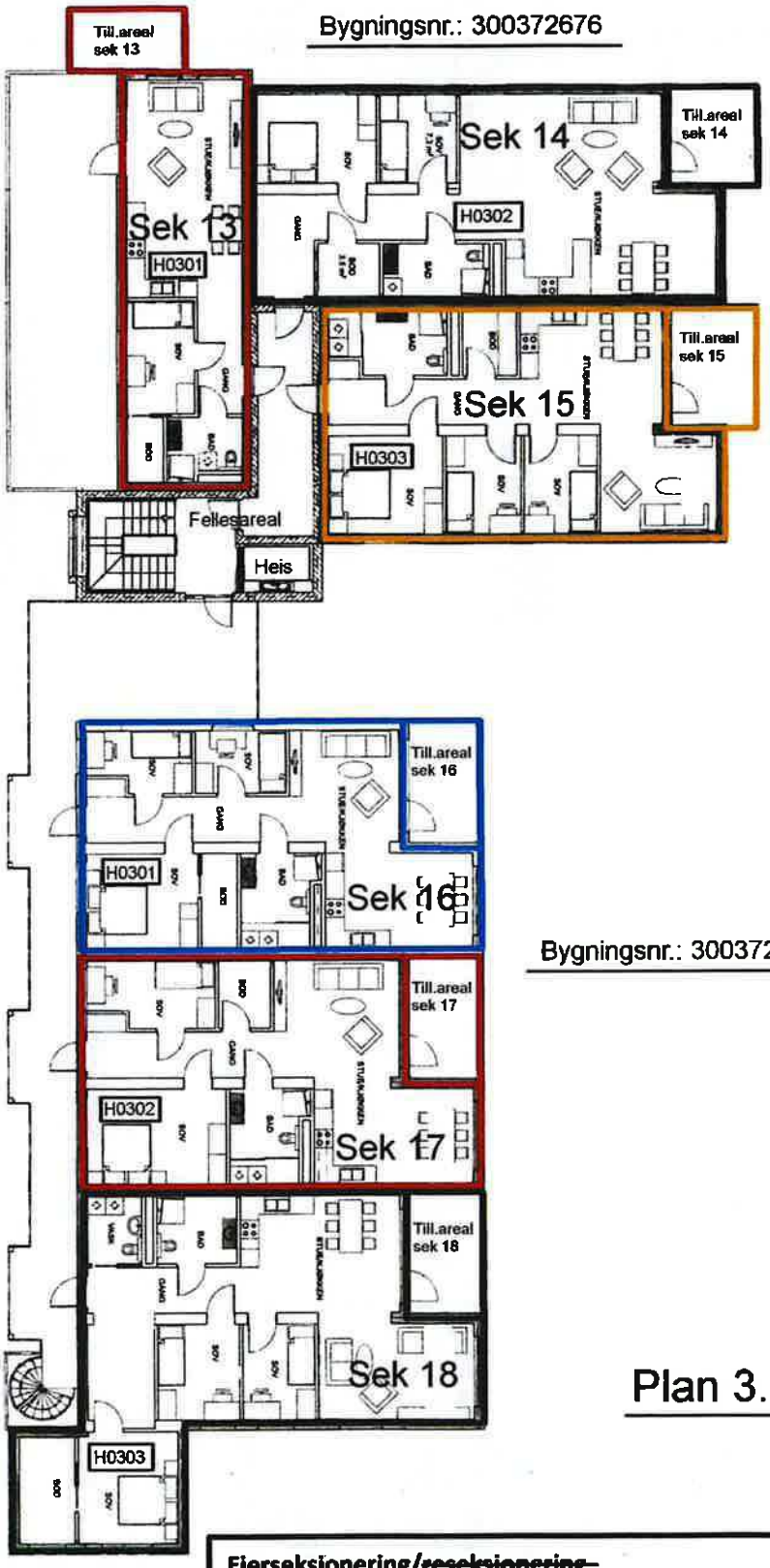
3. Etasje



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



PLAN 3.ETG 1:200
30.11.12



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
4/4-14

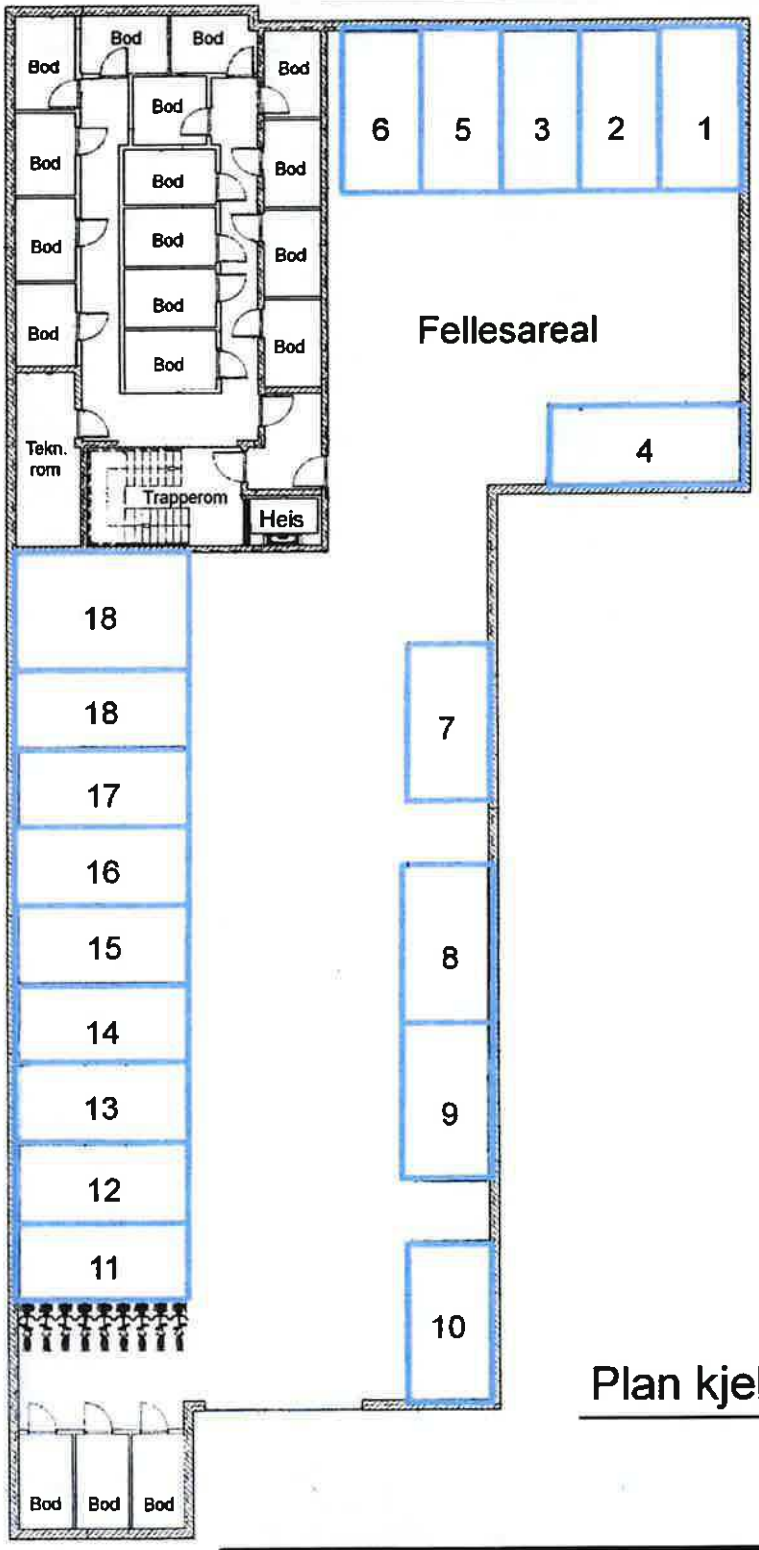
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 62 **Bnr:** 360

Seksjon: 13-14-15-16-17-18

Felles **Side:** 5

Bygningsnr.: 300372671



Plan kjeller

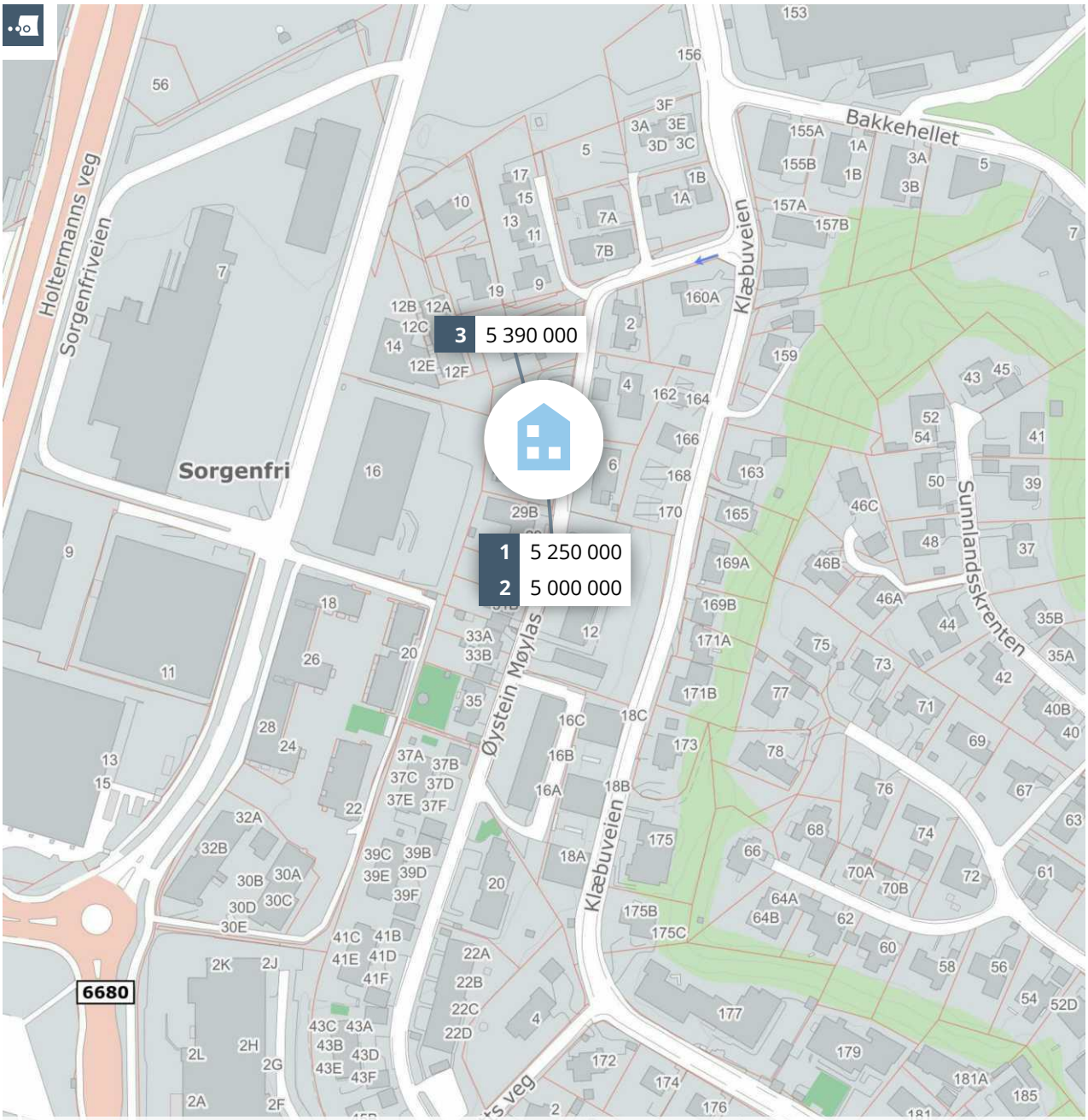
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
4/4-14

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 62 **Bnr:** 360

Seksjon: Tilleggsareal til seksjon

Felles **Side:** 2



Meglers verdivurdering

ØYSTEIN MØYLAS VEG 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 03.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Elisabeth Leth-Olsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øystein Møylas veg 25, 7031 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 62 BNR 360 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS NARDO 14

Verdivurdert til

5 190 000

0	5 190 000	63 293
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	5 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	4 441
Formue	9 642
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øystein Møylas veg 25 83 m² 2014 2. etg 2 sov	13.08.2026	5 390 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**63 253**
2 Øystein Møylas veg 25 82 m² 2014 3. etg 3 sov	10.12.2024	4 950 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**60 976**
3 Øystein Møylas veg 27 93 m² 2014 2. etg 3 sov	28.05.2025	5 390 000	**5 390 000**	0	5 390 000	**57 957**

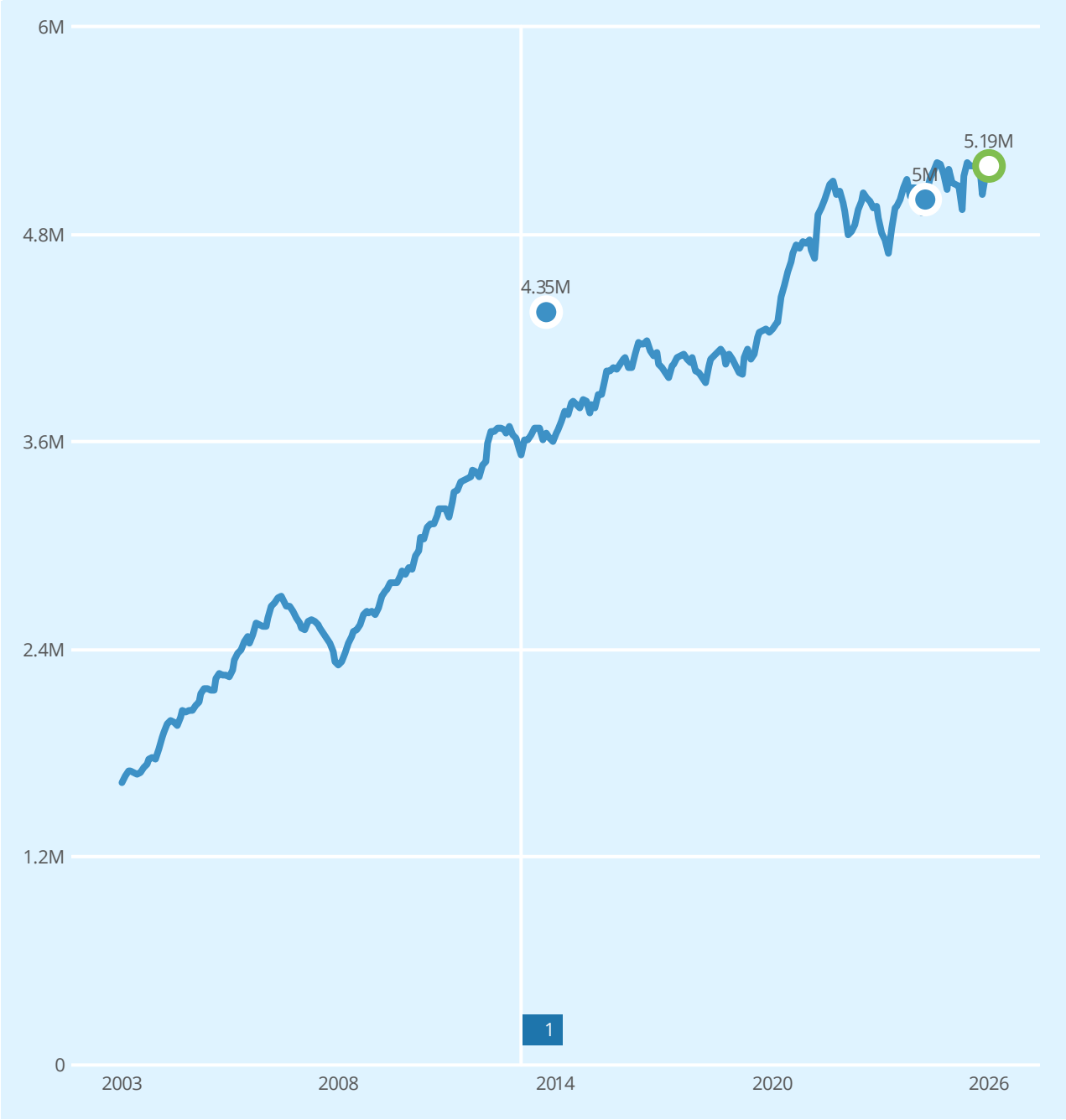
Dette er en pen og innbydende 4-roms leilighet i 3. etasje med heis, utsikt og p-plass i kjeller. Leiligheten har en god planløsning, kvaliteter som walk-in garderobe, samt god beliggenhet nært sentrum.

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.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.11.2024	10.12.2024	06.01.2025	4 950 000	5 000 000	0	5 000 000
08.08.2014		08.08.2014	-	4 350 000	-	4 350 000

Leiligheter til salgs i 7031 TRONDHEIM nå

24
leiligheter til salgs

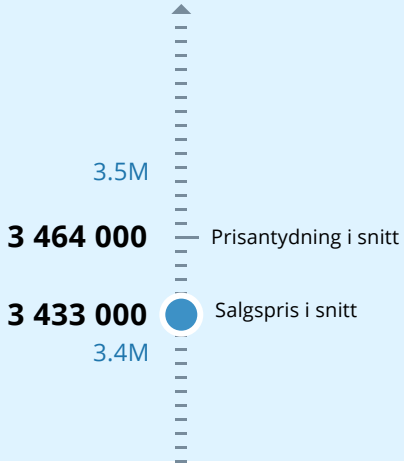


Annonsene har i snitt ligget ute i

80
dager

Leiligheter solgt i 7031 TRONDHEIM siste 3 mnd

30
leiligheter solgt

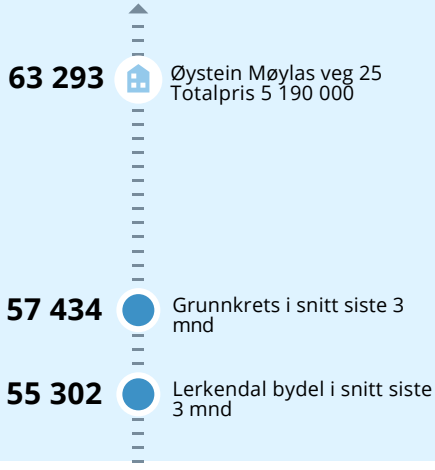


Solgt i snitt i løpet av

34
dager

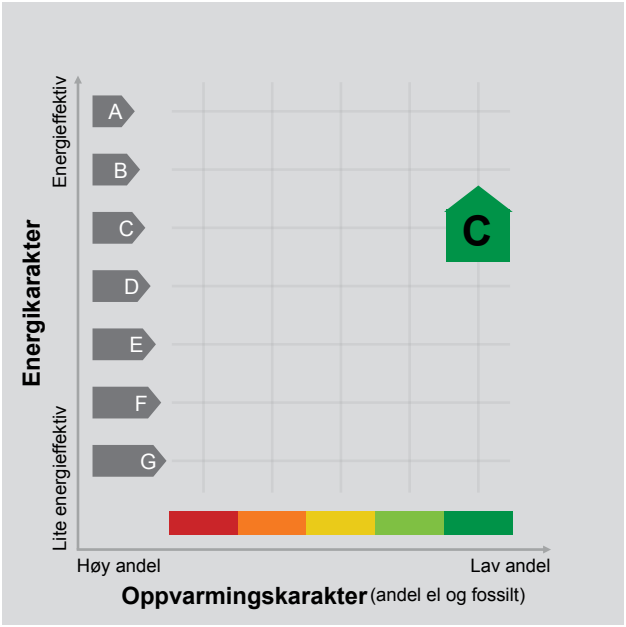
for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Øystein Møylas veg 25
Postnummer	7031
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	360
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300372673
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-44956
Dato	30.10.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

VEDTEKTER
for
Sameiet Sorgenfriparken

(org.nr. 813 978 202)

Vedtatt 19.04.2017, endret på årsmøtet 28.04.2020, sist endret 24.03.2026

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Sorgenfriparken. Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 62, bnr. 360 i Trondheim kommune. Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst 10.04.2014.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig og faktisk råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene, se 2-2.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Leiligheter i første etasje har uteareal tilknyttet leiligheten i form av terrasse på bakkeplan. Leilighetene i første etasje har rett til å privatisere det arealet som naturlig tilligger leiligheten, med utvidelse av terrasse og/eller beplantning som for eksempel hekk. Dersom man velger å gjøre dette har leilighetseier plikt til å holde arealet i god stand.

Alle seksjoner har eksklusiv rett til en fast biloppstillingsplass og en bod i parkeringskjeller. Parkeringsplassen/boden kan ikke selges separat, og følger til enhver tid med seksjonen.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

2-2 Utleie
Seksjonseier plikter å opplyse styret om leieperiodens varighet samt leietakers navn og telefonnummer/epostadresse. Leietaker plikter å følge vedtektene og ordensreglene og sameiets vedtak.

Ved utleie er eier av boligen ansvarlig overfor sine leietakere, herunder skader, tyveri og andre tap som måtte påføres andre eiere/beboere og sameiets eiendom. Det er ikke tillatt å montere nøkkelboks på yttervegg for oppbevaring av nøkkel (unntak for hjemmehjelpstjeneste). Utleier har ansvar for å administrere overlevering av nøkkel direkte til den som skal leie.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

3-1-1 Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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.

3-1-2 Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

3-1-3 Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-1-4 Den enkelte sameier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av markise, levegg, varmepumpe, parabolantenne mv. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere sameiere har montert skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjonen installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

4-1-1 Den enkelte sameier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Sameierne skal 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.

4-1-2 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 vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm.

4-1-3 Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

4-1-4 Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

4-1-5 Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

4-1-6 Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 34.

4-1-7 Tiltak som medfører endring av byggets fasade må ikke gjennomføres uten årsmøtets godkjenning.

4-1-8 Bygningsmessige eller andre tiltak må ikke føre til skade på sameiets eiendom.
I slike tilfelle kan styret rekvirere tjenester for utbedring på ansvarlig sameiers regning.

4-1-9 Kostnader som påløper sameiet på grunn av falsk brannalarm skal belastes den sameier som har forårsaket dette. Kostnader ved omprogrammering av garasjeport og/eller hoveddør i forbindelse med flytting eller bytte av telefonnummer belastes den enkelte sameier.

4-1-10 Det tillates kun bruk av elektrisk eller propangrill på balkonger og terrasser. Grilling må skje skånsomt med hensyn til naboer og brannfare.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

4-2-1 Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

4-2-2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen skal sameiet holde vedlike. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

4-2-3 Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen, og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

4-2-4 Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

4-2-5 Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

5-1-1 Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader forbundet med kabel-tv /internett skal fordeles flatt med et likt beløp på alle seksjoner.

5-1-2 Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøte eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameie-forholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle har vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er oppførselen til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kap.13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – sammensetning

7-1-1 Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

7-1-2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Ved første styrevalg skal ett styremedlem velges for ett år.

7-1-3 Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

7-2-1 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

7-2-2 Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

7-2-3 Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

8-2-1 Ordinær årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

8-2-2 Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

8-3-1 Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

8-3-2 Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

8-3-3 I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3-1.

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

8-6-1 I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

8-6-2 Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme

8-7 Vedtak på årsmøtet

8-7-1 Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

8-7-2 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

8-7-3 Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

8-7-4 Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning.
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål.
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av årlige felleskostnader.
h) endring av vedtektene.

8-7-5 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser.

8-7-6 Det kreves samtykke fra de sameierne det gjelder for vedtak om:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet ved like
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige råderetten over seksjonen eller som endrer fordelingen av felleskostnadene i punkt 5
c) særlige bomiljøtiltak som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

9-1-1 Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-1-2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SORGENFRIPARKEN

Vedtatt:

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen. Anlegg må gå til enhver tid.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på terrasse forbudt.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l.
Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sorgenfriparken

Tid: Tirsdag 24.03.2026 - kl.18:00
Sted: Arbeiderforeningens lokale i ØM veg 22 A

Etter at den formelle delen av årsmøtet er over, vil styret blant annet gi informasjon om følgende:

- Informasjon om budsjett
- Vedlikehold
- Dugnad
- Ekstra kapitalinnkreving

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Det er budsjettert med kr. 50.000.

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Endring/tillegg i vedtektene vedr utleie - sak fra styret

Styret foreslår et tillegg i vedtektene som tydeliggjør eierens ansvar ved utleie av boligseksjonen. Formålet er å sikre at sameiet har klare rammer for håndtering av skader, tyveri og andre tap som kan oppstå i forbindelse med leietakere.

De siste årene har det i følge media vært en økende utfordring i samfunnet knyttet til misbruk av korttidsplattformer som Airbnb. Flere sameier og borettslag har erfart

innbrudd, uønsket gjennomtrekk av ukjente personer og økt risiko for eiendomsskader. Selv om dette ikke nødvendigvis har vært et stort problem hos oss, ønsker styret å være i forkant og etablere et tydelig regelverk som beskytter fellesskapet.

Fordeler for sameiet og eierne:
Økt sikkerhet og trygghet i fellesarealer.
Klare rammer som reduserer konfliktnivå og misforståelser.
Bedre kontroll og oversikt ved utleie.
Styrker sameiets evne til å reagere ved brudd

Mulige ulemper:
Noe mer administrativt ansvar for eiere som leier ut.
Kan oppleves som en innstramming for eiere som ønsker fleksibel bruk av egen seksjon.

Likevel vurderer styret at fordelene for fellesskapet veier tyngst, og at vedtektsendringen vil bidra til et tryggere og mer forutsigbart bomiljø for alle.

Forslag til vedtak: Styret foreslår nytt avsnitt i vedtektene under § 2-2 Utleie:

"Ved utleie er eier av boligen ansvarlig overfor sine leietakere, herunder skader, tyveri og andre tap som måtte påføres andre eiere/beboere og sameiets eiendom. Det er ikke tillatt å montere nøkkelboks på yttervegg for overlevering av nøkkel (unntak for hjemmehjelptjeneste). Utleier har ansvar for å administrere overlevering av nøkkel direkte til den som skal leie."

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte saker

4.2 Nøkkelboks (vedtektsendring §2.1 og 2.2) - tiltak slusedør - kameraovervåking - sak fra beboer

Det er godt kjent at kriminelle leier via airbnb får tilgang til system-nøkkel og dermed adgang til boder og garasjeanlegg. Undertegnede jobber daglig med problemet som sikkerhetskonsulent og GDPR/databehandler i foretaket Tele-Land Service AS (ca. 35 garasjeanlegg i Trondheim).Nøkkel-bokser ser vi er gjenstand for innbrudd og dermed tilgang til system-nøkkel. Kriminelle leietakere i airbnb har denne tilgang ved oppgitt kode fra sameier. Gjesteparkering i sameiet blir ofte belastet ut over 24 timer. Ukjente og fremmede personer skaper utrygghet .

Konsultert: Trønderlås Rolf Vikestad ,Tele-Land Service og Jan Åge Leer i saken.

Forslag til vedtak:

1. Mulig vedtektsendring . Ikke tillatelse for installasjon av nøkkel-boks ved inngangsdør. Unntak for hjemmehjelptjeneste. Utleier har ansvar for å administrere utlevering av nøkkel.
2. Forslag: installere TAG åpning av dør til sluse/boder og garasje. Bytte sylindere til K2 versjon. Gir da tilgang for servicepersonell.
3. Utvide kameraovervåking med 1-2 kamera for samme lokasjon +Skilt .

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at sikkerheten allerede er godt ivaretatt og ser derfor ikke nødvendigheten med ytterligere tiltak eller økte kostnader på dette området. Kameradekning anses som tilfredstillende per dags dato.

5. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

5.1 Styreleder for 2 år - særskilt valg

På valg:
Camilla Sæther Jacobsen

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Kristin Bjølstad

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Gaute Ullaland Bjørdal
Jørgen Sande Tvedt

5.4 Valgkomité - for 1 år

På valg:
Sissel Schjølberg
Nora Aunan
Hanne Kristensen

Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

04.03.2026
Sameiet Sorgenfriparken
styret

Sameiet Sorgenfriparken - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		636 911	514 200	682 000	652 047
Tillegg elektroniske fellesavtaler		101 736	101 196	121 500	128 950
Andre tillegg		0	0	0	135 000
Andre driftsinntekter	1	126 004	239 413	0	0
Sum driftsinntekter		**864 651**	**854 809**	**803 500**	**915 997**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-69 650	-93 713	-69 531	-39 654
Styrehonorar		-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-50 666	-51 703	-51 000	-62 850
Eksterne honorar	3	-8 119	0	-7 000	0
Drifts- og serviceavtaler	4	-70 705	-1 369	0	-28 550
Renholdstjenester		-29 563	-28 290	-30 000	-30 745
Løpende vedlikehold	5	-89 274	-479 247	-369 750	-315 000
Periodisk vedlikehold	6	-117 000	0	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-94 338	-109 062	-121 500	-128 950
Forsikring		-79 794	-97 363	-108 000	-110 652
Kommunale tjenester og renovasjon		-6 953	-1 517	-2 000	-8 200
Energi, felles		-63 951	-43 771	-58 000	-75 000
Andre driftsutgifter	7	-120 906	-26 744	-17 500	-26 250
Sum driftskostnader		**-850 919**	**-982 780**	**-884 281**	**-875 851**
DRIFTSRESULTAT		**13 732**	**-127 971**	**-80 781**	**40 146**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		8 383	4 793	0	5 000
Finanskostnader		-1	-664	0	0
Netto finansposter		**8 381**	**4 128**	**0**	**5 000**
Resultat før skattekostnad		**22 113**	**-123 843**	**-80 781**	**45 146**
Ordinært resultat etter skatt		22 113	-123 843	-80 781	45 146
ÅRSRESULTAT	**8, 1 1**	**22 113**	**-123 843**	**-80 781**	**45 146**
Disponering av totalresultat:		22 113	-123 843	-80 781	45 146
Overført til annen egenkapital		22 113	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-123 843	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU		127 419	-1 698
Periodiserte kostnader		62 891	53 555
Mellomregning Klare Finans	9	36 823	0
Opptjente renter		7 979	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	256 620	196 218
Sum omløpsmidler		**491 732**	**248 075**
SUM EIENDELER		**491 732**	**248 075**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	148 634	126 521
Sum egenkapital		**148 634**	**126 521**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 12	40 028	40 028
Sum avsetninger og forpliktelser		**40 028**	**40 028**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 855	0
Skyldig off. myndigheter		14 827	9 059
Forskudd kunder		7 359	2 575
Forskutterte inntekter MBU		154 804	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		16 474	9 610
Påløpte kostnader		56 750	9 000
Annen kortsiktig gjeld		0	51 282
Sum kortsiktig gjeld		**303 069**	**81 526**
Sum gjeld		**343 098**	**121 554**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**491 732**	**248 075**

Sted:_____, dato:_____

Camilla Sæther Jacobsen Leder	Fredrik Monstad Styremedlem	Kristin Bjølstad Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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 til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Foretakets virksomhet består i drift av sameie i Trondheim kommune. Sameiet drives fra postnummer 7038 Trondheim.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Ekstrainnbetaling	126 004	0
Andre driftsinntekter	0	239 413
Sum andre inntekter	**126 004**	**239 413**

Gjelder ekstraordinær innbetaling iht styrevedtak

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lønn	0	67 200
Arbeidsgiveravgift	14 786	17 761
Feriepenger	6 864	8 752
Andre lønnskostnader	48 000	0
Sum personalkostnader	**69 650**	**93 713**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Honorar regnskapstjenester	7 500	0
Fakturerte tjenester	619	0
Sum eksterne honorarer	**8 119**	**0**

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	7 922	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	11 905	1 369
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	33 804	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	17 075	0
Sum drifts- og serviceavtaler	**70 705**	**1 369**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	57 664	368 146
Reparasjon og vedlikehold garasjer	0	28 607
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	3 838
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	1 724	36 806
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	6 020	41 851
Reparasjon og vedlikehold uteområde	250	0
Reparasjon og vedlikehold annet	11 617	0
Sum vedlikehold	**89 274**	**479 247**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	117 000	0
Sum periodisk vedlikehold	**117 000**	**0**

Periodisk vedlikehold gjelder stålisolering.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	48 738	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	5 545	434
Kontorrekvisita, trykksaker	0	174
Drift maskiner	323	554
Kontingent	2 200	2 130
Generalforsamling/årsmøte	2 500	843
Bankgebyrer	1 205	3 869
Andre gebyrer	2 828	0
Tilskudd bomiljø	99	707
Hjemmeside/internett/TV-abo	3 013	1 759
Andre kostnader	54 456	16 274
Sum andre driftsutgifter	**120 906**	**26 744**

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**166 550**	**0**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	22 113	-123 843
Årets endring i disponible midler	**22 113**	**-123 843**
Disponible midler i periodens slutt	**188 663**	**166 550**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-40 028**	**0**
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-40 028**	**-40 028**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**148 634**	**126 521**

Note 9 - 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 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4 800	4 327
Bankinnskudd	251 820	191 891
Sum bankinnskudd	**256 620**	**196 218**

Note 11 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**126 521**	**0**
Annen egenkapital 01.01	126 521	0
Årets resultat	22 113	-123 843
Annen egenkapital 31.12	**148 634**	**126 521**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**148 634**	**126 521**

Note 12 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2025	2024
Vedlikeholdsavsetning	40 028	40 028
Sum avsetninger	**40 028**	**40 028**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sorgenfriparken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sorgenfriparken

Styreleder	Camilla Sæther Jacobsen (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Fredrik Monstad (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Kristin Bjølstad (sign.)	24.02.2026

Revisjonsberetning for 2025

Revisor har gjennomgått regnskapene for Sameiet Sorgenfriparken, som er utført av Tobb bedriftsmarked.

Bokføringen er ikke kontrollert mot bilag og annen dokumentasjon, men har fått bekreftet av Forvalter at styret har signert alle inngående bilag og at bokføringen er i overensstemmelse med disse.

Revisor godkjenner regnskapet som gir et riktig og forsvarlig uttrykk for resultatet i Sameiet og den økonomiske stillingen per 31.12.2025.

Trondheim 25.februar,2026

Ole Georg Fallan

Revisor

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sorgenfriparken tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00 - Arbeiderforeningens lokale i ØM veg 22 A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Ole Georg Fallan

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 12

Antall fullmakter:1

Totalt stemmeberettigede:13

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

signatures verified by limeD
This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
6868a8a23ffdb285f522328595300bc4fe75f6f48cc1c7ebb82e6dee4fcf4bed

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Det er budsjettert med kr. 50.000.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 55 000,-

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Endring/tillegg i vedtektene vedr utleie - sak fra styret

Styret foreslår et tillegg i vedtektene som tydeliggjør eierens ansvar ved utleie av boligseksjonen. Formålet er å sikre at sameiet har klare rammer for håndtering av skader, tyveri og andre tap som kan oppstå i forbindelse med leietakere.

De siste årene har det i følge media vært en økende utfordring i samfunnet knyttet til misbruk av korttidsplattformer som Airbnb. Flere sameier og borettslag har erfart innbrudd, uønsket gjennomtrekk av ukjente personer og økt risiko for eiendomsskader. Selv om dette ikke nødvendigvis har vært et stort problem hos oss, ønsker styret å være i forkant og etablere et tydelig regelverk som beskytter fellesskapet.

Fordeler for sameiet og eierne:
Økt sikkerhet og trygghet i fellesarealer.
Klare rammer som reduserer konfliktnivå og misforståelser.
Bedre kontroll og oversikt ved utleie.
Styrker sameiets evne til å reagere ved brudd

Mulige ulemper:
Noe mer administrativt ansvar for eiere som leier ut.
Kan oppleves som en innstramming for eiere som ønsker fleksibel bruk av egen seksjon.

Likevel vurderer styret at fordelene for fellesskapet veier tyngst, og at vedtektsendringen vil bidra til et tryggere og mer forutsigbart bomiljø for alle.

Vedtak:
Styrets forslag til nytt avsnitt i vedtektene under **§ 2-2 Utleie,** ble vedtatt enstemmig. Nytt punkt blir:

"Ved utleie er eier av boligen ansvarlig overfor sine leietakere, herunder skader, tyveri og andre tap som måtte påføres andre eiere/beboere og sameiets eiendom. Det er ikke tillatt å montere nøkkelboks på yttervegg for overlevering av nøkkel (unntak for hjemmehjelptjeneste). Utleier har ansvar for å administrere overlevering av nøkkel direkte til den som skal leie."

signatures verified by limeD
This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint: 6868a8a23ffdb285f522328595300bc4fe75f6f48cc1c7ebb82e6dee4fcf4bed

4.2 Nøkkelboks (vedtektsendring §2.1 og 2.2) - tiltak slusedør - kameraovervåking - sak fra beboer

Det er godt kjent at kriminelle leier via airbnb får tilgang til system-nøkkel og dermed adgang til boder og garasjeanlegg. Undertegnede jobber daglig med problemet som sikkerhetskonsulent og GDPR/databehandler i foretaket Tele-Land Service AS (ca. 35 garasjeanlegg i Trondheim).Nøkkel-bokser ser vi er gjenstand for innbrudd og dermed tilgang til system-nøkkel. Kriminelle leietakere i airbnb har denne tilgang ved oppgitt kode fra sameier. Gjesteparkering i sameiet blir ofte belastet ut over 24 timer. Ukjente og fremmede personer skaper utrygghet .

