PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

DANIELSBAKERVEITA 7

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Byggetegning

Seksjonering

Informasjon fra forretningsfører

Energiattest

Meglers verdivurdering

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251115

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sven Jørgen Thorkildsen	Solveig Merckoll Berg

Gateadresse
Danielsbakerveita 7

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7010

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251115

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har blitt observert fukt over vinduet på kjøkkenet som følge av dårlig drenering fra takvinduet til leiligheten over. Denne utettheten har blitt utbedret ved å bytte takvinduet, og fukt i aktuell leilighet har blitt fjernet med avfukter.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251115

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251115

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164251115

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sven Thorkildsen	f21e0b7d67d79fea32d03 7f0c5de4354bbaafa02	04.11.2025 16:14:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Merckoll Berg	43836b2f9e7f3f7bcf1858 264a9fd8ad7a75fd49	04.11.2025 19:53:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251115

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

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

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Danielsbakerveita 7

7010 TRONDHEIM

5001/401/9/216/0/0

Rapportdato

02.02.2026

TG 0	0
TG 1	2
TG 2	6
TG 3	0
TG IU	1

Befaring utført den 02.11.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

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.

DANIELSBAKERVEITA 7 - 5001/401/9/216/0/0

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.

DANIELSBAKERVEITA 7 - 5001/401/9/216/0/0

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.

DANIELSBAKERVEITA 7 - 5001/401/9/216/0/0

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.

DANIELSBAKERVEITA 7 - 5001/401/9/216/0/0

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: Danielsbakerveita 7 , 7010, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/401/9/216/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2005

Tomt: 837.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Solveig Berg, Sven Jørgen Thorkildsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er oppført i en betong / teglkonstruksjon. Utvendige fasader av tegl og stedvis platekledd. Vinduer med tolags glass. Taket har halvvalms - form, tekket med betongtakstein og takterrasse.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

DANIELSBAKERVEITA 7 - 5001/401/9/216/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. 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.

DANIELSBAKERVEITA 7 - 5001/401/9/216/0/0

2 Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
63 m^2	3 m^2	66 m^2	70 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Stue, kjøkken, bad, gang og to soverom.	Garderobe

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

2 Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
66 m^2	4 m^2	0 m^2	3 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Stue, kjøkken, bad, gang, omkledningsrom og to soverom.	1 kjellerbod		Balkong

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
70 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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.

6 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Vinduer / dører: TG2 settes da innvendige dører har en del slitasje og avflassing av maling.

Balkong : Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.

Bad - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene. TG 2:Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under. Det observeres riss i flisfuger. Det observeres at vann flyter utover gulv og utenfor dusjsonen ved normal bruk grunnet fall forholdene.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år sammen med fall forholdene på gulv.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: Det observeres at drensrør fra vannfordelingsskap ledes i bod uten sluk, dette kan ved en vannlekkasje forårsake vannskade.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

DANIELSBAKERVEITA 7 - 5001/401/9/216/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Boligen har ikke hatt ombygging eller større rehabilitering av betydning siden boligen var ny og ikke de siste 5 årene.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
04.11.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 22.07.2005

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

DANIELSBAKERVEITA 7 - 5001/401/9/216/0/0

3 Vinduer / dører

TG 2

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
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
TG2 settes da innvendige dører har en del slitasje og avflassing av maling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Tiltak på dører er påregnelig i tiden som kommer.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

DANIELSBAKERVEITA 7 - 5001/401/9/216/0/0

4 Balkong

TG 2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong med utgang fra entre/gang.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påregnes vedlikehold.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

DANIELSBAKERVEITA 7 - 5001/401/9/216/0/0

5 Bad

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

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?
Ja

Kommentar:
Det ble bemerket noen mindre hakk/skader i flis uten vesentlig karakter.
Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.
TG 2:Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.
Det observeres riss i flisfuger.
Det observeres at vann flyter utover gulv og utenfor dusjsonen ved normal bruk grunnet fall forholdene.

Levetid:

ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

DANIELSBAKERVEITA 7 - 5001/401/9/216/0/0

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

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket grunnet flislim.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år sammen med fall forholdene på gulv.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

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.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

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

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.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

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 IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

DANIELSBAKERVEITA 7 - 5001/401/9/216/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
På grunn av påviste forhold anbefales det etablering av dusjkabinett med kontrollert avrenning.

6 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

DANIELSBAKERVEITA 7 - 5001/401/9/216/0/0

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.

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

Kommentar:
Enkelte svelling observeres på innredning.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

DANIELSBAKERVEITA 7 - 5001/401/9/216/0/0

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. 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. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Vannbåren varme koblet til radiatorer.
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Felles utenfor boenheten.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Det observeres at drensrør fra vannfordelingsskap ledes i bod uten sluk, dette kan ved en vannlekkasje forårsake vannskade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da drensrør fra fordelingsskap ledes i bod uten sluk anbefales det etablering av vannalarm for å minske risiko for vannskader.

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

DANIELSBAKERVEITA 7 - 5001/401/9/216/0/0

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:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod/garderobe.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.
Det foreligger QR kode i skapet, denne er til samsvarserklæring for montering av lys på bad.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

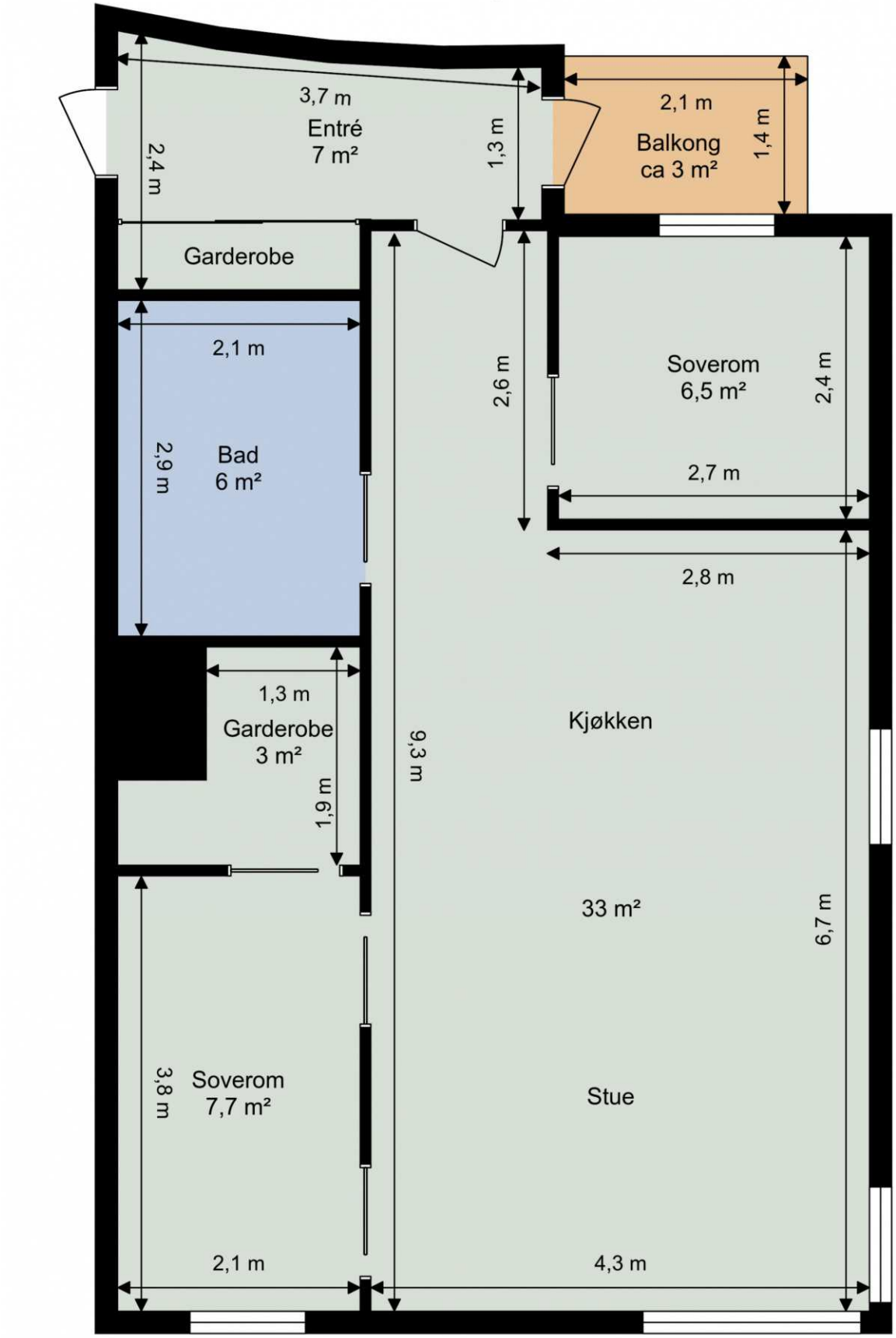
Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe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

DANIELSBAKERVEITA 7 - 5001/401/9/216/0/0

Bilde



Danielsbakerveita 7
2. Etasje



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



målestokk 1:200	prosjektnr. 586	tegn.nr. 3.02	rev. B

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

2.ETG

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr. 401	bruksnr. 216, 217, 227, 228	

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarlsveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

endring	dato	sign.	ktr	rev
omarbeidelse av hovedtrapp	22.10.03	AJR		A
leil 5 og 6 endret	11.02.04	AJR		B

lokaliseringsfigur m 1:1000

N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan og bygningsetaten
Godkjent
Rett til
17 FEB. 2004
Saksnr. 03/02309
Vedlegg

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal nps - sudun hagestande per k. øvrehus tore wigen
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
05 OKT. 2004
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 21015

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	TRONDHEIM KOMMUNE	401	216		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9.4.2.1.1.0.1.4.6.4	TRONDHEIM KOMMUNE	

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Doknr: 21015 Tinglyst: 05.10.2004 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	626		13	B	50	B	25	B	41	B	37				49			
2	N	158		14	B	41	B	26	B	46	B	38				50			
3	B	66	B	15	B	41	B	27	B	52	B	39				51			
4	B	68	B	16	B	46	B	28	B	44	B	40				52			
5	B	43	B	17	B	59	B	29	B	48	B	41				53			
6	B	53	B	18	B	56	B	30				42				54			
7	B	60	B	19	B	40	B	31				43				55			
8	B	57	B	20	B	49	B	32				44				56			
9	B	66	B	21	B	58	B	33				45				57			
10	B	60	B	22	B	54	B	34				46				58			
11	B	43	B	23	B	50	B	35				47				59			
12	B	53	B	24	B	41	B	36				48				60			

Sum tellere: 2169 = nevner: 2169

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.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

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 avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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 fastsatt 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 m v

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) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 4/5-04	For Trondheim Kommune i følge fullmakt P.P. MAJA EIENDOM A/S X	

8. Styrets samtykke m v 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

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

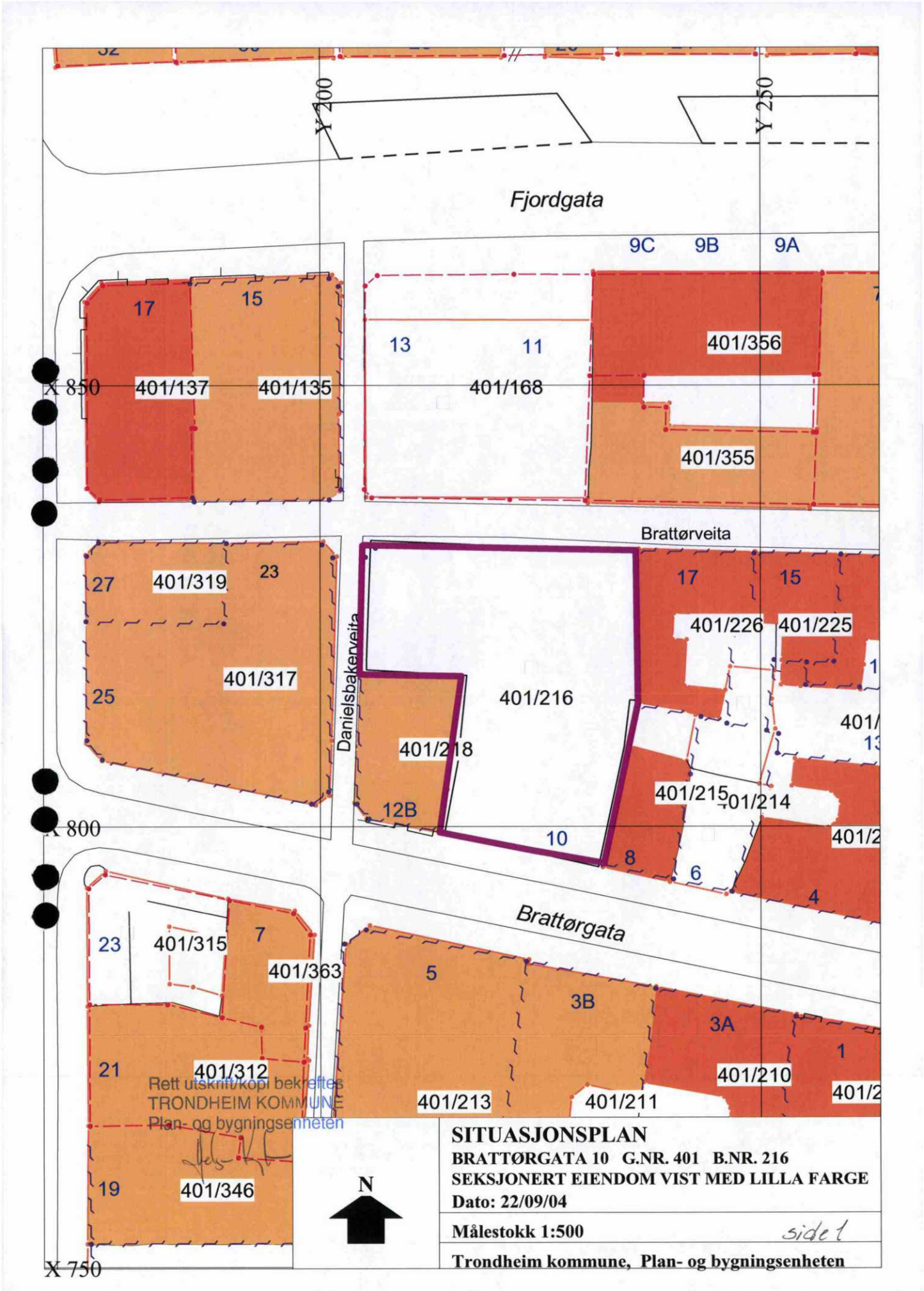
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
461	216			Trondheim kommune

Dato	Stempel og underskrift
22.09.2004	Trondheim kommune Plan- og bygningsenheten

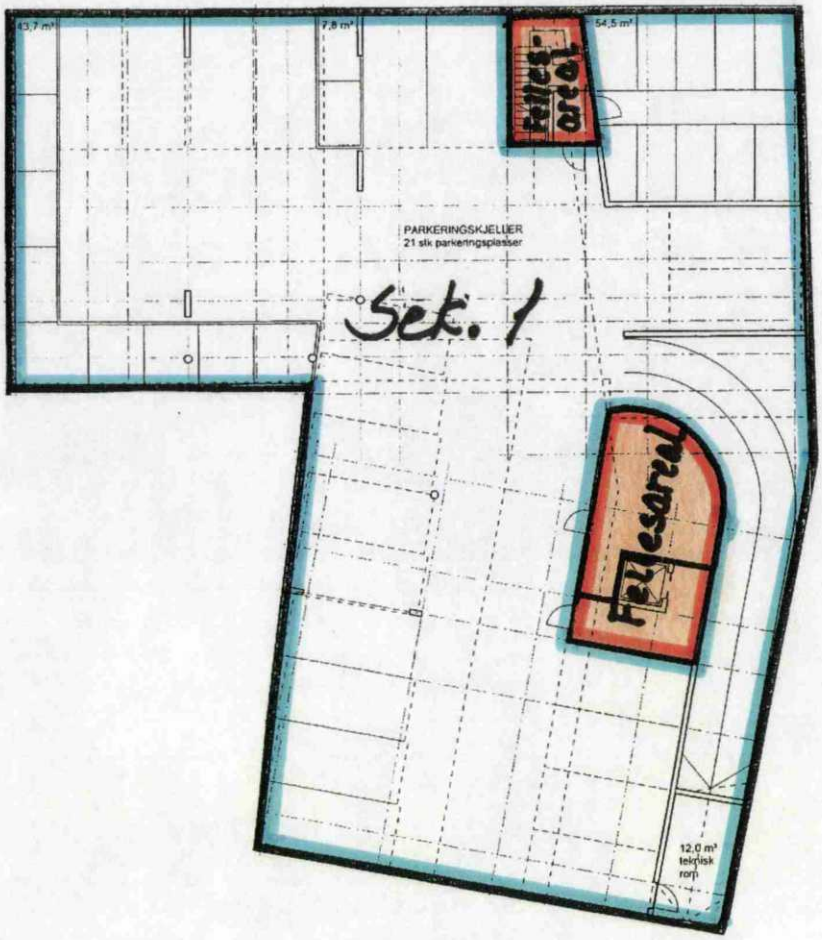
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
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 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 oppdelings-begjæringen 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.

Samt OK


Y 200
Y 250
Fjordgata
9C
9B
9A
17
15
13
11
401/356
X 850
401/137
401/135
401/168
401/355
Brattørveita
27
401/319
23
17
15
401/226
401/225
25
401/317
401/216
Danielsbakerveita
401/218
401/215
401/214
12B
10
8
6
4
X 800
Brattørgata
23
401/315
7
401/363
5
3B
3A
1
21
401/312
401/210
401/213
401/211
19
401/346
N
X 750
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
SITUASJONSPLAN
BRATTØRGATA 10 G.NR. 401 B.NR. 216
SEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE
Dato: 22/09/04
Målestokk 1:500
side 1
Trondheim kommune, Plan- og bygningsenheten

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 401 Bnr. 216
Seksjon nr.: 1
Felles

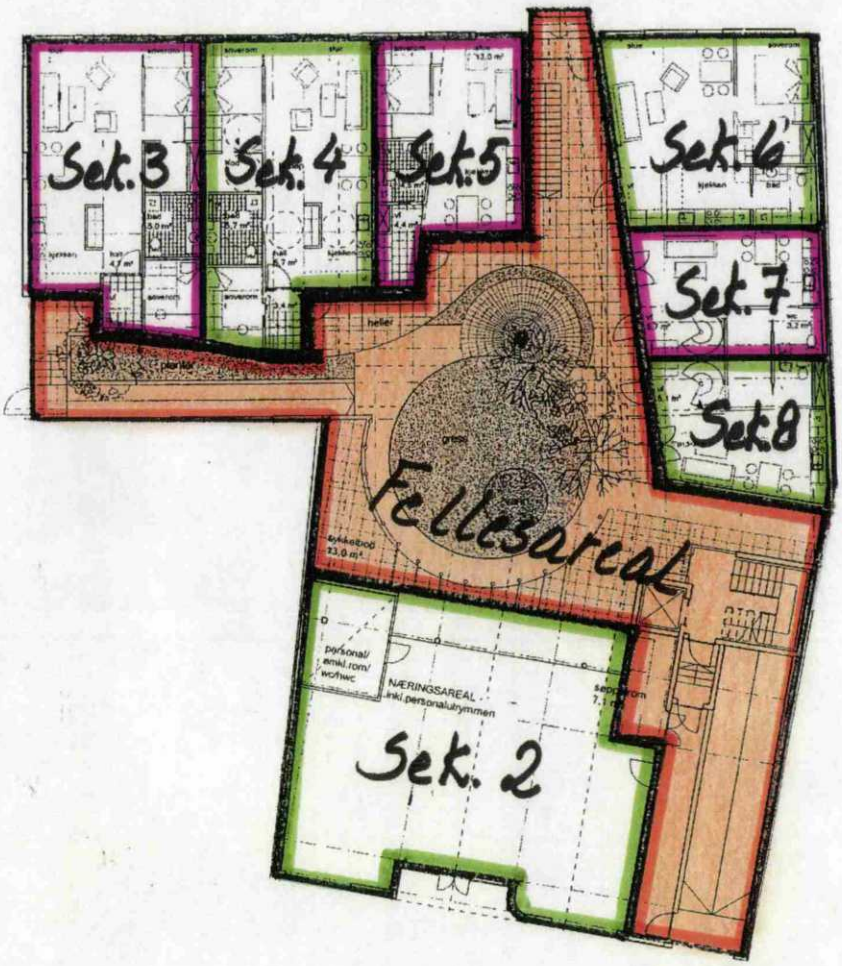


Plan kjeller

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 2

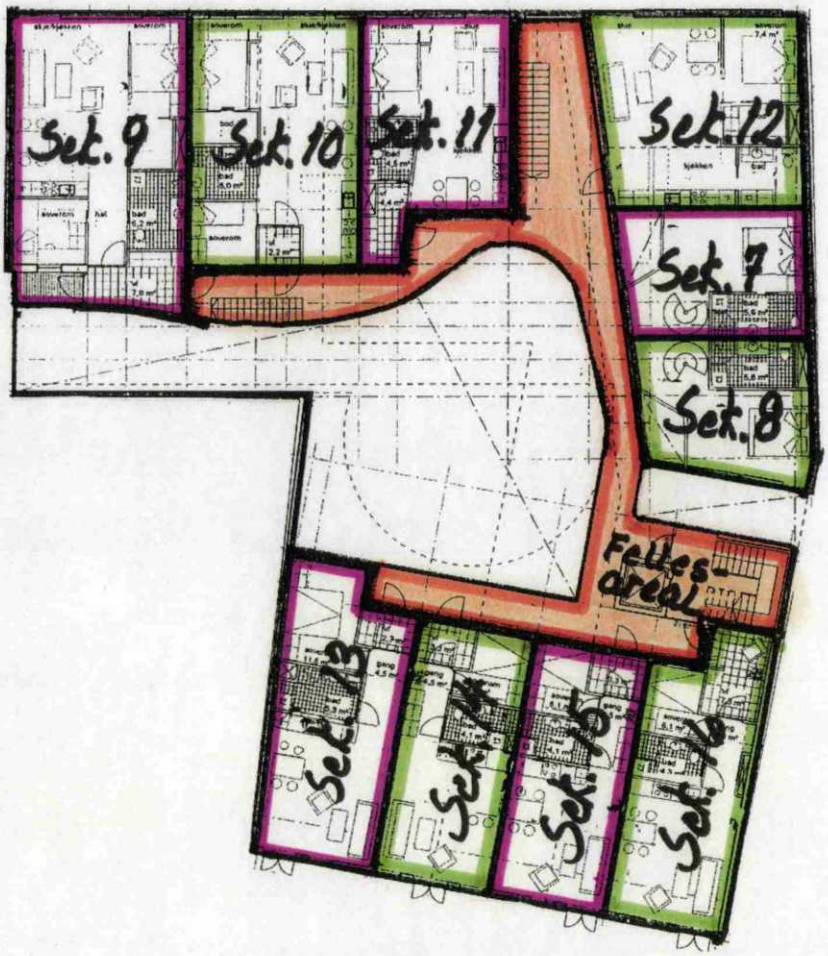
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 401 Bnr. 216
Seksjon nr.: 2-3-4-5-6-7-8
Felles



Plan 1. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 401 Bnr. 216
Seksjon nr.: 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16
Felles

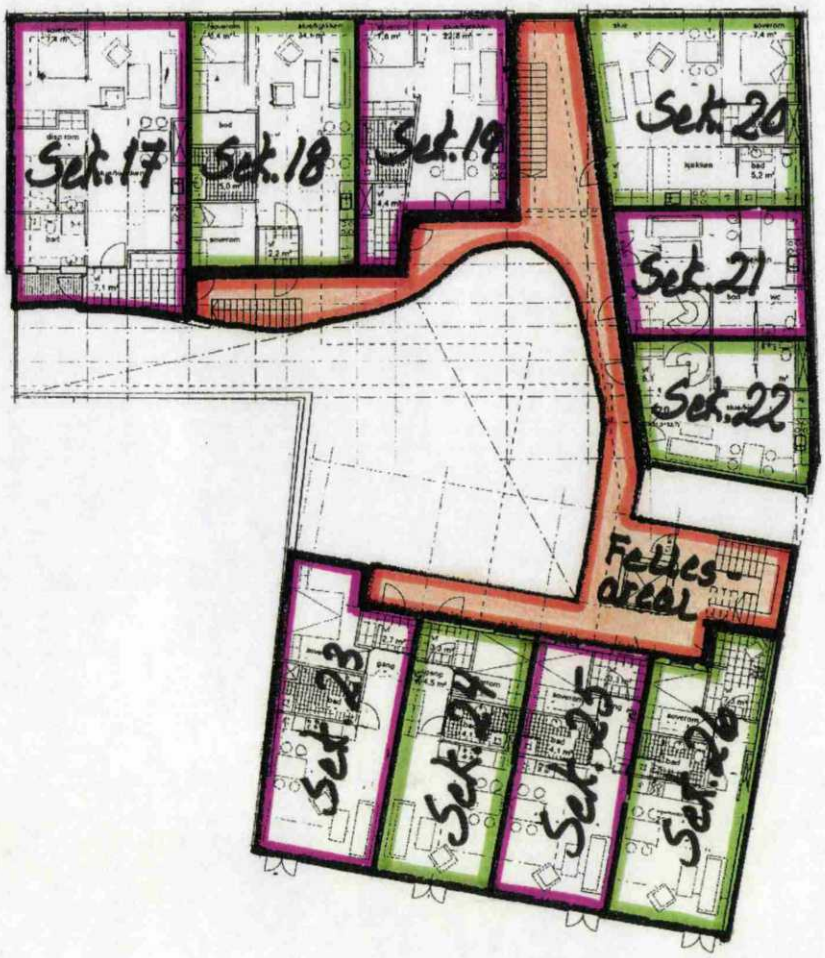


Plan 2. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 4

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 401 Bnr. 216
Seksjon nr.: 17-18-19-20-21-22
Felles 23-24-25-26

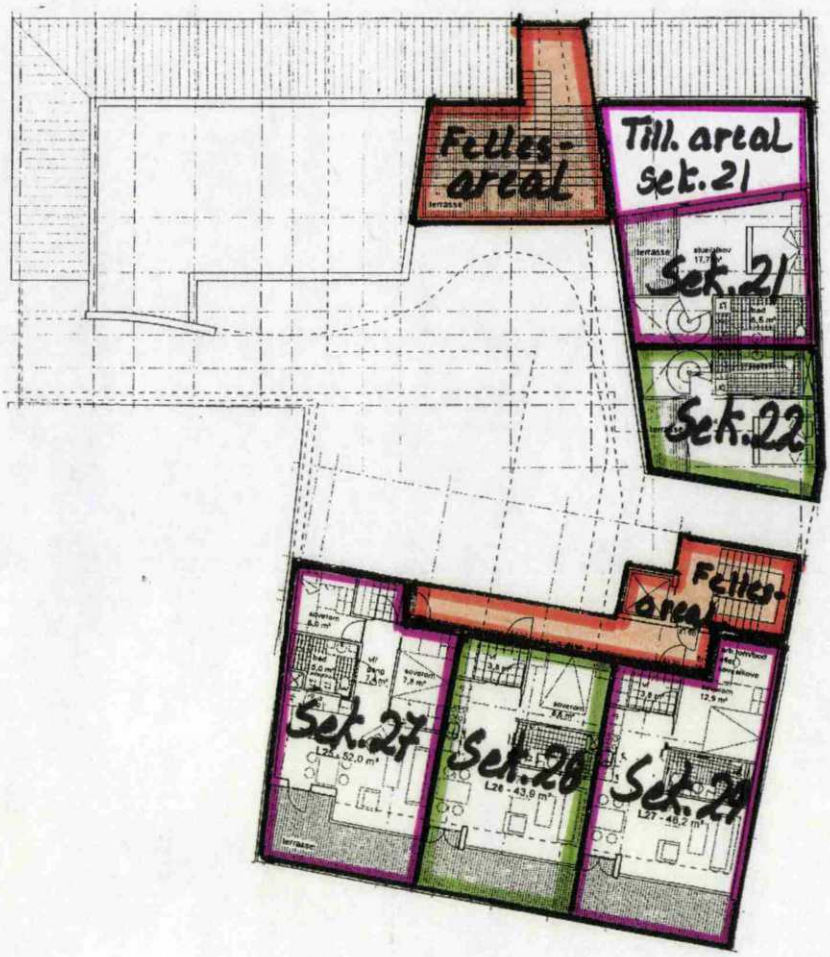


Plan 3. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftet
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 5

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 401 Bnr. 216
Seksjon nr.: 21-22-27-28-29
Felles



Plan 4. etg.

side 6

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7

INNHOLDSFORTEGNELSE:

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL
§ 2 DISPOSISJONSRETT

ÅRSMØTET

§ 3 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING
§ 4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
§ 5 STEMMERETTSREGLER
§ 6 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV
§ 7 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

STYRET

§ 8 STYRET
§ 9 STYRETS KOMPETANSE
§ 10 OM STYREMØTET

HABILITETSREGLER

§ 11 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 12 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE
§ 13 REVISJON OG REGNSKAP
§ 14 FORRETNINGSFØRER
§ 15 FORSIKRING
§ 16 TILGANG TIL SEKSJONER FOR SAKLIG VEDLIKEHOLD OG TILSYN
§ 17 BOD
§ 18 VEDLIKEHOLD
§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
§ 20 FELLESKOSTNADER
§ 21 VEDLIKEHOLDSFOND
§ 22 PANTERETT

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 23 MISLIGHOLD
§ 24 FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LIV OM EIERSEKSJONSSEKSJONSEIER

§ 25 ENDRINGER I VEDTEKTENE
§ 26 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONSSEKSJONSEIER

VEDTEKTER

FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

DANIELSBAKERVEITA 7 ORG.NR 987 695 935

GNR 401 BNR 216 I TRONDHEIM KOMMUNE

Vedtatt på årsmøte 18.11.2004
Endret i årsmøte 13.04.2005
Endret på årsmøte 15.03.2017
Sist endret på årsmøte 15.03.2018

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Danielsbakerveita 7

Sameiet omfatter eiendommen gnr.: 401, bnr.: 216. i Trondheim kommune, og består av 29 seksjoner. Seksjon 1 er parkeringsseksjon, seksjon 2 er næringsseksjon, mens seksjonene 3 til 29 er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser samt administrasjon av eiendommen.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer. Til seksjonene 3-29 hører følgende tilleggsdeler: boder.