Konsultert: Trønderlås Rolf Vikestad ,Tele-Land Service og Jan Åge Leer i saken.

Vedtak:

Med bakgrunn i vedtaket om tilføyelse i vedtektene under sak 4.1, ble årsmøtet enige om å avvente for å se om det blir behov for ytterligere tiltak, som utvidelse av antall kamera eller installasjon av TAG-åpning.

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år - særskilt valg

På valg:
Camilla Sæther Jacobsen

Vedtak:

Valgt som øeder for 2 år:
Camilla Sæther Jacobsen

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Kristin Bjølstad

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Kristin Bjølstad

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Gaute Ullaland Bjørdal
Jørgen Sande Tvedt

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Gaute Ullaland Bjørdal
Ingebjørg Neraas

5.4 Valgkomité - for 1 år

På valg:
Sissel Schjølberg
Nora Aunan
Hanne Kristensen

Vedtak:

Valgt for 1 år ble:
Nora Aunan
Bente Nordbø
Silje Iren Strøm

signatures verified by limeD
This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
6868a8a23ffdb285f522328595300bc4fe75f6f48cc1c7ebb82e6dee4fcf4bed

Møtet ble hevet 18:36

signatures verified by limeD

This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
6868a8a23ffdb285f522328595300bc4fe75f6f48cc1c7ebb82e6dee4fcf4bed

Document Verification

Document Information

Name: 919 protokoll fra ordinært årsmøte 24.03.2026 til signering
Sent by: Berit Elise Grindstad
Sent date: 2026-04-07 19:28:56 UTC
Signed by all parties: 2026-04-07 19:32:56 UTC
Signing/transaction ID: 3722
Original document file ID: 672870
Original document fingerprint:
6868a8a23ffdb285f522328595300bc4fe75f6f48cc1c7ebb82e6dee4fcf4bed

---

Signed By

Name: Berit Elise Grindstad
E-mail: bgr@tobb.no

Signed date: 2026-04-07 19:29:54 UTC
Signing method: Norwegian BankID
IP address: 95.34.97.25, 10.128.79.114
Browser: Chrome 146.0.0
Platform: Windows
PID : 9578-5993-4-3758785
Date of birth: 1972-12-27

Transaction id: va1BC1Ru23FXepoC67UZNKUtWo16eq8NS90F1y0mAVhZePUhbjoHbQ1JR2Z2uJrw
Receipt url: https://signature.lime-technologies.com/receipt/va1BC1Ru23FXepoC67UZNKUtWo16eq8NS90F1y0mAVhZePUhbjoHbQ1JR2Z2uJrw

---

Name: Ole Georg Fallan
E-mail: ogfallan@online.no

Signed date: 2026-04-07 19:32:56 UTC
Signing method: Norwegian BankID
IP address: 88.90.253.190, 10.128.79.114
Browser: Edge 146.0.0
Platform: Windows
PID : 9578-5999-4-1932964
Date of birth: 1943-01-09

Transaction id: yT6dznnB4aLc0VXHavI9orXqMsdQl6jS1JSVxIy6saA6Y3jOACSDZborxUJQ7HBQ
Receipt url: https://signature.lime-technologies.com/receipt/yT6dznnB4aLc0VXHavI9orXqMsdQl6jS1JSVxIy6saA6Y3jOACSDZborxUJQ7HBQ

---

signatures verified by limeD

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sorgenfriparken

Tid: Mandag 31.03.2025 - kl.18:00
Sted: Arbeiderforeningens lokale i ØM veg 22 A

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Budsjett 2025

Se vedlegg

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

Valgkomiteens innstilling blir kunngjort på årsmøte.

4.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

Styreleder har trukket seg før årsmøtet og det må derfor velges ny leder for 1 år.

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Jørgen Sande Tvedt

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Bjørn Aune
Morten Hansen (trukket seg før årsmøtet)

4.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Paul Hensrud
Anne Therese Skaaden

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

19.03.2025
Sameiet Sorgenfriparken
styret

BankID Signing
Bjørn Aune
2025-03-05

Årsregnskap 2024
Sameiet Sorgenfriparken

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 813 978 202

BankID Signing
Bjørn Aune
2025-03-05

RESULTATREGNSKAP

Sameiet Sorgenfriparken

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	1	**615 396**	**596 844**	**639 640**
Felleskostnader - inntekt		514 200	501 588	518 140
Innkrevd andel TV og internett		101 196	95 256	121 500
Andre inntekter	2	**239 413**	**6 000**	**0**
Annen driftsrelatert inntekt		239 413	6 000	0
Sum driftsinntekter		**854 809**	**602 844**	**639 640**
Lønn og personalkostnader	3	**143 713**	**94 610**	**119 531**
Lønn til ansatte		67 200	28 800	48 000
Feriepenger		-858	0	0
Feriepenger		8 064	3 456	5 760
Feriepenger over 60 år		1 546	662	1 000
Godtgjørelse til styre- og bedriftsfor		50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift		16 527	11 111	13 818
Arb.giv.avg av pål. feriepenger		1 234	581	953
Avskrivning av driftsmidler og		**0**	**3 332**	**0**
Avskrivning på maskiner		0	3 332	0
Driftskostnader		**360 429**	**359 041**	**388 952**
Energi, felles		43 771	52 795	58 000
Vann- og avløpsavgift		1 517	1 567	2 000
Renhold		28 290	28 136	30 000
Heistelefonkostnader		1 369	0	0
Annen kostnad lokaler		0	3 900	0
Leie maskiner		0	6 355	7 000
Driftsmateriale		609	2 804	4 000
Arbeidsklær og verneutstyr		434	0	0
Forretningsførerhonorar		51 703	33 001	45 452
Honorar for økonomisk rådgivning		0	11 325	7 000
Kontorrekvisita		174	0	0
Internett / TV		109 062	113 317	121 500
Elektronisk kommunikasjon		1 759	1 789	2 500
Porto		0	1 160	1 500
Drivstoff		554	0	0
Velferdskostnader		707	0	0
Kontingent, fradragsberettiget		2 130	1 990	0
Forsikringspremier		97 363	89 565	98 000
Årsmøter / Generalforsamlinger		843	2 318	2 500
Øredifferanser		-17	-12	0
Bank- og kortgebyrer		3 869	3 667	4 000
Fakturagebyr		0	885	1 500
Andre kostnader, fradragsberettiget		16 291	4 479	4 000
Reparasjon og vedlikehold	4	**478 638**	**184 898**	**138 500**
Reparasjon og vedlikehold bygninge		361 641	83 106	60 000
Drift/vedlikehold VVS		17 106	49 416	12 000
Drift/vedlikehold elektro		3 838	1 728	5 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		0	3 034	6 000
Drift/vedlikehold heisanlegg		41 851	17 315	20 000
Drift/vedlikehold brannsikring		5 895	9 711	10 500
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		17 842	20 588	20 000
Drift/vedlikehold fjernvarmeanlegg		1 858	0	0
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		28 607	0	5 000
Sum driftskostnader		**982 780**	**641 881**	**646 983**
Driftsresultat		**-127 971**	**-39 037**	**-7 343**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Annen renteinntekt	5	**4 058**	**1 303**	**0**
Renteinntekter		-70	1 303	0
Renteinnekter bank		4 128	0	0
Annen finansinntekt	5	**735**	**-700**	**0**
Annen finansinntekt		735	-700	0
Annen rentekostnad	5	**664**	**77**	**0**
Rentekostnad (finansinstitusjoner)		664	77	0
Resultat av finansposter		**4 128**	**526**	**0**
Resultat før skattekostnad		-123 843	-38 510	-7 343
Resultat		**-123 843**	**-38 510**	**-7 343**
Årsresultat		**-123 843**	**-38 510**	**-7 343**

BankID Signing
Bjørn Aune
2025-03-05

BALANSE

Sameiet Sorgenfriparken

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	-1 698	85 352
Andre kortsiktige fordringer	6	53 555	54 260
Sum fordringer		**51 857**	**139 611**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	196 218	368 208
Sum omløpsmidler		**248 075**	**507 819**
Sum eiendeler		**248 075**	**507 819**

BankID Signing
Bjørn Aune
2025-03-05

BALANSE

Sameiet Sorgenfriparken

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	126 522	250 364
Sum opptjent egenkapital		**126 521**	**250 364**
Sum egenkapital		**126 521**	**250 364**
GJELD			
Andre avsetninger for forpliktelser		40 028	40 028
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	9	51 282	74 436
Skyldig offentlige avgifter		7 704	-3
Annen kortsiktig gjeld	9	22 540	142 994
Sum kortsiktig gjeld		**81 526**	**217 427**
Sum gjeld		**121 554**	**257 455**
Sum egenkapital og gjeld		**248 075**	**507 819**

Trondheim, 04.03.2025
Styret i Sameiet Sorgenfriparken

Camilla Sæther Jacobsen	Jørgen Sande Tvedt	Bjørn Aune
styremedlem	styremedlem	styremedlem

BankID Signing
Bjørn Aune
2025-03-05

NOTE OREGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.
Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre driftsinntekter gjelder hovedsakelig kapitalinnkreving takprosjekt.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

.
Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.
Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2023/2024.

Honorar til revisor utgjør kr 0.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 478 638,- til reparasjon og vedlikehold bygg, VVS, elektro, heisanlegg, brannsikring, ventilasjon, fjernvarmeanlegg og garasje.

BankID Signing
Bjørn Aune
2025-03-05

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 4 793, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 664.

NOTE 6 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring og TV/internett som er betalt i 2024, men som vedrører 2025

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 196 218,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftskonto Handelsbanken	87 620	167 702
Sparekonto Handelsbanken	104 271	200 503
Skattetrekkskonto	4 327	3
	196 218	368 208

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør 126 522,- disponert for årets resultat 2024.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Inngående balanse	250 364	212 635
Fra årets resultat	-123 842	-38 510
Egenkapital hittil år	126 522	174 124

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

BankID Signing
Bjørn Aune
2025-03-05

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 126 521 per 31.12.2024.

	2024	2023
Kortsiktige fordringer	-1 698	85 352
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	53 555	54 260
Bankinnskudd, kontanter og lignende	196 218	368 208
Sum omløpsmidler	248 075	507 819
Leverandørgjeld	-51 282	-74 436
Vedlikeholdsfond	-40 028	-40 028
Skyldige offentlige avgifter	-9 059	-699
Annen kortsiktig gjeld	-21 185	-37 115
Disponible midler	126 521	355 541

NOTE 9 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2024

RESULTATBUDSJETT

Med gjennomsnitt 500 kr økning:	Diff:
636911	98 415

636911 for 2025.

Behov for dekning:	Total ytterligere dekning fra allerede vedtatt vedtak:
118 415	
Per enhet:	6578,63

101736 TV (uten økning 75kr)

Flatt regnet hele veien

Selskap: SAMEIET SORGENFRIPARKEN
Avd: Mangler avdeling
Versjon: B1

År: 2025

Konto	Beskrivelse	Sum virkelig Pr. 09.2024	Budsjett 2023	Budsjett 2024	Prisvekst	Budsjett 2025	Kommentar
3600	Innkrevde felleskostnader eks vedl.fond	386 045	501 600	518 140		636 911	Oppdatert med innkrevde midler for året 2025.
3602	Innkrevd andel TV og internett	76 302	107 000	121 500		120 000	Satt til kostnad for i fjor + 75kr økning.
3900	Annen driftsrelatert inntekt	228 400		0		0	
	kapitalinnkreving					126 000	forslag om kapitalinnkreving på 7000kr
	Kostnad ved kapitalinnkreving (2 runder)					-10 000	Sum må sjekkes
	vedlikeholdsfond					28 800	
Sum inntekter		**690 747**	**608 600**	**639 640**		**901 711**	
Sum varekostnad		**0**	**0**	**0**		**0**	
5000	Lønn til ansatte	43 200		48 000		48 000	Som 2024
5092	Feriepenger	5 184		5 760		5 760	FP av lønn 12%
5093	Feriepenger over 60 år	994		1 000		1 000	Ekstra sats FP
5330	Styrehonorar	50 000	75 000	50 000		50 000	Som før
5400	Arbeidsgiveravgift	13 141	10 575	13 818		13 818	AGA av lønn og styrehonorar på 14,1%
5405	Arb.giv.avg av pål. feriepenger	871		953		953	14,1% av samlede FP
Sum lønns- og personalkostnad		**113 390**	**85 575**	**119 531**		**119 531**	
6010	Avskrivning på maskiner	0		0		0	
6200	Elektrisitet	28 909	42 300	58 000	1,80 %	53 545	formel:=28909kr /9= 3212*12=38545kr. Pluss 15000 for å ha litt å gå på.
6210	Gass	0		0		0	
6230	Fjernvarme	0		0		0	Balanseføres
6300	Leie lokale	0	500	0		0	
6320	Renovasjonsavgift	0		0	15,00 %	0	
6321	Vann- og avløpsavgift	1 094	1 500	2 000	15,00 %	2 000	ca 450 pr kvartal
6322	Feieavgift	0		0		0	
6360	Renhold	21 218	30 000	30 000	3,90 %	30 000	som 2023
6370	Vaktmestertjenester	0	30 000	0	3,90 %	0	Ingen kostnader i 2023 eller 2022, budsjetterer ikke på denne posten
6380	Heistelefonkostnader	436		0	2,60 %	0	
6381	Skadedyrarbeid	0		0	2,60 %	0	
6390	Annen kostnad lokaler	0		0		0	
6400	Leie maskiner	0		7 000		7 000	Forslag for leie av vaskemaskin p.kjeller
6491	Containerleie	0		0	5,00 %	0	
6540	Inventar	0		0		0	
6550	Driftsmateriale	215		4 000		500	
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	434		0		0	

6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	215 446	54 000	60 000		246 250	Skifte av noe bordkledning og listverk sørvegg kr 40 000,-. Vask, skraping og 2 strøk maling vegg sør på dugnad, kostnader rigg stillas, utstyr/maling kr 50 000. Brannplater på bæresøyler kr 206 250 - I første budsjettutkast fra Boalliansen 300 000,- på denne posten. Vegg vest tas i 2026 og vegger nord/øst tas tidligst i 2027. (50K fratrekk = 20 tømrerarbeid, 5 maling/stillas, 35 egeninnsats søylene)
6601	Drift/vedlikehold VVS	17 106	12 000	12 000		22 000	Økt med 10 000 i møte 16/12
6602	Drift/vedlikehold elektro	3 838		5 000		5 000	Avsetter noe på posten, men styret må vurdere
6603	Drift/vedlikehold utvendig anlegg	0	14 000	6 000		6 000	Nedjusterer fra 2023, styret må vurdere sine behov
6604	Drift/vedlikehold heisanlegg	25 827	20 000	20 000	2,60 %	25 000	Økt med 5 000 i møte 16/12
6605	Drift/vedlikehold brannsikring	0		10 500	2,60 %	10 500	Årskontroll 2024
6607	Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	8 921	12 000	20 000		20 000	som 2023
6609	Drift/vedlikehold fjernvarmeanlegg	1 858		0		0	
6611	Drift/vedlikehold garasjeanlegg	28 607	5 000	5 000		5 000	som 2023
6701	Honorar revisjon	0		0		0	
6705	Forretningsførerhonorar	34 090	43 200	45 452	3,30 %	51 000	Ny avtale fra 2025. Må også forvente andre tillegg
6720	Honorar for økonomisk rådgivning	0	5 000	7 000	3,90 %	7 000	Oppstartskostnader er med i 2023, for 2024 blir det kun avregninger og andre tilleggstjenester
6792	Vakthold	0		0	2,60 %	0	
6800	Kontorrekvisita	174		0		0	
6810	Data/EDB kostnad	0		0	2,60 %	0	
6815	Internett / TV	92 620	107 000	121 500	2,60 %	120 000	
6900	Telefon	1 388	3 800	2 500		2 500	nedjustert noe, satt etter faktisk kost
6940	Porto	0	500	1 500		1 000	Redusert med 500 i møte 16.12 Mulig fjernes?
7000	Drivstoff	554		0		500	Økt med 500 i møte 16/12
7395	Velferdskostnader	707		0		0	
7500	Forsikringspremie	73 024	90 000	98 000	15,00 %	108 000	Avtalen fornyes i januar 2024, det er generelt varslet omkring 10% økning på forsikring.Økt med 10 000 i møte 16/12
7710	Årsmøter / Generalforsamlinger	843	1 000	2 500		2 500	
7740	Øres avrunding	-9		0		0	
7770	Bank- og kortgebyr	2 933	4 000	4 000		4 000	som 2023
7771	Fakturagebyr	0	1 500	1 500		1 500	som 2023
7790	Annen kostnad	4 481		4 000		5 000	Økt med 1000 i møte 16/12 - Velferd (sommerfest)
Sum driftskostnader		**564 712**	**477 300**	**527 452**		**735 795**	
8051	Renteinnekter bank	0		0		0	
8070	Annen finansinntekt	455		0		0	
8150	Annen rentekostnad	664		0		0	
8151	Renter lån	0		0		0	
Sum finans		**210**	**0**	**0**		**0**	
Resultat før skatt		**12 435**	**45 725**	**-7 343**		**46 385**	
Sum Betalbar skatt og ekstraordinære poster		**0**	**0**	**0**		**0**	
8960	Overføringer annen egenkapital	0		0		0	
Sum Disposisjoner og interne transaksjoner		**0**	**0**	**0**		**0**	
1594	Kostnader fjernvarme - avregnes seksjoner	122 039		215 000		150 000	Kostnader som skal avregnes
2908	Forskudd fra kunder, fjernvarme	-125 460		-167 280		150 000	Innbetalinger som skal avregnes
Sum Avregninger		**-3 421**		**47 720**		**0**	
Sum Avdrag på lån		**0**	**0**	**0**		**0**	

Årets resultat	12 435	45 725	-7 343		46 385	
Avdrag på lån	0	0	0		0	
Endringer i disponible midler	**12 435**	**45 725**	**-7 343**		**46 385**	

Boligopplysninger:

Sameiet Sorgenfriparken		**Vår ref.:**	919/16
Øystein Møylas veg 25		**Type:**	Sameie frittstående
7031 TRONDHEIM		**Eiere:**	Nora Aunan, Hanne Kristensen
Organisasjonsnr:	813 978 202	**Seksjonsnr:**	16

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 441**

Felleskostnader:	Felleskostnad driftsdel	2 777
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	597
	Kostnad målingsbasert avregning	107
Måler:	919 Varme Sameiet Sorgenfriparken: 919/16 A konto varme og varmtvann (313 - 16)	960

MÅLERE: Boligselskapet har fellesmåling på varme og varmtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Målere skal avleses ved eierskifte, målernummer og stand sendes til felleskostnader@tobb.no

Kollektiv avtale med TELIA

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Camilla Sæther Jacobsen
Adresse:	Øystein Møylas Veg 27
Postnr/-sted:	7031 TRONDHEIM
E-post:	camilla_jas@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 14.08.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	428
Annen formue:	9 642	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	16		

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2014
Gårds/bruksnr:	62/360 - seksjon:16
Bygningstype:	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.
Feste/eiet tomt:	Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

Boligopplysninger:

Sameiet Sorgenfriparken
Øystein Møylas veg 25
7031 TRONDHEIM

Vår ref.: 919/16
Type: Sameie frittstående
Eiere: Nora Aunan, Hanne Kristensen

Organisasjonsnr: 813 978 202

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf
Polisenr: SP0006360409

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inngått felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier må alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert. Vi gjør derfor eiere/ kjøpere oppmerksom på at de må gjøre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	05.08.2014	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Ja	BRA	84		
Parkeringstype:	Plass i felles garasjeanlegg følger leiligheten. ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig		

Fasiliteter:

Parkeringsplassen/boden kan ikke selges separat, og følger til enhver tid med seksjonen.

DIVERSE UTSTYR. Brannslokkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1117/15

Rett Hjem Arkitekter as
Skonnertveien 8-10

N-7053 RANHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Beatriz Lama Lopez	12/59233 oppgis ved alle henvendelser	02012-001	08.04.2015

Øystein Møylas veg 25 og 27, ferdigattest for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av leilighetsbygg

Byggested: **Øystein Møylas veg 27** Gnr./Bnr.: **62/360 og 361**
Bygningsnummer: **182311936**
Ansvarlig søker: **RETT HJEM ARKITEKTER AS**
Tiltakshaver: **PULS EIENDOM AS**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 13.03.2015. Søknaden er komplettert 26.03.2015.

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.

Bekreftelse på at §§ 8.8 og 8.9 i reguleringsbestemmelsene (rekkefølgekrav) er ivaretatt er mottatt.

Byggesakskontoret presiserer at foretak UNIPROSJEKT AS, organisasjons nr. 999 63 8821 er endret navn til Rett Hjem Arkitekter AS.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 1337/13, FBR RAM 849/14, FBR IGT 3767/13 og FBR IGT 4311/13. Det er for øvrig gitt midlertidig brukstillatelse i delegasjonssak nr. FBR MID 2687/14.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/59233	08.04.2015

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Norsk Heiskontroll, Postboks 1429, 7002 TRONDHEIM
Puls Eiendom AS, Innherredsveien 103, 7043 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/59233	08.04.2015

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
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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 1337/13

Unihouse Oddzial Unibep w Bielsku-Podlaskim
c/o Novum Økonomi AS

N-3402 LIER

RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Beatriz Lama López	12/59233 oppgis ved alle henvendelser	Pål Aavik	22.05.2013

Øystein Møylas veg 25 og 27, rammetillatelse for oppføring av leilighetsbygg

Byggested: **Øystein Møylas veg 27** Gnr./Bnr.: **62/360 og 361**
Ansvarlig søker: **Unihouse Oddzial Unibep w Bielsku-Podlaskim**
Tiltakshaver: **PULS EIENDOM AS**

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt byggesakskontoret 18.12.2012. Søknaden er komplettert 12.04.2013, 29.04.2013 og 06.05.2013.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 12.04.2013, 29.04.2013 og 06.05.2013 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder riving av eksisterende bebyggelse på eiendommen og oppføring av to leilighetsbygg med felles lekeareal, parkeringsanlegg, trapp og heis.

Det foreligger fullmakt fra hjemmelshaver til tiltakshaver.

Forhåndskonferanse er avholdt 06.07.2012.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som boligbebyggelse. Eiendommen omfattes også av reguleringsplan r20100029, av 25.08.2011. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, renovasjonsanlegg, lekeplass, gangveg og parkeringsanlegg.

Fjernvarme

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. I henhold til kommuneplanens arealdel og Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningsloven (pbl85) § 66 a pålegges omsøkte bygning(er) tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det vises for øvrig til byggteknisk forskrift (TEK10).

Nabovarsel

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er innkommet 2 merknader fra:

1. Liyuan Deng og Odd Ragnar Deng Lerstøl, eiere av Øystein Møylas veg 4
   Av merknader følger:

Innsyn

Utformingen av byggene på Øystein Møylas veg er slik at de øverste etasjene vil ha direkte innsyn på våre soverom og stue. Dette vil vi på det sterkeste protestere på, dette er en direkte krenkelse av vårt privatliv. Særlig er det de utvendige inngangspartiene som fører til at alle som kommer eller går kan se rett inn i vårt hjem. Høyden på byggene gjør at det vil være mulig å se hele rommene våre

Byggene må gis en utforming slik at dette bedres. Det kan gjøres ved å ikke bygge så høyt. Eller ved å gi byggene en annen orientering. Eller så kan inngangspartiene muligens gis en bedre utforming.

Utkjørsel

Utkjørsel fra garasjen er planlagt i nordre ende av bygget. Denne vil ha en helning fra nivået til garasjen opp til gatenivået. Siden Øystein Møylas veg er i praksis enveiskjørt må bilene ta en 180◦ vending fra de kjører ut av garasjen til de er ute på Øystein Møylas veg.

(Selve Øystein Møylas veg er ikke enveiskjørt, men det er ikke lov å kjøre inn på Klæbuveien i nordre ende av vegen, altså må all biltrafikk gå mot sør. For beboerne ville det vært en stor fordel om utkjørsel kunne vært mot vest og knyttet til Sorgenfri veien)

Siden denne utkjørselen er plassert rett uten for våre soverom vil lysene fra bilene sveipe over hele huset, og lyse mot samtlige soverom i vårt hus.

I tillegg vil det være mye motorstøy fra bilene som er på vei opp utkjørselen og som må stoppe for så å ruse opp motoren før de kjører inn på veien.

Dette opplever vi som en svært uheldig utforming av utkjørselen, som vil føre til svært mye forstyrrelser både i form av støy og lys inn våre vinduer.

Vi ber om at denne utkjørselen enten flyttes eller gis en annen utforming. Spesielt siden det er så mange som 18 boliger i bygget, da må vi regne med at det vil være mye trafikk fra bygget til enhver tid på døgnet.

Det er og uheldig at denne utkjørselen er rett over veien for vår utkjørsel.

Den beste utformingen her vil jo være om man har en rampe for å kjøre inn og en annen for å kjøre ut. Dette ser vi jo bl.a. på butikken ICA på Tempe som er nærbutikken for området.

Alternativt kan jo utkjørselen plasseres noe lenger sør på tomta. Der er den til mye mindre sjenanse både når det gjelder støy og lys, siden det er en skråning på andre siden av veien.

Utforming av byggene.

Det undrer oss en del at byggene er planlagt som en L med hage og uteområde liggende i skyggen. En bedre utforming ville være om man snur denne L'n ved å la byggene skifte plass.

Da vil uteområde være synlig fra alle verandaer, dette er en stor fordel for barnefamilier som er hoved målgruppen for dette prosjektet. I tillegg vil dette gi mer sol både for uteområde og verandaer. En slik utforming vil også gjøre dispensasjonene det søkes om unødvendige.

Byggene er allerede såpass høye at det bør holdes innen for de byggelinjene som er vedtatt.

Av ansvarlig søkers tilsvar til merknader ovenfor følger:

Fra Liyuan Deng og Odd Ragnar Deng Lerstøl påpeker at de nye bygningene vil føre til innsyn til deres hus. I forhold til bygningenes plassering på reguleringsplanen er dette forhold som er avklart gjennom behandlingen av denne planen.
Videre er de betenkt over plassering og utforming av nedkjøringsrampen til parkeringskjelleren. Denne er imidlertid forutsatt plassert og utformet i henhold til planen.
Til sist ønskes det en endring av plasseringen av bygningene på tomta. Dette er ikke mulig i forhold til den vedtatte planen, og bygningene er plassert i tråd med denne

2. Hanne Carin Fahle og Per Kristian Langøy, eiere av Øystein Møylas 29.
Av merknader følger:

Under pkt.4.1.1 i bestemmelsene er det presisert at det ikke er tillatt med utkraginger utover byggegrensene. Dispensasjon 1 er et forsøk på å få gjennom en løsning som klart og tydelig er presisert at det ikke er tillatt. Dette reduserer kvaliteten på vår eiendom, og bestrides fra vår side. Vi kjenner ikke til "tidligere godkjente terrassen", men stiller oss skeptisk til dette da det ikke er i henhold til plan godkjent 25.08.2011. Vi var hjemmelshavere før denne dato, og kan ikke se å ha mottatt noe nabovarsel etter den tid.

Utvendige rømningstrapper er ikke estetisk riktig. Løsningene er som på industribygg, og er også plassert i konflikt med reguleringsplanen. Disse bør integreres i bygningsmassen innenfor gjeldende bestemmelser.

Utvidelser utover regulerte grenser forøvrig anser vi ikke som berørt for vår del, men ønsker å presisere at også dette bidrar til fortetting utover det gjeldende plan tillater. Summerer vi alle dispensasjonene anser vi de som omfattende.

Av ansvarlig søkers tilsvar til merknader ovenfor følger:

Fra Hanne Carin Fahle og Per Kristian Langøy er det påpekt at de ikke kjenner til at det er vist en utvidelse av byggegrensen mot deres eiendom. Det er imidlertid helt klart at den godkjente planen inneholder en slik utvidelse.
Videre blir det påpekt at utvendige rømningstrapper er uestetiske og ligner på et industribygg. Slike løsninger brukes på de fleste boligprosjekt, og det er derfor ingen grunn til ikke å velge en slik løsning her.
Til sist vises det til at dispensasjonene vil føre til en økning av utnyttelsen av eiendommen. Dette er ikke tilfelle, det er kun søkt om dispensasjoner for å bedre tilpasse bygningene til tomta.

Byggesakskontorets vurdering av merknader og tilsvar:

Ansvarlig søkers tilsvar på nabomerknader har etter kommunens syn belyst merknadene tilfredsstillende, slik at det ikke er nødvendig å utdype de fleste av dem noe ytterligere.

Når det gjelder merknader vedr. plassering av bygg, innsyn og avkjørsel, vil byggesakskontoret presisere at plassering og høyde av bygg samt avkjørsel er vurdert i behandling av gjeldende reguleringsplan.

Omsøkte prosjekt er omarbeidet etter dialog mellom ansvarlig søker og kommunen. Kommunen vurderer at reviderte planer og fasader viser vilje til å imøtekomme nabomerknader vedr. terrasser, rømningstrapper og estetikk.

Omarbeidet prosjekt er nabovarslet til naboene mot nord. Byggesakskontoret fritar å varsle de

andre naboer på nytt om det endrede tiltaket, da tiltaket nå fremstår med færre søknader om dispensasjoner enn hva naboer allerede er varslet om. Øvrige naboer blir i liten grad berørt av endringene.

Berørte myndigheter
Reguleringsbestemmelsene § 8.1 krever dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet. Trondheim kommune gir tillatelse til prosjektet.

Dispensasjon
Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 4.1.1. *Fellesbestemmelser*. En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

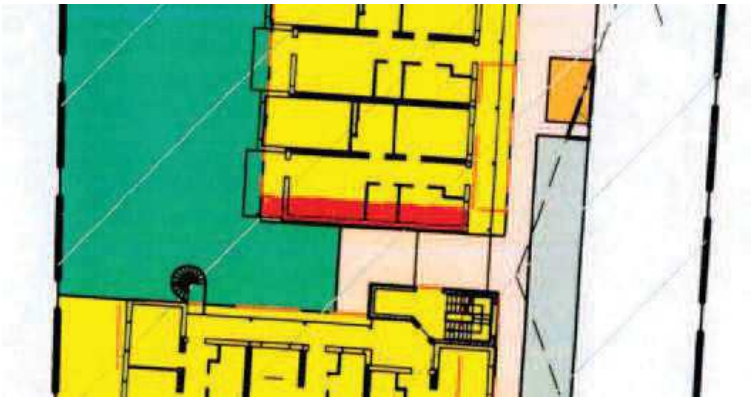
Av § 4.1.1 i reguleringsbestemmelser følger:
… Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Det er ikke tillatt med utkraginger utover byggegrensene bortsett fra takutstikk over innganger, samt balkonger mot vest i felt B1, som tillates utkraget inntil 1 m utover byggegrense.

… Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

… Takterrasser tillates kun på de lavere nivåene ut mot Øystein Møylas veg. Rekkverk rundt takterrassene tillates over kotehøydene som er vist på plankartet. Rekkverkene rundt takterrassene skal være transparente.

Av ansvarlig søkers reviderte dispensasjonssøknad med tegninger følger:

1.
Det søkes om dispensasjon for å overskride byggelinjen på B2 mot fellesområdet F1 og L1, slik at bygningen kan plasseres inntil formålsgrensen. Søknaden begrunnes med at den ikke vil begrense bruken av F1 eller L1, og at den heller ikke vil begrense tilkomsten til fasaden. Overskridelsen er markert med rødt på vedlegg 3.

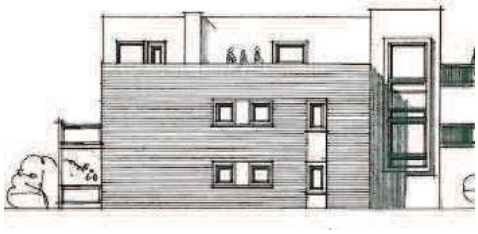


2.

Det søkes om dispensasjon for å flytte utvidelse av tilbaketrukket byggelinje mot Øystein Møylas veg… Dette begrunnes med at det ikke har noen praktisk betydning for omgivelsene hvor denne utvidelsen ligger.

3.

Takterrassen over 2. etasje ut mot Øystein Møylas veg og mot naboen i vest er utført med tett rekkverk. Det er to grunner til dette, for det første gir dette et bedre fasademessig uttrykk og for det andre vil det virke skjermende for naboene.





Til slutt må det henvises til at ingen av dispensasjonene er omfattende, og ingen av dem berører viktige forhold og ingen av dem vil ha negativ innvirkning for naboene. Ingen av dispensasjonene er så omfattende at de bør kreve en omregulering siden alle konsekvenser lett kan vurderes gjennom dispensasjonsbehandlingen. Det er også positivt at ca. 20m2 lengst øst på B2 ikke skal bebygges i det nye forslaget. Dette vil lette utformingen av nedkjøringen til parkeringskjelleren, og samtidig gi bedre oversikt rundt atkomst inn til rampen. Videre vil en utforming av bygningene som det nå søkes om gi en bedre tilpasning til tomta. All atkomst vil skje direkte inn fra gata, og alle terrasser vil bli liggende mot sør og vest slik at de får best mulig solforhold. Det felles friområdet vil også bli liggende fredelig og beskyttet til og med gode atkomstforhold.

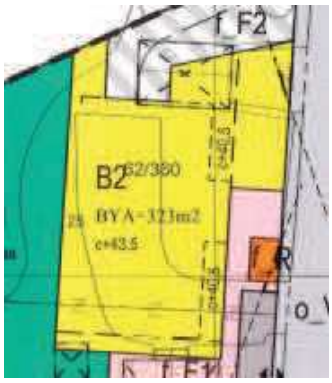
Det gjøres oppmerksom på at takterrassen er plassert i bygg B1 mot øst og sør, og ikke vest som beskrevet i dispensasjonssøknaden.

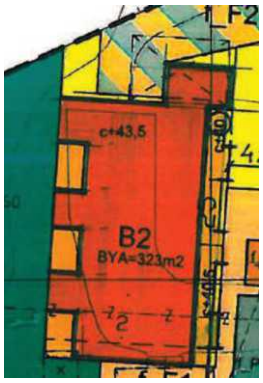
Byggesakskontoret vurdering av dispensasjonssøknad:

Omsøkte leilighetsbygg med 18 leiligheter til sammen er i tråd med regulerte antall boenheter. Høy utnyttelse av eiendommene er i tråd med intensjonene i fortettingsstrategien i kommuneplanens arealdel. Totalt sett er fotavtrykket av blokken B2 litt større mot sør enn regulert, men det vurderes at utformingen av bygget ikke får negative konsekvenser for arkitektur, bebyggelse for øvrig, naboer eller utearealer i området.

Avstanden mellom omsøkte bygg B1 og B2 anses som akseptabel. Byggene har en variert leilighetsstruktur som vil gi et mangfoldig og variert bomiljø.

Når det gjelder overskridelse fra linje for regulert høyde, vurderer byggesakskontoret at bygget B2 får en bedre planløsning med å ha den utvidelse av tilbaketrukket mot nord og øst enn bare mot øst, slik at rømningstrappa er inkludert i bygningskroppen. Avviket av regulert høyde anses som liten, samt at løsningen vurderes som positivt i forhold til estetikk. Av reguleringskart og innsendte situasjonsplan følger:





Det er ikke regulert kledning av bygg, men rekkverk i takterrassen. Når det gjelder rekkverk, finner byggesakskontoret at hensynene bak bestemmelsen er i utgangspunktet at gesimshøyde føles lavere enn med tett rekkverk. Samtidig vurderer byggesakskontoret at sikkerhets følelse i en takterrasse i 3. etg. med transparente rekkverk er liten. Ansvarlig søkers begrunnelse er tilstrekkelig slik at det ikke er nødvendig å utdype dette ytterligere.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra reguleringsbestemmelsene § 4.1.1 for oppføring av leilighetsbygg. Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene med å gi dispensasjon vil klart overstige ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Tiltaket
Før igangsettingstillatelse kan gis, må følgende foreligge:

- Ansvarlig søker må selv vurdere hvilke fagområder som er aktuelle for tiltaket. Det bes om en redegjørelse for fagområdene som ikke ble innsendt i rammesøknaden, og at søkes om ansvarsrett der hvor det er nødvendig. Det må sendes inn oppdatert gjennomføringsplan.

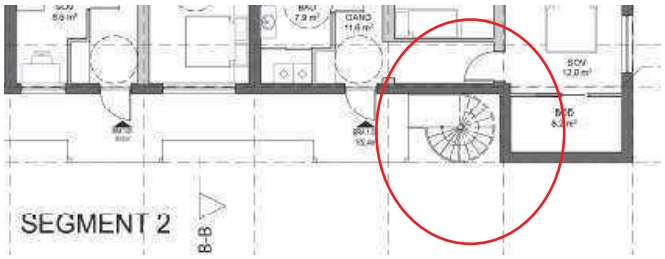
- Energiberegninger må foreligge hos ansvarlig søker ved evt. tilsyn.

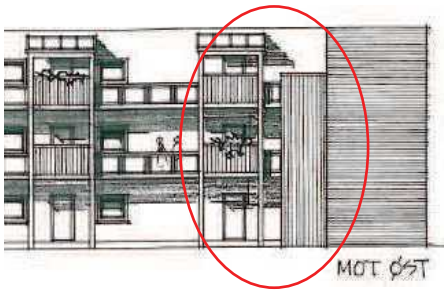
- Helhetlig fasade mot nord av bygget B1 og fasade mot sør av B2 må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

- Rekkefølgebestemmelser i gjeldende reguleringsplan: §§ 8.3 *Tekniske planer*, 8.4 *Anleggsperioden,* 8.6 *Grunnundersøkelser.*

- I fasade mot øst er rømningstrappa kledd inn samt av det er tegnet inn vinduer mellom trapp og inngangsdør, men disse ikke inntegnet i plantegninger. Byggesakskontoret ber om at det sendes inn reviderte plantegninger over 1.-, 2.- og 3. etg.

  Se følgende bilder:





Byggesakskontoret har utover dette ingen merknader til det omsøkte tiltaket.

Plassering og høydefastsettelse
Situasjonsplan siste revidert 25.03.2013, kjellerplan mottatt 29.04.2013, planer over 1.-, 2.- og 3. etasje mottatt 06.05.2013 og snitt mottatt 29.04.2013 skal legges til grunn for utstikking og høydefastsettelse. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

UNIHOUSE ODDZIAL UNIBEP W BIELSKU- PODLASKIM med organisasjonsnummer 994859242 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig prosjekterende, innen arkitektur - bygningsutforming, tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som kun dekker deler av oppgavene det er søkt ansvarsrett for. Øvrige deler er gitt med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og den faglige kompetansen i foretaket. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

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

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 4.1.1. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Omsøkte bygning(er) må tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. kommuneplanens arealdel og Trondheim

kommunes vedtekt til plan- og bygningsloven (pbl85) § 66 a.

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at alle relevante myndighetskrav må kunne dokumenteres innfridd. Vi velger likevel å gjøre oppmerksom på følgende momenter, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Ansvarsrett for riving samt kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse
- Ansvarsrett vedr. støyrapport – lydforhold i fasader mot gate
- Ansvarsrett for prosjektering vedr. brannsikkerhet og geoteknikk
- Avklaring vedr. vann og avløp, jf. § 8-3 i reguleringsplanen
- Universell utforming, jf. § 4-2 i reguleringsplanen
- Oppdatert gjennomføringsplan med aktuelle foretak og fagområder samt eventuelle søknader om ansvarsrett for nye foretak
- Plan for beskyttelse av naboomgivelsene i anleggsperioden

Informasjon fra byggesakskontoret

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

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Rekkefølgekrav
Det vises til rekkefølgekravene i gjeldende reguleringsplan i sin helhet. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet i forhold til dette.

VA-ledninger
Vi gjør oppmerksom på at ledningskart for VA-ledninger viser at tiltaket kan komme i konflikt med VA-ledninger i bakken. Byggesakskontoret anbefaler at man før igangsetting avklarer eventuell omlegging med ledningseier for å unngå framtidig skade.

Bygg- og anleggsavfall
Sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer faktisk disponering av avfallet må innsendes før ferdigattest kan gis, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trondheim kommunale feiervesen.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Tilsyn
I henhold til plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1 har byggesakskontoret utarbeidet en strategi for tilsynet som bl.a. innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i midtbyen (sårbarhetsområde), brukbarhet i publikums- og arbeidsbygninger, energibruk i bygninger, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser samt sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i det omsøkte tiltaket, og ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Beatriz Lama López
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift
Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
PULS EIENDOM AS, Innherredsveien 103, 7043 TRONDHEIM
Hanne Carin Fahle og Per Kristian Langøy, Øystein Møylas veg 29, 7037 TRONDHEIM
Liyuan og Odd Ragnar Deng Lerstøl, Øystein Møylas veg 4, 7037 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:
Kart- og oppmålingskontoret, her

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/59233	22.05.2013

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

Trondheim kommune

Saksfremlegg

Øystein Møylas veg 25 og 27, klagebehandling etter godkjent rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av leilighetsbygg

Arkivsak.: 12/59233

Forslag til vedtak:
Bygningsrådet er forelagt klage på vedtak i delegasjonssak FBR RAM 1337/13, datert 22.5.2013. Bygningsrådet finner ikke at det fremkommer opplysninger i saken som gir grunnlag for å endre kommunens vedtak.

Klagen tas ikke til følge, vedtak i delegasjonssak FBR RAM 1337/13 opprettholdes.

Saken sendes til fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Saksutredning:
Bakgrunn
Byggesakskontoret mottok 18.12.2012 søknad med dispensasjon for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av leilighetsbygg. Søknaden ble komplettert 6.5.2013. Eiendommen er regulert av reguleringsplan R20100029 for boligbebyggelse, renovasjonsanlegg, lekeplass, gangvei og parkeringsareal.

Klage
Odd Ragnar Deng Lerstøl og Per Kristian Langøy har påklaget vedtak i delegasjonssak FBR RAM 1337/13, der kommunen har godkjent rammetillatelse til tiltak for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av leilighetsbygg.

Godkjenningen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det vises for øvrig til kommunens vedtak, vedlagt som saksvedlegg 1.

Klagen fra *Deng Lerstøl* datert 2.6.2013 er fremsatt til rett tid og av klageberettiget person i saken, jf forvaltningsloven §§ 28, 29 og 30. I klagen er det blant annet gjort gjeldende at:

- Ny utkjørsel vil gi en uoversiktlig og trafikkfarlig situasjon, og at det ikke i utforming av utkjørsel i reguleringsplanen ikke er tatt hensyn til at veien er enveiskjørt.

Det vises ellers til klagen, vedlagt som saksvedlegg 2.

Klagen fra *Langøy* datert 3.6.2013 er fremsatt til rett tid og av klageberettiget person i saken, jf forvaltningsloven §§ 28, 29 og 30. I klagen er det blant annet gjort gjeldende at:

- Det ikke foreligger "særlige grunner" for å dispensere fra reguleringsplanen, som er av nyere dato.

- Det er i reguleringsbestemmelsene presisert at utkraging utover byggegrensene ikke er tillatt. Utkragingen medfører at avstanden til klagers eiendom blir mindre.
- Balkongene kunne vært gitt en utforming hvor de ikke ville vært i strid med reguleringsbestemmelsene.
- Utbyggers økonomiske vinning er ikke "særlig grunn" til å gi dispensasjon.

Det vises ellers til klagen, vedlagt som saksvedlegg 3.

Vurdering

Utkjørsel

Klagen fra *Deng Lerstøl* har kun ett klagepunkt, som går på utkjørsel. Denne anføres å gi en uoversiktlig og trafikkfarlig situasjon, og at det i reguleringsplanen ikke er tatt hensyn til at veien er enveiskjørt.

Avkjørselen er omsøkt som vist på reguleringsplan og rådmannen kan ikke se at klager fremmet sine innvendinger mot reguleringsplanen i behandlingen av denne. Så lenge avkjørsel bygges i henhold til gjeldende reguleringsplan vil utbygger ha et krav på tillatelse ved behandlingen av den foreliggende byggesak.

Det er ikke riktig at veien er enveiskjørt. Imidlertid er det utkjøring forbudt fra Øystein Møylas veg ut på Klæbuveien, noe som i praksis medfører at utkjøring skjer i sør, ut på Anton Grevskotts veg.

Rådmannen kan uansett ikke se at regulert utkjørsel representerer en særlig trafikkfare, og har ingen betenkeligheter med å tillate at utkjørsel etableres i henhold til reguleringsplan.

Dispensasjon fra reguleringsplan

I klagen fra *Langøy* er det anført at det ikke foreligger *"særlige grunner"* for å dispensere fra reguleringsplanen, som er av nyere dato. Det anføres at det i reguleringsbestemmelsene er presisert at utkraging utover byggegrensene ikke er tillatt, at de aktuelle balkonger kunne vært gitt en utforming hvor de ikke ville være i strid med plan, og at utbyggers økonomiske vinning ikke er en "særlig grunn" til å gi dispensasjon.

Rådmannen påpeker at det, etter plan- og bygningsloven § 19-2, første ledd, kan dispenseres fra plan dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir *vesentlig tilsidesatt*, og fordelene ved å gi dispensasjon er *klart større* enn ulempene.

Den aktuelle plan, R20100029 som ble vedtatt 25.8.2011, er fattet etter anmodning fra ansvarlig søker i den foreliggende byggesak, om omregulering av Øystein Møylas veg 25 og 27. Planen er utformet med tanke på det konkrete tiltak, og er derfor svært detaljert. Med en så detaljert plan vil selv små endringer av tiltaket fort komme i strid med planen. Det er derfor forholdsvis normalt at det blir gitt dispensasjoner fra plan som er fattet for å regulere det konkrete tiltak, slik som er tilfellet i den foreliggende sak. Å gi dispensasjon fra mindre endringer er ofte helt nødvendig, da tiltaket, på tidspunktet for vedtak av reguleringsplan, ofte er på et tidlig utviklingsstadium og enda ikke detaljprosjektert. Mangel på dispensasjon kan da resultere i uheldige løsninger, og/eller løsninger som ikke oppfyller tekniske krav. Med dispensasjon for mindre avvik fra plan, vil man kunne oppnå et bygg av en høyere kvalitet.

Det anføres i klagen at utbyggers økonomiske vinning ikke er en "særlig grunn" til dispensasjon. Rådmannen er enig i at dette ikke er et avgjørende argument for dispensasjon, men anser

dispensasjon for her å gi tiltaket en høyere kvalitet, med kun mindre avvik fra planen. Dette vil gagne beboere av de aktuelle boenheter i stor grad. At dispensasjonen også vil kunne gagne utbygger økonomisk er en mulighet, men dette er ikke et relevant moment i vurderingen.

Rådmannen vurderer at avvik fra plan i den foreliggende sak er av et mindre omfang, og at de omsøkte løsninger gir et tiltak av høyere kvalitet. Rådmannen anser dispensasjonene for ikke *vesentlig å tilsidesette* hensynene bak bestemmelsene, og at fordelene ved å gi dispensasjon her *klart er større* enn ulempene.

Det vises for øvrig til kommunens vedtak.

Konklusjon
På bakgrunn av overnevnte har rådmannen funnet å fastholde vedtak i delegasjonssak FBR RAM 1337/13 datert 22.5.2013.

Rådmannen i Trondheim, 07.08.2013

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Steinulf Hoel
bygningssjef

Simen Andreas Aas
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Saksvedlegg 1: Vedtak i delegasjonssak FBR RAM 1337/13, datert 22.5.2013
Saksvedlegg 2: Klagen fra *Deng Lerstøl,* datert 2.6.2013
Saksvedlegg 3: Klagen fra *Langøy,* datert 3.6.2013
Saksvedlegg 4: Dispensasjonssøknad, datert 29.11.2012
Saksvedlegg 5: Vedlegg til dispensasjonssøknad, ikke datert
Saksvedlegg 6: Situasjonsplan, datert 25.3.2013
Saksvedlegg 7: Fasadetegninger, datert 19.3.2013
Saksvedlegg 8: Plantegninger, ikke datert
Saksvedlegg 9: Snittegning, ikke datert
Saksvedlegg 10: Plankart R20100029, datert 9.7.2010
Saksvedlegg 11: Planbestemmelser, datert 25.8.2011

Saksprotokoll

Utvalg:	Bygningsrådet
Møtedato:	20.08.2013
Sak:	151/13
Tittel:	**Saksprotokoll: Øystein Møylas veg 25 og 27, klagebehandling etter godkjent rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av leilighetsbygg**
Resultat:	Behandlet
Arkivsak:	12/59233

VEDTAK:

Bygningsrådet er forelagt klage på vedtak i delegasjonssak FBR RAM 1337/13, datert 22.5.2013.
Bygningsrådet finner ikke at det fremkommer opplysninger i saken som gir grunnlag for å endre kommunens vedtak.

Klagen tas ikke til følge, vedtak i delegasjonssak FBR RAM 1337/13 opprettholdes.

Saken sendes til fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Behandling:

Votering
Innstillinga ble enstemmig vedtatt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 3767/13

Unihouse Oddzial Unibep w Bielsku-Podlaskim
c/o Novum Økonomi AS

N-3402 LIER

IGANGSETTINGSTILLATELSE # 1

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Beatriz Lama López	12/59233 oppgis ved alle henvendelser	Pål Aavik	15.10.2013

Øystein Møylas veg 25 og 27, igangsettingstillatelse del 1 for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av leilighetsbygg

Byggested: **Øystein Møylas veg 27** Gnr./Bnr.: **62/360 og 361**
Ansvarlig søker: **Unihouse Oddzial Unibep w Bielsku-Podlaskim**
Tiltakshaver: **PULS EIENDOM AS**

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 19.09.2013 og 11.10.2013. Søknaden er komplettert 15.10.2013.

Dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 11.10.2013 og 15.10.2013 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av riving av eksisterende bebyggelse på eiendommen.
Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 22.05.2013 i delegasjonssak nr. **FBR RAM 1337/13**.

Vedrørende tiltak og dokumentasjon
Byggesakskontoret behandler søknad om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket mottatt byggesakskontoret 11.10.2013. Mottatte søknad om igangsettingstillatelse for hele tiltaket behandles ikke.

Vi viser til vedtak, rammetillatelsen. Det foreligger per dags dato ikke reviderte tegninger som er etterspurt i rammetillatelsen. Dette må foreligge før igangsettingstillatelse for aktuelle deler av tiltaket kan gis.

Andre forhold nevnt i rammetillatelse må også foreligge før igangsettingstillatelse for aktuelle deler av tiltaket kan gis.

Dokumenttilsyn vedrørende energi samt avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser sendes i eget brev.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

GS MILJØCONSULT GEIR SÆTHER med organisasjonsnummer 885758762 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen riving og sanering av bestående bygninger, tiltaksklasse 2

HOVSTEIN CONT & GJENVINNING ANS med organisasjonsnummer 979359004 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen riving og miljøsanering, tiltaksklasse 2

Foretakene har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretakene oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

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

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

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

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

VA-ledninger
Vi gjør oppmerksom på at ledningskart for VA-ledninger viser at tiltaket kan komme i konflikt med VA-ledninger i bakken. Byggesakskontoret anbefaler at man før igangsetting avklarer eventuell omlegging med ledningseier for å unngå framtidig skade.

Bygg- og anleggsavfall
Sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer faktisk disponering av avfallet må innsendes før ferdigattest kan gis, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget

system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Tilsyn
I henhold til plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1 har byggesakskontoret utarbeidet en strategi for tilsynet som bl.a. innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i midtbyen (sårbarhetsområde), brukbarhet i publikums- og arbeidsbygninger, energibruk i bygninger, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser samt sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i det omsøkte tiltaket, og ber om at det tilrettelegges for dette i forbindelse med søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på:
www.trondheim.kommune.no/bygging/igangsatt-ferdigstilt-arbeid.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Beatriz Lama López
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg: PULS EIENDOM AS, Innherredsveien 103, 7043 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:
Trondheim bydrift, e-post: postmottakbyggesakVA.bydrift@trondheim.kommune.no

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/59233	15.10.2013

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
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. 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/bygging

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 4311/13

Unihouse Oddzial Unibep w Bielsku-Podlaskim
c/o Novum Økonomi AS
(Innherredsvegen 103, 7043 TRONDHEIM)
N-3402 LIER

IGANGSETTINGSTILLATELSE # 2

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Beatriz Lama López	12/59233 oppgis ved alle henvendelser	Pål Aavik	11.12.2013

Øystein Møylas veg 25 og 27, igangsettingstillatelse del 2 for riving av eksisterende bebyggelse oppføring av leilighetsbygg

Byggested: **Øystein Møylas veg 27** Gnr./Bnr.: **62/360 og 361**
Ansvarlig søker: **Unihouse Oddzial Unibep w Bielsku-Podlaskim**
Tiltakshaver: **PULS EIENDOM AS**

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 19.09.2013. Søknaden er komplettert 13.11.2013, 03.12.2013 og 11.12.2013.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme datoer ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av alle arbeider utenom riving.

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 22.05.2013 i delegasjonssak nr. **FBR RAM 1337/13**.
Det er gitt igangsettingstillatelse, del 1, 15.10.2013 i delegasjonssak nr. **FBR IGT 3767/13**.

Vedrørende tiltak og dokumentasjon
Det foreligger etterspurte dokumentasjon og tegninger i tidligere vedtak:

- Plan for beskyttelse av naboomgivelsene i bygg- og anleggsperiode med tilhørende kart utarbeidet av Bygg- Betong AS
- Teknisk plangodkjenning fra Trondheim kommune ved kommunalteknikk datert 02.12.2013
- Reviderte tegninger (fasader og planer) mottatt 13.11.2013
- Geoteknisk notat utarbeidet av Rambøll datert 12.11.2013

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

RAMBØLL NORGE AS med organisasjonsnummer 915251293 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen geoteknikk, tiltaksklasse 2

VIANOVA TRONDHEIM AS med organisasjonsnummer 978693024 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen vann, avløp og veger, tiltaksklasse 2

UNIHOUSE ODDZIAL UNIBEP W BIELSKU-PODLASKIM med organisasjonsnummer 994859242 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen arkitektur - bygningsutforming, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende, innen montering av moduler med alle tilhørende arbeider, tiltaksklasse 2

SIVILINGENIØR JON M HOEM AS med organisasjonsnummer 933014266 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen konstruksjonssikkerhet – parkeringskjeller og heis - trapperom, tiltaksklasse 2

TOTAL TEKNISK AS med organisasjonsnummer 998477190 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen sanitær-, varme- og slokkeinstallasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig prosjekterende, innen ventilasjon- og klimainstallasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende, innen sanitær-, varme- og slokkeinstallasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende, innen ventilasjon- og klimainstallasjoner, tiltaksklasse 2

HEISPLAN AS med organisasjonsnummer 992431113 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen heismontasje, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende, innen heismontasje, tiltaksklasse 2

SOLBERG MASKIN AS med organisasjonsnummer 966919191 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen grunnarbeider og landskapsutforming, tiltaksklasse 2

SIVILINGENJØR PER R EVJEN med organisasjonsnummer 981386299 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen bygging av kjeller og trapperom, tiltaksklasse 2

Foretakene har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretakene oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

ELEKTRIKER 1 TRONDHEIM AS med organisasjonsnummer 984665547 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen brannalarm, nødlys og ledesystem, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende, innen brannalarm, nødlys og ledesystem, tiltaksklasse 2

Ansvarsrett er gitt med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og kvalifikasjoner i foretaket. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

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

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

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

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

VA-ledninger
Vi gjør oppmerksom på at ledningskart for VA-ledninger viser at tiltaket kan komme i konflikt med VA-ledninger i bakken. Byggesakskontoret anbefaler at man før igangsetting avklarer eventuell omlegging med ledningseier for å unngå framtidig skade.

Bygg- og anleggsavfall
Sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer faktisk disponering av avfallet må innsendes før ferdigattest kan gis, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Tilsyn
I henhold til plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1 har byggesakskontoret utarbeidet en strategi for tilsynet som bl.a. innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i midtbyen (sårbarhetsområde), brukbarhet i publikums- og arbeidsbygninger, energibruk i bygninger, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser samt sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i det omsøkte tiltaket, og ber om at det tilrettelegges for dette i forbindelse med søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på:

www.trondheim.kommune.no/bygging/igangsatt-ferdigstilt-arbeid.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Beatriz Lama López
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
PULS EIENDOM AS, Innherredsveien 103, 7043 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:
Trondheim bydrift, e-post: postmottakbyggesakVA.bydrift@trondheim.kommune.no

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/59233	11.12.2013

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
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. 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/bygging

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler	Innvalgstelefon	Vår dato	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Anita Grønsberg Johnston	**73 19 91 52**	**12.11.2013**	**2013/6700-423.1**
Justis- og beredskapsavdeling		Deres dato	Deres ref.
		27.08.2013	**12/59233**

Trondheim kommune - Byggesakskontoret
Postboks 2300, Sluppen
7004 TRONDHEIM

Elektronisk arkivdel
20 NOV 2013
12/59233-34

Klage - godkjent rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av leilighetsbygg - Øystein Møylas veg 25 og 27 - Trondheim 62/361 - Fylkesmannen stadfester kommunens godkjenning

Fylkesmannen viser til kommunens ekspedisjon hit av 26.08.2013 hvor kommunen oversendte ovennevnte sak.

Trondheim kommune har godkjent søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av to leilighetsbygg på eiendommene gnr. 62 bnr. 360 og 361. Vedtaket har blitt påklaget av nabo og gjenboer. Klagene berører tema som at ny utkjørsel vil skape en uoversiktlig/trafikkfarlig situasjon, og at overskridelse av byggegrensen i sør vil medføre at avstand til nabos eiendom blir mindre. Fylkesmannen har etter en gjennomgang av saken og klagene funnet at kommunens godkjennelse må stadfestes. Klagene er således ikke tatt til følge.

Sakens bakgrunn
Trondheim kommune v/Byggesakskontoret fattet i delegasjonssak nr. FBR RAM 1337/13 av 22.05.2013 vedtak om å godkjenne søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av to leilighetsbygg med felles lekeareal, parkeringsanlegg, trapp og heis på eiendommene gnr. 62 bnr. 360 og 361. Vedtaket ble gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2. Tiltakshaver er PULS EIENDOM AS.

Vedtaket ble påklaget av Odd Ragnar Deng Lerstøl (gjenboer) i brev av 02.06.2012 og Per Kristian Langøy (nabo) ved e-post 03.06.2013.

Ved Bygningsrådets forberedende klagebehandling i sak 151/13 av 20.08.2013 ble det funnet at det ikke fremkom opplysninger i saken som ga grunnlag for å endre kommunens vedtak.

Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

0 B i B X / 536973
12/59233-34 H1 Øystein Møylas v

Klagenes innhold

Klagen fra Odd Ragnar Deng Lerstøl

Lerstøl gjør gjeldende at det forhold at Øystein Møylas veg er enveiskjørt, ikke er tatt med i betraktningen ved utarbeidelse av reguleringsplanen. Det anføres videre at plasseringen av utkjørsel rett ovenfor Lerstøls utkjørsel vil medføre uoversiktlige og farlige trafikksituasjoner. Dette er ekstra uheldig med tanke på at Øystein Møylas veg benyttes som skolevei for barn.

Klagen fra Per Kristian Langøy

Langøy fremholder at reguleringsplanen er relativt ny, og det skal da mye til for at det foreligger «særlige grunner». Langøy viser til at det i reguleringsbestemmelsene er presisert at det ikke er tillatt med utkraginger utover byggegrensene, og i praksis vil dispensasjonen medføre at avstand til Langøys eiendom blir mindre. Langøy er av den formening at balkongene kan trekkes inn i fasaden, slik at reguleringsplanens bestemmelser ivaretas.
Det bes avslutningsvis i klagen om at vedtaket gis utsatt iverksetting i henhold til forvaltningsloven (fvl.) § 42.

Det vises for øvrig til klagene i sin helhet.

Fylkesmannen bemerker:

Klagefrist og klagerett

Klagene er rettidig fremmet av personer med rettslig klageinteresse, jfr. fvl. §§ 28 og 29.

Fylkesmannens kompetanse som klageinstans

Fvl. § 34 gir det rettslige utgangspunkt for Fylkesmannens kompetanse i klagesaker. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Fylkesmannen skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Der Fylkesmannen er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal det legges vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Fylkesmannen kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Plangrunnlag

De omsøkte eiendommer er omfattet av kommuneplanens arealdel vedtatt 21.03.2013. Eiendommene er lokalisert i område vist som boligbebyggelse.

Eiendommene er videre omfattet av r20100029 Reguleringsplan med bestemmelser på bakkenivå Øystein Møylas veg 25 og 27 vedtatt 25.08.2011. Eiendommene er hovedsakelig regulert til område for boligbebyggelse, renovasjon og lekeplass.

Rettslig utgangspunkt

Fylkesmannen vil innledningsvis påpeke at det i utgangspunktet kun er de påklagede forhold som vil være gjenstand for klagebehandlingen.

Det er i plankartet fastsatt en byggegrense, og det fremgår av reguleringsbestemmelse 4.1.1 «Fellesbestemmelser» andre avsnitt at:

> «Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Det er ikke tillatt med utkraginger utover byggegrensene bortsett fra takutstikk over innganger, samt balkonger mot vest i felt B1, som tillates utkraget inntil 1 m utover byggegrense.»

Det fremgår videre av reguleringsbestemmelse 7 «Bestemmelsesområde #1» at:

> «På sørsida av felt B1 tillates kun oppført balkonger innenfor bestemmelsesområde #1».

Tiltaket er omsøkt med blant annet en overskridelse av byggegrense mot sør da innregulert balkong utvides mot øst. Det er i dispensasjonssøknaden opplyst at overskridelsen av byggegrensen vil være inntil 1,5 meter.

Et tiltak må ikke være i strid med reguleringsplanens arealformål og bestemmelser, jfr. pbl. § 12-4 annet ledd jfr. § 1-6, og tiltaket er således betinget av en dispensasjon.

I henhold til pbl. § 19-1 krever dispensasjon grunngitt søknad, samt varsling av naboer på den måten som er nevnt i § 21-3. Videre skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra blant annet planer.

Pbl. § 19-2 oppstiller vilkår for at dispensasjon kan gis. Det fremgår blant annet av denne bestemmelsen at:

> «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Når det gjelder dispensasjon fra planer kan det på generelt grunnlag sies at de ulike planene som oftest er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Vurderingen av lovens vilkår for å kunne dispensere, vil være et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. Forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyre kommer således i betraktning kun ved interesseavveiningen om dispensasjon skal gis når lovens formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

Rettslig vurdering

Klagen fra Odd Ragnar Deng Lerstøl

Kommunen har imøtegått klageanførslene fra Lerstøl på følgende vis:

> «Klagen fra Deng Lerstøl har kun ett klagepunkt, som går på utkjørsel. Denne anføres å gi en uoversiktlig og trafikkfarlig situasjon, og at det i reguleringsplanen ikke er tatt hensyn til at veien er enveiskjørt.

> Avkjørselen er omsøkt som vist på reguleringsplan og rådmannen kan ikke se at klager fremmet sine innvendinger mot reguleringsplanen i behandlingen av denne. Så lenge avkjørsel bygges i henhold til gjeldende reguleringsplan, vil utbygger ha et krav på tillatelse ved behandlingen av den foreliggende byggesak.
>
> Det er ikke riktig at veien er enveiskjørt. Imidlertid er det utkjøring forbudt fra Øystein Møylas veg ut på Klæbuveien, noe som i praksis medfører at utkjøring skjer i sør, ut på Anton Grevskotts veg.
>
> Rådmannen kan uansett ikke se at regulert utkjørsel representerer en særlig trafikkfare, og har ingen betenkeligheter med å tillate at utkjørsel etableres i henhold til reguleringsplan.»

Fylkesmannen er enig i kommunens vurdering og tiltrer denne. Vi har ingen øvrige kommentarer til klagers anførsler utover dette.

Klagen fra Per Kristian Langøy
Kommunen har i sitt saksfremlegg i sak 1337/13 vist til at tiltaket er betinget av dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.1.1, og fremhevet blant annet den del av bestemmelsen som sier at bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Avslutningsvis i kommunens vurdering er det konkludert med at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene med å gi dispensasjon vil klart overstige ulempene, jfr. pbl. § 19-2. Utover dette har ikke kommunen spesifikt vist til at tiltaket vil overskride byggegrensen i sør, eller foretatt en konkret vurdering i tilknytning til dette.

Kommunen har imøtegått klageanførslene fra Langøy på følgende vis:

> «Rådmannen påpeker at det, etter plan- og bygningsloven § 19-2, første ledd, kan dispenseres fra plan dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir *vesentlig tilsidesatt*, og fordelene ved å gi dispensasjon er *klart større* enn ulempene.
>
> Den aktuelle plan, R20100029 som ble vedtatt 25.8.2011. er fattet etter anmodning fra ansvarlig søker i den foreliggende byggesak, om omregulering av Øystein Møylas veg 25 og 27. Planen er utformet med tanke på det konkrete tiltak, og er derfor svært detaljert. Med en så detaljert plan vil selv små endringer av tiltaket fort komme i strid med planen. Det er derfor forholdsvis normalt at det blir gitt dispensasjoner fra plan som er fattet for å regulere det konkrete tiltak, slik som er tilfellet i den foreliggende sak. Å gi dispensasjon fra mindre endringer er ofte helt nødvendig, da tiltaket, på tidspunktet for vedtak av reguleringsplan, ofte er på et tidlig utviklingsstadium og enda ikke detaljprosjektert. Mangel på dispensasjon kan da resultere i uheldige løsninger, og/eller løsninger som ikke oppfyller tekniske krav. Med dispensasjon for mindre avvik fra plan, vil man kunne oppnå et bygg av en høyere kvalitet.
>
> Det anføres i klagen at utbyggers økonomiske vinning ikke er en «særlig grunn» til dispensasjon. Rådmannen er enig i at dette ikke er et avgjørende argument for dispensasjon, men anser dispensasjon for her å gi tiltaket en høyere kvalitet, med kun mindre avvik fra planen. Dette vil gagne beboere av de aktuelle boenheter i stor grad. At dispensasjonen også vil kunne gagne utbygger økonomisk er en mulighet, men dette er ikke et relevant moment i vurderingen.
>
> Rådmannen vurderer at avvik fra plan i den foreliggende sak er av et mindre omfang, og at de omsøkte løsninger gir et tiltak av høyere kvalitet. Rådmannen anser dispensasjonene for ikke *vesentlig å tilsidesette* hensynene bak bestemmelsene, og at fordelene ved å gi dispensasjon her *klart er større enn ulempene.*»

Fylkesmannen er av den formening at kommunens vurdering må anses å være noe knapp hva gjelder balkong mot sør på bygg B1, men har funnet at vurderingen likevel vil være tilstrekkelig. Vi er enig med kommunen i at overskridelsen av byggegrensen i sør er av mindre omfang, og vektlegger at

balkongen ikke vil trekkes nærmere mot klagers tomtegrense enn hva som i reguleringsplanen uansett er tillatt for deler av den. Klager har ikke godtgjort hvilke ulemper en overskridelse av byggegrensen vil medføre, og Fylkesmannen kan heller ikke se at tiltaket vil medføre ulemper for klager.

Anmodning om utsatt iverksetting anses med dette for øvrig som avgjort.

Konklusjon
Fylkesmannen har etter dette ikke funnet grunnlag for å sette Trondheim kommunes avgjørelse i saken til side. Vi har ingen bemerkninger til lovanvendelsen eller skjønnsutøvelsen, og vi kan heller ikke se at det hefter saksbehandlingsfeil ved kommunens behandling som kan ha virket inn på vedtakets innhold. Klagene er etter dette ikke tatt til følge, og tiltaket er endelig godkjent.

*****

Fylkesmannen fatter etter dette, i medhold av pbl. § 1-9 og delegering fra departementet, følgende

vedtak:

Trondheim kommune v/Byggesakskontorets vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 1337/13 av 22.05.2013 om å godkjenne søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av to leilighetsbygg med felles lekeareal, parkeringsanlegg, trapp og heis på eiendommene gnr. 62 bnr. 360 og 361, **stadfestes.**

Parten anses underrettet ved gjenpart av dette brev.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jfr. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Trond Flydal (e.f.)
underdirektør

Anita Grønsberg Johnston
juridisk rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Odd Ragnar Deng Lerstøl	Øystein Møylas veg 4	7037	TRONDHEIM
Per Kristian Langøy	Øystein Møylas veg 29	7037	TRONDHEIM
Unihouse Oddzial Unibep w Bielsku-Podlaskim c/0 Novum Økonomi AS		3402	Lier

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 849/14

UNIPROSJEKT AS
Innherredsveien 103

N-7043 TRONDHEIM

GODKJENNING
- endring av tillatelse

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Beatriz Lama López	12/59233 oppgis ved alle henvendelser	Pål Aavik	18.03.2014

Øystein Møylas veg 25 og 27, godkjenning av søknad om endring av tillatelse for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av leilighetsbygg

Byggested: **Øystein Møylas veg 27** Gnr./Bnr.: **62/360 og 361**
Ansvarlig søker: **UNIPROSJEKT AS**
Tiltakshaver: **PULS EIENDOM AS**

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 06.03.2014.

Dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR RAM 1337/13, FBR IGT 3767/13 og FBR IGT 4311/13. Endringer gjelder ansvarsrett:

- Unihouse Oddzial Unibep w Bielsku-Podlaskim c/o Novum Økonomi AS utgår av tiltaket og ansvarsrett for søkefunksjon overføres til UNIPROSJEKT AS.

- Ingeniør PER R EVJEN utgår av tiltaket og ansvarsrett for UTF av betongarbeider overføres til Grunnarbeid Entreprenør AS.

Nabovarsel
Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere om endringer, da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Tiltaket
Byggesakskontoret har ingen merknader til søknad om endring av tillatelse og arbeidene kan igangsettes. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. FBR IGT 3767/13 og FBR IGT 4311/13.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

UNIPROSJEKT AS med organisasjonsnummer 999638821 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2

Ansvarsrett er gitt med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og kvalifikasjoner i foretaket. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Grunnarbeid Entreprenør AS med organisasjonsnummer 998046734 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen betongkonstruksjoner, tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

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

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

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

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Beatriz Lama López
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Faktura, ettersendes til tiltakshaver

Kopi med vedlegg:
PULS EIENDOM AS, Innherredsveien 103, 7043 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/59233	18.03.2014

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
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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MID 2687/14

Uniprosjekt AS
Innherredsveien 103

N-7043 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
- midlertidig dispensasjon

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Beatriz Lama Lopez	12/59233 oppgis ved alle henvendelser	Pål Aavik	29.07.2014

Øystein Møylas veg 25 og 27, midlertidig brukstillatelse for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av leilighetsbygg

Byggested: **Øystein Møylas veg 27** Gnr./Bnr.: **62/360 og 361**
Ansvarlig søker: **UNIPROSJEKT AS**
Tiltakshaver: **PULS EIENDOM AS**

Deres søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt byggesakskontoret 14.07.2014. Søknaden er komplettert 29.07.2014.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 kan midlertidig brukstillatelse utstedes når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig.

Følgende arbeid gjenstår:
- Mindre arbeider som ikke har betydning for brannsikkerhet eller sikkerhet for øvrig.
- Arbeider på vei med tilhørende fortau og infrastruktur.

Nabovarsel
Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Dispensasjon
For at midlertidig brukstillatelse kan gis i denne saken kreves det dispensasjon fra § 8.9 i reguleringsbestemmelsene. En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

§ 8.9 i reguleringsbestemmelsene lyder som følger:

Fortau langs østsiden og nordsiden av Øystein Møylas veg langs planområdet og fram til kryss mot Klæbuveien ved gnr./bnr. 62/212, skal opparbeides før brukstillatelse gis for første nye bolig innenfor planområdet.

Av ansvarlig søkers dispensasjonssøknad følger:

På grunn av uforutsett stort omfang av omlegging infrastruktur, spesielt i forhold til vann- og avløp, søker vi om midlertidig dispensasjon i forhold ferdigstilling av vei med tilhørende fortau. Arbeidene blir ferdigstilt i løpet av august, slik at det søkes om midlertidig dispensasjon fram til 01.09.2014.
Det bekreftes at pågående arbeider ikke medfører noen sikkerhetsmessige konsekvenser i forhold il innflytting.

Kommunens vurdering:
Byggesakskontoret finner at det foreligger begrunnelse for dispensasjon i saken.

Søker bekrefter at atkomst til bygget både for myke trafikanter og biler er ivaretatt i perioden.

Etter en samlet vurdering anses ikke hensikten bak rekkefølgebestemmelse som vesentlig tilsidesatt, samtidig som fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn eventuelle ulempene det medfører.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere midlertidig fra § 8.9 i reguleringsbestemmelsene for midlertidig brukstillatelse i hen hold til søknaden frem til september 2014.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon finner byggesakskontoret det ubetenkelig å gi midlertidig brukstillatelse jf. søknaden for hele tiltaket unntatt veg og fortau frem til september 2014.

VEDTAK:

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis midlertidig dispensasjon fra § 8.9 i regulerings-bestemmelsene frem til september 2014. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Midlertidig dispensasjon gjelder til og med 01.09.2014.

Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.09.2014.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se

vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at dersom gjenstående arbeid ikke er utført innen ovennevnte frist, kan dette få konsekvenser for ansvarlig aktørers ansvarsrett i fremtidige saker.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
PULS EIENDOM AS, Innherredsveien 103, 7043 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:
Trondheim kommune v/ kart- og oppmålingskontoret, kart.postmottak@trondheim.kommune.no

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.