§ 2 DISPOSISJONSRETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Eiendommens atrium skal i sin helhet benyttes av hjemmelshaverne av boligseksjonene. Hjemmelshaverne av næringsseksjonene kan ikke disponere atriumet til uteservering eller til formål som er til sjenanse eller ulempe for de øvrige seksjonseierne.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse - brukes til ervervs - eller yrkesmessig virksomhet eller brukes på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne / boligenhetene.

Drift av næringsseksjonen skal ikke påføre de øvrige seksjonseierne ulempe utover hva som normalt følger av bruk av lokalene til forretning, spisested, restaurant, lager eller kontor. Virksomheten i næringsseksjonen kan ha åpningstid som vanlig for tilsvarende virksomhet, men skal påse at virksomheten ikke er til sjenanse for alminnelig nattero i bygget. Videre har innehaver av næringsseksjonen adgang til profilering på eiendommens fasade, i tråd med hva som er vanlig for tilsvarende virksomhet, dog ikke slik at lysreklame m.v. er til sjenanse for beboerne i eiendommen.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i §2 7.ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

ÅRSMØTE

§ 3 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Før ordinært årsmøte skal styrets årsrapport, regnskap og revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkalles til årsmøte.

§ 4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Styrets årsrapport
- Regnskap pr. 31.12 i revidert stand
- Budsjett for inneværende år med eventuell avsetning til vedlikehold
- Valg på

a) leder
b) 2 styremedlemmer
c) 1 varamedlem
d) revisor
e) eventuelt en valgkomite bestående av 2 personer

- Saker som styret forelegger
- Innkomne forslag

§ 5 STEMMERETTSREGLER

I årsmøte avgir hver seksjon stemme på basis av seksjonseierbrøk, i overensstemmelse med Eierseksjonsloven § 52. I saker som kun gjelder boligseksjonene har hver seksjon en stemme.

§ 6 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenhetene.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om oppløsning av sameiet, salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt. Dette gjelder også tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne, jfr eierseksjonsloven §51.

§ 7 GJENNOMFØRING AV ÅRS-/ ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokoll skal signeres av to av møtedeltagerne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

STYRET

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre med fire medlemmer. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer samt 1 varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styreleder og varamedlemmer velges for ett år av gangen, mens styremedlemmer velges for to år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Så langt dette er mulig skal både bolig- og næringsseksjonene være representert i styret.
Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn for fritak, og den nye lederen vil fungere frem til neste ordinære årsmøte.

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10 OM STYREMØTET

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

HABILITETSREGLER

§ 11 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Iht eierseksjonsloven § 48 kan ingen delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 12 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 13 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres oppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15 FORSIKRING

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Innboforsikring og eventuelt andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§ 16 TILGANG TIL SEKSJONER FOR SAKLIG VEDLIKEHOLD OG TILSYN

Seksjonseier plikter å stille sin seksjon disponibel for reparasjon/utbedring av felles anlegg. Styret skal varsle seksjonseier om utbedringer som skal skje, dato for utbedring mv. i god tid før tilgang er nødvendig. Varsel skal sendes ut minimum en måned før arbeid skal utføres. Seksjonseier plikter å gi tilbakemelding til styret på forespørselen om tilgang uten ugrunnet opphold. Seksjonseier plikter også å informere eventuelle leietakere. I tillegg til å sende varsel til seksjonseier vil styret normalt også informere via mer uformelle kanaler som f.eks. via Sameiets Facebookgruppe og skriv i postkassa.
Dersom seksjonseier ikke er hjemme eller har noen som kan være til stede under utbedring, men har gitt positiv tilbakemelding på forespørsel om tilgang, har styret anledning til å låse seg inn i seksjonen. Det skal i så fall være to personer til stede i seksjonen, en representant fra styret eller utnevnt at styret, samt representant for utførende firma.

§ 17 BOD

Hver leilighet vil få disponere eget område i felles bod i kjeller. Seksjonseierne har en ugjenkallelig rett til adkomst til bod over eiendommens parkeringsseksjon. Det tillates ikke lagring i fellesareal ved eller utenfor bodarealet.

§ 18 INNVENDIG VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

For de seksjonseiere som disponerer egen balkong, påhviler også et ansvar for utvendig vedlikehold av denne. Herunder omfattes fortløpende renhold og vedlikehold. Samt periodisk vedlikehold. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Utvendig vedlikehold av fellesarealer skal holdes adskilt mellom bolig- og næringsseksjonen, jfr. nedenfor §19 (2).

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, men utgiftene skal holdes adskilt mellom bolig- og næringsseksjonen i sameiet.

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

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i avsnitt over, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 20 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Utgifter til innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer samt til bygningsmessige arbeider, skal holdes adskilt mellom bolig- og næringsseksjonen i sameiet, slik at driftsnæringsseksjonen skal dekkes av denne og tilsvarende for slike arealer og fasader som er knyttet til boligseksjonen.

Kostnader som relateres til parkeringsseksjonen skal dekkes direkte av denne.

Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommens atrium, dekkes i sin helhet av boligseksjonene.

Drifts- og vedlikeholdskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon skal fordeles mellom seksjonseierne i henhold til eierbrøk.

Den enkelte seksjonseier betaler a kontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

§ 21 YTRE VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar eventuell avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, jf. §4 (3). De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 22 PANTERETT / LEGALPANT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 23 MISLIGHOLD

Seksjonseiers 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

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

§ 24 FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

§ 25 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 26 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7

VELKOMMEN TIL SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7

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

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

Rømmingsvei må heller ikke benyttes som ordinær adkomstvei.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.

PARKERING

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt med mindre det 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 boligsameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. 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 på hverdager mellom kl 23^{00} og 07^{00} skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal foregå på anviste områder.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Planlegger du større festligheter bør du sende et nabovarsel.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For spesialavfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen.

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim, 18.11.2004
Sameiet Danielsbakerveita 7
styret

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1327

SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7

Velkommen til årsmøte i SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1327

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Knut Ola Hamnes Høvik (styreleder) velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Vilde Nyheim Johnsen (eier av snr. 21) og Veide Eline Ertsaas (eier av snr. 11) velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke årets resultat, et underskudd på kr. 158 009, ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Sameiet Danielsbakerveita 7 - Kommentarer til årsregnskapet 2024 og budsjettet 2025.pdf
2. Sameiet Danielsbakerveita 7 - Revisjonsberetning 2024.pdf
3. Sameiet Danielsbakerveita 7 - Årsregnskap 2024.pdf
4. Sameiet Danielsbakerveita 7 - Vedlikeholdsplan 2025-2029.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sven Jørgen Thorkildsen

  Mitt navn er Sven og jeg ønsker å bli valgt som styreleder for Sameiet Danielsbakerveita 7. I 2023 flyttet jeg inn i sameiet og meldte straks min interesse for å delta i styret, og i 2024 ble jeg valgt inn som varamedlem. Dette har gitt meg god innsikt i sakene styret har jobbet med, nå er jeg klar for å ta mer ansvar for at det gode arbeidet videreføres og videreutvikles. Jeg har 5 år med erfaring fra styreverv fra et tidligere sameie.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ivan Haugdal

  Mitt navn er Ivan Haugdal. Jeg bor i sameiet og engasjerer meg i å holde sameiet rent og ryddig for oss som bor her. Jeg tar ofte på meg å måke snø når jeg ser det blir høyt, og klipper plenen i sameiet når jeg ser det

begynner å vokse for høyt. Jeg tar gjerne på meg ansvaret for å ta hånd om begge disse oppgavene, samt andre oppgaver for å holde sameiet flott for oss som bor her. I en rolle i styret ønsker jeg å legge enda mer arbeid i dette, da jeg ønsker at alle skal kunne komme hjem til den grønne åre og være lykkelige med hvor vi bor.

- Kristin Elisabeth Dragvold

  Mitt navn er Kristin og jeg stiller til valg som styremedlem her i sameiet. Jeg har vært i styret i et par år nå og stortrives med å gjøre mitt for at sameiet fungerer så bra som mulig for oss alle og se til at ting som må gjøres blir gjort.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Herman Alexander Mæhle

  Mitt navn er Herman og jeg stiller til valg som varamedlem i sameiet Danielsbakerveita 7. Jeg er i skrivende stund 27 år gammel, kommer fra Drøbak, og har bodd i Trondheim siden august 2023. Jeg er sivilingeniør og jobber som vegplanlegger i Trøndelag fylkeskommune. Jeg ble en del av dette sameiet sensommeren 2024, og trives meget godt. Med min erfaring og engasjement ønsker jeg å bidra til et trygt og trivelig bomiljø!

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Ola Hamnes Høvik	Bjerregaards gate 31D
Styremedlem	Kristin Elisabeth Dragvold	Danielsbakerveita 7
Styremedlem	Jørgen Pettersen	Danielsbakerveita 7
Varamedlem	Sven Jørgen Thorkildsen	Danielsbakerveita 7

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post: danielsbakerveita7@styrerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Danielsbakerveita 7

Sameiet består av 29 seksjoner. Sameiet Danielsbakerveita 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987695935, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer: 401/216

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Danielsbakerveita 7 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er Orkla Revisjon AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 30146892. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styrets arbeid 2024/2025

Styrets sammensetning og møter

I perioden har styret bestått av:

- **Styreleder:** Knut Ola Hamnes Høvik

- **Styremedlem:** Kristin Elisabeth Dragvold
- **Styremedlem:** Jørgen Sætherø Pettersen
- **Varamedlem:** Sven Jørgen Thorkildsen

I løpet av perioden har styret avholdt ni styremøter. I tillegg har løpende kommunikasjon funnet sted via Messenger, e-post og telefon for å håndtere daglig drift og eventuelle akutte saker.

Styret har opprettholdt dialog med beboerne gjennom sameiets hjemmeside på Vibbo, hvor informasjon er formidlet via nyhetsartikler og direktemeldinger etter behov.

Hovedsaker styret har jobbet med i perioden

HMS og forsikring

Sameiets helse-, miljø- og sikkerhetsplan er revidert siden forrige årsmøte og er tilgjengelig på Vibbo under temaet *Helse, miljø og sikkerhet*. Det er ikke rapportert om uønskede hendelser i sameiet det siste året, verken fra styret eller beboerne.

Styret har gjennomført de lovpålagte internkontrollene i henhold til gjeldende forskrifter, og all dokumentasjon er arkivert i HMS-modulen på Styrerommet.no, som benyttes som et digitalt verktøy for styrearbeid.

I tillegg minner styret om at beboerne har et eget lovpålagt ansvar for internkontroll. Informasjon om dette er gjort tilgjengelig på Vibbo.

Sommeren 2024 oppstod en vannlekkasje som følge av et tett sluk på en privat terrasse. Hendelsen medførte ingen følgeskader, og forsikringssaken ble avsluttet. I begynnelsen av mars 2025 ble det avdekket en ny vannlekkasje i en av leilighetene. Styret følger opp saken i samarbeid med berørte parter og relevante aktører.

Vedlikehold og rehabilitering

I perioden har sameiet gjennomført både mindre og større vedlikeholdsprosjekter. En oversikt over utførte tiltak fremgår av den vedlagte vedlikeholdsplanen.

Blant de mindre vedlikeholdsarbeidene er fjerning av tagging på bygningsmassen mot Brattørveita og Danielsbakerveita, spyling av belegningsstein i bakgården, maling av en yttervegg mot Brattørgata, samt vindusvask i trappehuset.

Ett av de større prosjektene i 2024 var installasjon av nye strømmålere. Selv om alle strømkunder er pålagt å installere avanserte måle- og styringssystemer (AMS), har sameiet hatt dispensasjon fra dette kravet i flere år. Da utskifting av målere ble nødvendig og dispensasjon fra kravet ikke lenger var en mulighet, ble prosjektet ferdigstilt sommeren 2024. Underveis ble det avdekket at hovedfordelingen var feilkonstruert for trafomålt anlegg, noe Tensio påpekte og krevde utbedret. Det ble også avdekket en feil fra byggeåret, hvor en måleromkobler var feil tilkoblet, slik at om lag en tredjedel av fellesforbruket hadde stått umålt.

For å unngå en omfattende ombygging av hovedfordelingen, besluttet styret i samråd med Berg & Wigum AS å installere et eget skap for fellesanleggets måler, slik at hovedfordelingen kunne bevares i sin opprinnelige stand. Korrigeringen av feil fra byggeåret medførte en tilleggskostnad på kr 80 000.

Videre ble innsamlingsenheten til Ista i el-tavlen ved et uhell fjernet sommeren 2024. Dette ble oppdaget og korrigert høsten samme år, men førte til en betydelig forsinkelse i utsendelsen av avregningene.

I 2024 igangsatte styret en betongundersøkelse av svalgangene, garasjeanlegget og lekkasjesøk i bakgården. Bakgrunnen for undersøkelsen var registrert vanninntrengning i en av bodene i parkeringskjelleren og vedlikeholdsnøkkelen fra 2016. På grunnlag av dette har OBOS Prosjekt AS utarbeidet en rapport som beskriver nødvendige tiltak. Den fullstendige rapporten er tilgjengelig på Vibbo under *Vedlikehold*.

Som en del av oppfølgingen er det allerede gjennomført lekkasjesøk av TFS Tak og Membran AS, og styret har inngått avtale med OBOS Prosjekt AS om prosjektledelse for videre arbeid. Undersøkelsen avdekket tre lekkasjepunkter ved inngangspartiet og blomsterbedet, som er planlagt utbedret i 2025. Styret avventer nå prisestimat for utførelsen av arbeidet. Utbedring av vanninntrengning i parkeringskjelleren er prioritert først.

Videre tiltak vil omfatte utskifting av innpusset isolasjon i heisrommet, mekanisk reparasjon av betongskader på svalgangdekker samt påføring av tett membran med sklihemmende egenskaper.

Serviceavtaler

Styret har fulgt opp serviceavtalene for perioden.