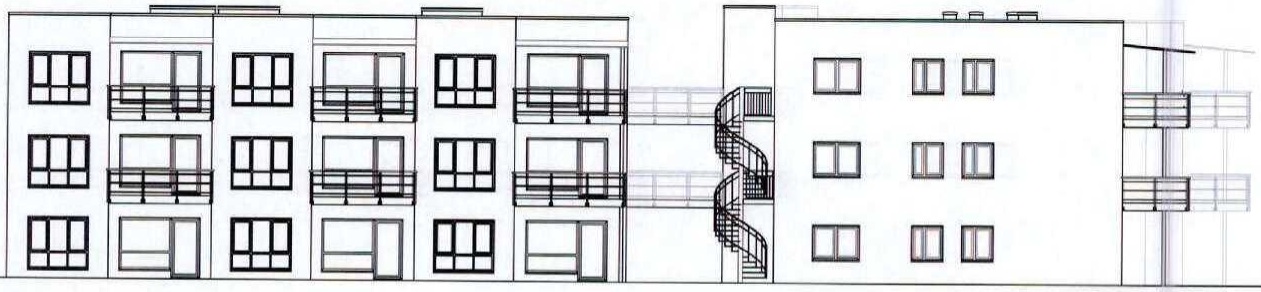
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

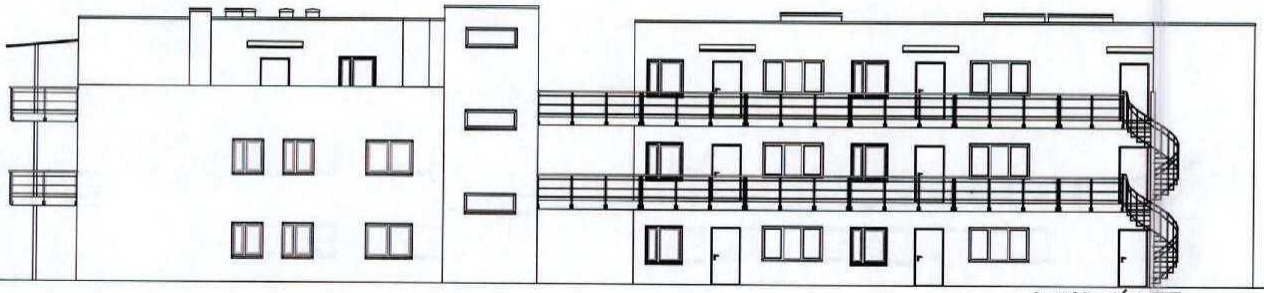
Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

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

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



MOT VEST



MOT ØST

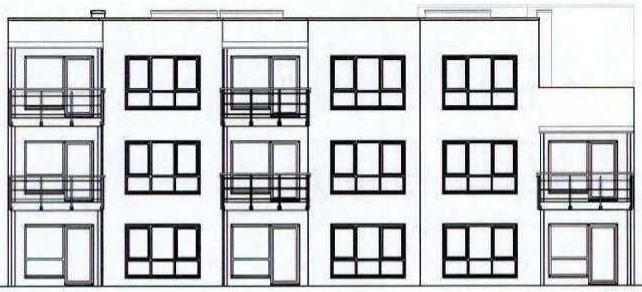
0 A T Z L / 505425 Geomatikk

12/59233-1 V4 Øystein Møylas veg

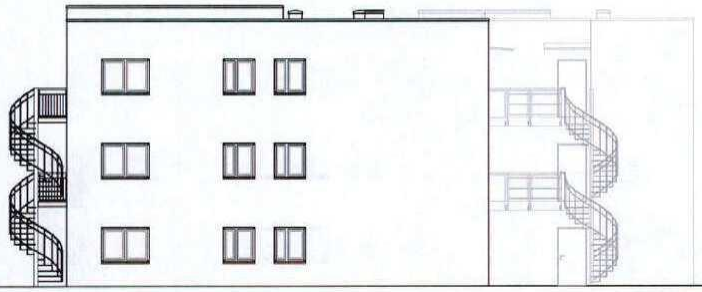
FASADER

1:200

30.11.12



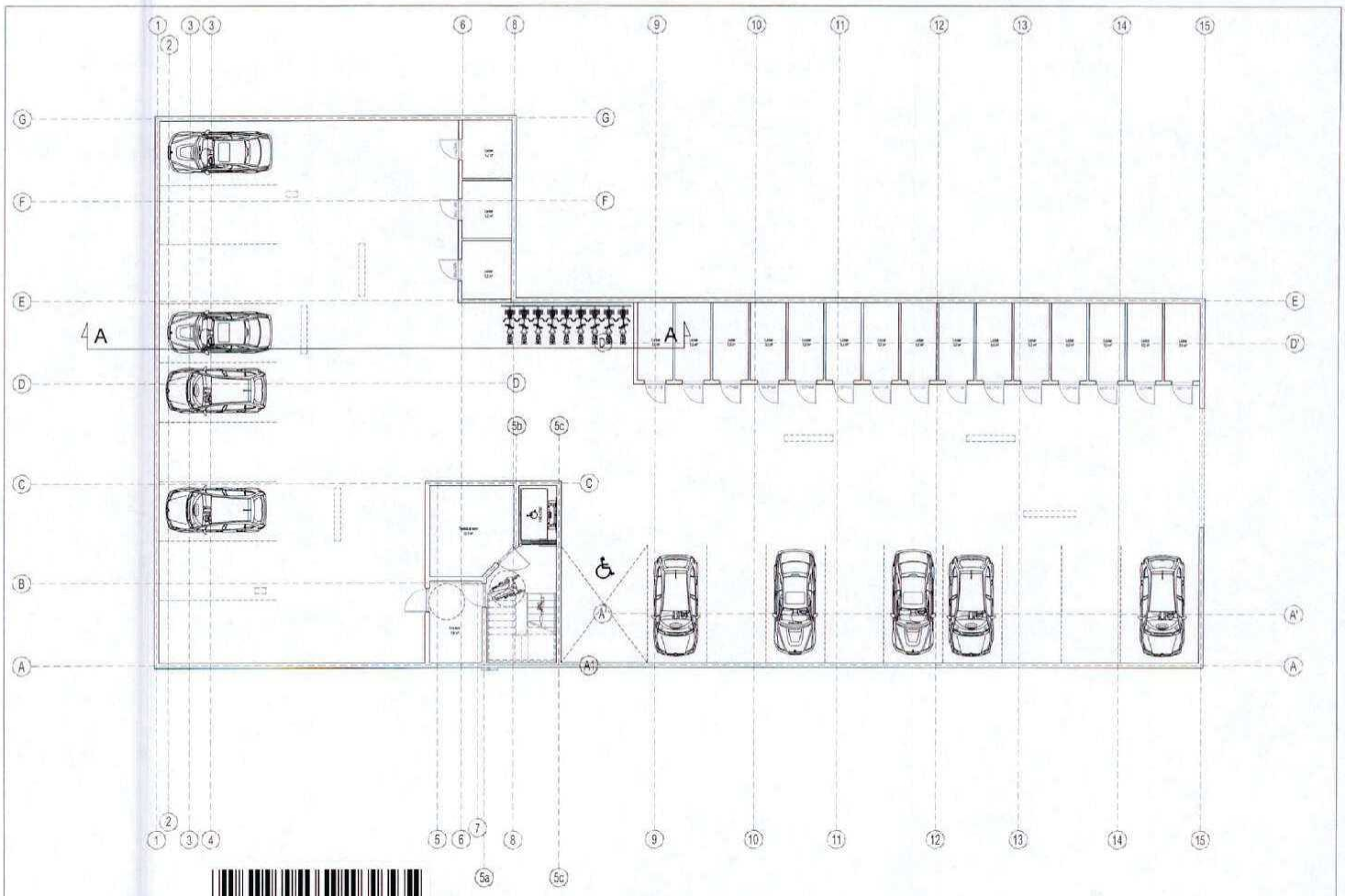
MOT SØR



MOT NORD

FASADER

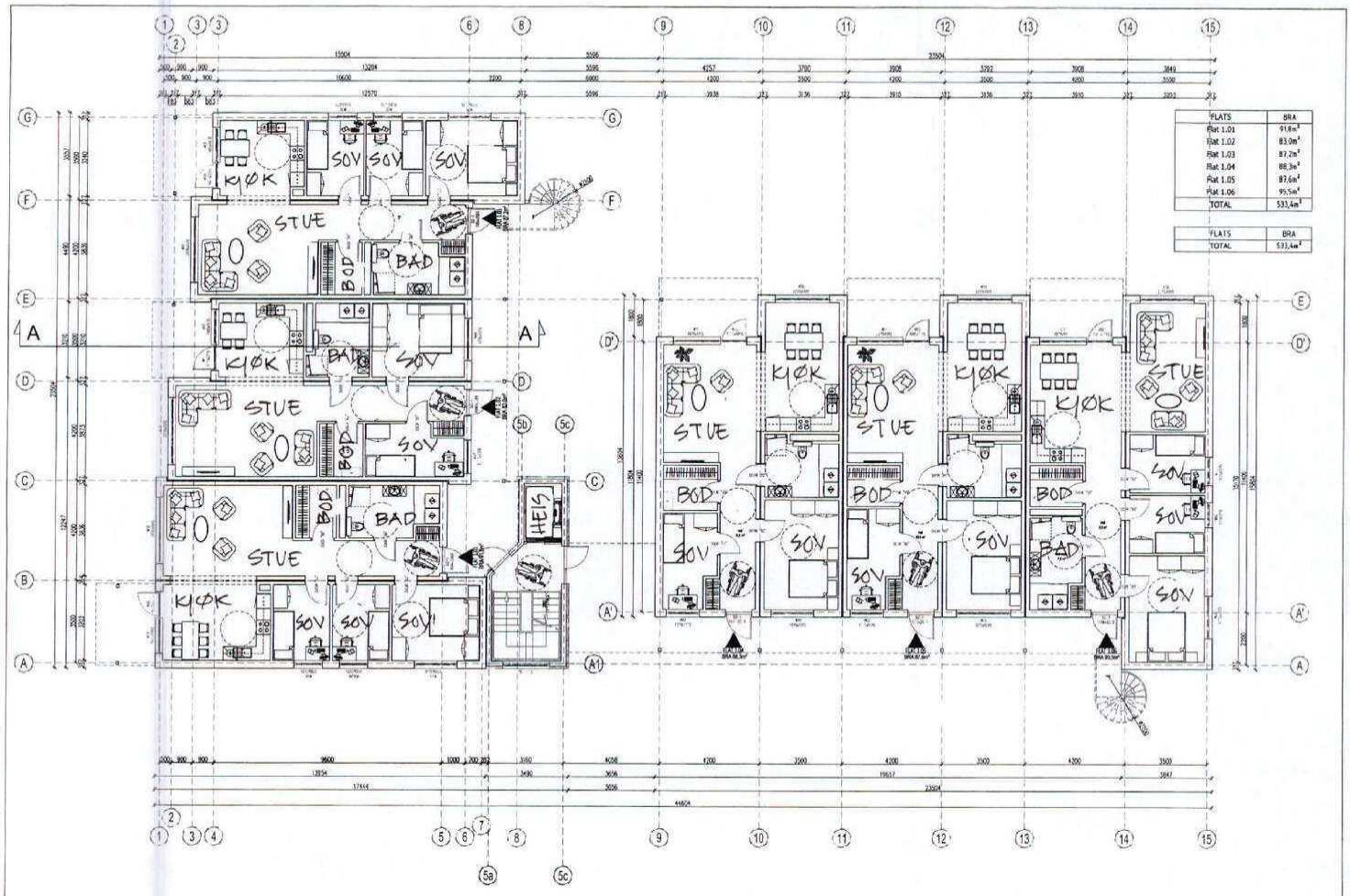
1:200
30.11.12



0 A T Z M / 505426 Geomatikk

12/59233-1 V5 Øystein Møylas veg

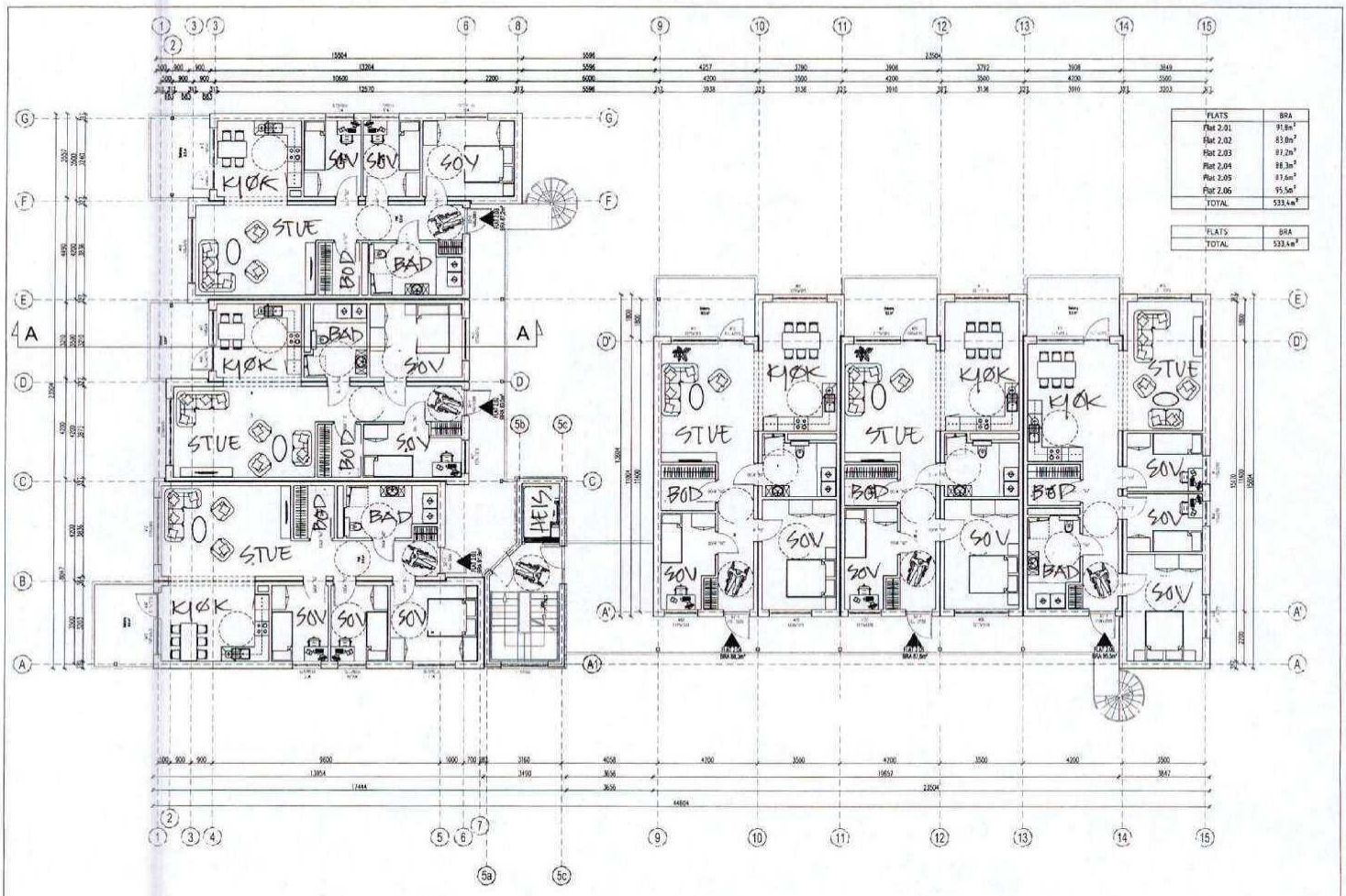
KJELLER 1:200 30.11.12



FLATS	BRA
Flat 1.01	91.8m²
Flat 1.02	83.0m²
Flat 1.03	87.2m²
Flat 1.04	88.3m²
Flat 1.05	87.6m²
Flat 1.06	95.5m²
TOTAL	533.4m²

FLATS	BRA
TOTAL	533.4m²

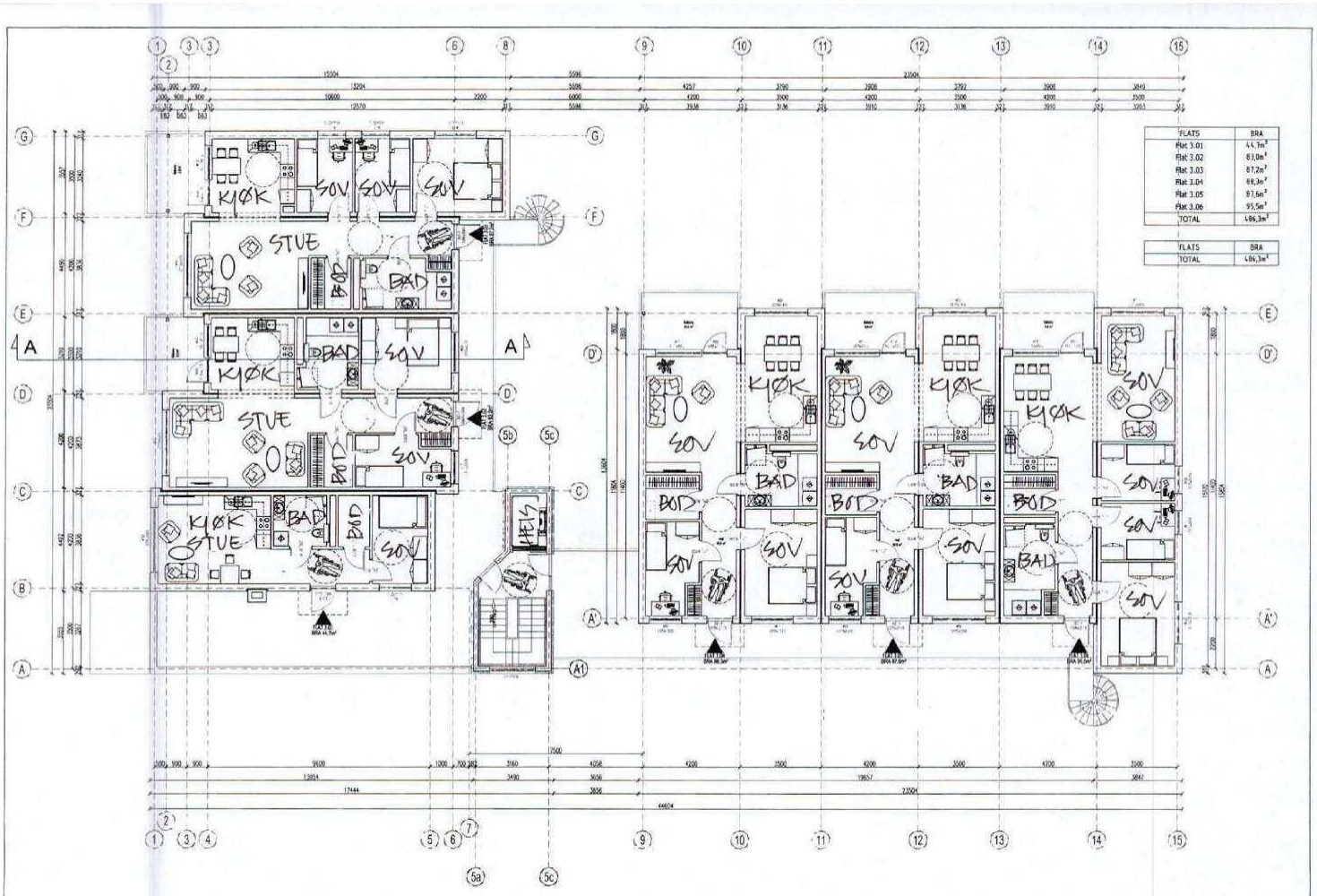
PLAN 1. ETG 1:200
30.11.12



FLATS	BRA
Flat 2.01	91.8m²
Flat 2.02	83.8m²
Flat 2.03	87.2m²
Flat 2.04	86.3m²
Flat 2.05	87.6m²
Flat 2.06	95.5m²
TOTAL	533.4m²

FLATS	BRA
TOTAL	533.4m²

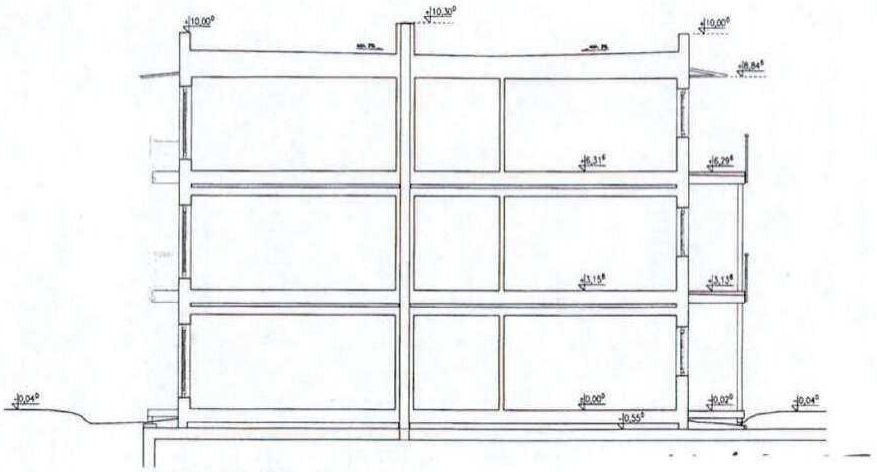
PLAN 2. ETG 1:200
30.11.12



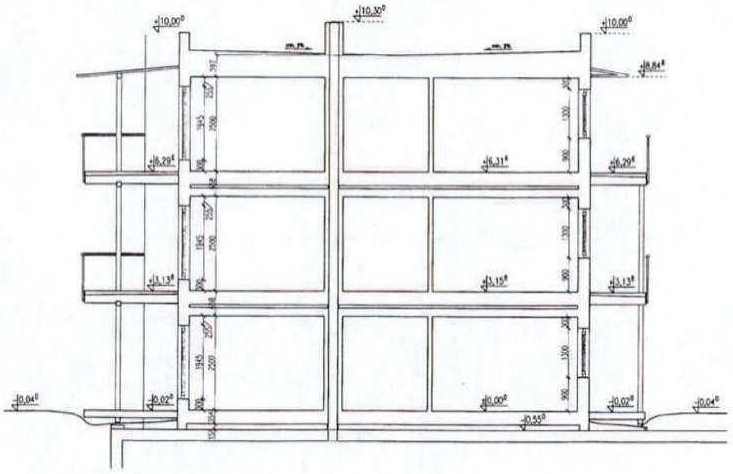
FLATS	BRA
Flat 3.01	44,7m²
Flat 3.02	83,0m²
Flat 3.03	87,2m²
Flat 3.04	88,3m²
Flat 3.05	87,6m²
Flat 3.06	95,5m²
TOTAL	486,3m²

FLATS	BRA
TOTAL	486,3m²

PLAN 3.ETG 1:200
30.11.12



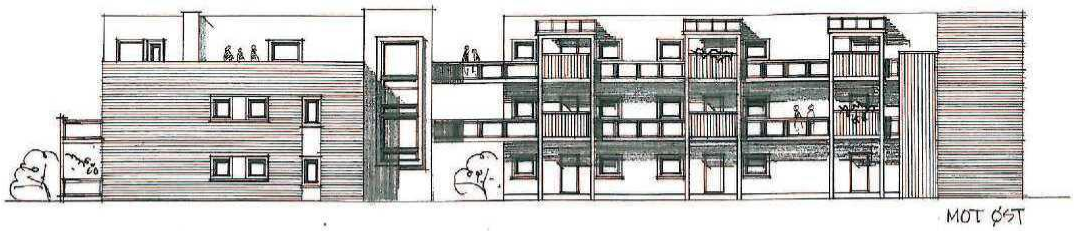
SNITT 1



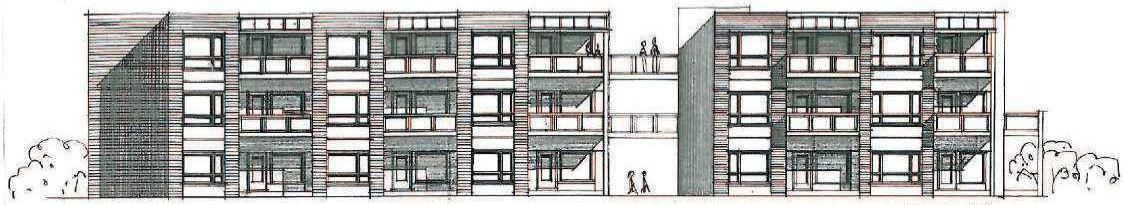
SNITT 2

0 A T Z N / 505427 Geomatikk
12/59233-1 V6 Øystein Møylas veg

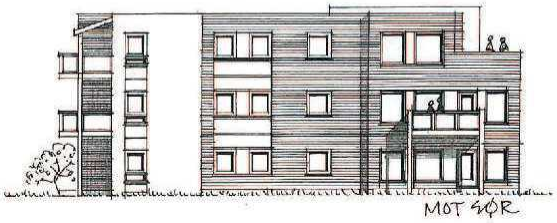
SNITT 1:200
30.11.12



MOT ØST



MOT VEST



MOT SØR



MOT NORD

PULS eiendom

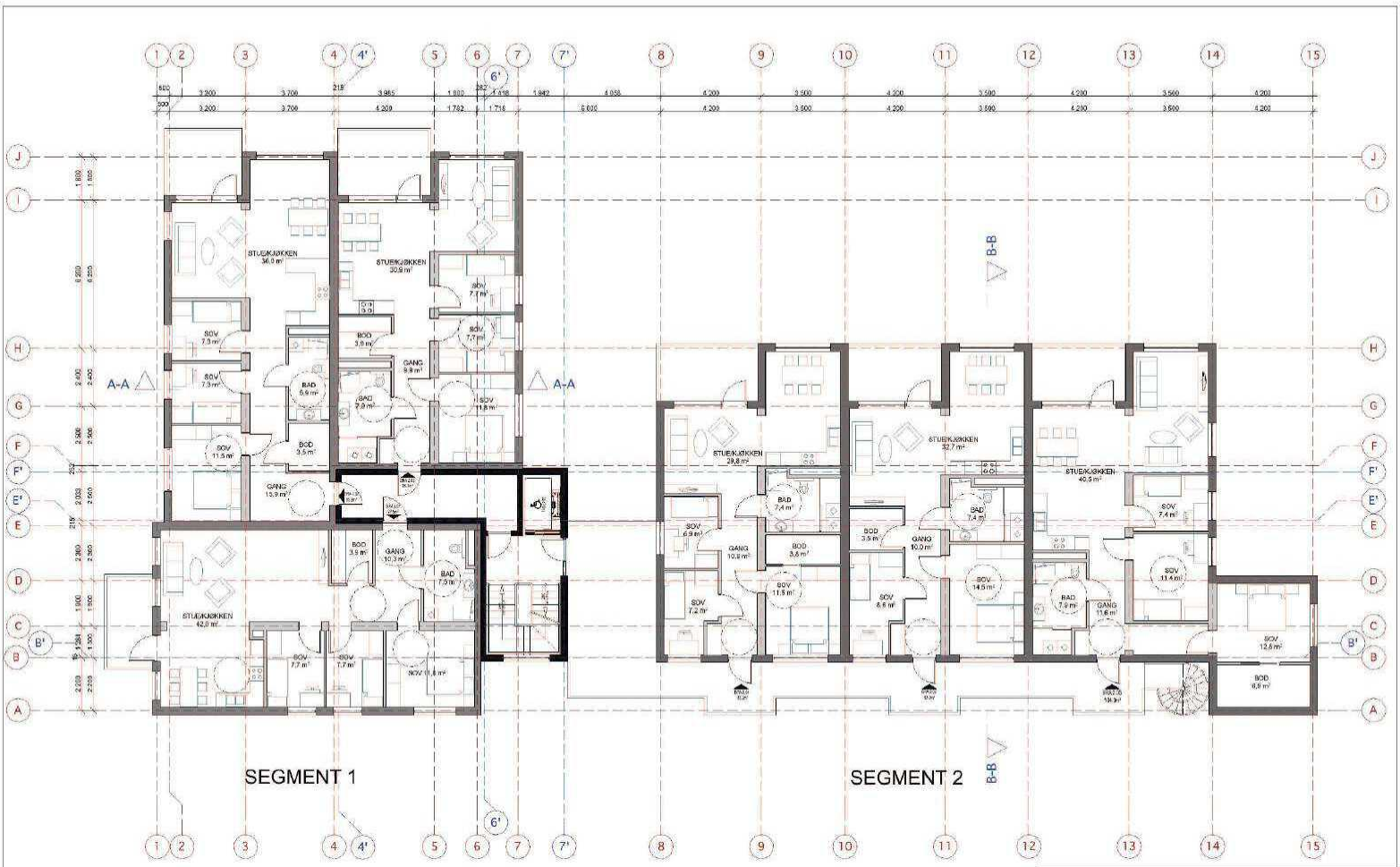
ØYSTEIN MØYLAS VEG

FASADER

1:200

19.03.13

UNIPROSJEKT AS INNHERREDSVEIEN 103 7043 TRONDHEIM



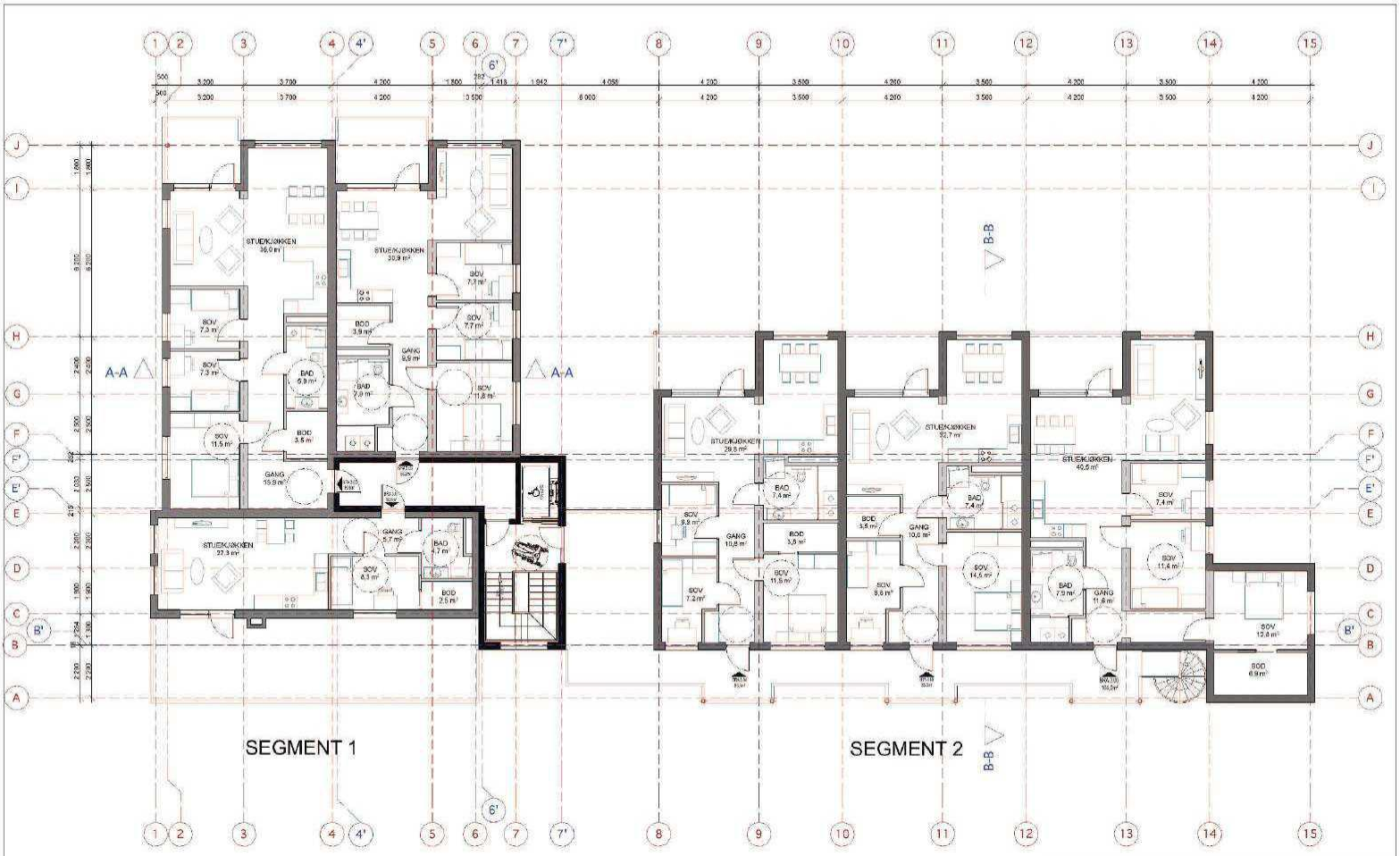
PULSEIENDOM AS ØYSTEIN MØYLAS VEG

PLAN 2. ETG

1:100

DATE

UNIPROSJEKT



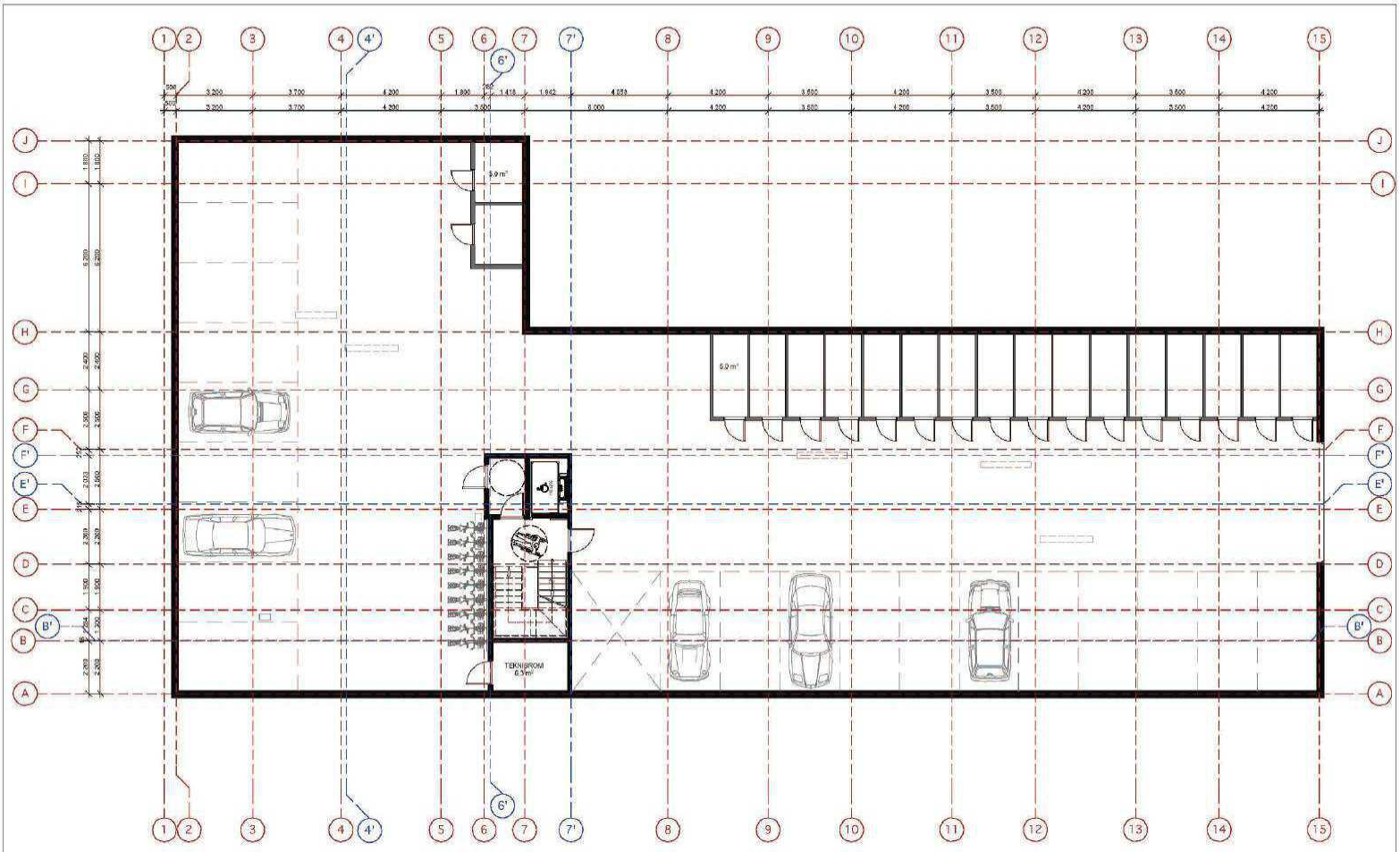
PULSEIENDOM AS ØYSTEIN MØYLAS VEG

PLAN 3. ETG

1:100

DATE

UNIPROSJEKT



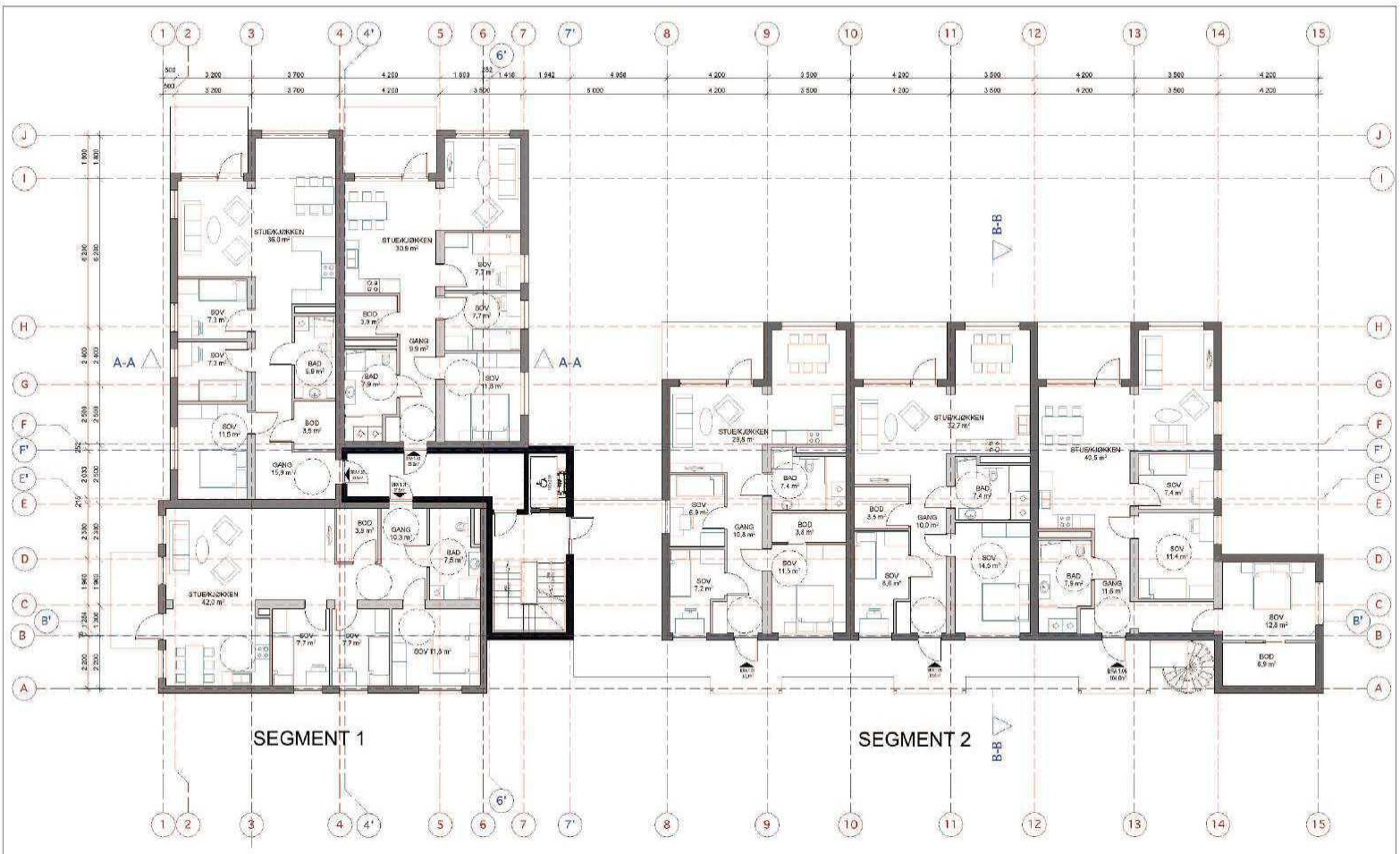
PULSEIENDOM AS ØYSTEIN MØYLAS VEG

KJELLER

1:100

DATE

UNIPROSJEKT



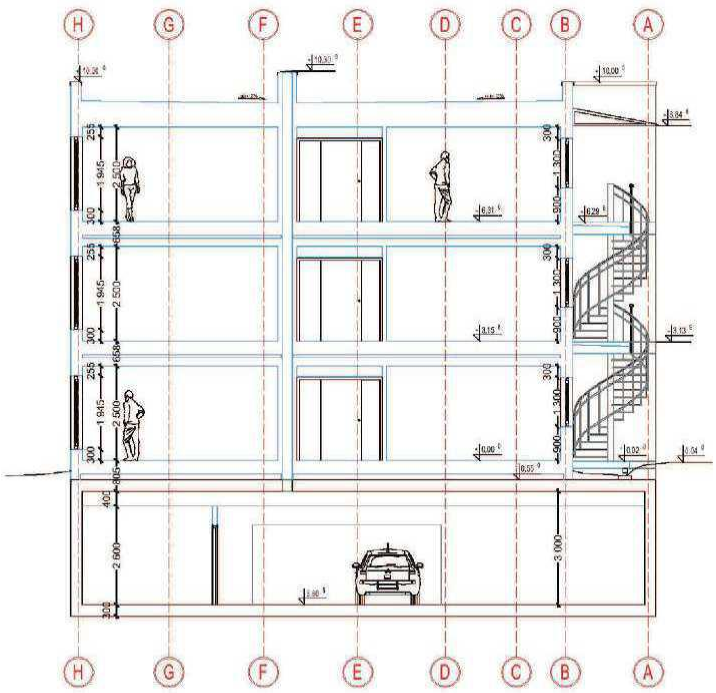
PULSEIENDOM AS ØYSTEIN MØYLAS VEG

PLAN 1. ETG

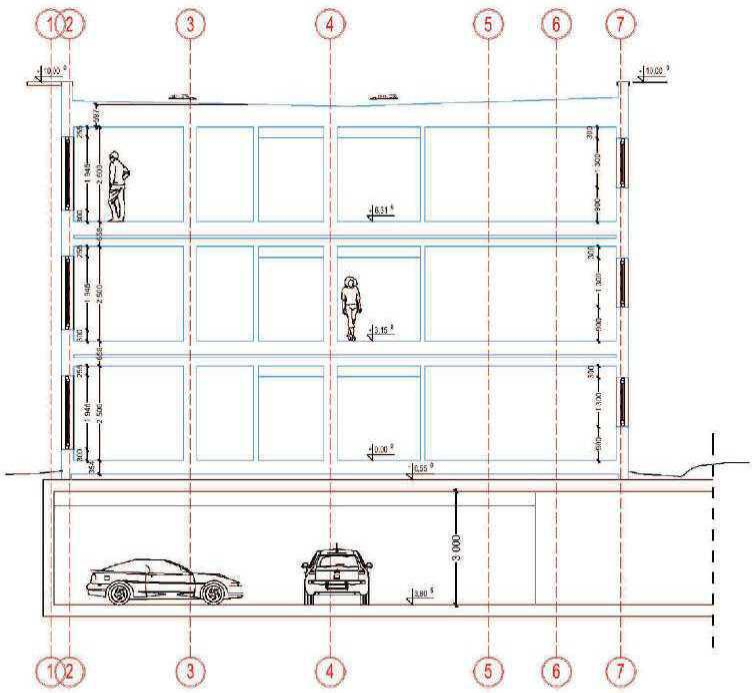
1:100

DATE

UNIPROSJEKT

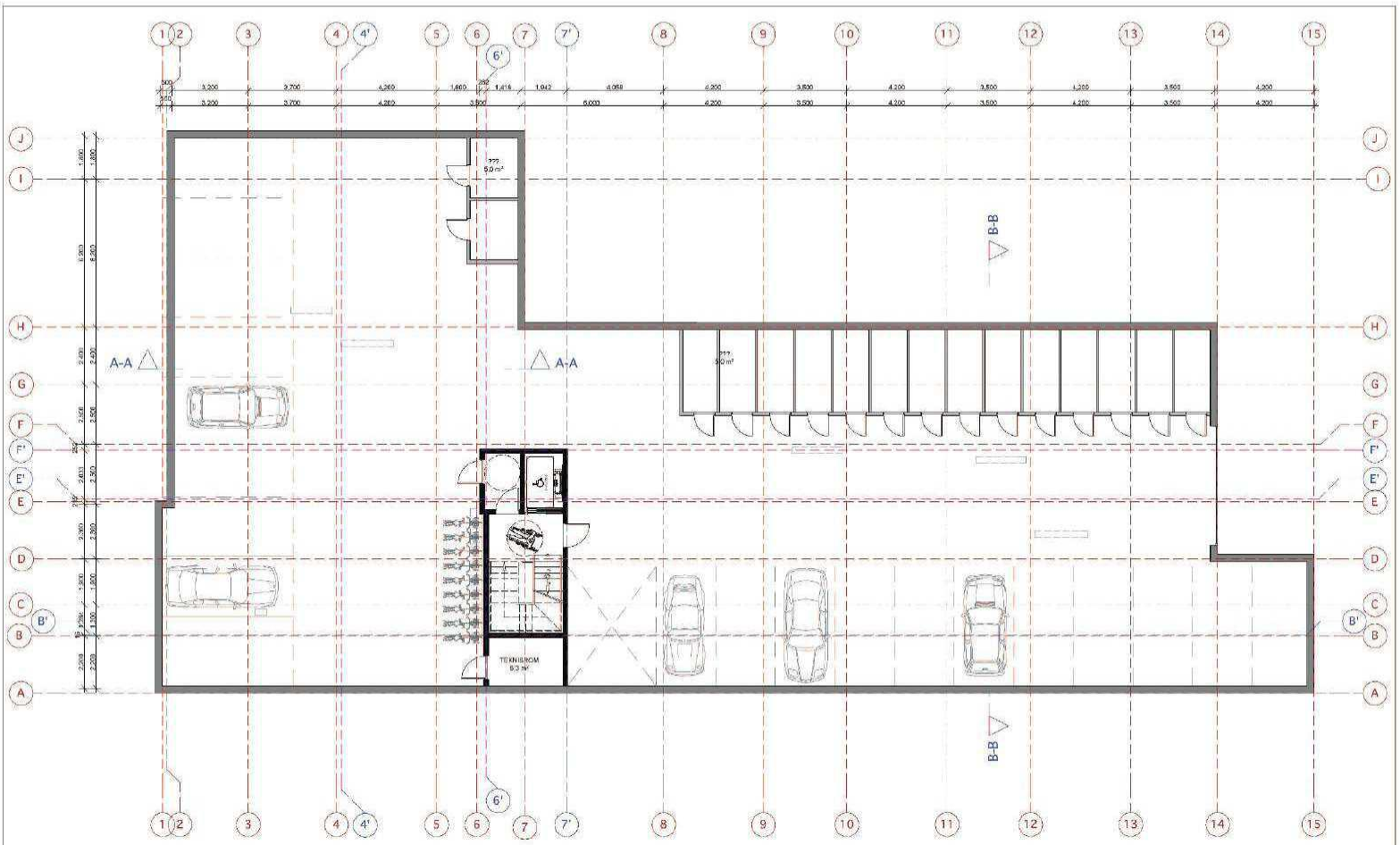


B-B



A-A

PULSEIENDOM AS ØYSTEIN MØYLAS VEG	
SNITT. ETG	1:100
	DATE
UNIPROSJEKT	



BASEMENT
1:100

PULSEIENDOM AS ØYSTEIN MØYLAS VEG	
Plan	1:100
	DATE
UNIPROSJEKT	



PULSEIENDOM AS ØYSTEIN MØYLAS VEG

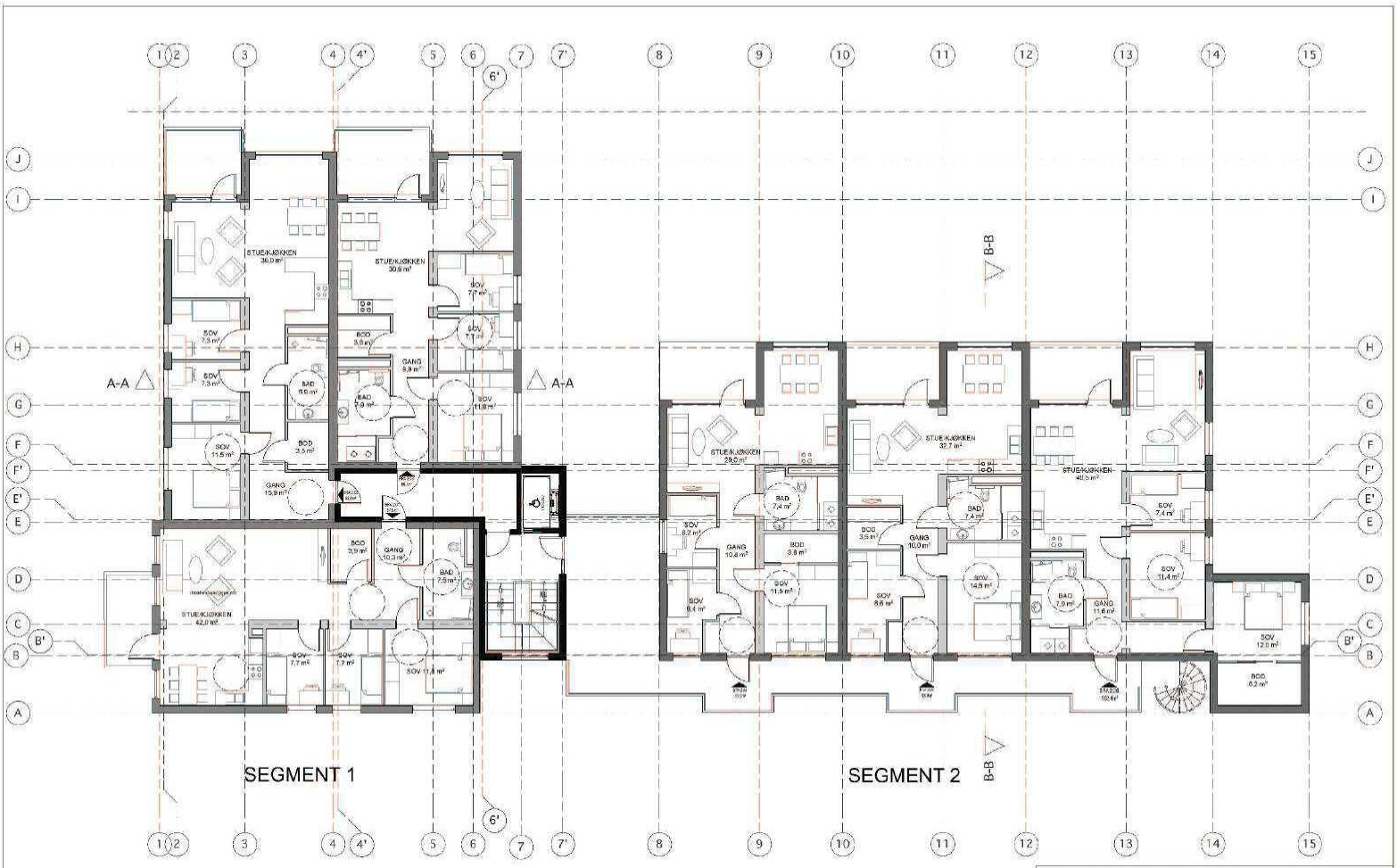
PLAN 1. ETG

1:100

DATE

UNIPROSJEKT

1 FLOOR PLAN
1:100



PULSEIENDOM AS ØYSTEIN MØYLAS VEG

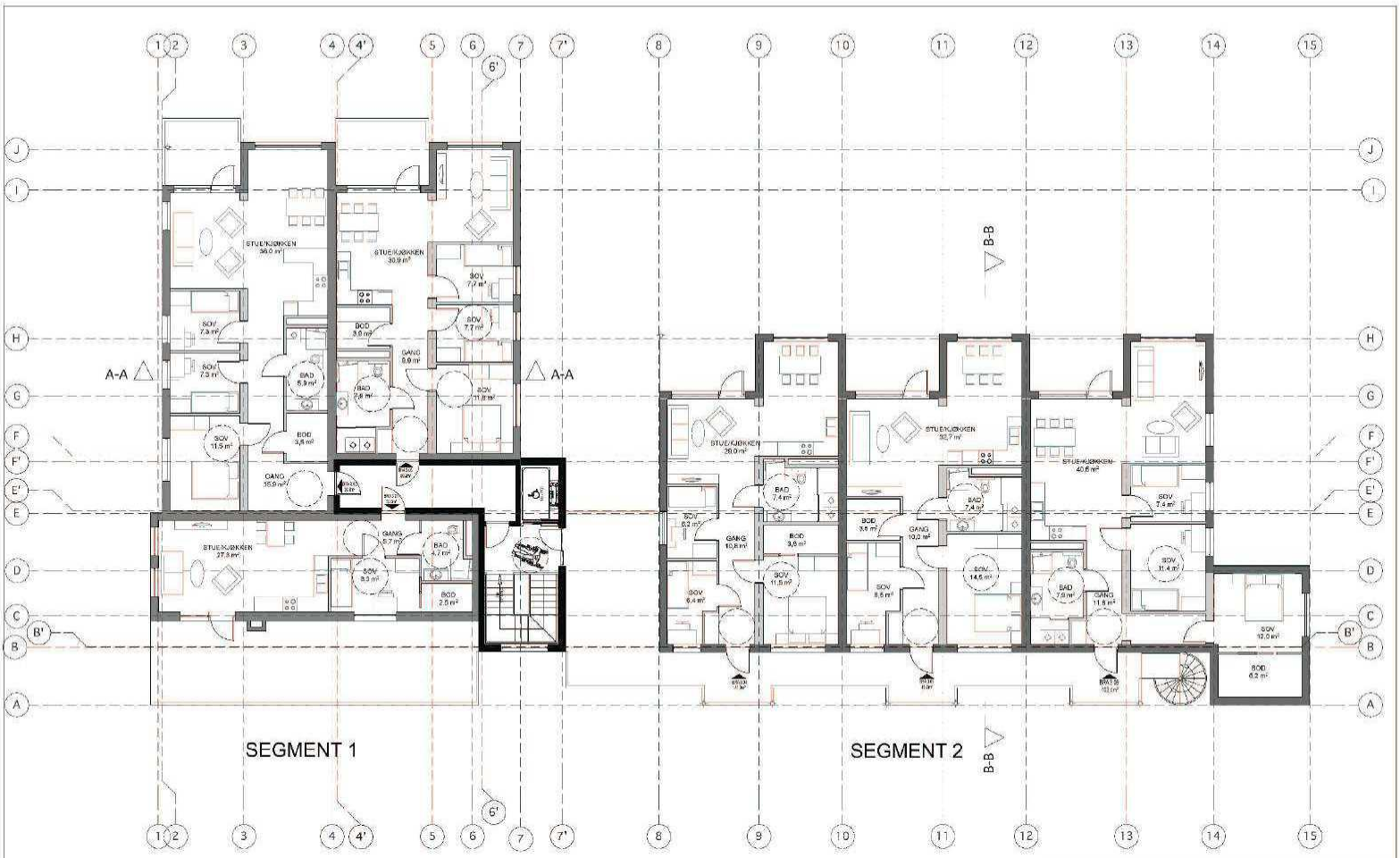
PLAN 1. ETG

1:100

DATE

UNIPROSJEKT

2 FLOOR PLAN
1:100



PULSEIENDOM AS ØYSTEIN MØYLAS VEG

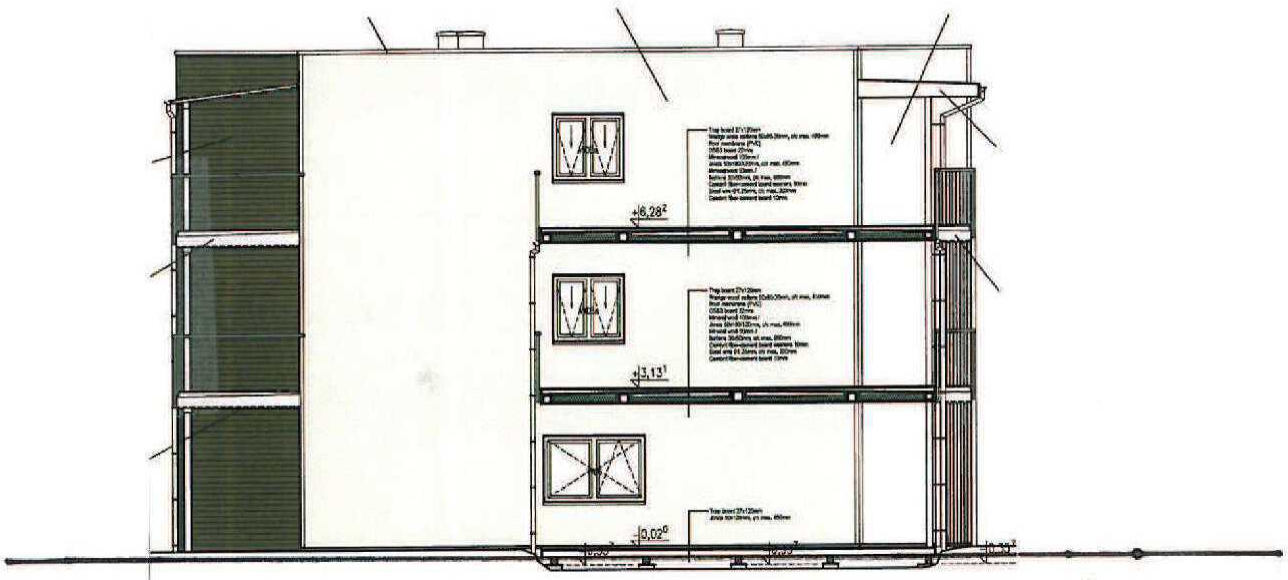
PLAN 1. ETG

1:100

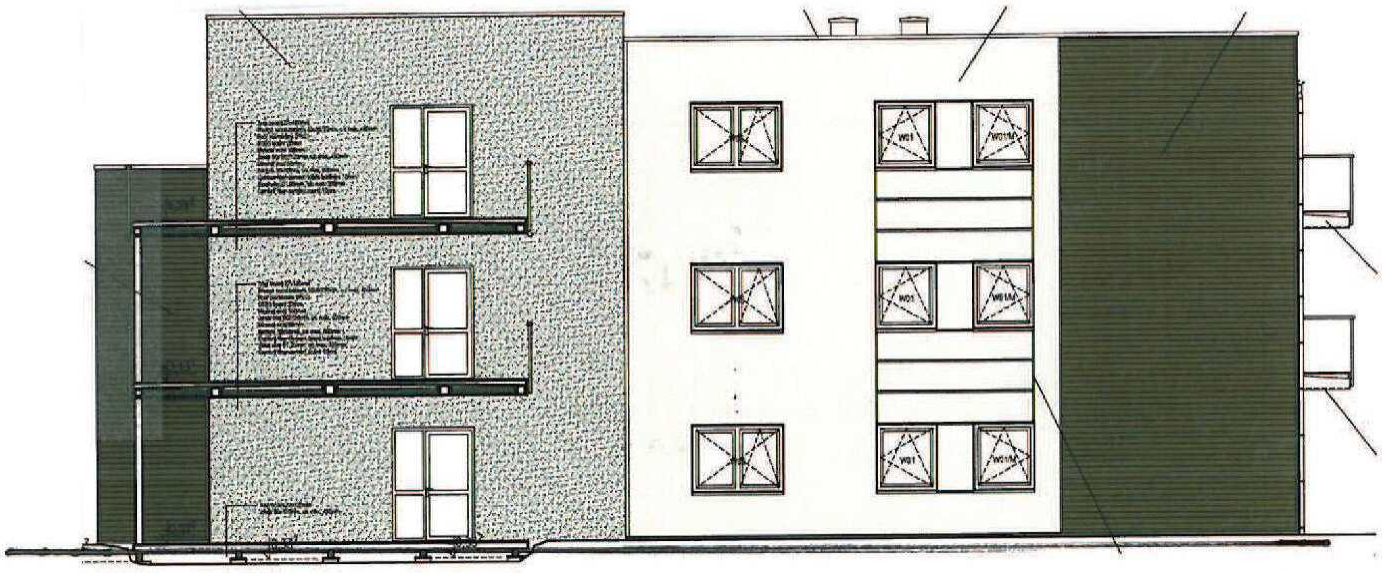
DATE

UNIPROSJEKT

3 FLOOR PLAN
1:100

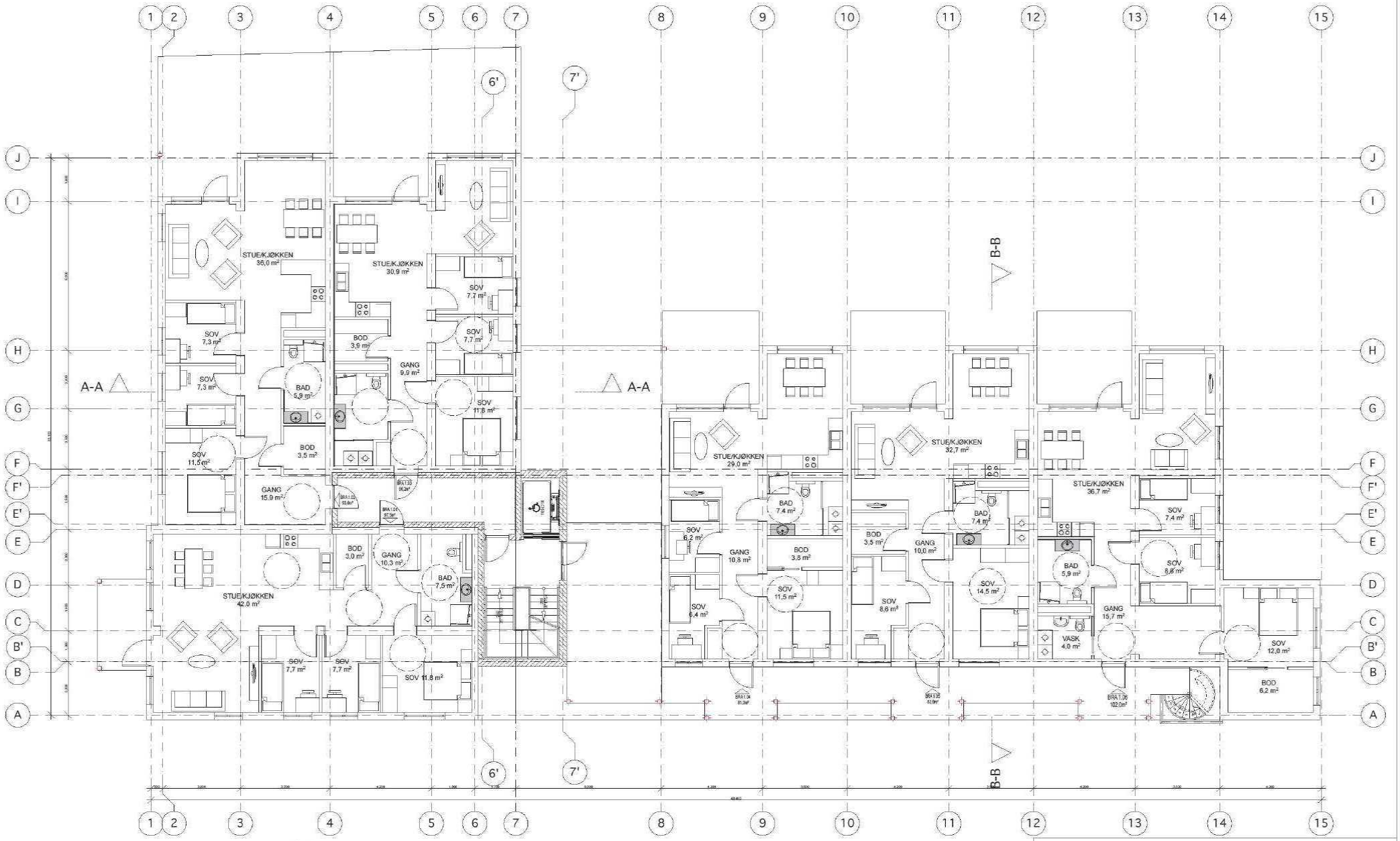


B2 MOT SØR



B1 - MOT NORD

ØYSTEIN MØYLAS VEG
FASADER B2 nord / B1 SØR



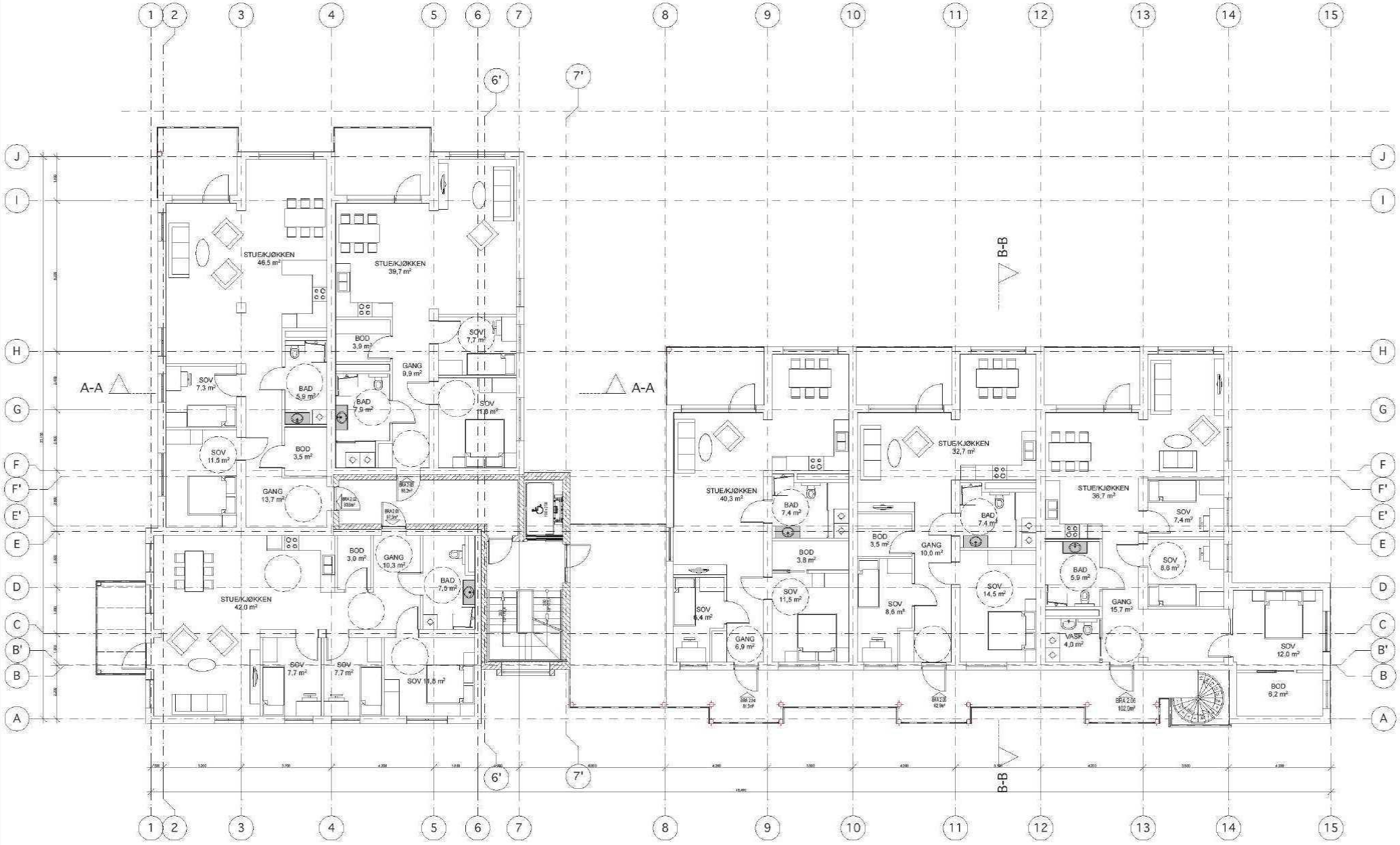
BYGG 1

BYGG 2

Øystein Møylas

PLAN 1.ETG.	1:100	
	DATO	2013.09.05

UNIPROSJEKT

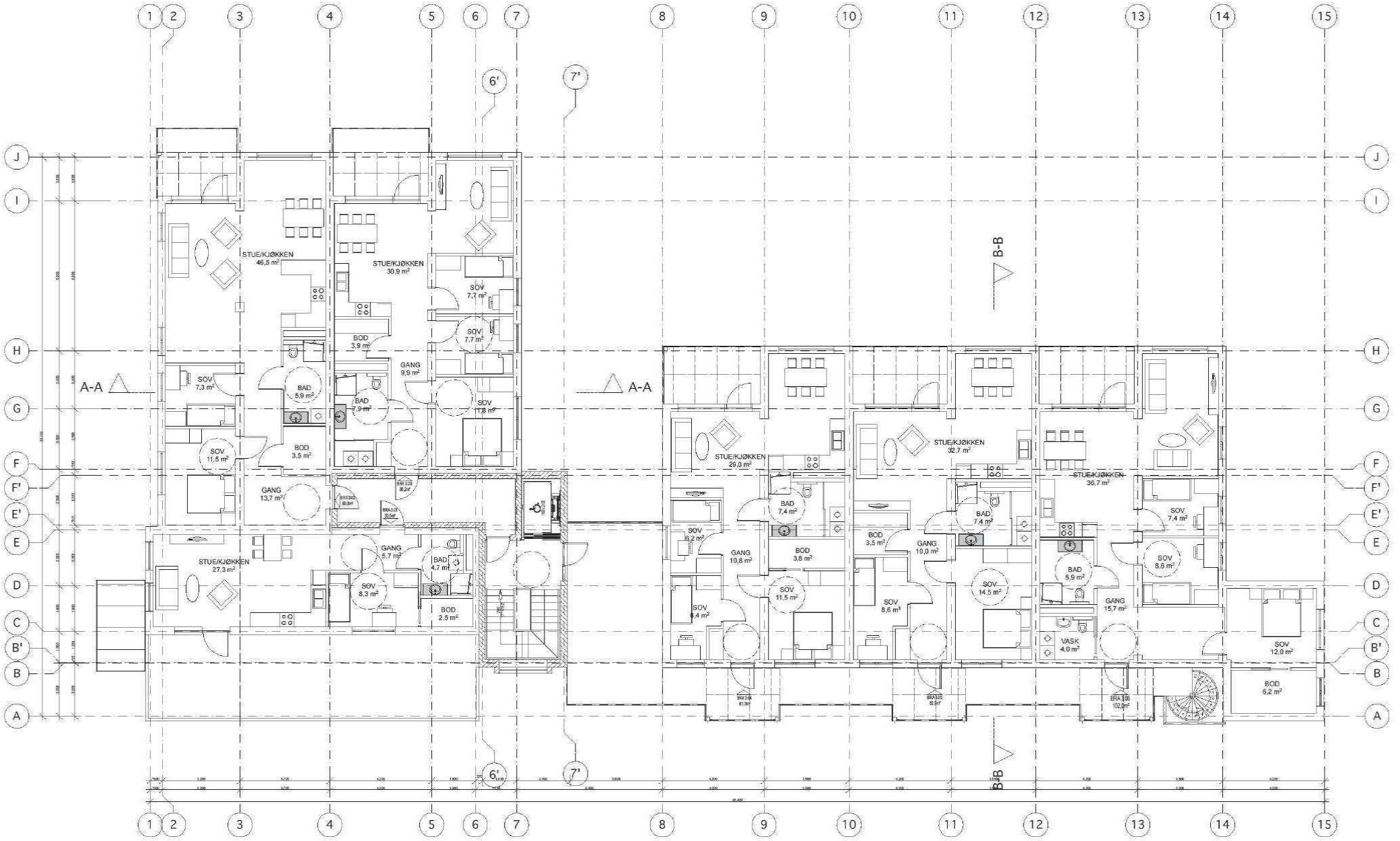


BYGG 1

BYGG 2

Øystein Møylas		
PLAN 2.ETG.	1:100	
	DATO	2013.09.05

UNIPROSJEKT



BYGG 1

BYGG 2

Øystein Møylas

PLAN 3.ETG	1:100	
	DATO	2013.09.05

UNIPROSJEKT

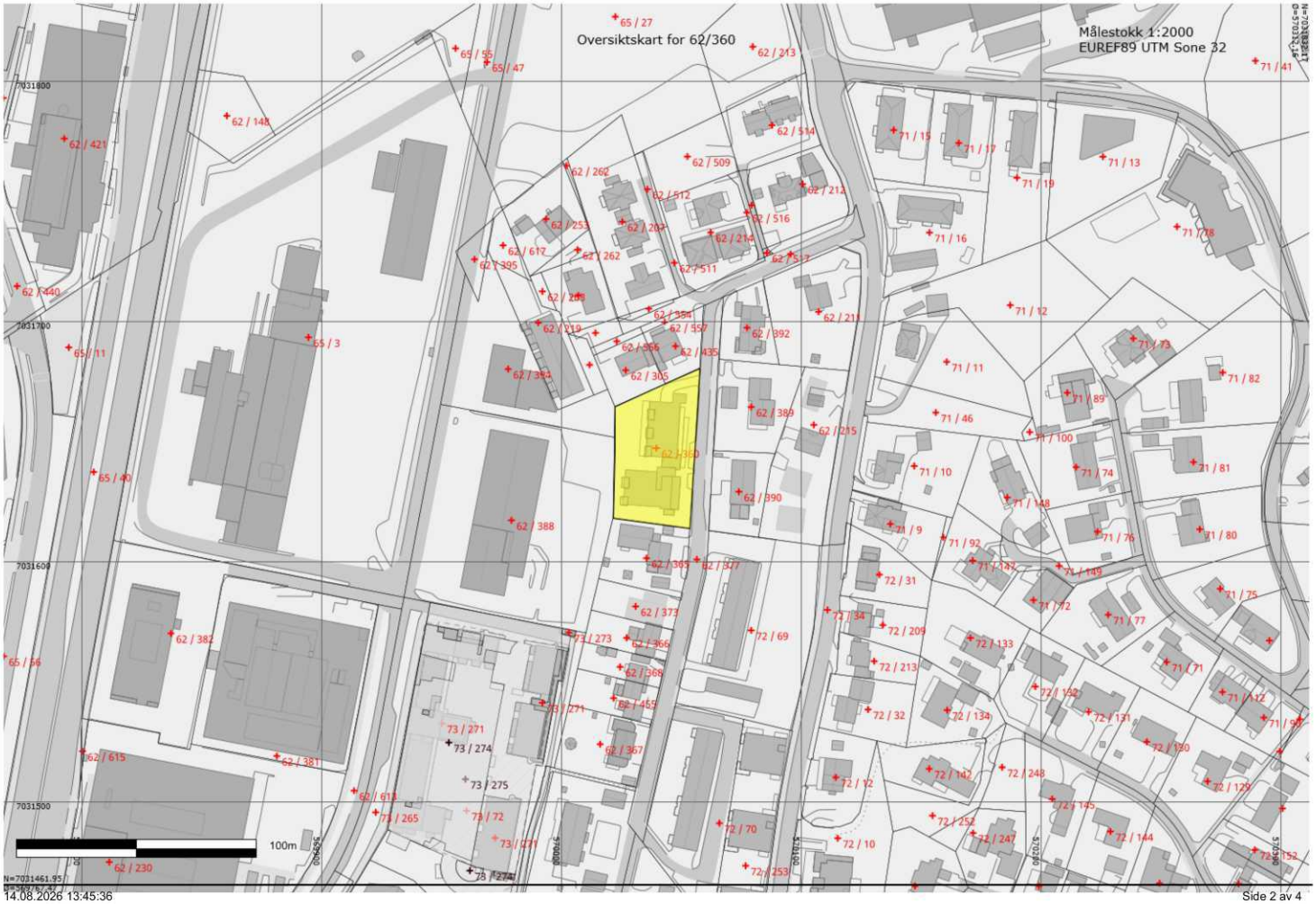
Trondheim

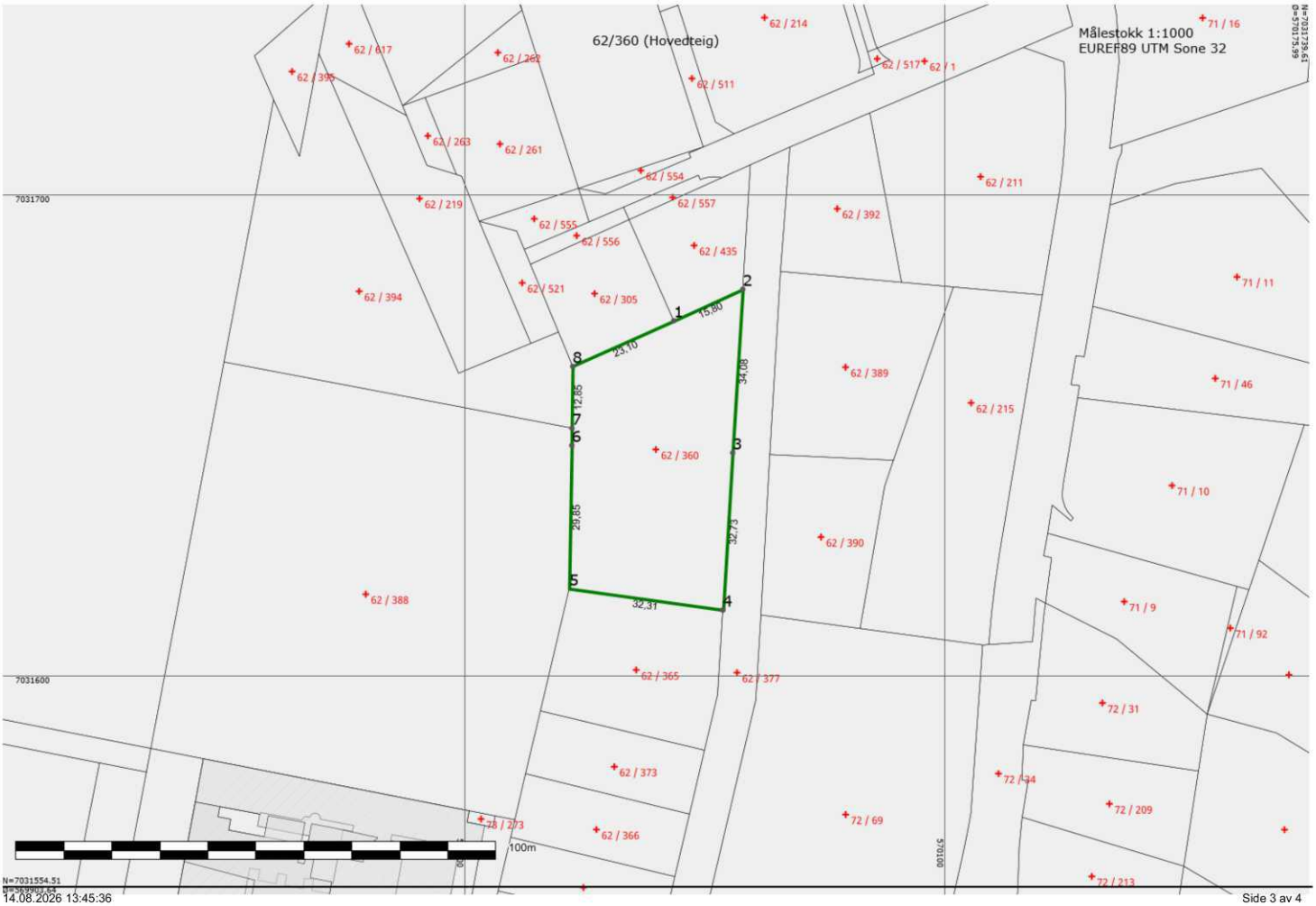
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**62**	**360**	**0**	**16**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 62/360
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


62/360 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
62 / 214
71 / 16
62 / 617
62 / 262
62 / 517
62 / 1
62 / 395
62 / 511
62 / 263
62 / 261
62 / 554
62 / 211
7031700
62 / 219
62 / 557
62 / 555
62 / 392
62 / 556
62 / 435
71 / 11
62 / 394
62 / 521
62 / 305
15,80
23,10
34,08
12,85
62 / 389
71 / 46
62 / 215
62 / 360
29,85
32,73
71 / 10
62 / 390
62 / 388
32,31
71 / 9
71 / 92
7031600
62 / 365
62 / 377
72 / 31
62 / 373
72 / 34
72 / 69
72 / 209
72 / 273
62 / 366
100m
72 / 213
N=7031554.51
14.08.2026 13:45:36

Areal og koordinater

Areal: 1888,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7031647,06 Øst: 570039,82

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7031673,86	570043,52	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,80	Ikke hjelpelinje		11	
2	7031680,40	570057,90	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			34,08	Ikke hjelpelinje		11	
3	7031646,39	570055,79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			32,73	Ikke hjelpelinje		11	
4	7031613,72	570053,74	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			32,31	Ikke hjelpelinje		11	
5	7031618,10	570021,73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			29,85	Ikke hjelpelinje		11	
6	7031647,94	570022,28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,58	Ikke hjelpelinje		11	
7	7031651,52	570022,31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			12,85	Ikke hjelpelinje		11	
8	7031664,37	570022,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			23,10	Ikke hjelpelinje		11	

SITUASJONSKART

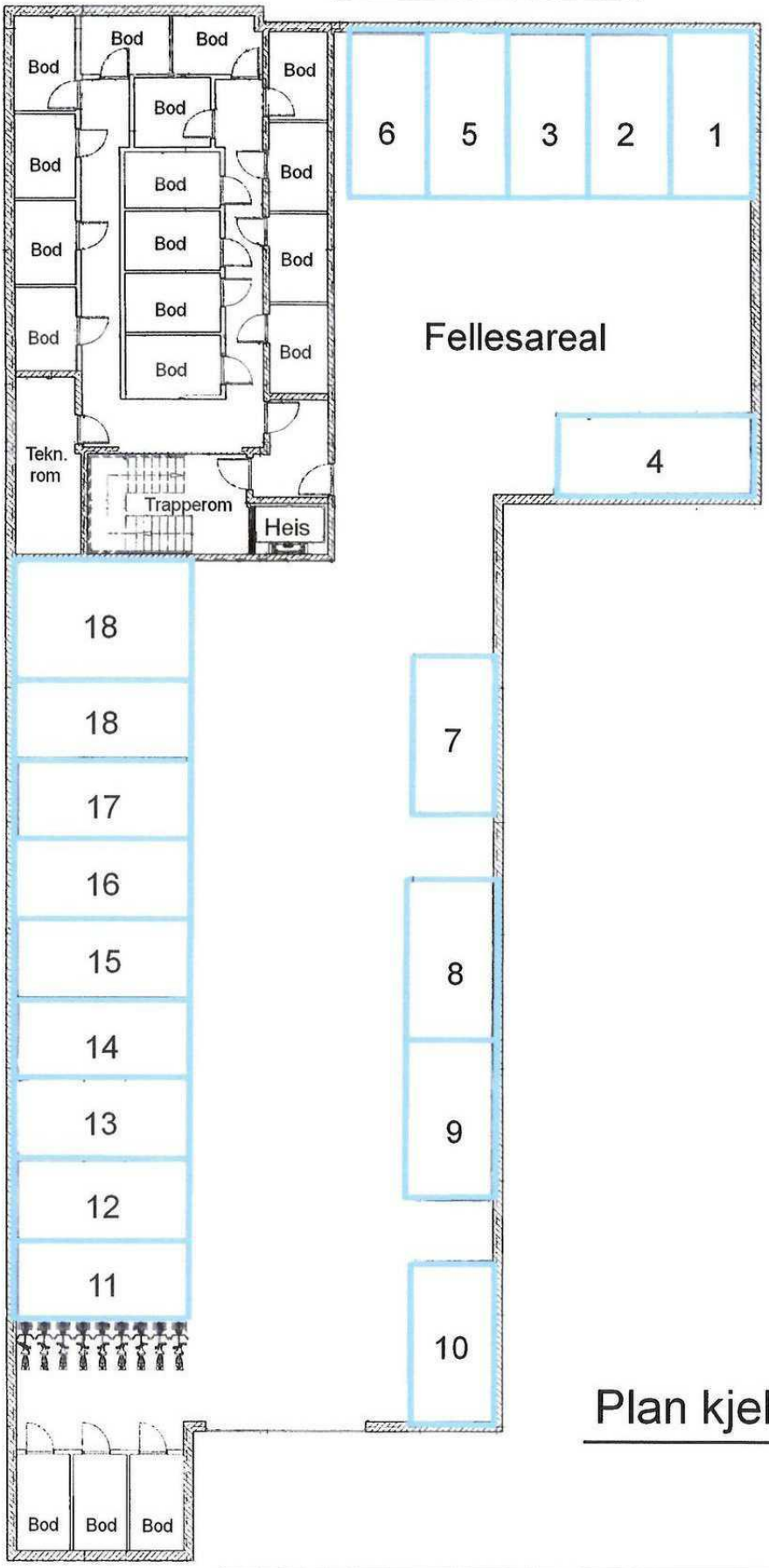
Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 360	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Øystein Møylas veg 25, 7037 TRONDHEIM, med flere			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 25/3-2014 Sign: Seksjonert eiendom vist med grønn farge			Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

side 1

Bygningsnr.: 300372671



Plan kjeller

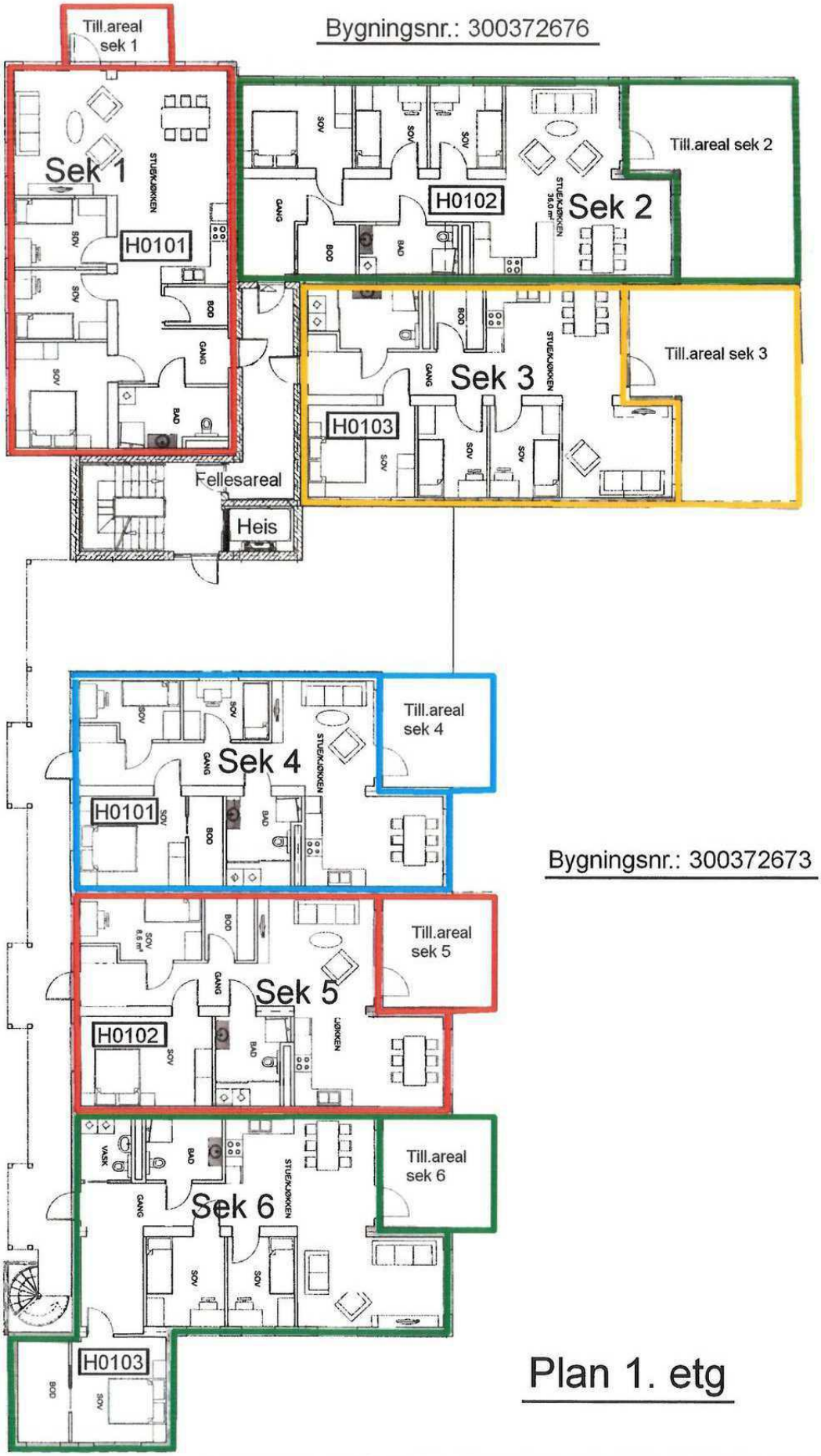
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 62 **Bnr:** 360

Seksjon: Tilleggsareal til seksjon

Felles

Bygningsnr.: 300372676



Nr. 27

Nr. 25

Bygningsnr.: 300372673

Plan 1. etg

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

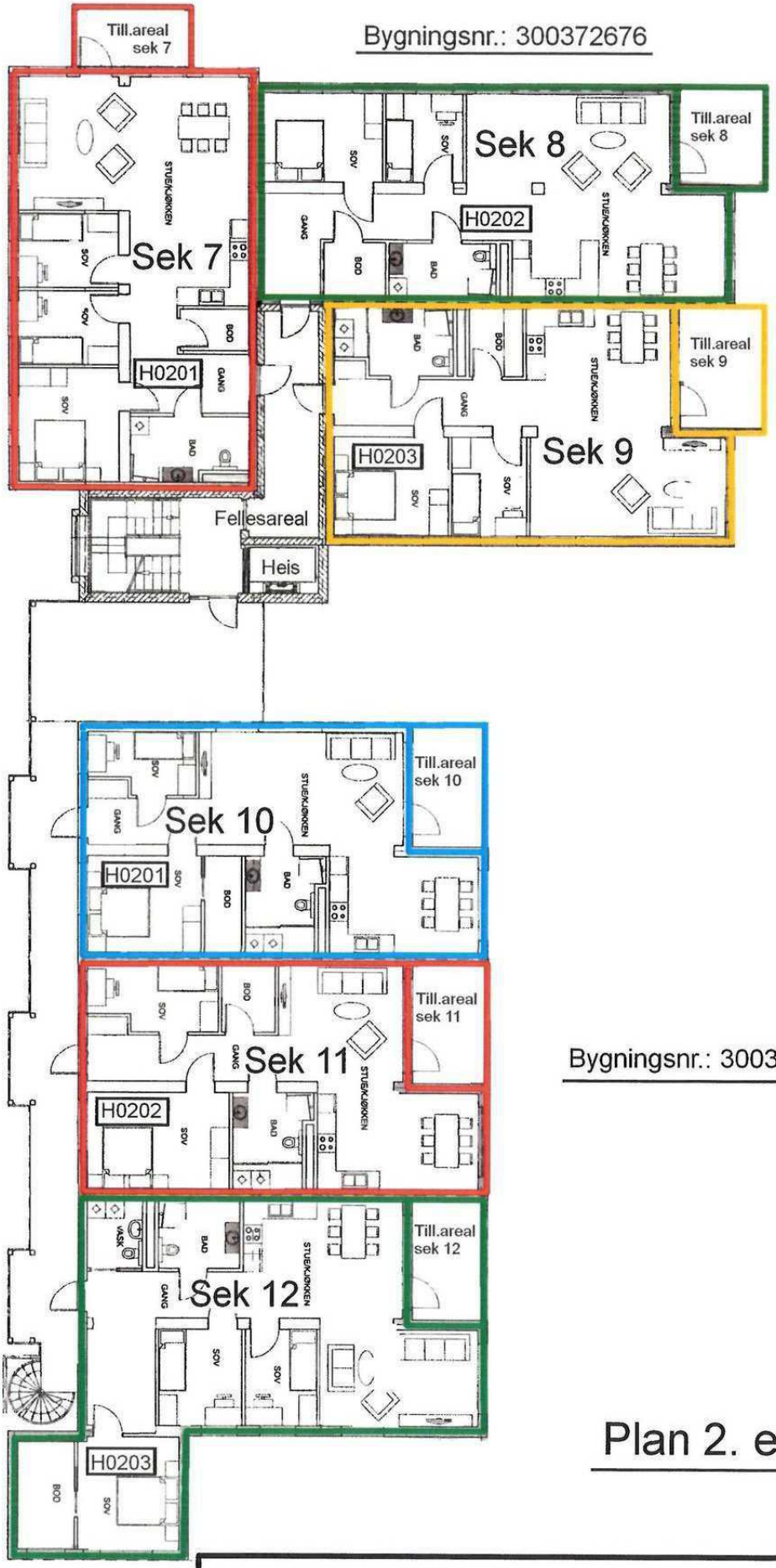
Gnr: 62 **Bnr:** 360

Seksjon: 1-2-3-4-5-6

Felles

Nr. 27

Bygningsnr.: 300372676



Nr. 25

Bygningsnr.: 300372673

Plan 2. etg

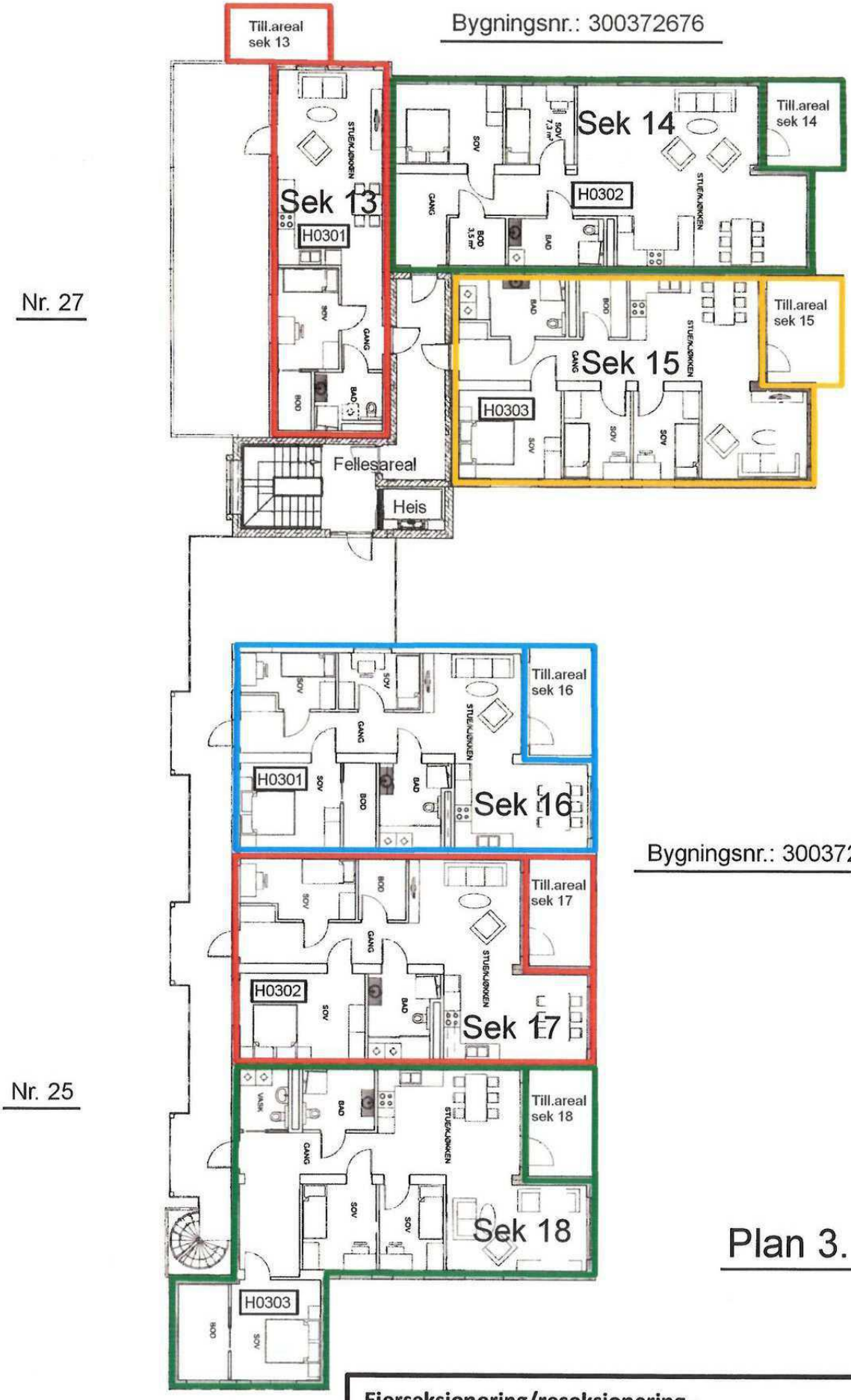
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 62 **Bnr:** 360

Seksjon: 7-8-9-10-11-12

Felles

Side: 4



Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 62 **Bnr:** 360

Seksjon: 13-14-15-16-17-18

Felles

Side: 5

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 360	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Øystein Møylas veg 25 7031 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

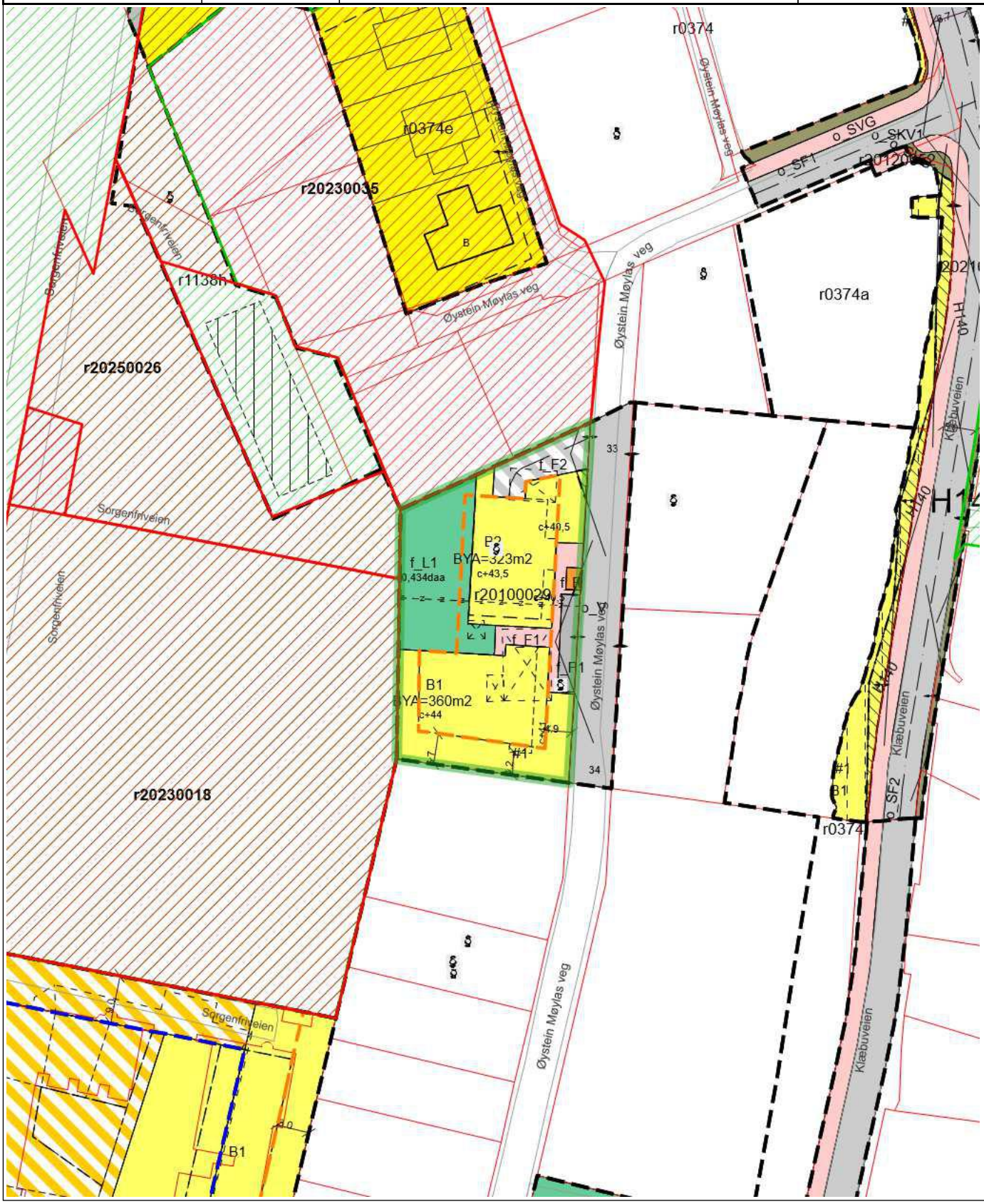