Følgende kontroller og servicearbeider er gjennomført:

- FG-kontroll og service på sprinkleranlegget
- Inspeksjon av takfasade og sluker
- Kontroll og vedlikehold av sentralvarmeanlegget
- Periodisk ettersyn av heisanlegg
- Kontroll av fellesarealer
- Service og kontroll av ventilasjonsanlegget
- Inspeksjon av elektrisk anlegg, inkludert internkontroll av el-installasjoner
- Kontroll av brannvernutstyr i fellesarealer

Disse tiltakene sikrer at byggets tekniske anlegg opprettholder forskriftsmessig drift og sikkerhetsstandarder.

Leverandører og tjenestetilbud

I perioden har styret reforhandlet og inngått følgende avtaler:

- **Snørydding:** Styret inngikk høsten 2024 en avtale med Din Vakmester AS for snørydding. Avtalen vil imidlertid bli sagt opp, da en beboer i sameiet har tilbudt seg å overta oppdraget. Dette gir en estimert årlig besparelse på kr 50 000, samt bedre oppfølging enn det styret har erfart med eksisterende leverandør.
- **Forsikring:** Sameiets forsikringsavtale ble endret 12. august 2024 fra SpareBank 1 Skadeforsikring AS til Tryg Forsikring. OBOS Forsikringsavdeling bistod styret i innhentingen av tilbud fra Gjensidige, Tryg og If. Byttet gir en årlig besparelse på kr 24 000.
- **Elektriske tjenester:** En ny avtale er inngått med Berg & Wigum AS for levering av eltjenester. Beslutningen er basert på gode erfaringer fra prosjektet med utskifting av strømmålere, samt konkurransedyktige priser.
- **Heisvedlikehold:** Avtalen med OTIS er reforhandlet og oppdatert til OBOS-priser, noe som gir gunstigere vilkår for sameiet.
- **Forretningsføreravtale:** Avtalen med OBOS er reforhandlet, og det er avtalt at den ikke indeksreguleres i 2025. Dette sikrer at prisen forblir uendret sammenlignet med foregående år.

Beboeraktiviteter

Den årlige vårdugnaden ble gjennomført 12. mai med totalt syv deltakere. Arbeidet omfattet blant annet kosting av grus og rydding av avfall i bakgården, svalgangene og parkeringskjelleren. I tillegg ble det plantet blomster langs rekkverkene, og blekket rundt blomsterbedet ved hovedporten ble vasket.

Styret takker alle som bidro til å holde fellesområdene ryddige og trivelige.

Oppfordringer fra styret

Styret ønsker å minne beboerne om følgende:

- **Registrering av leietakere:** Husk å melde inn nye leietakere på Vibbo.
- **Sikkerhet:** Sørg for at hovedportene lukkes etter bruk for å opprettholde sikkerheten i sameiet.
- **Sameiets hjemmeside:** Vi oppfordrer alle til å ta i bruk sameiets hjemmeside på Vibbo. Her finner du viktig informasjon, og det er styrets primære kommunikasjonskanal for nyheter og beskjeder til beboerne.
- **Internkontroll:** Seksjonseiere har et lovpålagt ansvar for å gjennomføre internkontroll av brannvernutstyr og det elektriske anlegget i egen leilighet.
- **Vedlikehold av terrasser:** Det er seksjonseiers ansvar å holde sluk på private terrasser åpne for å forebygge vannlekkasjer.
- **Regelverk:** Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets vedtekter og husordensregler, samt gjøre seg kjent med innholdet på Vibbo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 158 009 og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 316 610.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold bygninger er det budsjettert med kr 350 000 som gjelder utbedringer og videre arbeid etter gjennomførte betongundersøkelser i 2024, i tillegg til normal drift og vedlikehold av bygningsmassen.

Budsjettet er basert på estimerte tall og det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 15 % økning av de brøkfordelte felleskostnadene fra 01.01.2025. For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Danielsbakerveita 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Danielsbakerveita 7 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 158 009. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.
I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 13.02.2025

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Tiller, 13. februar 2025
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
13.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

13.02.2025 17:08:07

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7
ORG.NR. 987 695 935, KUNDENR. 1327

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	949 904	909 252	933 000	1 094 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**949 904**	**909 252**	**933 000**	**1 094 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-12 500	-11 500	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-66 440	-63 095	-66 900	-70 000
Konsulenthonorar	6	-138 628	-31 767	-20 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-474 758	-296 228	-668 000	-476 500
Forsikringer		-73 896	-79 912	-86 000	-76 000
Energi/fyring	8	-28 627	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-163 620	-159 208	-168 000	-167 832
Andre driftskostnader	9	-93 490	-123 115	-113 000	-113 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 120 418**	**-833 285**	**-1 202 860**	**-1 065 542**
DRIFTSRESULTAT		**-170 514**	**75 967**	**-269 860**	**28 458**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 505	7 090	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**12 505**	**7 090**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-158 009**	**83 057**	**-269 860**	**28 458**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	83 057		
Fra opptjent egenkapital		-158 009	0		

SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7
ORG.NR. 987 695 935, KUNDENR. 1327

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		221	85
Forskuddsbetalte kostnader		44 598	41 319
Energiavregning		0	81 776
Driftskonto OBOS-banken		91 928	14 535
Sparekonto OBOS-banken		312 126	465 555
SUM OMLØPSMIDLER		**448 873**	**603 270**
SUM EIENDELER		**448 873**	**603 270**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		316 610	474 619
SUM EGENKAPITAL		**316 610**	**474 619**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 701	22 290
Leverandørgjeld		43 031	50 624
Skyldige offentlige avgifter		1 692	0
Energiavregning	11	53 838	0
Annen kortsiktig gjeld	12	12 000	55 738
SUM KORTSIKTIG GJELD		**132 262**	**128 652**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**448 873**	**603 270**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 12.02.2025
Styret i Sameiet Danielsbakerveita 7

Knut Ola Hamnes Høvik /s/ Jørgen Sætherø Pettersen /s/ Kristin Dragvold /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	772 714
TV/Internett	174 847
Strøm	2 343
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**949 904**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-22 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 460
Andre konsulenthonorarer, OBOS Prosjekt AS	-98 418
SUM KONSULENTHONORAR	**-138 628**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-218 806
Drift/vedlikehold VVS	-12 278
Drift/vedlikehold elektro	-160 905
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 520
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 167
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 456
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 625
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-474 758**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi fellesarealer	-28 627
SUM ENERGI / FYRING	**-28 627**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-5 499
Lyspærer og sikringer	-707
Renhold ved firmaer	-41 319
Snørydding	-35 750
Andre fremmede tjenester	-5 799
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kontorkostnader	-75
Bank- og kortgebyr	-2 741
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-93 490**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	12 421
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	84
SUM FINANSINNTEKTER	**12 505**

NOTE: 11
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetaling, uoppgjort	903
SUM INNTEKTER	**903**

KOSTNADER

Administrasjon (4. kvartal, blir fakturert i 2025)	-10 301
SUM KOSTNADER	**-10 301**

Uoppgjorte avregninger for 2., 3. og 4. kvartal	-44 440
SUM ENERGIAVREGNING	**-53 838**

Energiavregningene blir avregnet på felleskostnadene for januar, mars og april 2025.

Avregningene i år er forsinket på grunn av problemer med avlesning av målerne.

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt rest styrehonorar 2023/2024	-12 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-12 000**

Vedlikeholdsplan 2025-2029

Basert på vedlikeholdsrapport fra 2016 utarbeidet av Obos Prosjekt og vurderinger gjort av styret. Planen oppdateres fortløpende av styret. Styret benytter også en digital modul på styrerommet.no for sitt vedlikeholdsarbeid.

Vedlikeholdsarbeid	År	Pris i kr (ca)	Kommentar	
Installering av nye strømmålere	2024	75 000,- inkl. mva	Oppstart i februar/mars. Det skal installeres nye strømmålere i 27 leiligheter og næringslokalet iht. dagens krav. Seksjonseier vil få en faktura på 722,- på oppsett av måler.	**UTFØRT** Installering: Beløp: **73 000**,- inkl. mva Retting avvik fra Tensio: (se styrets arbeid) Beløp: **80 000**,- inkl. mva
OBOS-nøkkel/Unlock	2024	10 000,-	Installeres på hovedport, el-tavlerom, teknisk rom og kjellerdør. Eksterne firma slippes inn uten at styret må overlevere nøkkel eller være til stede.	**UTFØRT** Installering: Beløp: **7500**,- inkl. mva OBOS-nøkkel på dør til heisrom i parkeringskjeller blir installert i 2025.
Utskifting av råteskadede spiler - Svalgang	2024	15 000,-	Ferdigstilles til våren.	**UTFØRT**
Betongundersøkelser	2024	90 000-125 000 inkl. mva	Oppstart til våren. Pris avhenger av hvor omfattende undersøkelsene blir.	**UTFØRT** Rapport, befaringer og lekkasjesøk: Beløp: **95 000**,- inkl. mva
Nye spjeldmotorer ventilasjonsanlegg	2024	14 000,-	Utbedret feilen på anlegget som førte til at det kom høyere temp. inn via anlegget enn utetemperaturen. Problem på varme sommerdager.	**UTFØRT** Beløp: **13 625,-**
Vannlekkasje tak trappehus	2024	46 200,-	Utbedret fall. Sammenheng med lekkasjesak fra 2023	**UTFØRT** Beløp: 46 200,- inkl. mva
LED-belysning i heis	2025	17 000,-	Ombygging til led lys i heiskupe. Utføres våren 2025.	
Utbedringer etter betongundersøkelse	2024-2027	-	Avhengig av omfang og pris. Kostnaden må trolig tas over flere år.	Arbeidet er startet opp
Skifte ut spekkmurt hjørnefug - Trappehus	2024-2027	-	Ses i sammenheng med utbedring etter betongundersøkelsene.	
Etablering av belegg på svalganger	2024-2027	-	Ses i sammenheng med utbedring etter betongundersøkelsene.	
Rens av ventilasjonsanlegg	2026	80 000,-	Ikke utført etter at sameiet ble ferdigstilt i 2004	

Oppgradering av belysning i fellesareal - innvendig	2026	-	Installering av LEDbelysning	
Plen og blomsterbed i bakgård	2026	-	Utskifting av jord/plen og sjekk av drenssystem. Innkjøp av blomsterkasser.	
Vedlikeholdsrapport	2026	-	Nåværende tilstandsrapport er fra 2016. Bestille ny rapport fra OBOS	
Porttelefonanlegg	2028	-	Levetiden på porttelefon er estimert til 15 år. Installert i 2013.	
Utbedring av glasshus/vindu 3 etg.	2029	-	Konstruksjonsfeil på glasshusene som har ført til vannlekkasje. Antatt samme feil på fire glasshus.	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.03.25
Selskapsnummer: 1327 **Selskapsnavn:** SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Knut Ola Hamnes Høvik (styreleder) velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vilde Nyheim Johnsen (eier av snr. 21) og Veide Eline Ertsaas (eier av snr. 11) velges som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Sven Jørgen Thorkildsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ivan Haugdal

☐ Kristin Elisabeth Dragvold

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Herman Alexander Mæhle

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7

Organisasjonsnummer: 987695935
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mars kl. 09:00 til 21. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Ola Hamnes Høvik (styreleder) velges som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Vilde Nyheim Johnsen (eier av snr. 21) og Veide Eline Ertsaas (eier av snr. 11) velges som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke årets resultat, et underskudd på kr. 158 009, ved overføring fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 60 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Sven Jørgen Thorkildsen (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sven Jørgen Thorkildsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Elisabeth Dragvold (12 stemmer)
Ivan Haugdal (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristin Elisabeth Dragvold
Ivan Haugdal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Herman Alexander Mæhle (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Herman Alexander Mæhle

Transaksjon 09222115557542433623 Signert KOHH, VNJ, VEE

Benum & Johansen
v/Oscar Kvålen Halten
Fjordgata 31, 7010 TRONDHEIM
E-post: oscar.hatlen@privatmegleren.no

Deres ref.: 164251115 . Vår ref.: 1327-1-09 Dato: 03.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Danielsbakerveita 7
Organisasjonsnr:	987695935
Seksjonseier:	Thorkildsen, Sven Jørgen
Medeier:	Berg, Solveig Merckoll
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Danielsbakerveita 7, 7010 TRONDHEIM
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	401
Bnr.	216

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 30146892.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet disponerer ikke og leier ikke ut parkeringsplasser. Hver enkelt må kontakte Brattørgata Eiendom AS for å få leid en plass. Kontaktperson er Erik Møller mob 988 00 361 email: erik@engelbreth.no
Energiavregning via Ista. Forbruk fjernvarme blir avregnet kvartalsvis, målt forbruk mot a kontobetalinger. Dette kan i enkelte tilfeller gi større tilleggsbetalinger dersom reellt forbruk er vesentlig større enn forutsatt i a kontobeløp.NB! MEGLER MÅ DERFOR GJØRE SELGER OPPMERKSOM PÅ AT DET KAN KOMME AVREGNING FLERE MÅNEDER ETTER FRAFLYTTING.
NB! Seksjon 8 er delt i 2 seksjoner. Styret har hyret advokat vedr denne oppdelingen som de mener er urettsmessig. Dette kan også gjelde seksjon 7. Dersom noen av disse skal selges, må megler ta kontakt med styreleder.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 088,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
varmtvann og felles strøm	1 187,00	
TV og Internett	518,00	
Felleskostnader	3 383,30	3 552,47 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	381,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 634,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hege Lervik Wuttudal pr. e-post: hege.wuttudal@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Sven Jørgen Thorkildsen, e-post: danielsbakerveita7@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

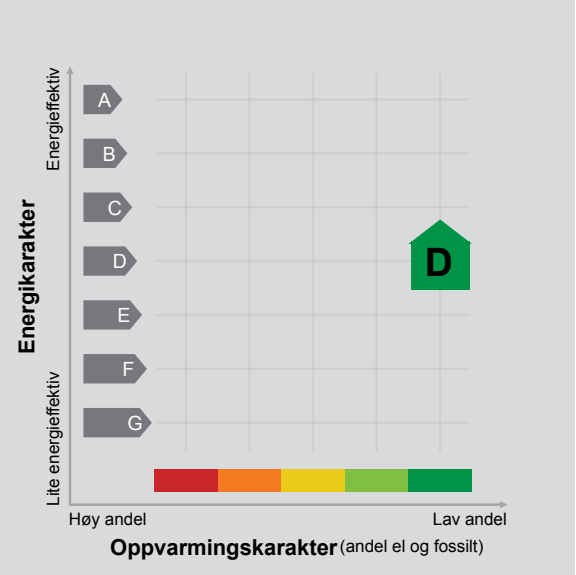
Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ENERGIATTEST

Adresse	Danielsbakerveita 7
Postnummer	7010
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	401
Bruksnummer	216
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21049301
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	Energiattest-2025-191335
Dato	19.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen

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	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	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-til-en).

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.

Plikten 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

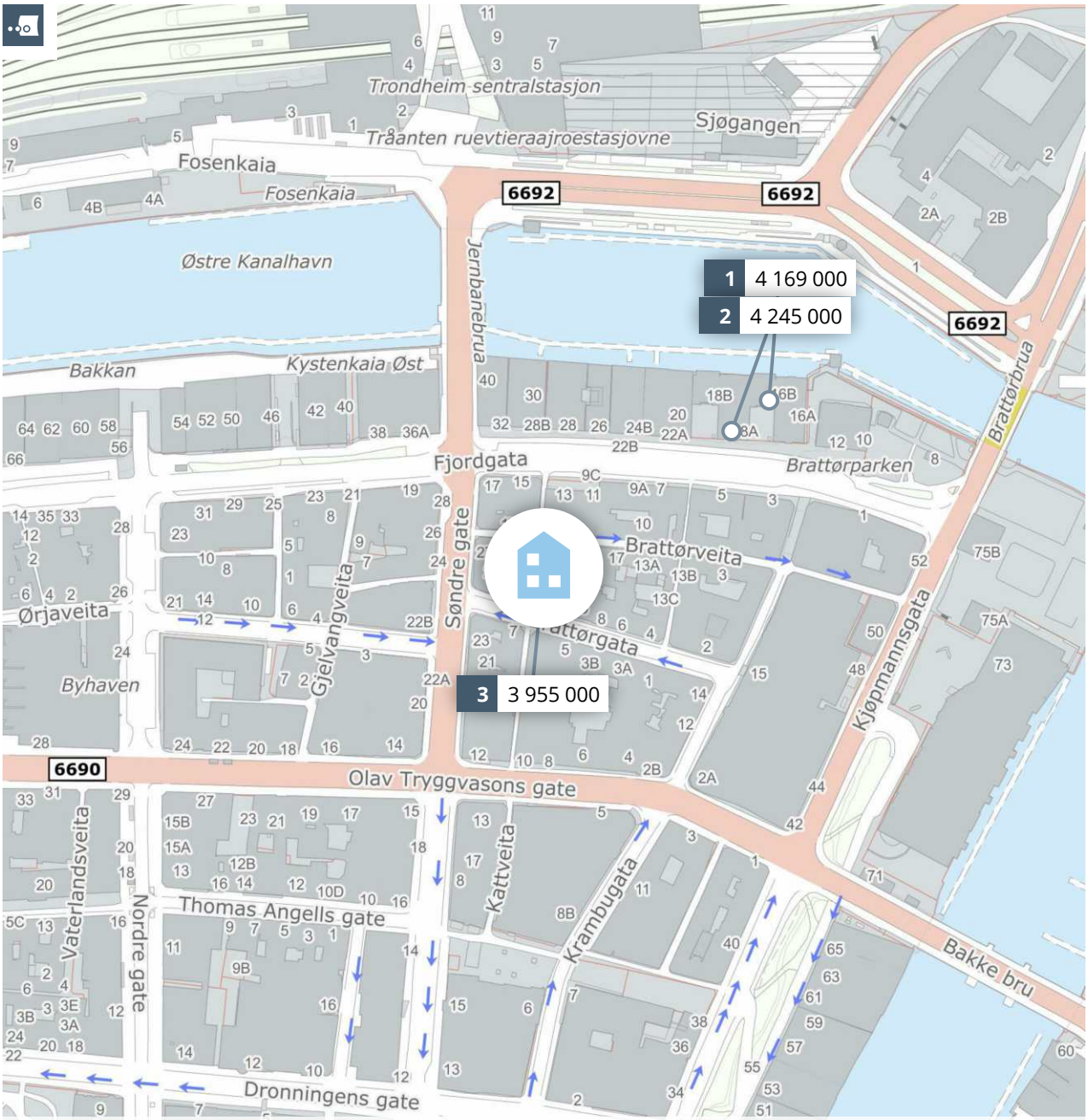
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Meglers verdivurdering

DANIELSBAKERVEITA 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 02.02.2026

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

Danielsbakerveita 7, 7010 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 401 BNR 216 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MIDTBYEN 4

Verdivurdert til

4 290 000

0	4 290 000	65 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	5 258
Formue	9 634
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjordgata 16 B 76 m²	1998	1. etg	2 sov	13.11.2024	3 790 000	**4 169 000**	0	4 169 000	**54 855**
2	Fjordgata 18 A 76 m²	1998	1. etg	2 sov	03.06.2024	4 260 000	**4 245 000**	0	4 245 000	**55 855**
3	Danielsbakerveita 7 68 m²	2004	1. etg	2 sov	10.04.2024	3 990 000	**3 955 000**	0	3 955 000	**58 162**

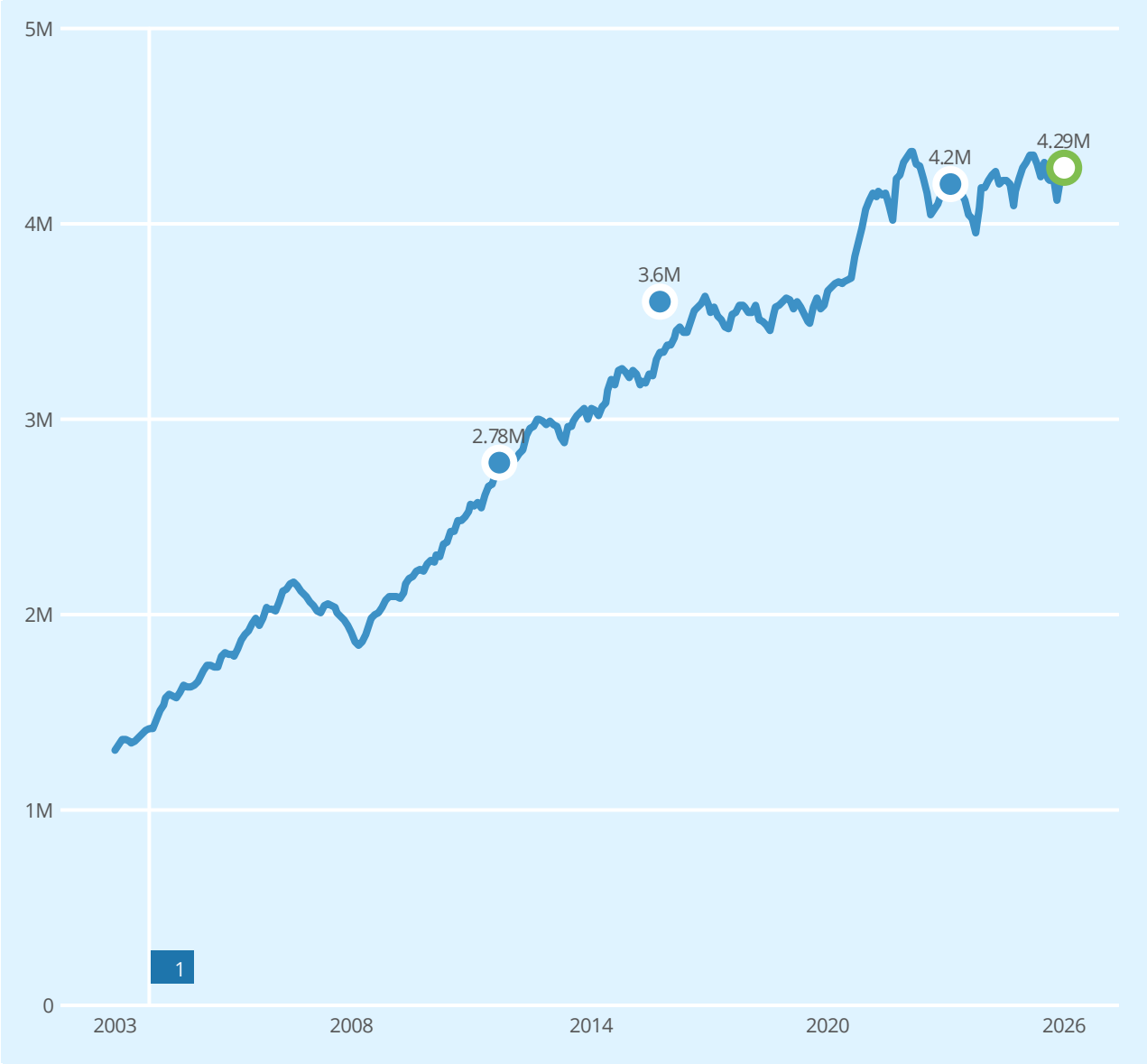
Dette er en flott 3-roms selveierleilighet. Den har hjørnebeliggenhet i 2. etasje ut mot rolige gater. Leiligheten ligger svært sentralt til i Trondheim sentrum, med gangavstand til "alt" sentrum har å by på.

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.06.2022	03.05.2023	18.07.2023	3 990 000	4 200 000	0	4 200 000	
31.03.2016	08.04.2016	18.07.2016	3 190 000	3 600 000	0	3 600 000	
02.01.2012	02.05.2012	12.06.2012	2 890 000	2 775 000	0	2 775 000	
20.12.2004		20.12.2004	-	1 970 000	-	1 970 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MIDTBYEN 4 grunnkrets nå

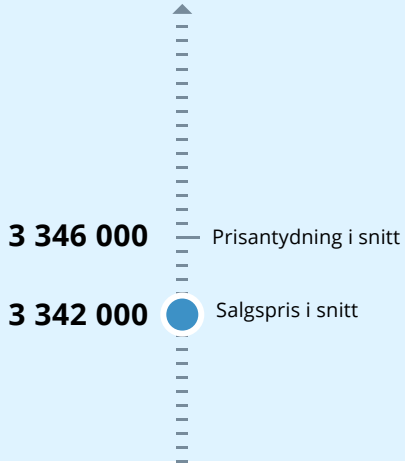
10
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
135
dager

Leiligheter solgt i MIDTBYEN 4 grunnkrets siste 6 mnd

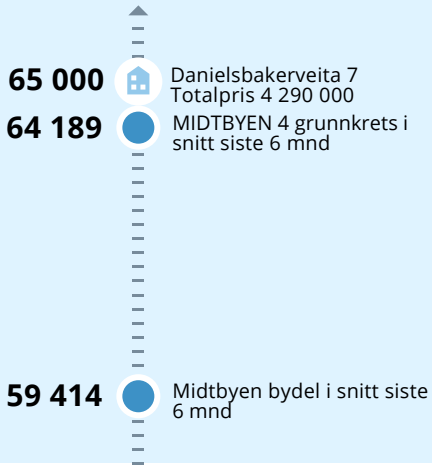
30
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IR 1257/03

RAMMETILLATELSE

HSØ Hagestande og Øvrehus Arkitektkontor AS
Kjøpmannsgata 51

N-7011TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Andri Lehn	03/02309/ oppgis ved alle henv.		13.06.2003

RAMMETILLATELSE - BRATTØRGATA 10 OG 12, BRATTØRVEITA 19 OG 21 OM RAMMETILLATELSE FOR NYBYGG BOLIGER, NÆRING OG PARKERINGSKJELLER

Byggested: **Brattørgata 10 og 12, Brattørveita 19 og 21** Gnr.: Bnr.:
Ansvarlig søker: **HSØ Hagestande og Øvrehus Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Maja Eiendom**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om rammetillatelse er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 23.01.2003.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 23.01.2003, 29.01.2003, 06.02.2003, 31.03.2003, 02.04.2003, 14.04.2003, 16.04.2003 og 03.06.2003 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder nybygg boliger, næringsarealer og parkeringskjeller.

Forhåndskonferanse er avholdt 30.10.2002.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er innkommet merknader fra eier i Brattørgaten 6 og fra byantikvar.

Planstatus
Eiendommen er del av område som på kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.03.03, er vist som eksisterende bybebyggelse.
Eiendommen omfattes av reguleringsplan r 118, Reguleringsplan for midtbyen, stadfestet 28.08.1981. Eiendommen er regulert til blandet formål; bolig, forretning og kontor.

Vurdering/begrunnelse
Nabo i Brattørgata 6 (ikke nabo i juridisk forstand i henhold til plan- og bygningsloven), Julius Paltiel, protesterer mot høyden på bygg C, og på høyden på heishuset ved siden av. Han påpeker at

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

begge bygg vil gjøre sol- og utsiktsforholdene dårligere fra hans terrasse. Paltiel anmoder om at heishuset blir bygd i kjelleren. Både heishuset og det nevnte hus C ligger inne i kvartalet. Begge bygningsvolumer har høyde på nivå 4 etasjer med flate tak. Tiltakets totale høyde er altså lavere enn nabobyggene Brattørgata 6 og 8. Høyden er ikke i strid med midtbyplanen. Plan- og bygningsenheten vurderer at det ikke finnes hjemmel for å kreve høyden redusert.

Byantikvar har kommentarer til utforming og detaljering av fasadene. Han tilråder at fasadene bearbeides. Kommentaren legges ved vedtaket.

Tiltaket kan sies å være i strid med gjeldende reguleringsplan §§ 2.4 og 3.2.

§ 2.4 slår fast at det ved nybygg skal utarbeides bebyggelsesplaner for vedkommende eiendom. Når det gjelder bebyggelsesplan er det viktig å påpeke at dette begrep ved midtbyplanens stadfestelse ikke var det juridiske dokument det i dag blir brukt som betegnelse for. Intensjonene for utbyggingen er utformet av Trondheim kommune ved Utbyggingskontoret. Det har vært avholdt en arkitektkonkurranse med formål blant annet å øke andelen boliger i midtbyen. Det er i så måte grunn til å anta at disponeringen av området og rammene for den er grundig vurdert i forbindelse med utforming av grunnlagsmateriale for konkurransen, og i evaluering av konkurranseforslagene. Det må videre bemerkes at det på bakgrunn av dette arbeidet, og ved siden av det tegningsmaterialet som er levert med denne søknad, ikke er noe informasjon som savnes eller ville blitt bedre belyst ved utarbeidelse av en bebyggelsesplan. Plan- og bygningsenheten vurderer at krav til materiale stilt i reguleringsplanens § 2.4 i form av krav om bebyggelsesplan, er oppfylt i søknad om rammetillatelse og det materialet som er utarbeidet forut for denne.

Når det gjelder reguleringsplanens § 3.2, inneholder tiltaket en større andel boliger enn denne vedtekten fastslår. Det beskrives i formålet med reguleringsplanen punkt 4, at et av målene med den er å legge forholdene til rette for en økning av antall bosatte i Midtbyen. Intensjonen i § 3.2 er antakelig å sikre et minimum av en boligandel. Det må likevel dispenseres fra bestemmelsen for tiltaket.

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3.2 vedrørende størrelse på boligandel. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7.

Utrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.
Brattørveita er på sydsiden allerede preget av lav trehusbebyggelse som inneholder boliger. I Brattørgata ivaretar tiltaket det offentlige og aktive gatebildet ved butikk- og kafévirksomhet i 1. etasje. Plan- og bygningsenheten vurderer at tiltaket ivaretar områdets karakter i form av offentlig byrom mot Brattøtgata, og mer halvprivate rom i Danielsbakerveita og Brattørveita. Når det gjelder en økt tetthet av boliger i dette området må det også understrekes at det området som bebygges i dag kun er i bruk til parkeringsplasser. Foruten at der på tomta bygges boliger, settes en del av arealet av til uteområde for beboerne, samt at tiltaket får tilfredstillende parkeringsdekning i kjelleren. Når det gjelder skolekapasitet, er området del av Kalvskinnet skolekrets, og der er ingen problemer med kapasiteten.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner plan- og bygningsenheten å kunne dispensere fra reguleringsbestemmelsenes § 3.2 for Brattørgata 10 og 12 – Brattørveita 19 og 21.