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Anleggseiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Byggetiltak
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Eiendomsinfo

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 360	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Øystein Møylas veg 25 7031 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

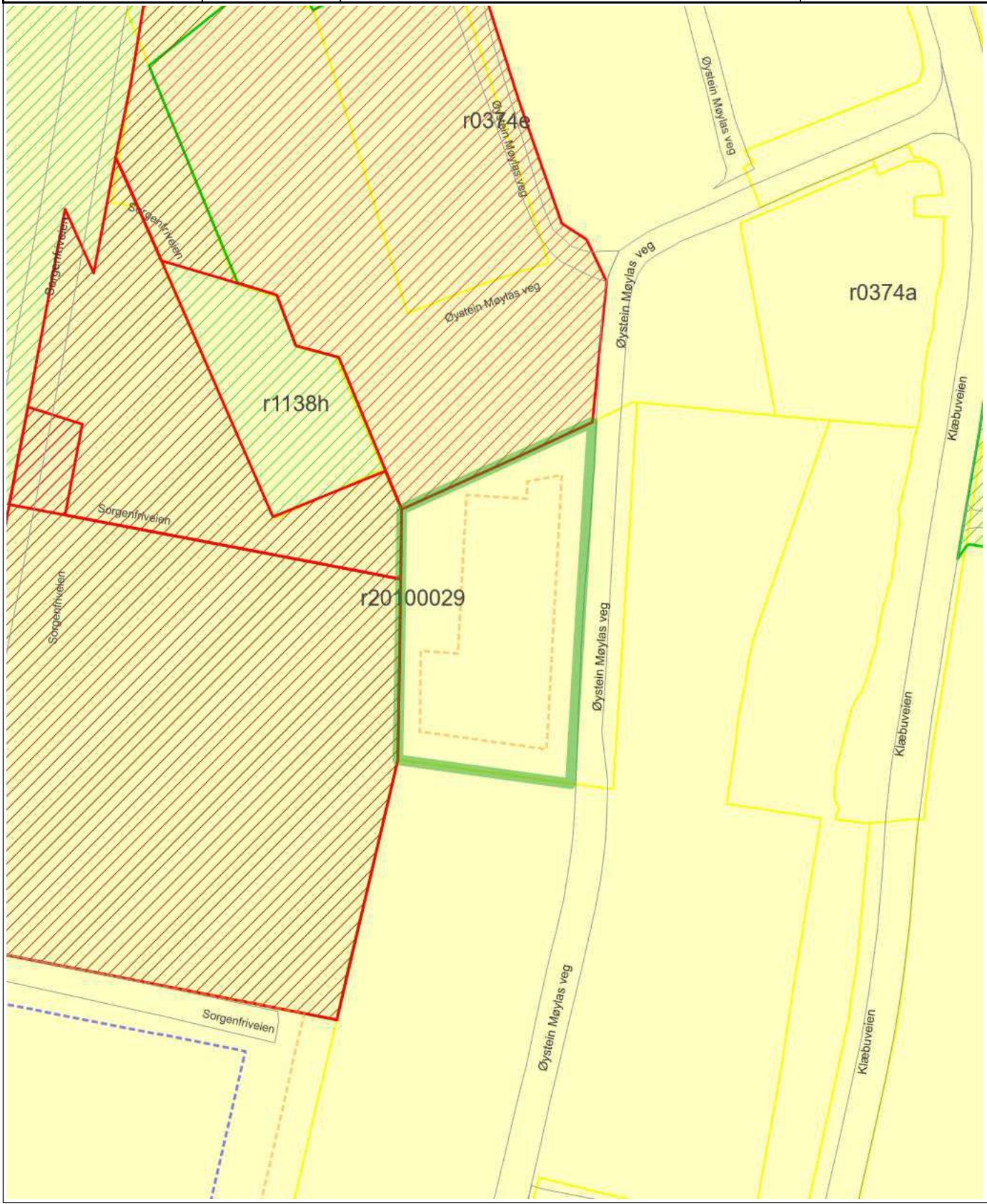
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- RpRegulertHøyde
- RpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bolig
- Gang-/sykkelveg
- Park
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 360	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Øystein Møylas veg 25 7031 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde vedtatt - over bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

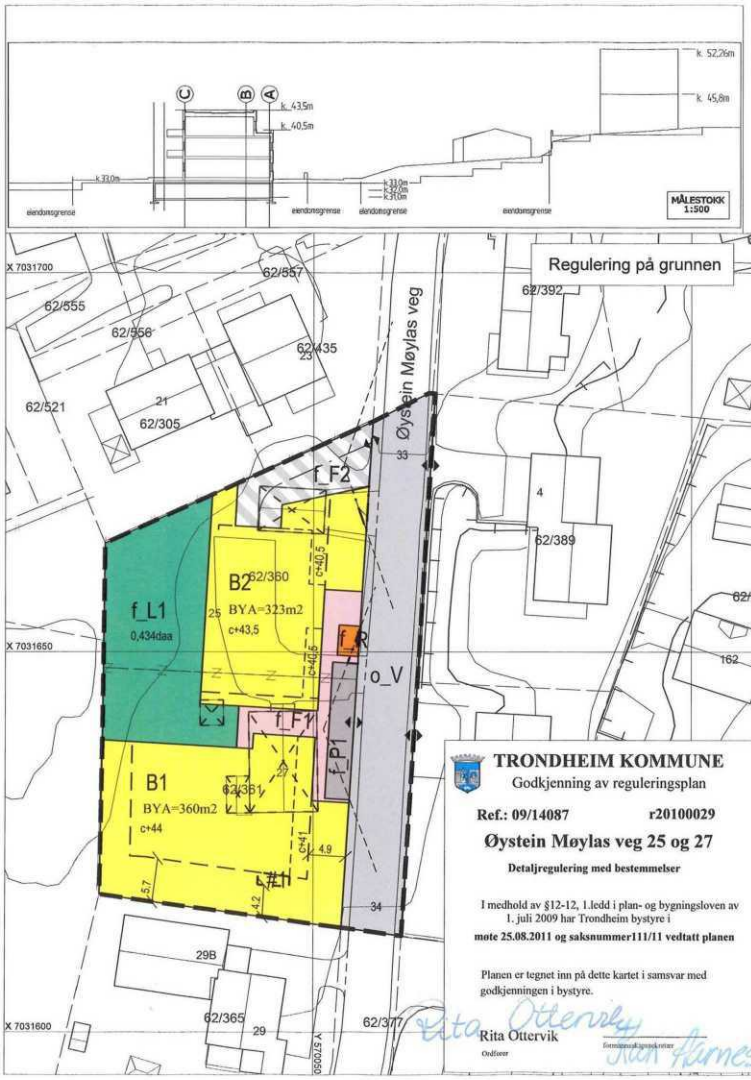
Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 360	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Øystein Møylas veg 25 7031 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Framtidig fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Framtidig idrettsanlegg
- Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm



TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse (1110)
   - Renovasjonsanlegg (1550)
   - Lekeplass (1610)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Veg (2010)
   - Parkeringsanlegg (2083)
   - Gangveg/-areal (2016)
   - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (2800) (parkering/gangareal)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 11-8a jf §12-6
- a.1) Sikringssone frisikt (140)

§ 12-7, BESTEMMELSER

- Bestemmelseområde, #1

Tillatt gesimshøyde angitt med tall

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Senterlinje
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Frisiktlinje
- Linje for regulert høyde
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32 | Kartuttrekk pr. 28.02.2011
Høydereferanse: Trondheim lokal | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 5 20 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 09/14087 **r20100029**

Øystein Møylas veg 25 og 27

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1.ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i

møte 25.08.2011 og saksnummer111/11 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

Fortettingskoordinator

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Øystein Møylas veg 25 og 27
Regulering på grunnen
1 av 2

Målestokk: 1:500 (A3)

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
A. Justeringer etter kommunen	01.10.2010	ehg			
B.	17.12.2010	OHB			
C. Til sluttbehandling	09.05.2011	bm/Tk			

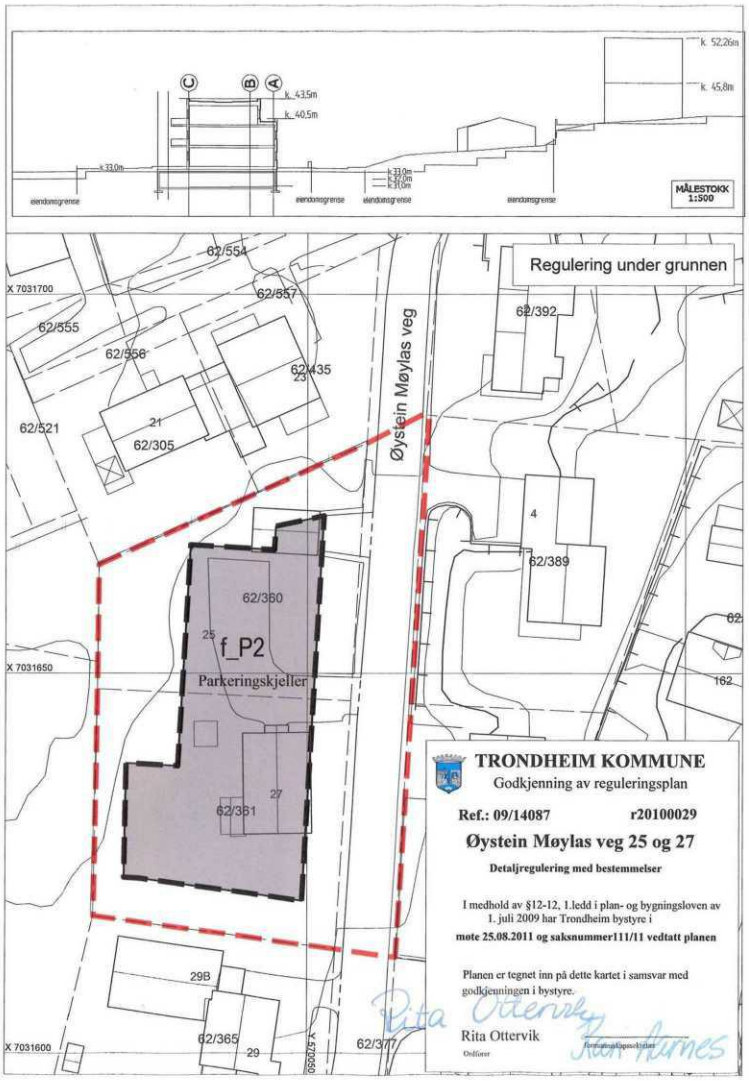
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	15.12.2010	
Offentlig ettersyn	23.12.2010 - 03.02.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	07.06.2011	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	11.08.2011	
Godkjent bystyret	25.08.2011	

Forslagsstiller:
Siv. ark. Odd Håkon Byberg AS

Dato: 09.07.2010

Reguleringsplan nr: r20100029

Kommunens saksnr.: 09/14087



TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

2.Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Parkeringsanlegg (2083)

Juridiske linjer og symboler

Planens begrensning

Formålsgrense

Illustrasjonslinjer i planen:

Planens totale omfang på grunnen

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32 | Kartuttrekk pr. 28.02.2011

Høydereferanse: Trondheim lokal | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 5 20 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Øystein Møylas veg 25 og 27

Regulering under grunnen

2 av 2

Målestokk: 1:500 (A3)

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
A. Justeringer etter kommunen	01.10.2010	ehg			
B.	17.12.2010	OHB			
C. Til sluttbehandling	09.05.2011	bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	15.12.2010	
Offentlig ettersyn	23.12.2010 - 03.02.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	07.06.2011	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	11.08.2011	
Godkjent bystyret	25.08.2011	

Forslagsstiller:

Siv. ark. Odd Håkon Byberg AS

Dato: 09.07.2010

Reguleringsplan nr: r20100029

Kommunens saksnr.: 09/14087

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r201000029
Arkivsak: 09/14087

DETALJREGULERING AV ØYSTEIN MØYLAS VEG 25 OG 27
VEDTATTE BESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.05.2011
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 25.08.2011

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Siv.ark. Odd Håkon Byberg AS, datert 09.07.2010, senest endret 09.05.2011.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- bebyggelse og anlegg
  - boligbebyggelse
  - renovasjonsanlegg
  - lekeplass
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - veg
  - parkeringsanlegg
  - gangveg/-areal
  - parkering/gangareal
  - parkeringsanlegg
- hensynssoner
  - sikringssone frisiktsone
- bestemmelser
  - bestemmelsesområde, #1

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Med byggesøknad skal det følge detaljert plan for den ubebygde del av planområdet. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsel og adkomster, parkering, avfall, uteopphold og lek, og redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon som skal bevares med beplantning, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak.