Utbyggingsplanene har vært behandlet i Formannskapet 30.10.2001, 06.11.2001 og 10.09.2002.

Tiltaket er av Riksantikvaren innvilget dispensasjon etter kulturminneloven § 8 første ledd.

Plan- og bygningsenheten vil bemerke følgende til utformingen av tiltaket:
3 områder i prosjektet må endres for å gi et tilfredstillende resultat:

1. Fasaden mot Brattørveita er delt i to hovedvolumer for å opprettholde en rytme fasadelivene i veita. Her er en sekundær inngang(nødutgang?) plassert mot et trapperepos innenfor veggen. Plan- og bygningsenheten vurderer at denne inngangen er en viktig del av strukturen i Brattørveita. Det er viktig at fasaden i realiteten ikke blir lukket. Denne inngangen må derfor bearbeides slik at den blir et reelt element i Brattørveita. (jfr. tegning nr 2.01)
2. Sokkelen på huset er blitt for høy i forhold til naboen vis à vis i Danielsbakerveita. Dette er framkommer på tegningen av fasaden mot Brattørveita (jfr. tegning nr 2.07, øverst)
3. På tegningen av fasaden mot Brattørgata vurderer plan- og bygningsenheten at overgangen mot den lave trebygningen i Brattørgata nr 14 er for brå. (Jfr. tegning nr. 2.06) Tiltaket må bearbeides slik det tar hensyn til Brattørgata 14.

Etter nødvendig bearbeidelse av fasadene skal disse framlegges plan- og bygningsenheten før søknad om igangsettingstillatelse. Pusskvalitet og farvesetting skal velges i samråd med byantikvar.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES, PÅ VILKÅR AV AT DE OVENFOR NEVNTE PUNKTER BEARBEIDES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3.2 Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.
Før det blir gitt igangsettingstillatelse må følgende vilkår være oppfylt:
- Tegninger som viser bearbeidet prosjekt
- Kontrollplan for prosjektering
- Kontrollplan for utførelse
- Nødvendige ansvarsretter for utførelse

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
- HSØ Hagestande og Øvrehus Arkitektkontor AS PRO/KPR 110.3 PRO/KPR 120.2
- NEAS Norsk Brannconsult AS PRO/KPR 121.3

Begge foretak har sentral godkjenning.

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

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

melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Andri Lehn
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Uttalelse fra Byantikvar

Kopi med vedlegg:
Maja Eiendom, Jarlevegen 4, 7041 TRONDHEIM
Julius Paltiel, Brattørgaten 6, 7408 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IP 2529/03
IGANGSETTINGS-TILLATELSE

HSØ Hagestande og Øvrehus Arkitektkontor AS
Kjøpmannsgata 51

N-7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Andri Lehn	03/02309/ oppgis ved alle henv.		23.10.2003

BRATTØRGATA 10 OG 12, BRATTØRVEITA 19 OG 21, SØKNAD OM RAMME-TILLATELSE FOR NYBYGG BOLIGER, NÆRING OG PARKERINGSKJELLER

Byggested: **Brattørgata 10 og 12, Brattørveita 19 og 21** Gnr.: Bnr.:
Ansvarlig søker: **HSØ Hagestande og Øvrehus Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Maja Eiendom**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt plan- og bygningsenheten 18.09.2003.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 18.09.2003, 17.10.2003, 21.10.2003 og 23.10.2003 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for hele tiltaket. Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 13.05.2003 i delegasjonssak nr. FBR IR 1257/03.

Vurdering/begrunnelse
Tiltaket er endret i henhold til vilkår satt i rammetillatelse. Mot Brattørgata er øverste etasje trukket tilbake fra den eldre trebygningen på hjørnet. Inngangen fra Brattørveita er tydeliggjort og viderefører derved en rytme i fasadelivet som er viktig for områdekarakteren. Forholdet mellom fasadene på Brattørveita 21 og naboen i 23 er blitt mer harmonisk. Som vinner av arkitektkonkurransen som ligger til grunn for tiltaket hadde prosjektet en overordnet idè om å skape en sammenhengende grønn åre gjennom hele kvartalet. Det er fra plan- og bygningsenheten side påpekt at kontinuiteten i denne grøntstrukturen vanskeliggjøres hvis man i for stor grad bygger igjen det indre av kvartalet. Åpenheten mot naboeiendommenes bakgårdsareal er gjort noe større for å bedre denne situasjonen.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder.

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

- Siv. Ing. Jon M. Hoem AS	PRO/KPR 131.3
- Teknobygg AS	SAM/UTF/KUT 040.2
- Scandiaconsult AS	PRO/KPR 132.2
- Hamstad AS	PRO/KPR/UTF/KUT 360.3
- Rørservice VVS AS	PRO/KPR 311.2 og 324.2, UTF/KUT 311.2, 324.2 og 312.2
- Lux Brannteknologi AS	PRO/KPR/KUT 312.3
- Eltek Fire & Safety AS	PRO/KPR 541.2 og 542.2

Lokal godkjenning
I samsvar med fagområder angitt i søknad om ansvarsrett godkjennes søknad om lokal godkjenning av foretak for:

- Siv. Ing. Jon M. Hoem AS	PRO/KPR 131.3

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

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

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

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Utstikking og høydefastsettelse
Utstikking og høydefastsettelse skal rekvireres gjennom plan- og bygningsenheten. Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 23.10.2003 skal legges til grunn for utstikkingen.

I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes plan- og bygningsenheten uten ugrunnet opphold.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	03/02309	23.10.2003

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Andri Lehn

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Maja Eiendom, Jarlevegen 4, 7041 TRONDHEIM
HeisKontroll, Postboks 1878 Lade, 7440 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IP 0618/04
IGANGSETTINGS-TILLATELSE – DEL 2

HSØ Hagestande og Øvrehus Arkitektkontor AS
Kjøpmannsgata 51

N-7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Andri Lehn	03/02309/ oppgis ved alle henv.		15.03.2004

BRATTØRGATA 10 OG 12, BRATTØRVEITA 19 OG 21, SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR NYBYGG BOLIGER, NÆRING OG PARKERINGSKJELLER

Byggested: **Brattørgata 10 og 12, Brattørveita 19 og 21** Gnr.: Bnr.:
Ansvarlig søker: **HSØ Hagestande og Øvrehus Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Maja Eiendom**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt plan- og bygningsenheten 02.03.2004.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 02.03.2004 og 17.02.2004 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for heis. Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 13.05.2003 i delegasjonssak nr. FBR IR 1257/03, og det er gitt igangsettingstillatelse 23.10.2003 i delegasjonssak nr. FBR IP 2529/03.

Vurdering/begrunnelse
Igangsetting av installasjon av heis er i henhold til rammetillatelsen.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	03/02309	15.03.2004

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

- OTIS AS	Prosjektering, kontroll av prosjekteringen, utførelse og kontroll av utførelsen for bygninger og installasjoner, løfteinnretninger, i tiltaksklasse 3.

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

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

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Utstikking og høydefastsettelse
Utstikking og høydefastsettelse ble rekvirert i forbindelse med forrige søknad om igangsettelse.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

for Bente Haugrønning
bygningssjef

Andri Lehn
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg: Maja Eiendom, Jarlevegen 4, 7041 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg: - Norsk HeisKontroll, Postboks 1878 Lade, 7440 TRONDHEIM
- OTIS AS – HAMAR, Hertzbergsgate 34, Postboks 94, 2301 HAMAR

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: FBR DC 0616/04
AVSLAG

HSØ Hagestande og Øvrehus Arkitektkontor AS
Kjøpmannsgata 51

N-7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Andri Lehn	03/02309/ oppgis ved alle henv.		15.03.2004

BRATTØRGATA 10 OG 12, BRATTØRVEITA 19 OG 21, SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR NYBYGG BOLIGER, NÆRING OG PARKERINGSKJELLER
SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE

Byggested: **Brattørgata 10 og 12, Brattørveita 19 og 21** Gnr.: Bnr.:
Ansvarlig søker: **HSØ Hagestande og Øvrehus Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Maja Eiendom**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt plan- og bygningsenheten 17.02.2004.
Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 17.02.2004 og 02.03.2004 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR IR 1257/03. Omsøkte endring består i at man ønsker å underdele 2 leiligheter som går over to plan (1. og 2. etasje) til å bli 4 mindre leiligheter.

Naboer og gjenboere er ikke varslet om endringssøknaden.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt av bystyret 27.03.2003. Eiendommen er vist som eksisterende bybebyggelse.
Eiendommen omfattes av reguleringsplan r 118, Reguleringsplan for midtbyen, stadfestet 28.08.1981. Eiendommen er regulert til blandet formål; bolig, forretning og kontor.

Vurdering/begrunnelse
Omsøkte endring gjelder 2 leiligheter i bygningsdel C. Disse leilighetene har allerede redusert boligkvalitet da de kun har vinduer inn mot gårdsrommet, med felles svalgang like foran vinduene. Den ene av leilighetene har også et vindu inn mot heishuset, hvor man oppnår litt større avstand til svalgangen. På grunn av innsynsproblematikken dette gir, vil man måtte skjerme vinduene med persienner eller liknende, noe som fører til at muligheten for utsyn begrenses. Plan- og bygningsenheten mener dette allerede er på grensen av hva som kan godkjennes som forsvarlig planløsning særlig når det gjelder krav til belysning og utsyn stilt i TEK § 10-33. Leilighetene er

godkjent med en løsning som går over 2 etasjer, og med åpning mellom etasjene, noe som gir mer dagslys og en åpenhet og luftighet som i noen grad kompenserer for den åpenheten man reduserer ved å være nødt til å skjerme for innsyn.

Omsøkte endringsforslag opererer med *sovealkove* i stedet for soverom, idet denne nisjen er avdelt som et eget rom med skyvedør, men er på bare 4,5 m2, altså under minstemål for hva som kan godkjennes som rom for varig opphold i henhold til TEK § 10-31. Plan- og bygningsenheten mener boligkvaliteten for disse leilighetene blir svært dårlig og i strid med plan- og bygningslovens § 74.1.

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE AVSLÅS.

Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 74.1, jfr. teknisk forskrift §§ 10-31 og 10-33. Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

p.p. Bente Haugrønning
bygningssjef

Andri Lehn
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi med/uten vedlegg:
Maja Eiendom, Jarlevegen 4
7041 TRONDHEIM

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Statens hus, 7468 TRONDHEIM
Sentralbord: 73 19 90 00
Besøksadresse: Prinsens gate 1

Saksbehandler	Innvalgstelefon	Vår dato	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Espen Eiken	**73 19 91 88**	**08.06.2005**	**2005/3797-421.3**
Kommunal- og beredskapsavdeling		Deres dato	Deres ref.
		03.05.2005	**04/16579**

Trondheim kommune - Plan- og bygningsenheten
Holtermanns veg 1
7004 TRONDHEIM

Stadfestelse av kommunens vedtak om fradeling - Brattørveita - Danielsebakerveita - Trondheim kommune

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh. KC7 | Kopi til:
21 JUNI 2005
Saksnr: 04/16579 | Dok.nr: 012 | Løpenr: 091958/05

Vi viser til Deres oversendelse av 03.05.2005.

Saksgang
Trondheim kommune ved plan- og bygningsenheten godkjente den 03.06.2004 (sak FBR DR 1393/04) søknad om fradeling av en parsell på ca. 1 m2 fra eiendommen Brattørveita-Danielsbakerveita (umatrikulert grunn).

Adv. Per Wold påklaget vedtaket i brev av 14.06.2004. Vedtaket er påklaget på vegne av H&F Bachke AS.

Vedtaket ble opprettholdt av bygningsrådet i møte 26.04.2005 (sak 0076/05), og saken ble deretter oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig klagebehandling.

Klagen
I klagen er det blant annet anført at klagers merknader til nabovarsel ikke ble vurdert ved behandlingen av byggesøknaden. Klager mener at det foreligger saksbehandlingsfeil ved kommunen behandling. Klager mener videre at de trafikale forhold ved inn- og utkjøring blir vesentlig vanskeliggjort eller umuliggjort som følge av tiltaket.

For øvrig viser vi til klagen i sin helhet.

Fylkesmannen bemerker:
Klagen er fremsatt innen klagefristen og av noen med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Klageinstansens kompetanse:
Departementet er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven (pbl.), jf. lovens § 15. Departementets myndighet er i resolusjon av 20. juni 1986 nr. 1284 delegert til Fylkesmannen.

Fylkesmannen kan som klageinstans prøve alle sider av saken, men ved prøving av det frie skjønnet skal det legges vekt på hensynet til det lokale selvstyret, jf. fvl. § 34 annet ledd.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh.: Kopi til:
21 JUNI 2005
Saksnr.: 04/16579 Dok.nr.: Løpenr.:

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan med bestemmelser for Midtbyen (R118), stadfestet 28.08.1981.

Rettslig vurdering
Fylkesmannen finner grunn til å presisere at klagen gjelder fradelingsvedtaket i sak FBR DR 1393/04. At det er fradelingsvedtaket som er påklaget fremgår klart av klagen, og det er dette vedtaket kommunen nå har vurdert. Fylkesmannen har derfor, i likhet med kommunen, ikke tatt stilling til eventuell oversittelse av klagefrist når det gjelder klagen over igangsettingstillatelsen i delegasjonssak FBR IP 0618/04.

I klagen er det anført at klagers merknader har blitt utelatt eller oversett ved behandlingen av byggesøknaden, og at dette utgjør en saksbehandlingsfeil. Fylkesmannen finner at anførslene om de trafikale forhold også kan være relevante i fradelingssaken. Dette gjelder selv om anførslene om de trafikale forhold refererer seg til den bygningsmessige utforming, og derfor også må vurderes ved selve byggesaksbehandlingen. Her kan det se ut som om både kommunen og klager har foretatt en sammenblanding av byggesaken og fradelingssaken.

Når det gjelder klagen over fradelingsvedtaket av 03.06.2004 i sak FBR DR 1393/04, finner Fylkesmannen at klagerens anførsler har blitt tilstrekkelig vurdert av kommunen. Spørsmålet i saken er om fradelingen er i strid med reguleringsplan eller plan- og bygningsloven. Det rettslige utgangspunkt må tas i pbl. § 63. Bestemmelsen lyder:

> *Eiendom må ikke deles eller enheter opprettes for bortfeste som nevnt i § 93 bokstav h, på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikke må eiendom deles eller enhet som nevnt bortfestes slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form.*

Pbl. § 63 kommer til anvendelse også hvor det skjer en fradeling til *formål* som strider mot gjeldende plan. Problemstillingen i vår sak er om det ved fradelingen vil oppstå forhold som strider mot reguleringsplanen for Midtbyen eller bestemmelsene i pbl, jf. § 63 første punktum. Fylkesmannen kan ut fra de gitte opplysninger ikke se at fradelingen vil være i strid med reguleringsplanen eller noen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Vi kan heller ikke se at klager har anført at selve fradelingen vil være i strid med reguleringsplanen eller særskilte bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Fylkesmannen finner videre at kommunen har foretatt en skjønnsmessig vurdering som tilfredsstiller kravene i pbl. § 63 annet punktum. Vurderingen etter pbl. § 63 annet punktum må først og fremst knyttes til bestemmelsen i pbl. § 69, som blant annet stiller krav til utearealet. Det skal blant annet i nødvendig utstrekning tas hensyn til avkjørsels- og parkeringsforhold. I fradelingsvedtaket av 03.06.2004 uttaler kommunen at *"utformingen av hjørnet ble i denne sammenhengen vurdert som uproblematisk for den trafikale situasjonen"*. Kommunen har i klageomgangen vurdert atkomst- og parkeringsforholdene nærmere. Det heter blant annet at *"det aktuelle området er lite trafikkert, slik at sjåføren har relativt god tid til å manøvrere bilen, noe som gjør at det fremdeles er godt mulig å få parkert to biler der."*

Fylkesmannen mener det ikke er grunnlag for å si at fradelingen er i strid med plan- og bygningsloven § 63.

Konklusjon
Fylkesmannen finner ikke grunn til å sette Trondheim kommunes avgjørelse i saken til side. Utover det som er sagt ovenfor har vi ingen bemerkninger til lovanvendelsen eller skjønnsutøvelsen, og vi kan heller ikke se at det foreligger saksbehandlingsfeil ved kommunens behandling av fradelingssaken.

I medhold av pbl. § 15 og Miljøverndepartementets rundskriv av 1. juli 1986 fattes etter dette følgende:

vedtak:

Trondheim kommunes vedtak i sak FBR DR 1393/04 av 03.06.2004 stadfestes. Klagen har etter dette ikke ført frem.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Trond Flydal

Trond Flydal (e.f.)
fagsjef

Espen Eiken

Espen Eiken
rådgiver

Vedlegg: Sakens dokumenter

Kopi:
H & F Bachke AS Postboks 2503 7413 Trondheim
Advokat Per Wold Postboks 836 7408 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh.: | Kopi til:
21 JUNI 2005
Saksnr.: 04/16579 | Dok.nr.: | Løpenr.:
Videres.til: | Arkivkode | U.off.§

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILL. - VEDL. I - 1.1

TRONDHEIM KOMMUNE
Trondheim Brannvesen

HSØ Hagestande og Øvrehus ark.ktr.as
Kjøpmannsgt.51

N-7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kristian Dahlberg Hauge	03/02585/ oppgis ved alle henv.		18.02.2003

BRATTØRGATA 10-12 OG BRATTØRVEITA 19-21- SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Brannvesenet har fått seg forelagt søknad om rammetillatelse for tiltak i Brattørgata 10 og 12 og Brattørveita 19 og 21, Den grønne lunge. Prosjektet gjelder et nybygg i 5 etasjer, som i hovedsak skal benyttes til boliger, med parkeringskjeller og et mindre salgslokale i 1. etasje.

Søknaden er også vedlagt tegninger og notat angående brannstrategi for prosjektet som er gjennomgått.

Brannvesenet anser den oppgitte godkjenningsklassen PRO.120.2 å være tilstrekkelig for det angitte prosjekt.

Brannvesenet har utover dette ingen kommentarer.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til:
18 SEPT. 2003
Saksnr. | Dok.nr. | Løpenr.:
Videres til | Arkivkode | U.off.§

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Hilde Sivertsen
divisjonsleder

Kristian Dahlberg Hauge
branningeniør

Vedlegg: Søknadspapirene

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Trondheim Brannvesen 7004 TRONDHEIM	Kongens gate 2	+47 72547600	+47 72547614	NO 942 110 464

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

TRONDHEIM KOMMUNE
BYANTIKVAREN

Plan- og bygningsenheten
Byggesaksavdelingen
Her

Deres ref.: 03/02309 Mette Pütz | Vår ref.: GH/- | Trondheim 03.06.2003

BRATTØRGATEN 10 OG 12. SØKNAD OMRAMMETILLATELSE NYBYGG

Sen tilbakemelding beklages.

Planene, som er drøftet både i forbindelse med vurdering av arkitektkonkurransen og senere, viser et prosjekt som i hovedsak iakttar de hensyn til bygningshøyder og -volumer som har vært definert som vesentlige. Dette kan trygt sies å være noe av det viktigste i prosjektet.

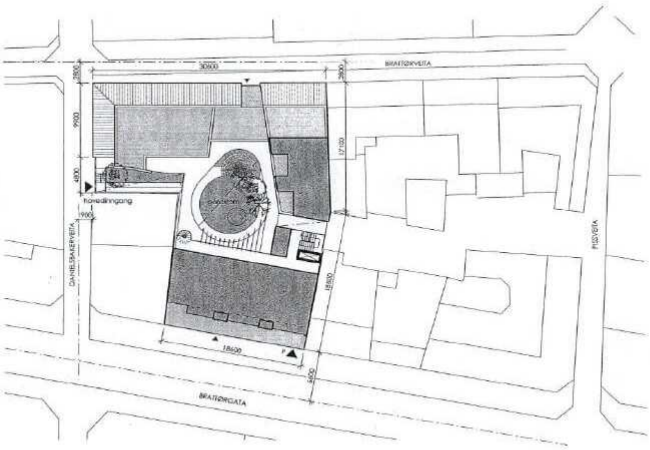
Bearbeidelsen av prosjektet har imidlertid gitt et løsere og noe mer "famlende" fasadeuttrykk mot gatene - særlig mot Brattørveita/Danielsbakerveita, der det antydes store, reliefffløse pussede veggflater i samspill med bl.a. de store vindusflatene i de karnappaktige oppholdsromvinduene, avgrenset mot takflaten av en form-og dimensjonsmessig svak gesims som i tillegg brytes flere steder av de mindre, uoppdelte vinduene.

En videre fasadebearbeidelse kunne ut fra dette være både ønskelig og tilrådelig.

Uansett grad av videre fasadebearbeidelse må det vurderes nøye hvilken finhetsgrad de pussede veggflatene skal ha, og hva slags maling/farvesetting som skal benyttes. Bl.a. ut fra hensynet om best mulig tilpassing til omgivelsene anbefales en relativt grov puss som pigmenteres eller males i en varm jordfarve.

Det anbefales stilt krav om at pusskvalitet og farvesettting skal behandles videre, og at forslag skal fremlegges for særskilt behandling.

Gunnar Houen



målestokk 1:500	prosjektnr. 566	tegn.nr. 2.00	rev.

RAMMESØKNAD

tegning

SITUASJONSPLAN

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr. 401 | bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
RAMMESØKNAD	20-01-2003	AJR	AH

endring	dato	sign.	ktr	rev

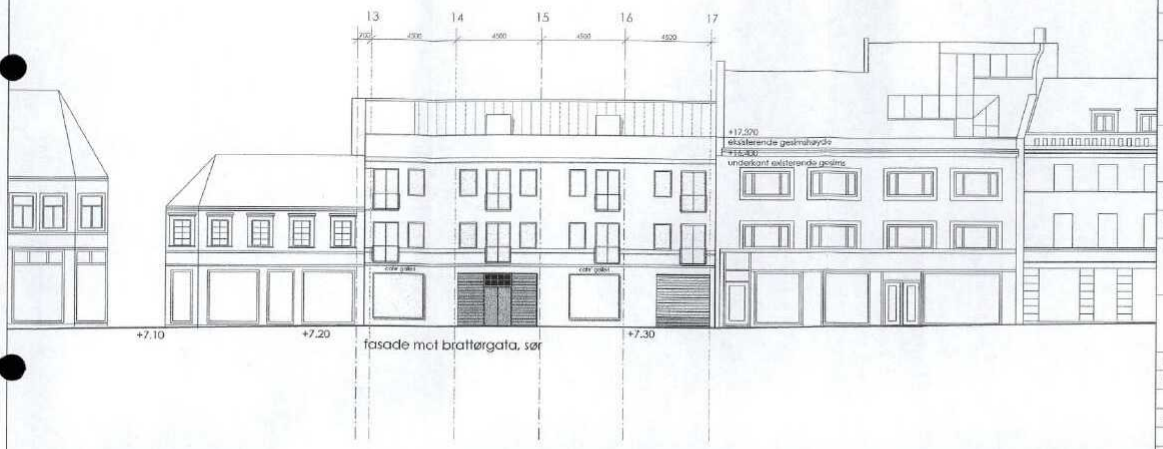
lokaliseringsfigur m 1:1000

N

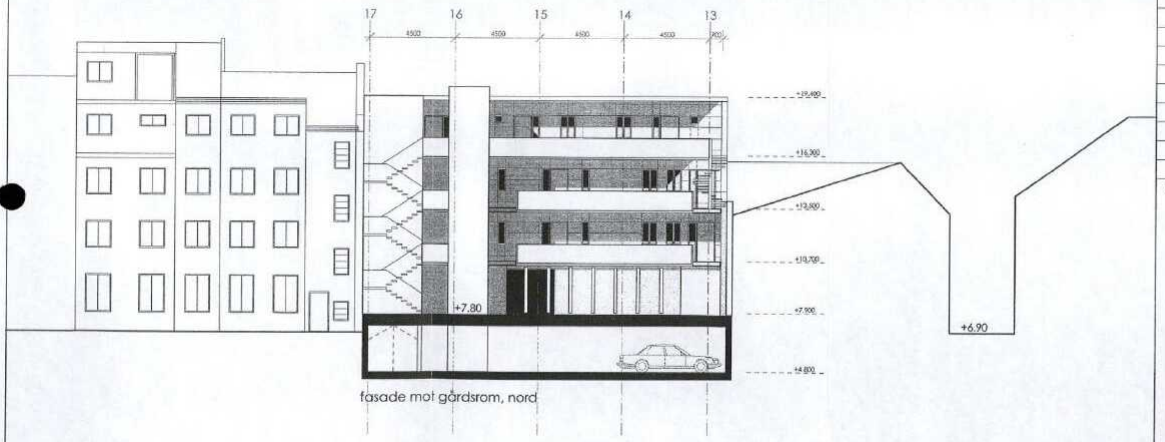
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
23 JAN. 2003
03/02309

VEDLEGG D-2.01

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal/aps - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



fasade mot brattørgata, sør



fasade mot gårdsrom, nord

målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 2.06	rev.

RAMMESØKNAD

tegning

HUS A :
fasade mot Brattørgata og gårdsrom

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10,12/Brattørveita 19,21 - Trondheim

gårdsnr. 401	bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
RAMMESØKNAD	20-01-2003	AJR	AH

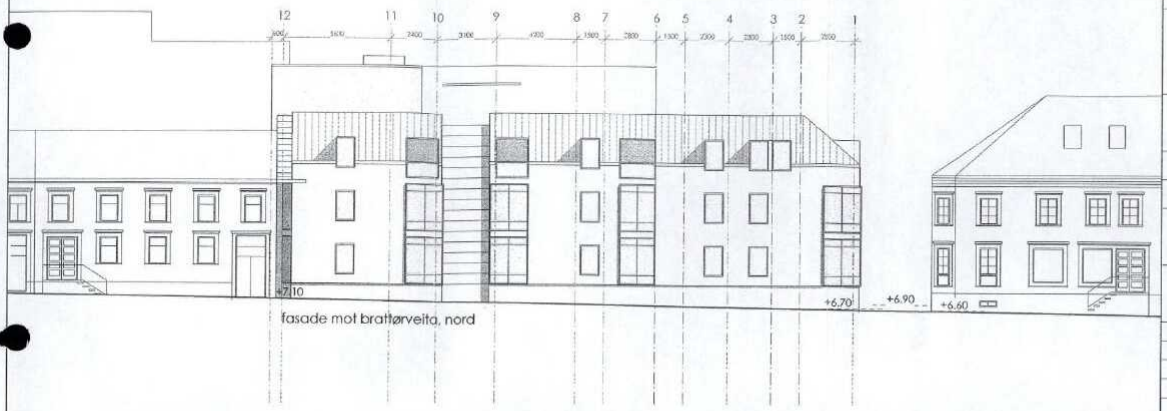
endring	dato	sign.	klr.	rev.

lokaliseringsfigur m 1:1000

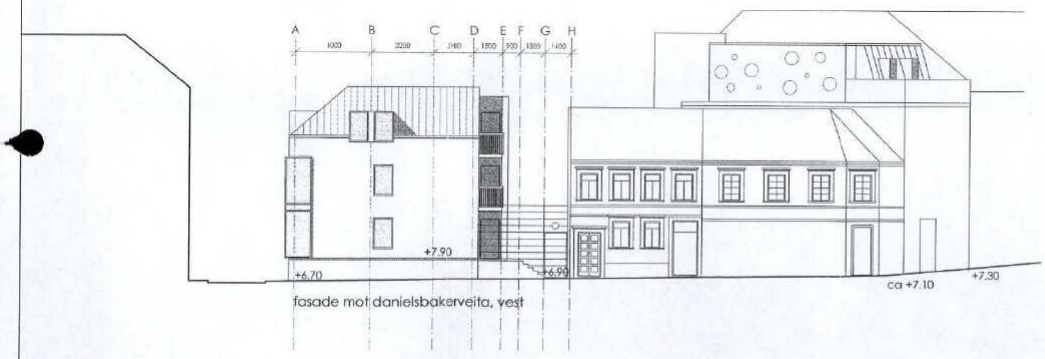
N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
23 JAN. 2003
03/02309
Saksnr. | Gnr./Bnr.
Vedlegg til | Arkivkode | Utstilg

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus lore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hoe.no



fasade mot brattørveita, nord



fasade mot danielsbakerveita, vest

målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 2.07	rev.