3.2 Krav om tilgjengelighet for alle

Planen skal tilfredsstille kravene i kapittel 8 og 12 i TEK 10.

3.3 Energi

Bebyggelsen skal kobles til fjernvarme.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

4.1.1 Fellesbestemmelser

Det tillates oppført boligbebyggelse med maksimal m² BYA som vist på plankart for hvert enkelt byggeområde. Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Det er ikke tillatt med utkraginger utover byggegrensene bortsett fra takutstikk over innganger, samt balkonger mot vest i felt B1, som tillates utkraget inntil 1 m utover byggegrense.

Innenfor feltene B1 og B2 skal det til sammen være minimum 10 og maksimum 18 boenheter.

Ensidig belyste leiligheter tillates ikke mot nord eller nordøst.

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Heishus kan stikke 0,5 m over maksimal mønehøyde.

Takterrasser tillates kun på de lavere nivåene ut mot Øystein Møylas veg. Rekkverk rundt takterrassene tillates over kotehøydene som er vist på plankartet. Rekkverkene rundt takterrassene skal være transparente.

Eiendommene skal ha adkomst som vist med piler på plankartet.

4.2 Område for renovasjon f_R

f_R er felles for feltene B1 og B2 og skal brukes til bunntømte containere. Disse skal ha universell utforming.

4.3 Område for lekeplass f_L1

f_L1 er felles lekeplass for B1 og B2. I eiendomsgrense mot grønnstruktur i vest skal det etableres et lavt gjerde og/eller hekk.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Område for veg med fortau o_V

o_V skal være offentlig veg med fortau og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

5.2 Område for gangareal f_F1

Innen områdene f_F1 skal det opparbeides intern adkomst for gående samt sykkelparkering.

5.3 Parkering/gangareal f_F2

f_F2 er felles for B1 og B2. Innenfor området f_F2 skal det opparbeides rampe til parkeringskjelleren samt gangtrasé mellom Øystein Møylas veg og f_L1. Nødvendig skråningsutslag og støttemur skal ligge innenfor egen tomt.

5.4 Parkering

Innenfor område f_P1 skal det opparbeides parkering felles for feltene B1 og B2. Det tillates ikke tverrstilt parkering innenfor f_P1.

f_P4 er felles parkeringskjeller for feltene B1 og B2.

§ 6 HENSYNSSONER

Frisiktsone

I sikringssone frisikt som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs avkjørsler 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 7 BESTEMMELSER

Bestemmelsesområde #1

På sørsida av felt B1 tillates kun oppført balkonger innenfor bestemmelsesområde #1.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

8.2 Bebyggelse som skal rives

Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse, skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

8.3 Tekniske planer

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjente tekniske planer for veg-, vann og avløp.

Separering av avløpsledninger fra de nye boligene og frem til Øystein Møylas veg 7 skal være gjennomført før brukstillatelse gis for nye boliger innenfor planområdet.

8.4 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabell i T-1442 kapittel 4. Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør. Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, i henhold til tabell i T-1442, kapittel 4.

8.5 Støy

All ny bebyggelse og tilstrekkelig uterom i henhold til kommuneplanens arealdel skal ha støyforhold i samsvar med NS 8175 (klasse C) og T-1442 (Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging). Nødvendig støybeskyttende tiltak skal være utført før det gis brukstillatelse.

8.6 Grunnundersøkelser

Rapport fra grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis.

8.7 Parkering

Med søknad om tillatelse til tiltak for nye boliger skal det følge en parkeringsplan som viser plassering og utforming av parkeringsplasser i kjeller.

8.8 Uteområdene

Uteområdene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

8.9 Fortau

Fortau langs østsiden og nordsiden av Øystein Møylas veg langs planområdet og fram til kryss mot Klæbuveien ved gnr./bnr. 62/212, skal opparbeides før brukstillatelse gis for første nye bolig innenfor planområdet.

Rita Ottervik

Kari Hærnes

Planinitiativ

Detaljregulering av Sorgenfrivegen 14 – Trondheim

Utarbeidet av Bergersen Arkitekter AS Datert: 04.07.2025

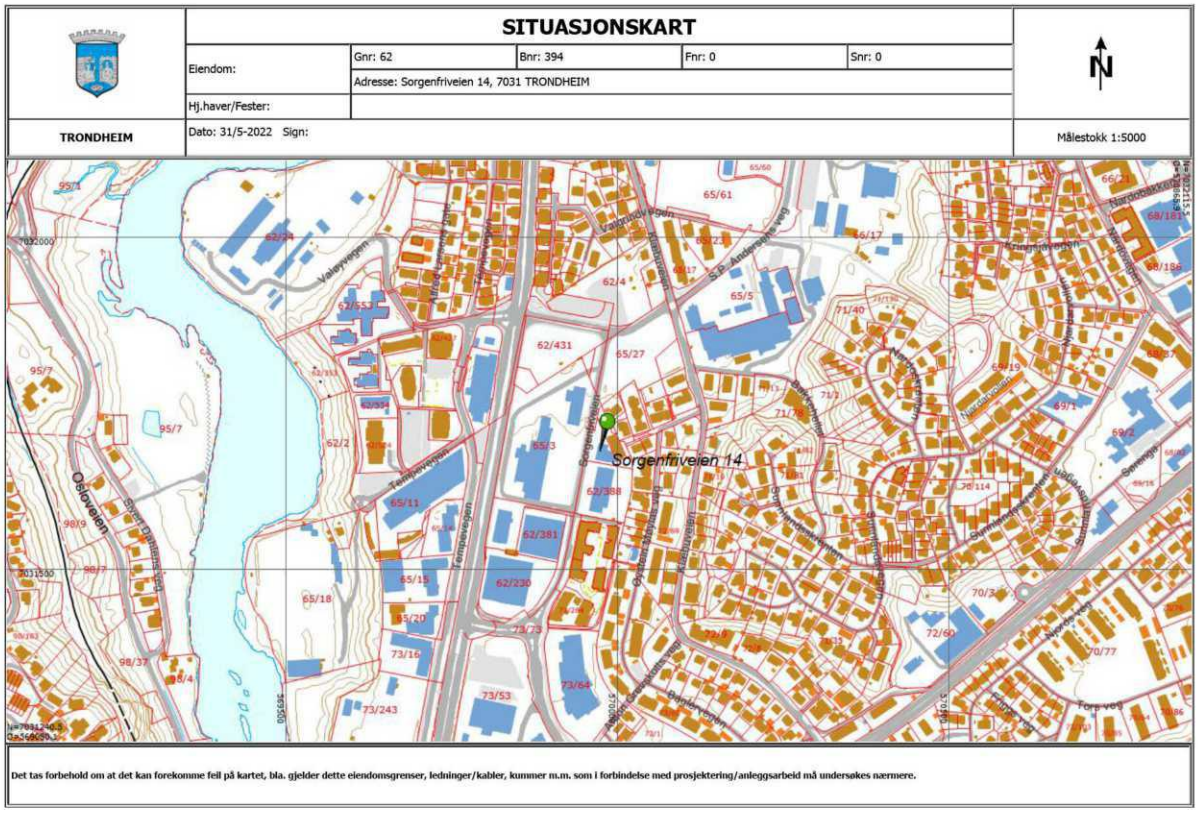
Tiltakshaver og forslagsstiller:
Tiltakshaver: John Krangsaas AS
Forslagsstiller: Bergersen Arkitekter AS

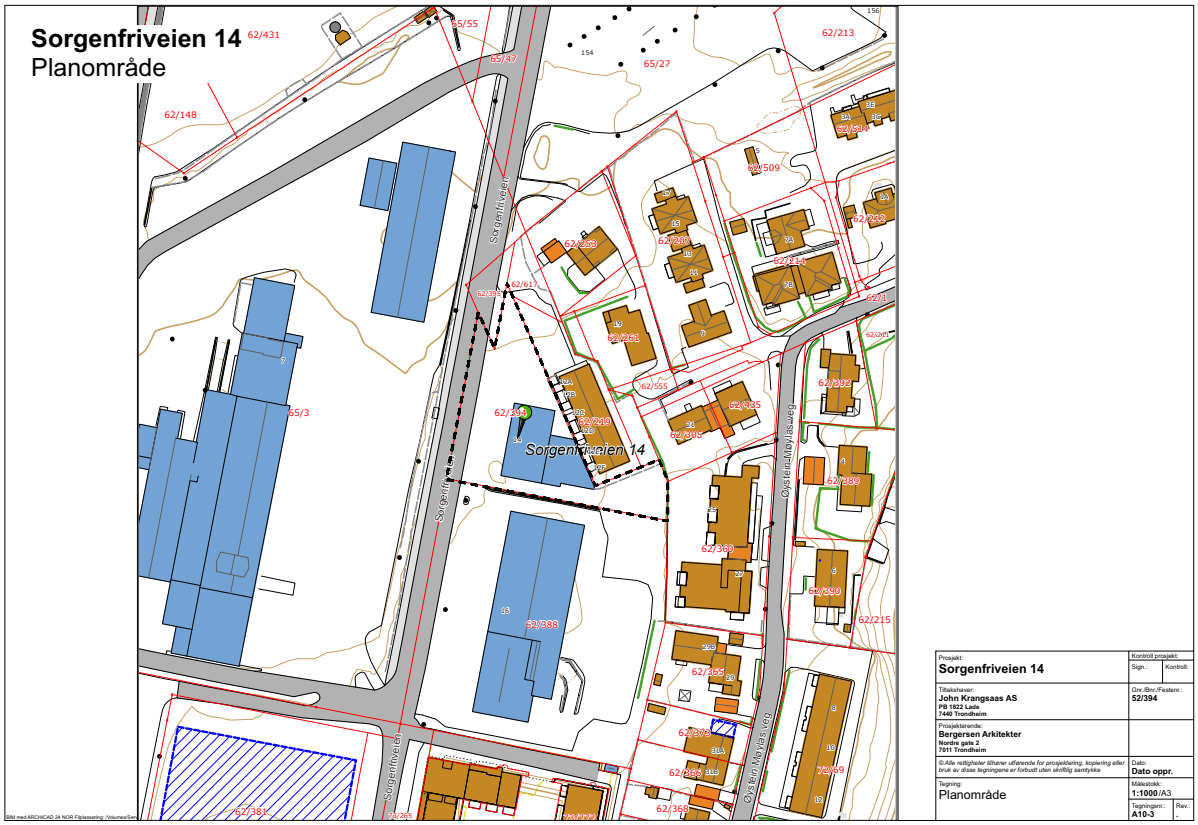
Bakgrunn for planinitiativet

Formålet med planarbeidet er å utvikle eksisterende eiendom og oppnå en bedre utnyttelse enn i dag og legge til rette for boliger for studenter.
Eksisterende eiendom har et areal på 2208 m2 og ligger langs Sorgenfrivegen. På eiendommen står det i dag et næringsbygg med 1 etasje (2 etasjer bakkant) som er i bruk som verksted.

Eiendommen ligger nært NTNU Gløshaugen, og tiltakshaver ønsker primært å legge til rette for boliger for studenter. Adkomst fra Sorgenfrivegen som i dag, med avkjørsel inn i bygget for HC-parkering. Det legges opp til sykkelparkering på bakkeplan og i kjeller, uteareal er planlagt på bakkeplan samt på takene til ny bebyggelse. Øvrige tak er planlagt utført som grønne tak.

Forslaget som illustrert legger opp til en høy utnyttelse med 3462m2 i bruksareal som vil utgjøre ca.157%.





Planinitiativ – Forskriftens §1 Krav til planinitiativet:
Etter forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, stilles det krav om at planinitiativ oversendes kommunen senest ved forespørsel om oppstartsmøte etter PBL §12-8.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) formålet med planen
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
d) utbyggingsvolum og byggehøyder
e) funksjonell og miljømessig kvalitet
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

a) formålet med planen
Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en utvikling av eksisterende eiendom i Sorgenfrivegen 14 til næring og boligformål – til bruk som studentboliger. Ny bebyggelse vil erstatte et eksisterende næringsbygg i 1 etasje (2 etasjer bakkant) som er i bruk til verksted. Formålet med planarbeidet er å utvikle eksisterende eiendom og oppnå en bedre utnyttelse enn i dag.

b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
Planområdet ligger i Sorgenfrivegen, i området inngår som *boligbebyggelse* i ny områdeplan og Byggesone 1 S2 i gjeldende KPA 2022-2034. Eiendommen er regulert til *boligbebyggelse* B2 i *Områdeplan for Tempe og Sorgenfri* (Planen er ikke vedtatt.)

Eiendommen er dårlig utnyttet i dag, med et næringsbygg i én etasje og med to etasjer i bakkant. Området inneholder ulike type av formål, med eksisterende boligbebyggelse i nærliggende områder både i nord, sør og øst. Sør for eiendommen i Sorgenfriveien 18 er det nylig oppført bebyggelse med blandet formål som inneholder boliger, mens området vest for eiendommen er i bruk til buss-selskap.



Eksisterende situasjon fra nord

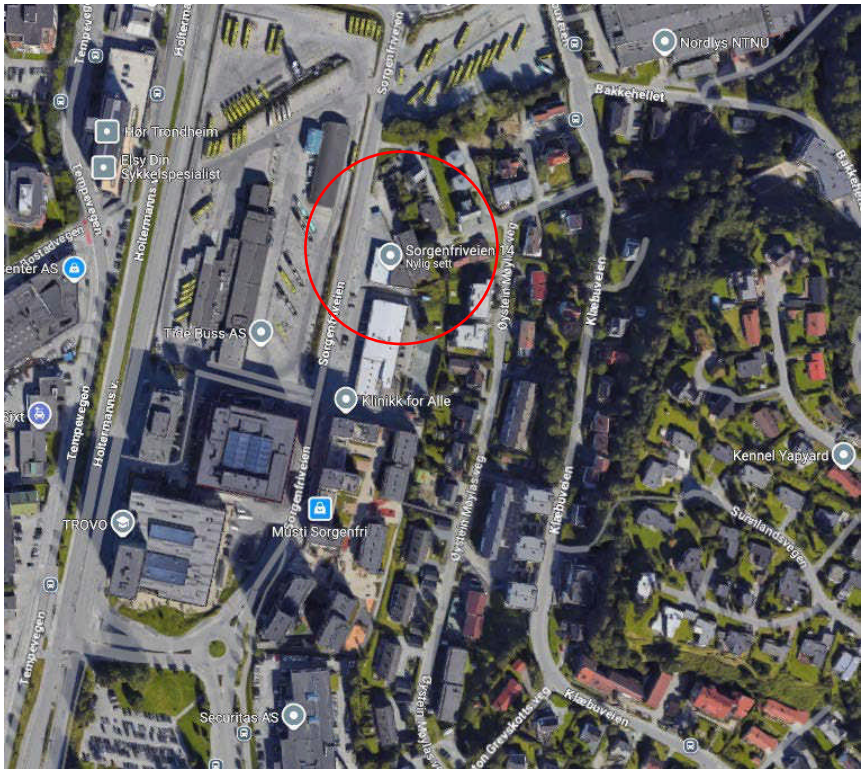


Eksisterende situasjon fra sør

Boligformål i tråd med områdeplanen vurderes å kunne få positive innvirkninger også utenfor planområdet. Eiendommen ligger i forslag til ny arealdel til kommuneplanen 2022-2034 innenfor *området for bymessig fortetting og transformasjon.* Effektiv utnyttelse på eiendommen med en urban bebyggelsesstruktur, økning av antall boliger sammen med næring i 1.etasje vil kunne bidra til dette.

Nybygg innenfor planområdet vil videreføre bebyggelsesmønsteret til bebyggelsen som nylig er sluttført lengre sør i Sorgenfrivegen. Tilsvarende byggegrense mot veg, bygge høyt med 8 etasjer, samme oppdeling til næring/ tjenesteyting i en høy 1.etasje og boliger i de øvre etasjer. Bebyggelse mot Sorgenfrivegen vil til en viss grad kunne skjerme eksisterende boliger bak mot støy og forurensning.

Tilgang på flere boliger i området vurderes å være positivt, det foreslåes primært boliger for studenter p.g.a. nærheten til NTNU Gløshaugen. Eiendommen ligger rett ved det nylig etablerte tilbudet med matbutikk og restaurant lengre sør, samt at den også ligger sentrumsnært med god kollektivdekning.



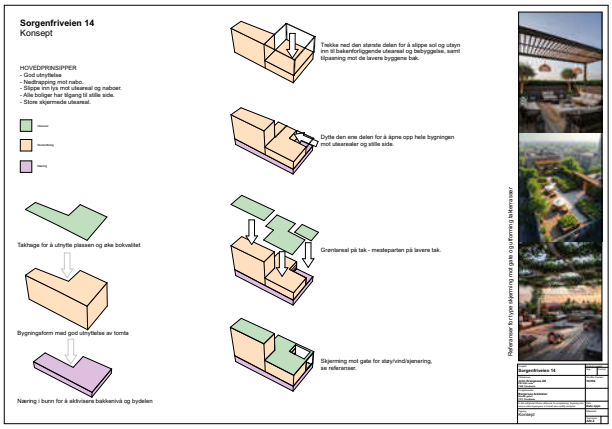
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planlagt bebyggelse – ulike tema behandlet i vedlagte forslag:

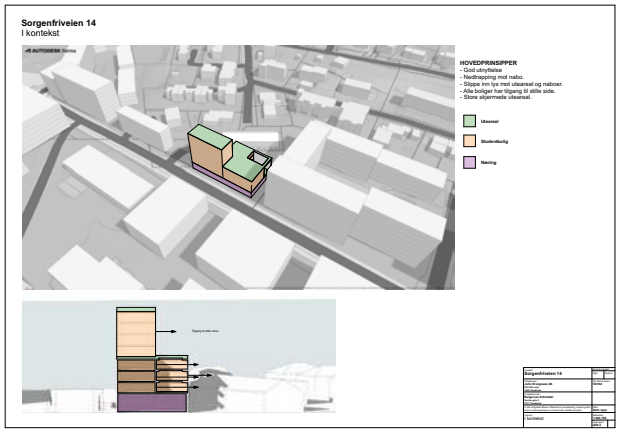
- Planområdet utgjør 2208 m2
- Høyde for nybygg er vist med 8 og 4 etasjer i tråd med områdeplanen
- Viderefører bebyggelsesmønsteret langs Sorgenfrivegen
- Næring i 4m høy 1. etasje mot gate i tråd med områdeplanen
- Studentboliger i forskjellige størrelser
- Parkeringsareal i deler av første etasje med innkjøring fra Sorgenfriveien
- Grønne tak og uteareal delvis løst på tak/ bakkenivå
- Lavere del gir godt innslipp av lys til uterelet på eiendommen og til omkringliggende eiendommer.
- Utnyttelse på 3462m2 i brukbart areal - 157%.
- Nabobebyggelse er hensyntatt ved at bebyggelsen er trukket ut mot Sorgenfrivegen og trappet ned mot øst.

d) utbyggingsvolum og byggehøyder

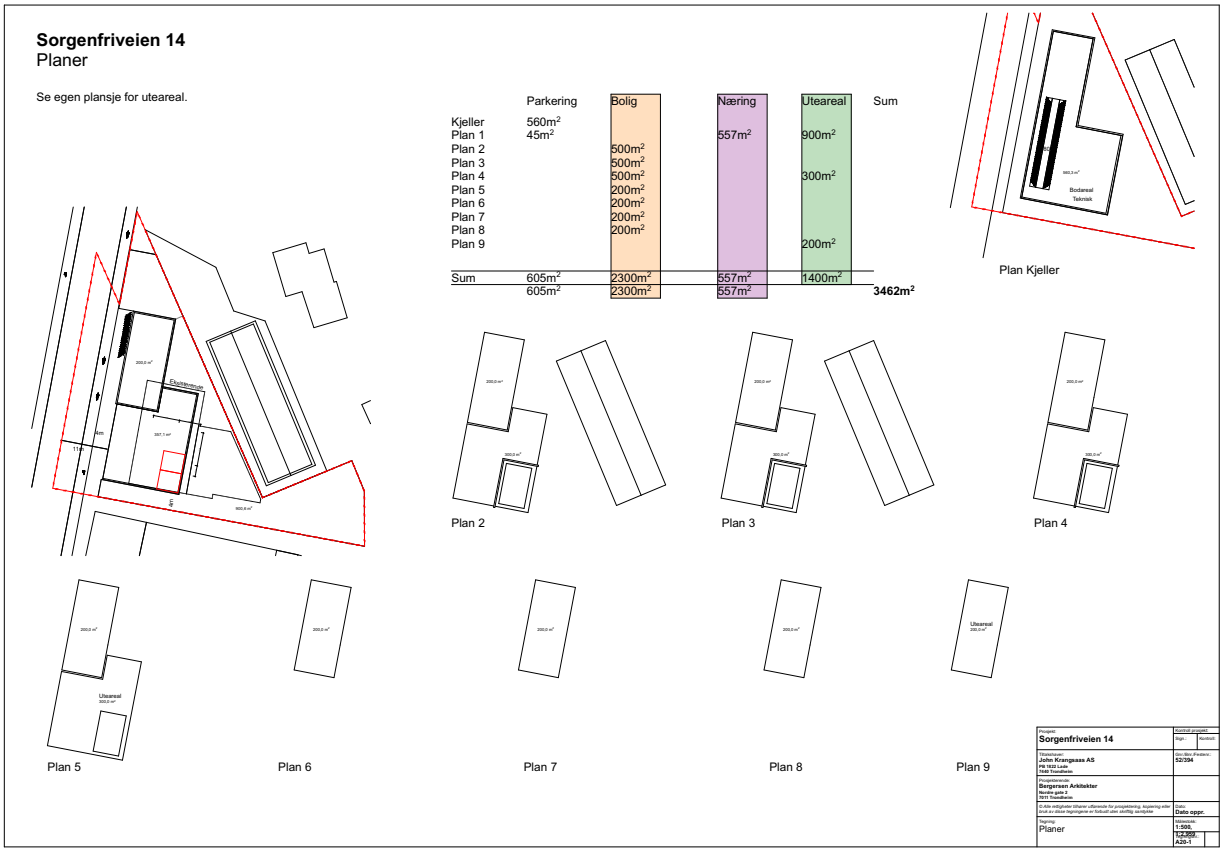
Høyde for nybygg i tråd med Områdeplan er vist med 4 til 8 etasjer på den høyeste delen av forslaget. Høydene er trappet retning øst og sør, for å hensynta bakenforliggende eksisterende bebyggelse samt for å oppnå uterom med tilstrekkelige kvaliteter.
Det er utført et studie av utbyggingsvolumer basert på tomtens beskaffenhet, omkringliggende bebyggelse og retningslinjer fra KPA og Områdeplanen. Hovedgrep for foreslått volum er nedtrapping mot eksisterende bebyggelse, god utnyttelse av uterom med gode kvaliteter og gode solforhold og støyforhold, tilgang til stille side for hele bygningsmassen og følge gatestrukturen som er og som legges opp til i ny Områdeplan.
Se volumstudie i vedlegg med 7 forskjellige alternativer med fordeler, ulemper og konsekvenser for hvert enkelt utbyggingsvolum. Presentert i dette planinitiativet er det siste alternativet; Volumstudie 7 med en høy og en lavere del.



Vedlegg konsept.



Vedlegg i kontekst.

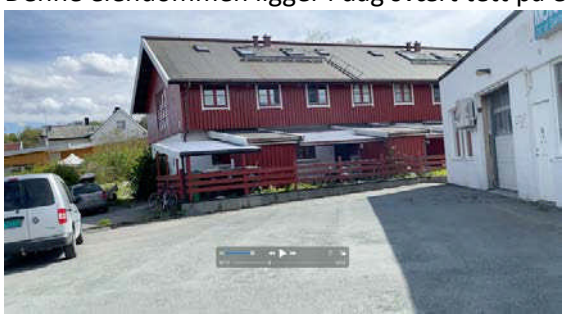


Vedlegg Planer.

e) funksjonell og miljømessig kvalitet
Det vurderes å ligge godt til rette for en fortetting i tråd med gjeldende forslag til områdeplan, med funksjonelle nybygg etter dagens standard som ivaretar tekniske-og miljømessige krav.

f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser
Prosjektet foreslåes oppført med relativt høy bebyggelse, 8 etasjer på det meste. Høyde i tråd med foreslått områdeplan. Forslaget kompletterer bebyggelsesmønster langs Sorgenfrivegen, som nyere bebyggelse introduserer i sør.

Forslaget får innvirkning på eiendommen Sorgenfrivegen 12 A-F med to etasjer, som er godkjent til boligformål. Denne eiendommen ligger i dag svært tett på eksisterende næringsbygg i Sorgenfrivegen 14:



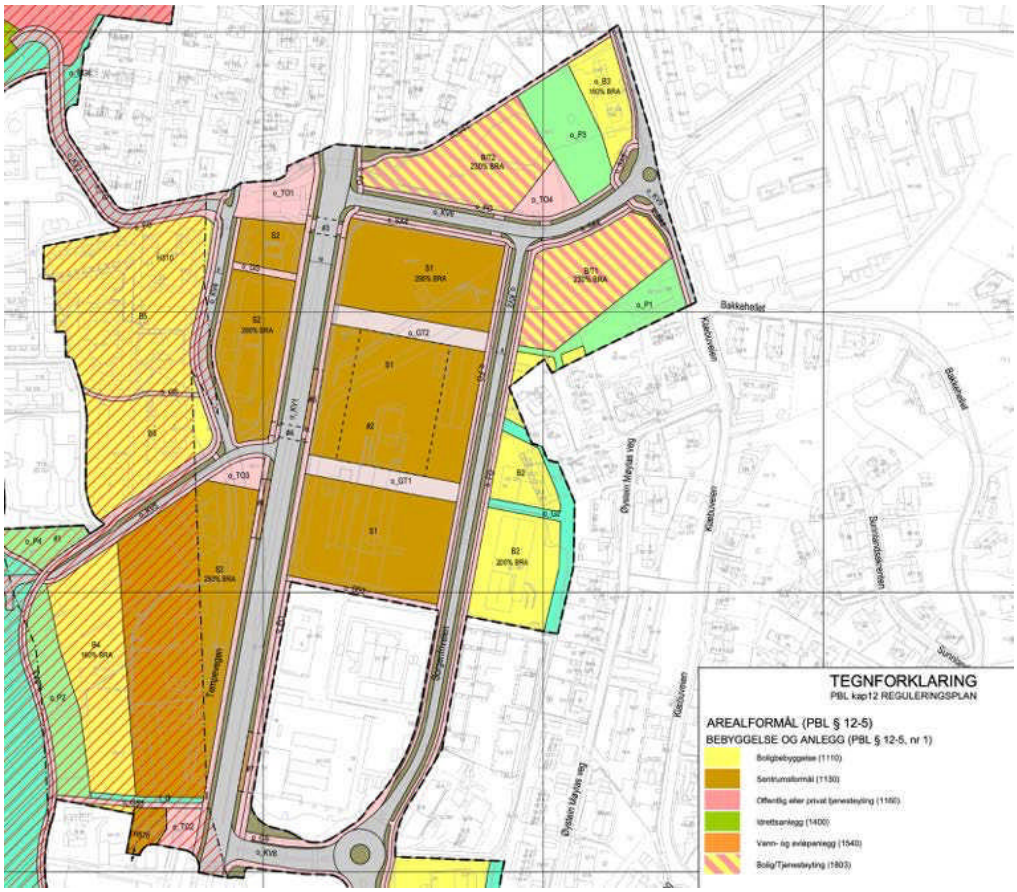


Det er utført solstudier, og forslaget er revidert og tilpasset etter dette. Bebyggelsen er betydelig trappet ned mot øst slik at eiendommen fortsatt har tilgang på sol.

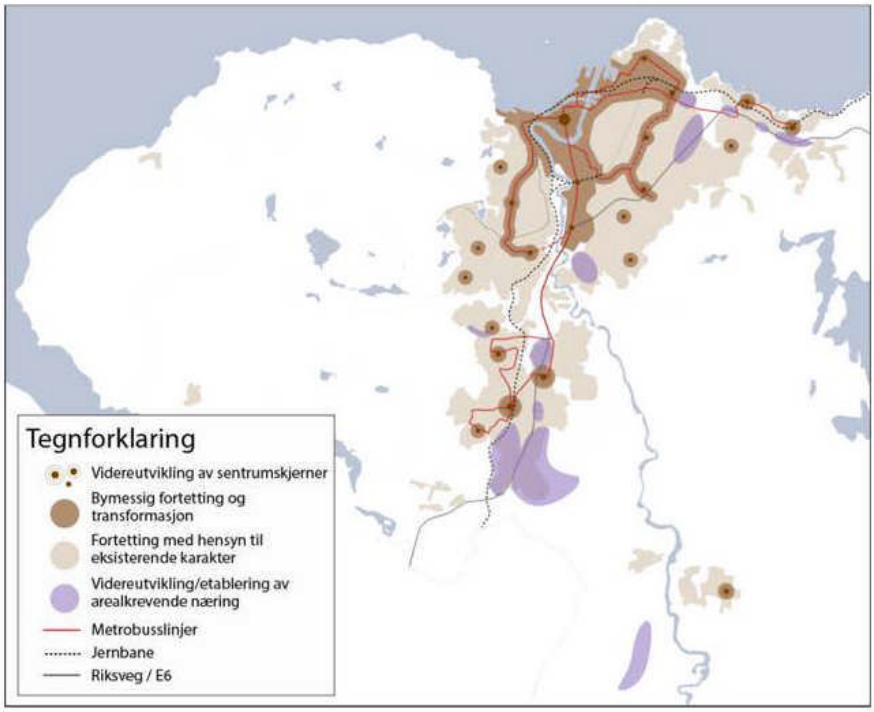
Ny bebyggelse er anlagt ut mot Sorgenfrivegen, og dette bidrar til at det skapes et uteareal og en avstand til eksisterende anlegg i Sorgenfrivegen 12 A-F.

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse B2 i *Områdeplan for Tempe og Sorgenfri*.



Områdeplan for Tempe og Valøya.



Kartet som følger den vedtatte byutviklingsstrategien.

Byutviklingsstrategi - ny arealdel til kommuneplanen 2022-2034. Planområdet ligger innenfor området for *bymessig fortetting og transformasjon*

h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Naboer i Sorgenfrivegen 12 A-F vil berøres, når det gjelder sol-og lys til eiendommen. Imidlertid er forslaget forsøkt bearbeidet, for om mulig forbedre dette forholdet.

Eksisterende bygningsmasse rives i forbindelse med gjennomføring av planen, men eksisterende næringslokale vil videreføres i forslaget.

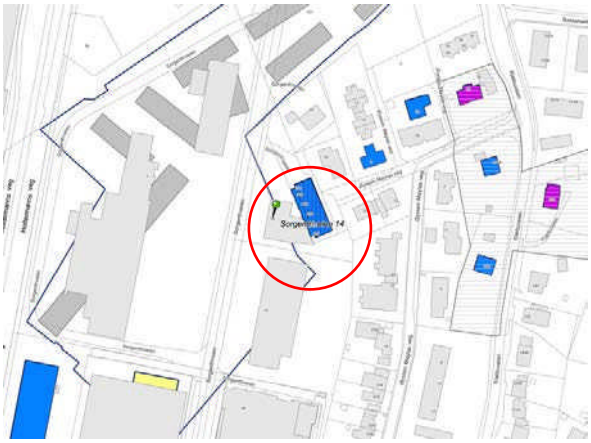
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
En reguleringsplan for eiendommen vurderes å ikke å få vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn. Det vil utarbeides en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet, der vesentlige tema knyttet til planområdet vil belyses.

Forslag til tema:

- Støy
- Grunnforhold
- Kulturminner
- Trafikk
- Vind / klima
- VA
- Miljø / Forurensning
- Radon



Støykart fra Trondheim kommune



Antikvarisk klassifikasjon – Sorgenfrivegen 12 A-F

Reguleringsplanen skal gjennom prosessen ivareta de ulike tema knyttet til utfordringer på eiendommen.

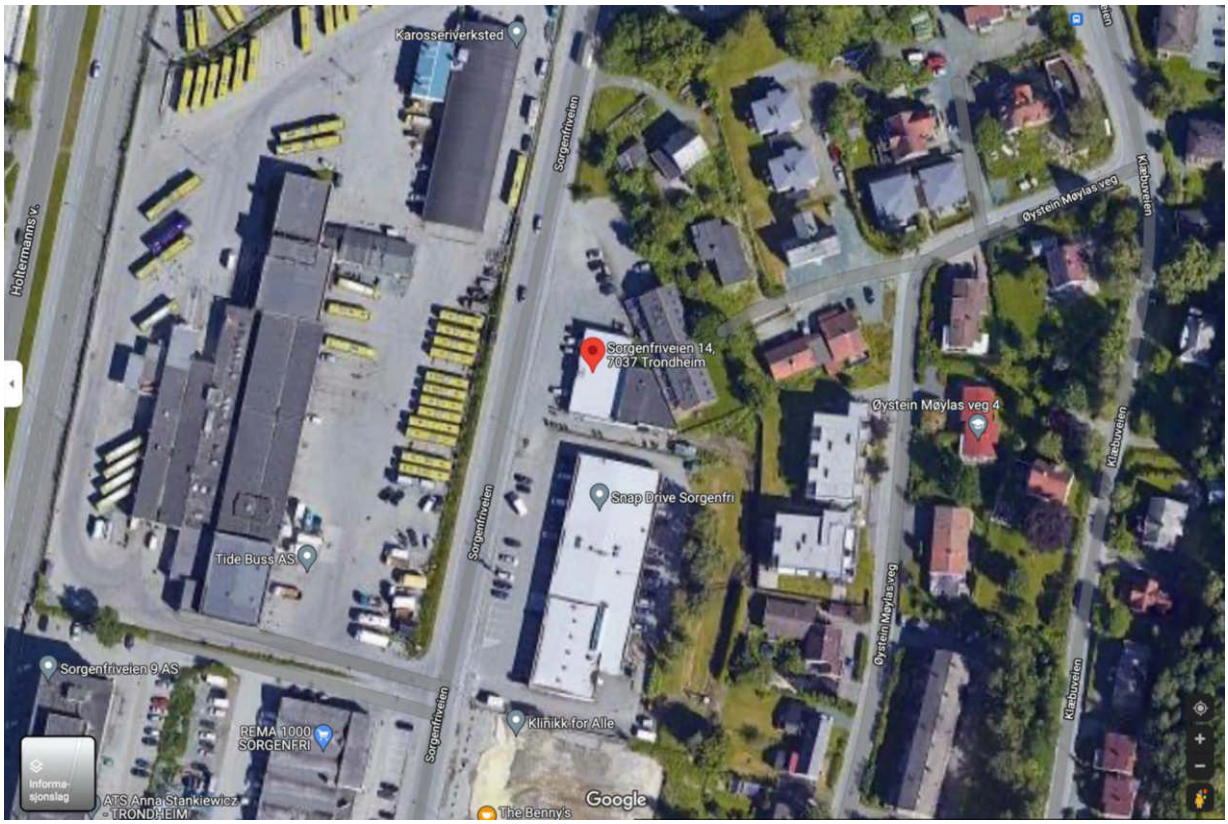
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
Berørte offentlige organer vil varsles i henhold til Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av reguleringsplan / Adresseliste. Berørte naboer vil varsles i tråd med standard prosedyre.

k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
Møter for samråd og medvirkning med berørte fagmyndigheter vil kunne avholdes, i tråd med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av reguleringsplan/ samråd og medvirkning. Naboer vil også innkalles til særskilt samrådsmøte, dersom dette vurderes som aktuelt.

l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

En foreløpig vurdering er at planen ikke vil omfattes av forskrift om konsekvensutredning.
https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854

Dette basert på at planen vurderes ikke å falle inn under forskriftens virkeområde, og vurderes ikke få vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn (§ 10 i forskriften).


Karosseriverksted
Holtermanns v.
Sorgenfriveien
Øystein Møylas veg
Klæbuveien
Sorgenfriveien 14,
7037 Trondheim
Øystein Møylas veg 4
Snap Drive Sorgenfri
Tide Buss AS
Sorgenfriveien 9 AS
REMA 1000
SORGENFRI
Klinikk for Alle
Informa-
sjonslag
ATS Anna Stankiewicz
- TRONDHEIM
The Benny's
Google

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Uttalelse fra Byarkitekten

Referanse: GKH Dato 27. feb. 2026

Til:	Byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Byarkitekten

Detaljregulering av Sorgenfriveien 16

Hva notatet gjelder

Notatet er en uttalelse fra Byarkitekten om forslag til detaljregulering av Sorgenfriveien 16. Uttalelsen fokuserer spesielt på byform, bygulv og bokvalitet, og peker på endringer som må til for at prosjektet skal oppnå tilstrekkelig arkitektonisk og bymessig kvalitet, og samsvare med overordnede planer, slik at planforslaget skal kunne legges ut på offentlig ettersyn og høring.



Mulighetsstudie av Sorgenfriveien 16

Postadresse:
Trondheim kommune
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Kjøpmannsgata 36

Telefon:
72 54 61 20

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse:
www.trondheim.kommune.no

Byarkitektens overordna vurdering

Det er positivt at det tilrettelegges for fortetting og studentboliger i et sentrumsnært område, og hovedgrepet med en kvartalsstruktur er en god tilnærming. Utnyttelsen er imidlertid for høy og bygningsvolumene for massive. Dette går på bekostning av grunnleggende bokvaliteter, bygulvets utforming og hensynet til omgivelsene.

For at Byarkitekten skal kunne være positiv til prosjektet, må det gjøres vesentlige endringer knyttet til byggehøyder, utformingen av det indre gårdsrommet og planløsningene for studenthyblene.

Byarkitektens vurdering av byform, bygulv og bokvalitet

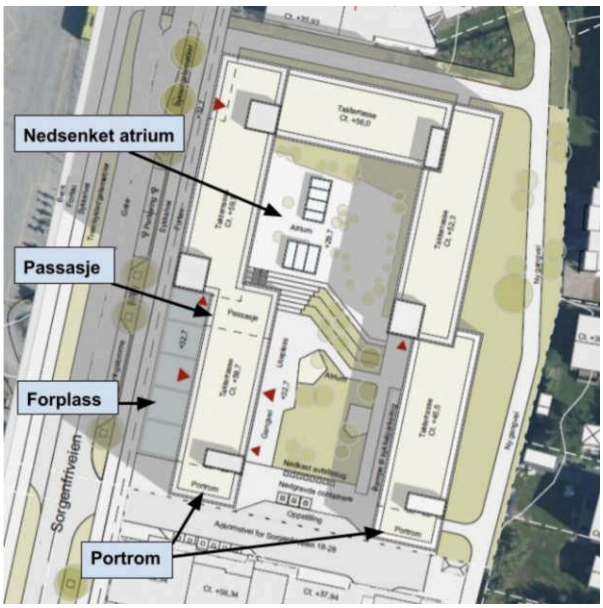
1. Byform: Høyder, volumer og påvirkning på naboeiendommer

Planforslaget legger opp til byggehøyder på fire til åtte etasjer. Dette bryter med rammene i forslaget til områdeplan for Tempe og Sorgenfri, som tillater maksimalt sju etasjer, med krav om nedtrapping mot eksisterende bebyggelse i øst.

Byarkitekten støtter Byplankontorets vurdering av at høydene må reduseres. Bebyggelsen fremstår som for massiv og må forholde seg til områdeplanens maksimale byggehøyde på sju etasjer. Det er også viktig at bebyggelsen trapper ned til tre etasjer mot småhusbebyggelsen og det offentlige grøntdraget i øst. Slik prosjektet er utformet nå vil de høye volumene skape uakseptable skyggevirkninger. Dette vil forringe kvaliteten på det offentlige grøntdraget på ettermiddags- og kveldstid, og hindre en hensiktsmessig og likeverdig utvikling av naboeiendommen i nord, Sorgenfriveien 14.

2. Gaterommet og bygulv: Det nedsenkede atriet må heves og åpne forbindelser sikres

Det er positivt at prosjektet på en tydelig måte definerer gaterommet mot Sorgenfriveien, og at det legges opp til aktive, høye første etasjer med felles arealer og tjenesteyting. Dette er i tråd med arkitekturstrategiens mål om attraktivt og aktivt byliv og en by i øyehøyde.



Høy kvalitet i materialbruk, detaljering med vekt på innganger og overganger mellom bygg og gate, og høy grad av visuell åpenhet vil styrke gatemiljøet. Det er viktig at arkitektoniske virkemidler brukes bevisst for å sikre dette. Etablering av forplass i sør bryter opp den lange fasaden og kan lage en etterlengtet pause i det urbane gatemiljøet, og etablering av passasjen binder sammen det indre livet og offentligheten.

Det er negativt at planforslaget legger opp til et nivådelt gårdsrom, der den nordlige delen er senket ned til kjellernivå, cirka tre meter under gatenivå. Byarkitekten mener at dette grepet er svært uheldig og at uterommet i sin helhet må samles på bakkeplan. Et nedsenket atrium på en i utgangspunktet flat tomt vil gi et mørkt og lite trivelig uterom.

Det skaper også fysiske barrierer som krever at beboere må gå inn i bygget og bruke heis for å bevege seg mellom de ulike sonene i sitt eget gårdsrom. I et studentkompleks med over 600 små enheter er fellesuterommet en spesielt viktig sosial arena. For å skape et inviterende bygulv og oppfylle kravene til universell utforming, må gårdsrommet etableres på samme nivå som terrenget ellers, og henge sammen med grøntdraget i øst, og gaterommet med forplassen i Sorgenfriveien. Prosjektet må sørge for å lage sammenhengende bystruktur.

Dette betyr at forbindelsene gjennom kvartalet (øst-vest) må forbedres. De foreslåtte portrommene i sør framstår i dag for lukkede og privatiserte, og vil ikke fungere som de inviterende, offentlige passasjene til grøntdraget som bydelen trenger. Forbindelser gjennom området må sikres og passasjene (portrommene) gjennom bebyggelsen må utformes slik at de fremstår som åpne og inviterende forbindelser mellom Sorgenfriveien og grøntdraget.

3. Bokvalitet: Sokkelleiligheter og planløsninger

Den høye utnyttelsen og grepet med det nedsenkede atriet fører til at det etableres boliger i sokkeletasjen som vender inn mot hullet i bakken. Disse leilighetene vil få svært begrenset tilgang på dagslys og utsikt, og planløsningen viser at de deler en mørk korridor med boder. Dette gir svært dårlig bokvalitet for studentene. Byarkitekten anbefaler å heve atriet til bakkenivå, og å ta ut leilighetene i underetasjen og regulere arealet til andre formål.

Generelt bærer boligetasjene preg av å være svært høyt utnyttet. Det legges opp til lange, smale korridorer med et stort antall hybler, uten at det er lagt inn tilstrekkelige opplevelseskvaliteter eller gode felles sosiale soner i tilknytning til hyblene. For at prosjektet skal være sosialt bærekraftig for studentene, må bokvaliteten heves også innvendig, med bedre og mer tilgjengelige fellesarealer per etasje, og en gjennomtenkt utforming av korridorene.

Byarkitektens konklusjon

Byarkitekten anbefaler at følgende endringer kreves innarbeidet i planforslaget slik at prosjektet skal få nødvendig arkitektonisk og bymessig kvalitet, og bokvalitet, og kan sendes på høring:

1. Høydene må reduseres: Maksimal byggehøyde settes til sju etasjer i tråd med områdeplanen, og bebyggelsen må trappes ned mot nabobebyggelse i nord og grøntdrag i øst for å sikre solforhold og unngå en massiv virkning av en bygningsmessig vegg.

2. Atriet må legges på bakkeplan og forbindelser sikres: Det nedsenkede gårdsrommet må bort. Hele det indre gårdsrommet må etableres på et sammenhengende plan på bakkenivå for å sikre universell utforming, solinnfall og et attraktivt bygulv. Åpne forbindelser gjennom området må sikres.

3. Bokvaliteten må heves: Leiligheter under bakkenivå med redusert dagslys og utsikt tas ut. Prosjektet må vise planløsninger som sikrer gode sosiale møteplasser i tilknytning til de lange studentkorridorene.

Nadja Sahbegovic
byarkitekt

Grete Hennissen
arkitekt hos Byarkitekten

Str.byg.jnr. 45/55

Dagbok nr. 504/219 57.
Strinda og Selbu sorenskriverembede

20/8

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede Bernt Hansen og Arne Skjervold
eier av gnr. 62 bnr. 361 Damhuset
i Strinda, forplikter med dette meg og senere eiere av nevnte bruk til å opparbeide godkjent gate av inntil 8 - åtte - meters bredde, eventuelt forsynt med kloakk, til og forbi bruket når Strinda kommune forlanger det.
Dersom Strinda kommune selv opparbeider gaten, forplikter jeg meg og senere eiere av bruket til å erstatte kommunen dens hele utlegg til opparbeidelsen av gaten i inntil 8 - åtte - meters bredde, eventuelt forsynt med kloakk inntil 305 mm. diameter, til og forbi bruket.

Erklæring som blir å tinglyse, avgis i samsvar med bestemmelsene i vedtekt til bygningslovens § 48-1, 3, 4 og 5.

Trondheim den 30/3 1955

Bernt Hansen A. Skjervold

Underskrevet i mitt nærvær:

Finn Hagen

20/8-1957. Byggn.sjefen

Stempelmerke kr. 65.-

Dagbok nr. 1175/19 55
Strinda og Selbu sorenskriverembede
22/2

S K J Ö T E .

Undertegnede Birgitte Jensen, födt 7/12-1892, skjöter og overdrar herved til d´ herrer Bernt Hansen og Arne Peder Skjervold

Parsell A av eiendommen Parkhuset, g.nr. 62, br.nr. 360 i Strinda.

Parsellens störrelse er ifölge utferdiget målebrev 1246,7 kvm, og kjöpesummen utgjör kr. 5,oo pr. kvm., tilsammen kr. 6.233,50 kroner-sekstusentohundretrettitre 50/100-, som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommen Damhuset, g.nr. 62, br.nr. 361 har veirett over nærværende eiendom som vedtatt reguleringsplan viser. Tilsvarende veirett har selgerens eiendom Klæbuveien nr. 162, g.nr. 62, br.nr. 215 for parseller som senere måtte bli fradelt denne.

Gjerdeplikt påhviler i sin helhet kjöperne.

Trondheim, den 19. februar 1955.

Birgitte Jensen.

Jeg bekrefter herved at fru Birgitte Jensen har underskrevet skjötet i mitt nærvær, og at hun er over 21 år.

Dagfinn Stokbak.
overrettssakförer.

Som kjöpere vedtar vi herved bestemmelsen i skjötet angående veirett og gjerdeplikt.

Trondheim, den 19. februar 1955.

Bernt Hansen. Arne Peder Skjervold.

Jeg bekrefter herved at d´herrer Bernt Hansen og Arne Peder Skjervold har underskrevet foranstående vedtagelsespåtegning i mitt nærvær, samt at de begge er over 21 år.

Dagfinn Stokbak.
overrettssakfører.

Returneres til:
Heimdal Eiendomsmegling AS avd. Sentrum
994 248 391
Olav Tryggvasons gt. 5
7011 TRONDHEIM

Heimdal Eiendomsmegling AS
Vestre Rosten 79, 7075 Tiller
Tlf. 73 87 15 00, Fax 73 87 15 15
Org.nr. 976 232 909

1)

Skjøte

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr	Ideell andel
1601	TRONDHEIM	62	366		16	

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	x Nei	Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	Nei	Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	Nei	Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei	Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, Herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør Etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	Nei	Ja

Beskaffenhet: x **1.** Bebygd ☐ **2.** Ubebygd

Bruk av grunn: x **B** Bolig-eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☐ **A** Annet

Type bolig: ☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus/kjede x **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 4 350 000,-

Utlyst til salg på det frie marked: x Ja ☐ Nei

Omsetningstype: x **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspropriasjon ☐ **4** Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ **6** Skifteoppgjør ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Skjøtet gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk. Ideell andel av salgsverdien av tomten utgjør kr. 627 000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
912 062 074	Øystein Møylas Veg AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
300430[redacted]	Tore Mestvedthagen	X Ja ☐ Nei	1/2
130737[redacted]	Sølvi Mestvedthagen	X Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i veiforening

Kjøpers/erververs underskrift:

s underskrift:

Doknr: 661722 Tinglyst: 08.08.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses).

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tore Mestvedthagen. Sølvi Mestvedthagen	**Tore Mestvedthagen** **Sølvi Mestvedthagen**

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ **Ja** ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ **Ja** ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ **Ja** ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Tiller 17/4 - 2013

Utstederes underskrift 7)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Øystein Møylas Veg AS v/ Jan Thomas Thomassen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8)Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Anne Marie Øygarden Eiendomsmeglerfullmektig
Adresse	Heimdal Eiendomsmegling AS
2. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kjøpers/erververs underskrift:	Utsteders underskrift:	Hjemmelshavers underskrift:

KAN TINGLYSES
Trondheim, den 07/08-14
Heimdal Eiendomsmegling AS

Rett kopi bekreftes
Heimdal Eiendomsmegling AS

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato Trondheim 17/4-13

Hjemmelshavers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jan Melvold

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
230360[redacted]

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Anne Marie Øygarden
Eiendomsmeglerfullmektig
Heimdal Eiendomsmegling AS

Adresse

2. Vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kjøpers/erververs underskrift:	Utsteders underskrift:	Hjemmelshavers underskrift:

Noter:

1) Med dokument til tinglysning skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) benyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Attestert kopi av dok.nr. 2014/297114/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-14 14:36
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601582771
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
989091646	KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET	Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
230360	MELVOLD JAN	H0101	KLOSTERGATA 87, 7030 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1601	62	360

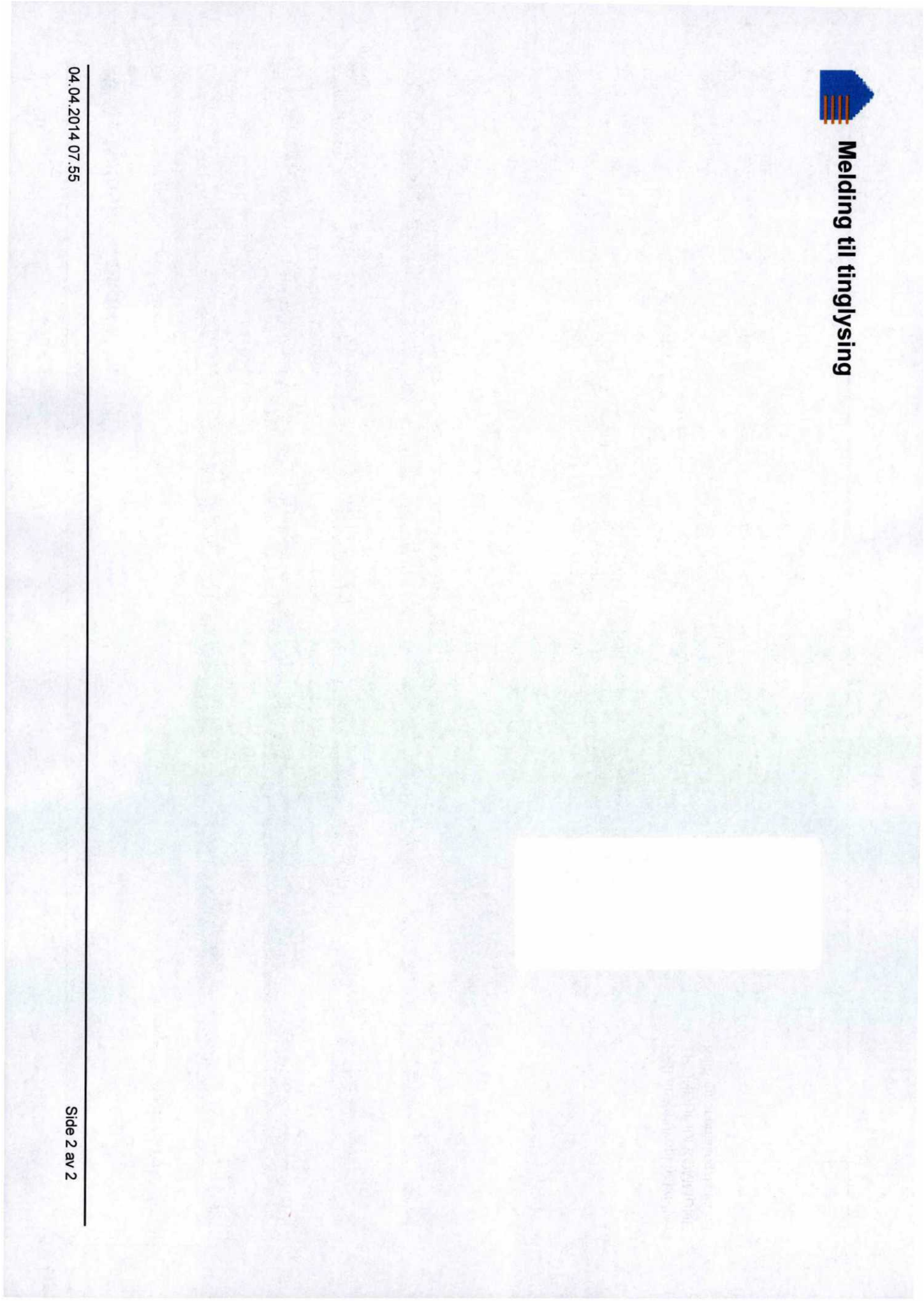
Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	62	360	0	1	98 / 1585	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	62	360	0	2	94 / 1585	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	62	360	0	3	86 / 1585	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	62	360	0	4	81 / 1585	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	62	360	0	5	83 / 1585	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	62	360	0	6	102 / 1585	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	62	360	0	7	98 / 1585	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	62	360	0	8	94 / 1585	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	62	360	0	9	86 / 1585	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	62	360	0	10	81 / 1585	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	62	360	0	11	83 / 1585	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	62	360	0	12	102 / 1585	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	62	360	0	13	51 / 1585	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	62	360	0	14	94 / 1585	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	62	360	0	15	86 / 1585	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	62	360	0	16	81 / 1585	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	62	360	0	17	83 / 1585	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	62	360	0	18	102 / 1585	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 297114 Tinglyst: 10.04.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
4/4-14

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24


Melding til tinglysing
04.04.2014 07.55
Side 2 av 2

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Øystein Møylas veg AS	
Adresse: Innherredsveien 103	
Postnr.: 7043 Poststed: Trondheim	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 912,062,074 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	Trondheim	62	360		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
230360[redacted]	Jan Melvold	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	98	B	13	B	51	B	25				37				49			
2	B	94	B	14	B	94	B	26				38				50			
3	B	86	B	15	B	86	B	27				39				51			
4	B	81	B	16	B	81	B	28				40				52			
5	B	83	B	17	B	83	B	29				41				53			
6	B	102	B	18	B	102	B	30				42				54			
7	B	98	B	19				31				43				55			
8	B	94	B	20				32				44				56			
9	B	86	B	21				33				45				57			
10	B	81	B	22				34				46				58			
11	B	83	B	23				35				47				59			
12	B	102	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1585 = nevner: 1585

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
3.3.2014	JAN THOMAS THOMASSEN JAN MELVOLD HALSTEIN KVIDVIK

0 B Q 7 o / 547188 14/11147-1 V1 Øystein Møylas ve

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
31/3-14

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 3.3.2014	JAN MELVOLD	

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
21/3-14

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
62	360			TRONDHEIM

Dato	Stempel og underskrift
4/4-14	Trond Indset TRONDHEIM KOMMUNE TK-org. 525000 Kart- og oppmålingskontoret Org.nr. 989 091 646

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Rett utskrift/~~kopi~~ bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
Trond Indset
21/3-14

Dato	Utstederens underskrift

Utskrift

Side 1 av 1

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 360	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Øystein Møylas veg 25, 7037 TRONDHEIM, med flere			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 25/3-2014 Sign: Seksjonert eiendom vist med grønn farge			Målestokk 1:1000

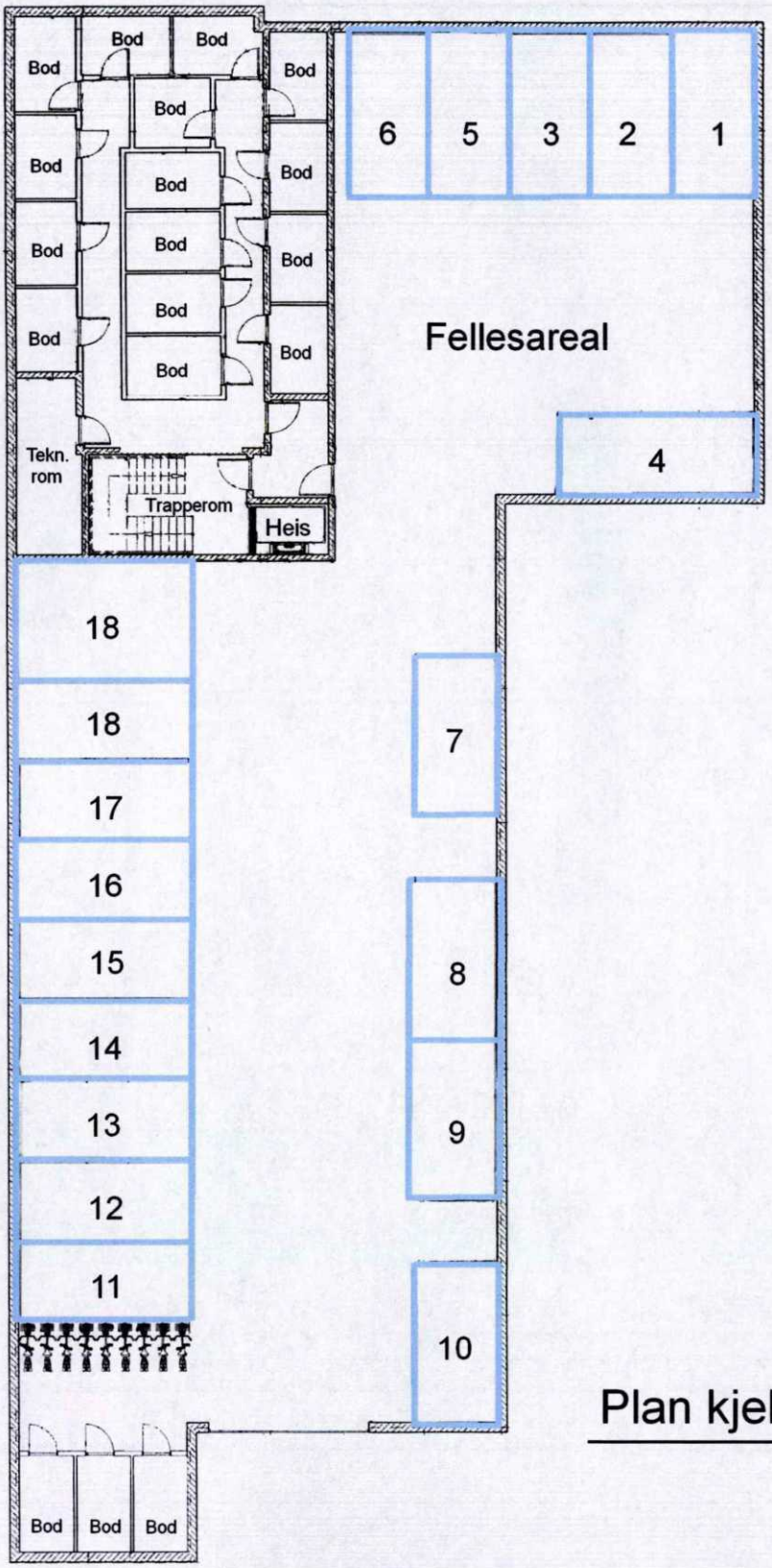


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

...t utskrift/kopi bekr...
...RONDHEIM KOMMUNE
...kart- og oppmålingskontoret
...4/14

side 1

Bygningsnr.: 300372671



Plan kjeller

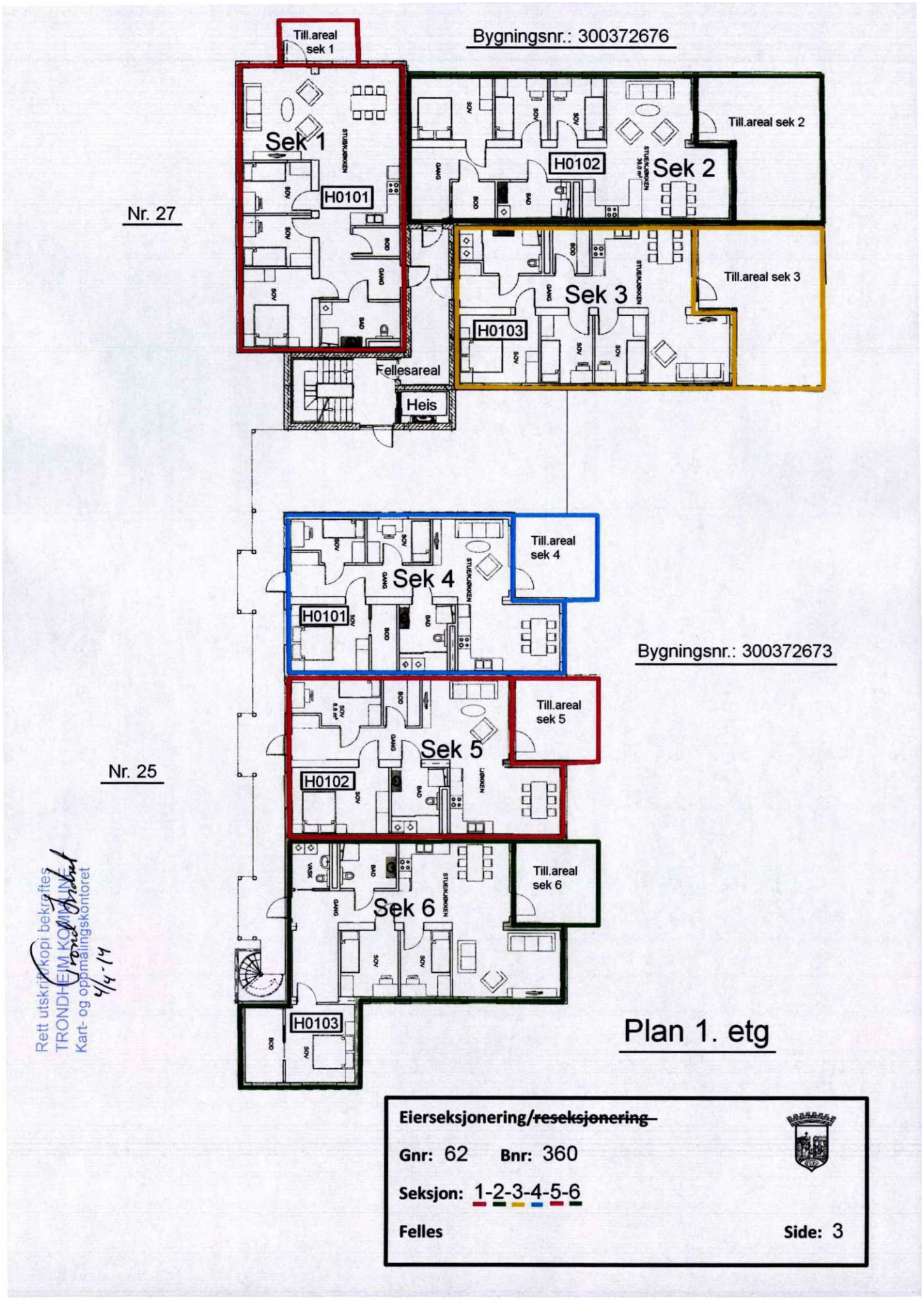
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
4/4-14

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

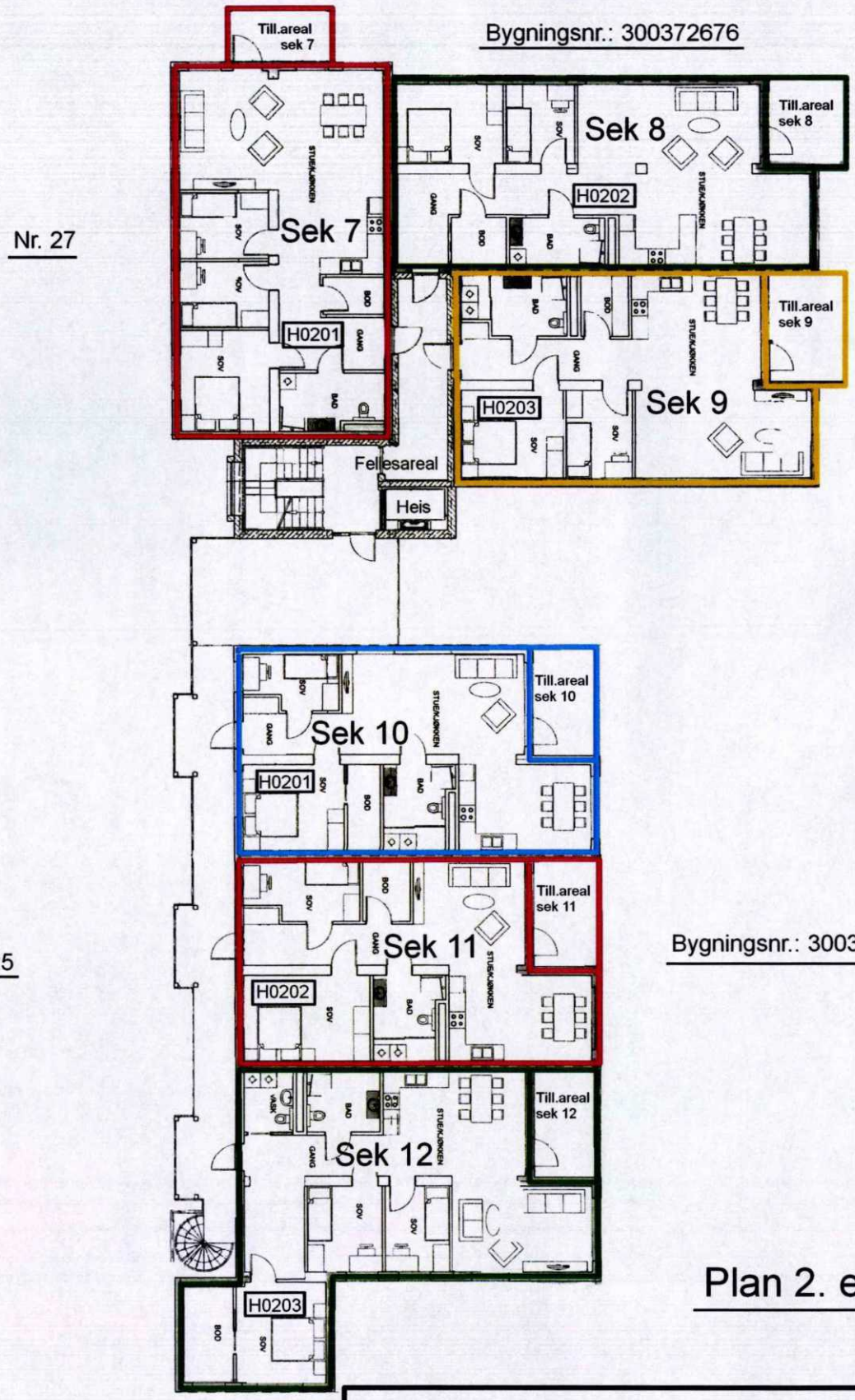
Gnr: 62 **Bnr:** 360

Seksjon: Tilleggsareal til seksjon

Felles **Side:** 2



Rett utskriftskopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
4/4-14



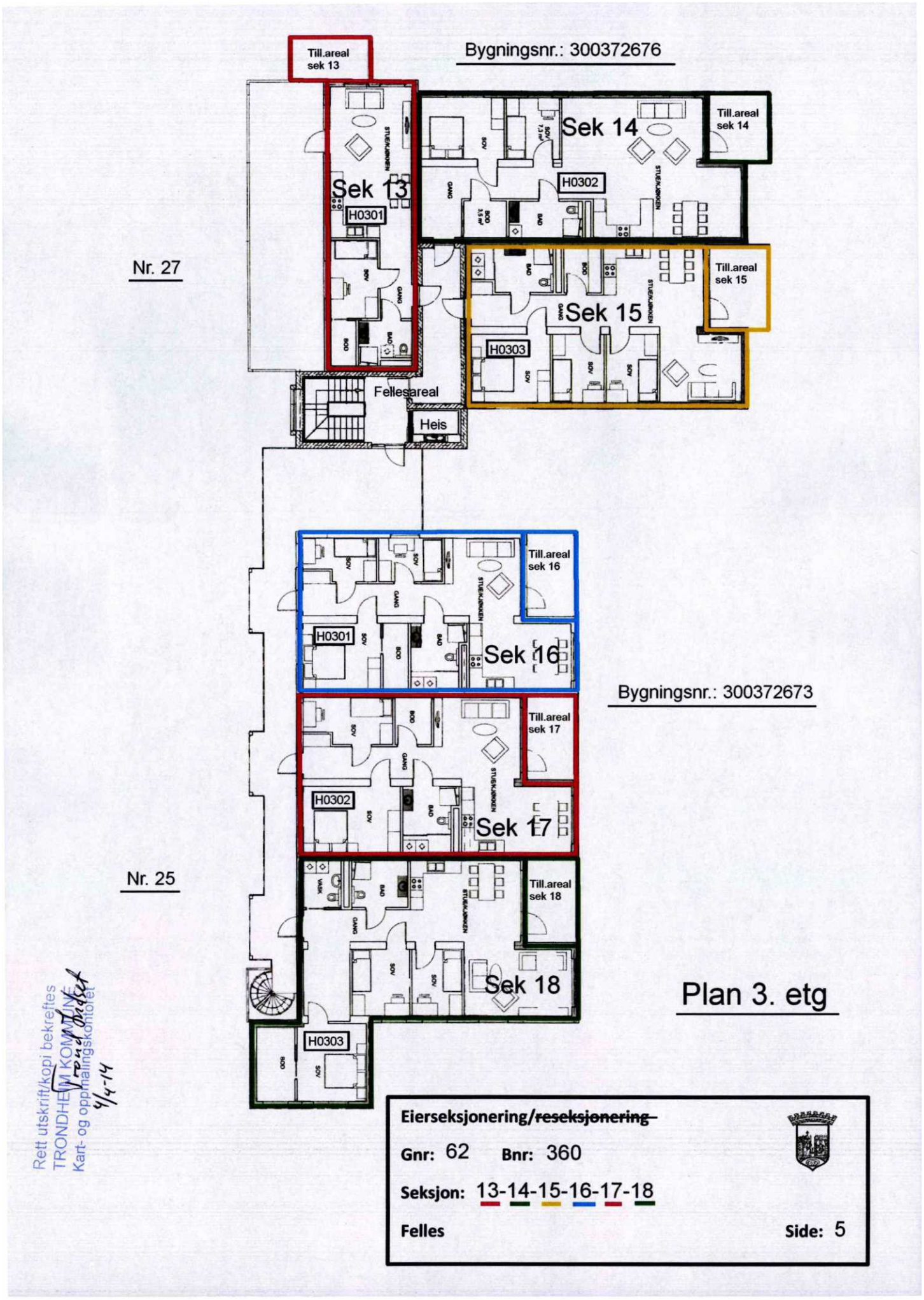
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
4/4-11

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 62 **Bnr:** 360

Seksjon: 7-8-9-10-11-12

Felles **Side:** 4



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
4/4-14

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:
Øystein Møylas veg 25, 7031 Trondheim
Gnr. 62, Bnr. 360, Snr. 16, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260226

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Oscar Kvålen Hatlen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 468 48 630

E-post: oscar.hatlen@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.