RAMMESØKNAD

tegning
HUS B og C:
fasade mot Brattørveita og Danielsbakerveita

prosjekt
BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10,12/Brattørveita 19,21 - Trondheim

gårdsnr. 401	bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver
Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
RAMMESØKNAD	20-01-2003	AJR	AH

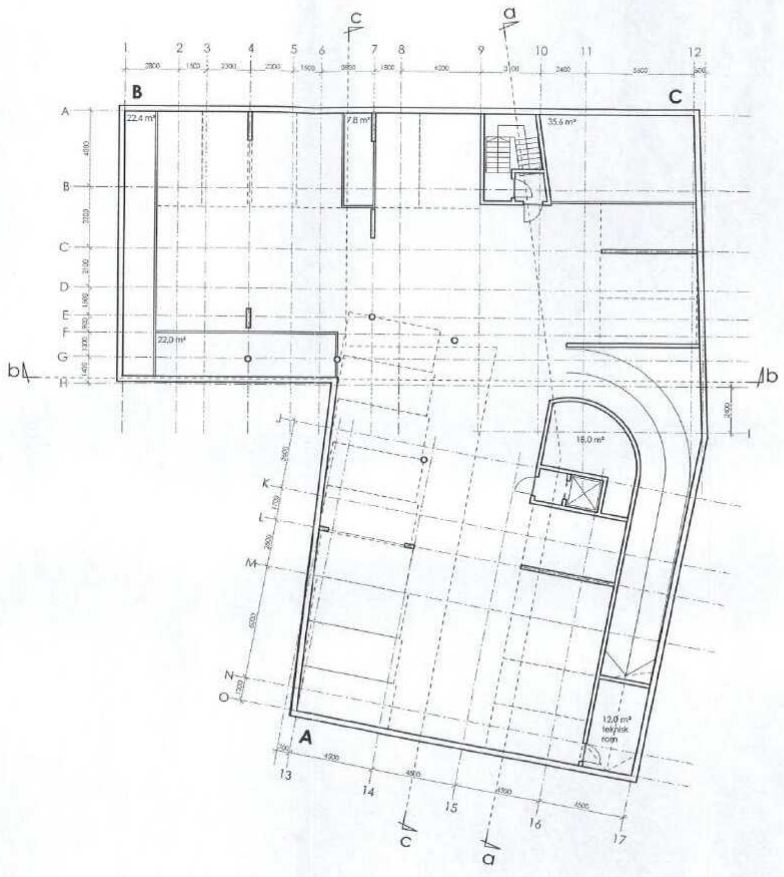
endring	dato	sign.	ktr	rev

lokaliseringsfigur m 1:1000

N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til
23 JAN. 2003
Saksnr. 03/02309
Vedlegg til | Arkivkode | Utvalg

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 2.05	rev.

RAMMESØKNAD

tegning

KJELLER

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr. 401	bruksnr. 216, 217, 227, 228	

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

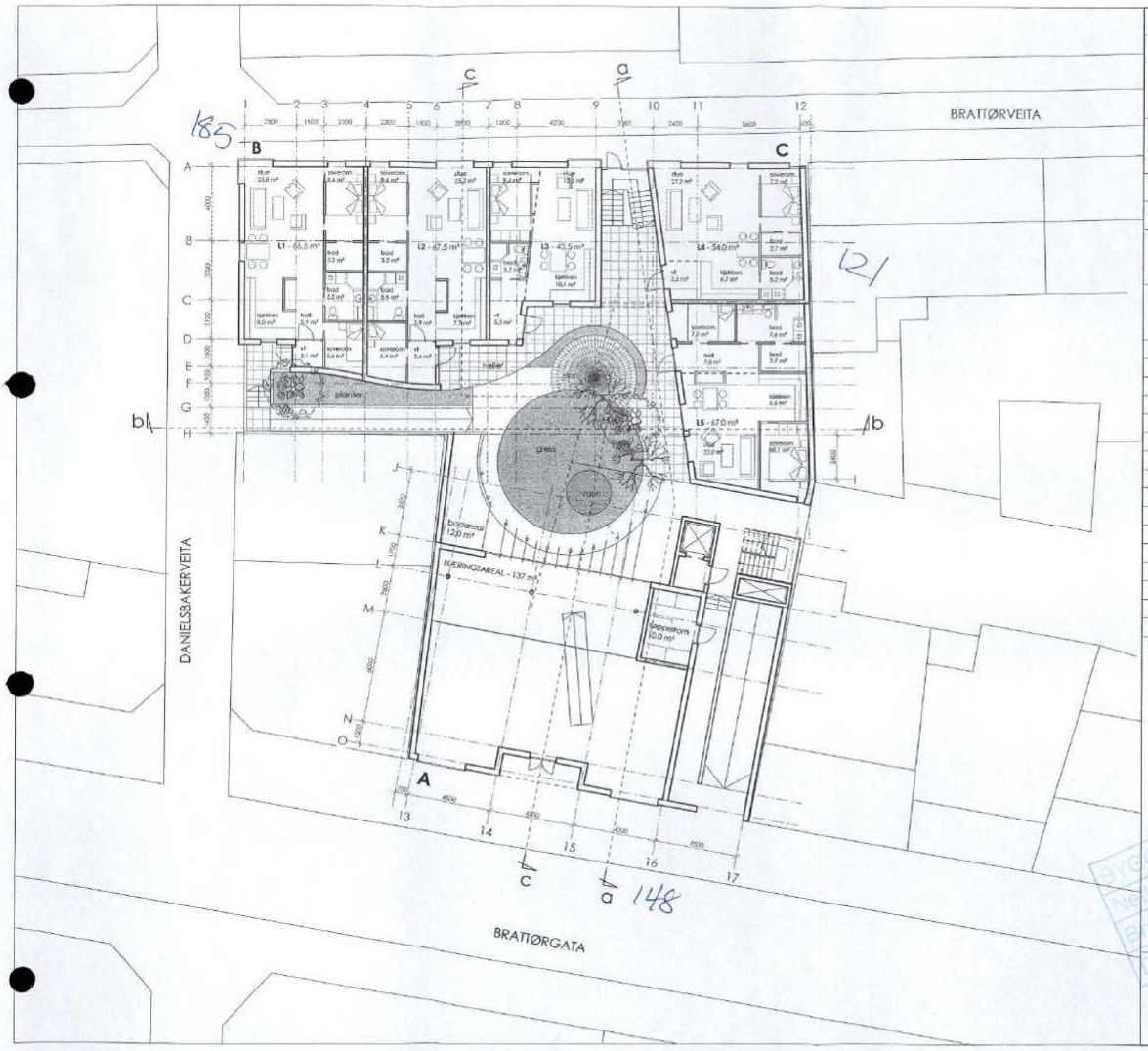
tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
RAMMESØKNAD	20-01-2003	AJR	AH

endring	dato	sign.	ktr	rev

lokaliseringsfigur m 1:1000

BYGGESAKSKONTROLL
Nettoareal:
Bruttoareal:
Dato:
767
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Kopi til
23 JAN. 2003
Saksnr. 03/02309
Vedlegg til Anmerkninger Ut. ref.

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. **2.01**		rev.

RAMMESØKNAD

tegning

1.ETG / UTOMHUSPLAN

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr.	bruksnr.
401	216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarlevelen 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
RAMMESØKNAD	20-01-2003	AJR	AH

endring	dato	sign.	ktr	rev

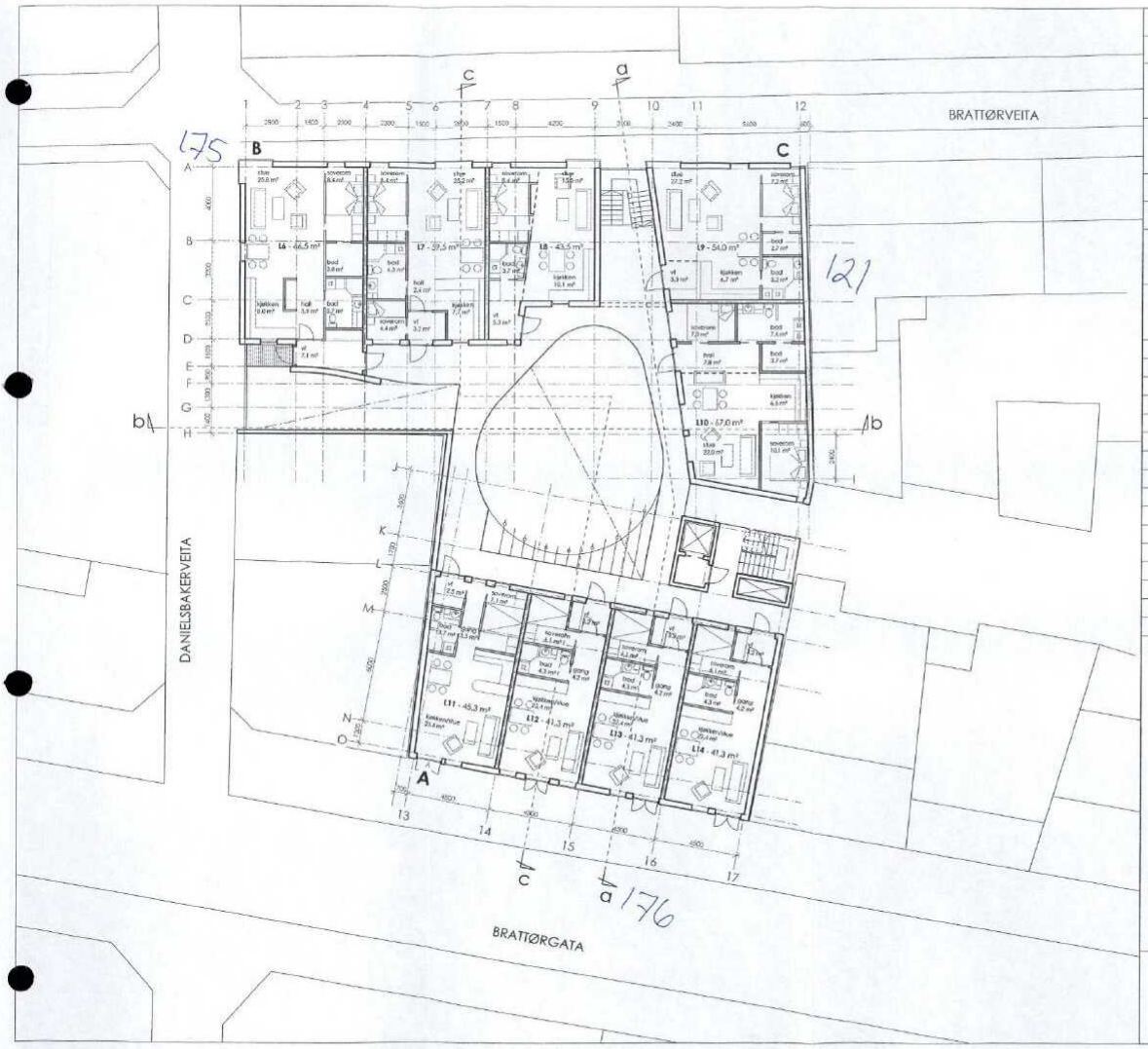
lokaliseringsfigur m 1:1000



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
23 JAN. 2003
03/02309

BYGGESAKSKONTOR
Nettoareal: 454
Bruttoareal:
Dato:
Sign.:

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoa.no



målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 2.02	rev.

RAMMESØKNAD

tegning

2.ETG

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr. 401	bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
RAMMESØKNAD	20-01-2003	AJR	AH

endring	dato	sign.	ktr	rev

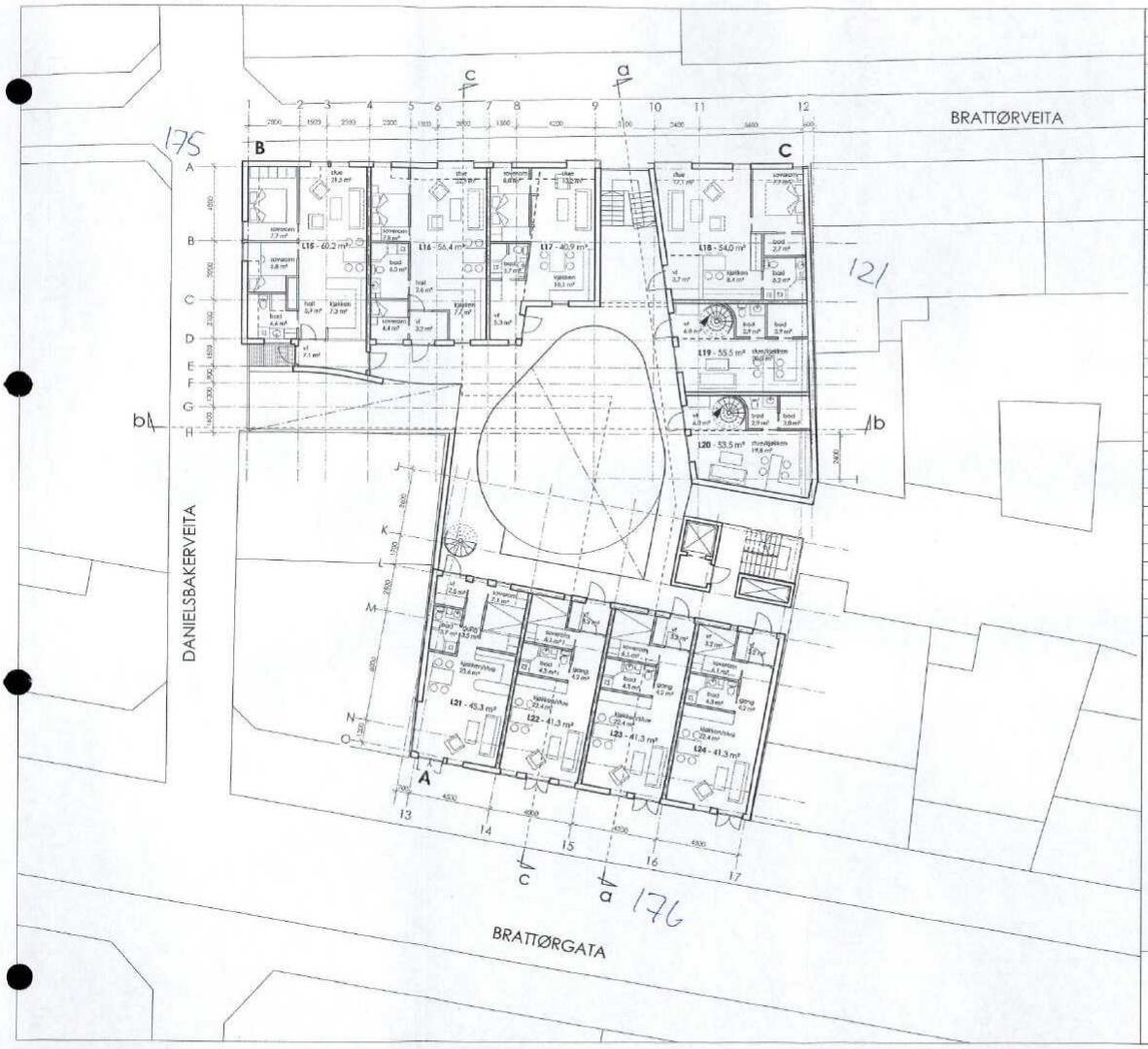
lokaliseringsfigur m 1:1000



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
23 JAN. 2003
Saksnr. 03/02309

BYGGESAKSNR. 472
Nettoareal
Bruttoareal

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 61 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 2.03	rev.

RAMMESØKNAD

tegning
3.ETG

prosjekt
BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr. 401	bruksnr. 216, 217, 227, 228	

tiltakshaver
Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
RAMMESØKNAD	20-01-2003	AJR	AH

endring	dato	sign.	ktr	rev

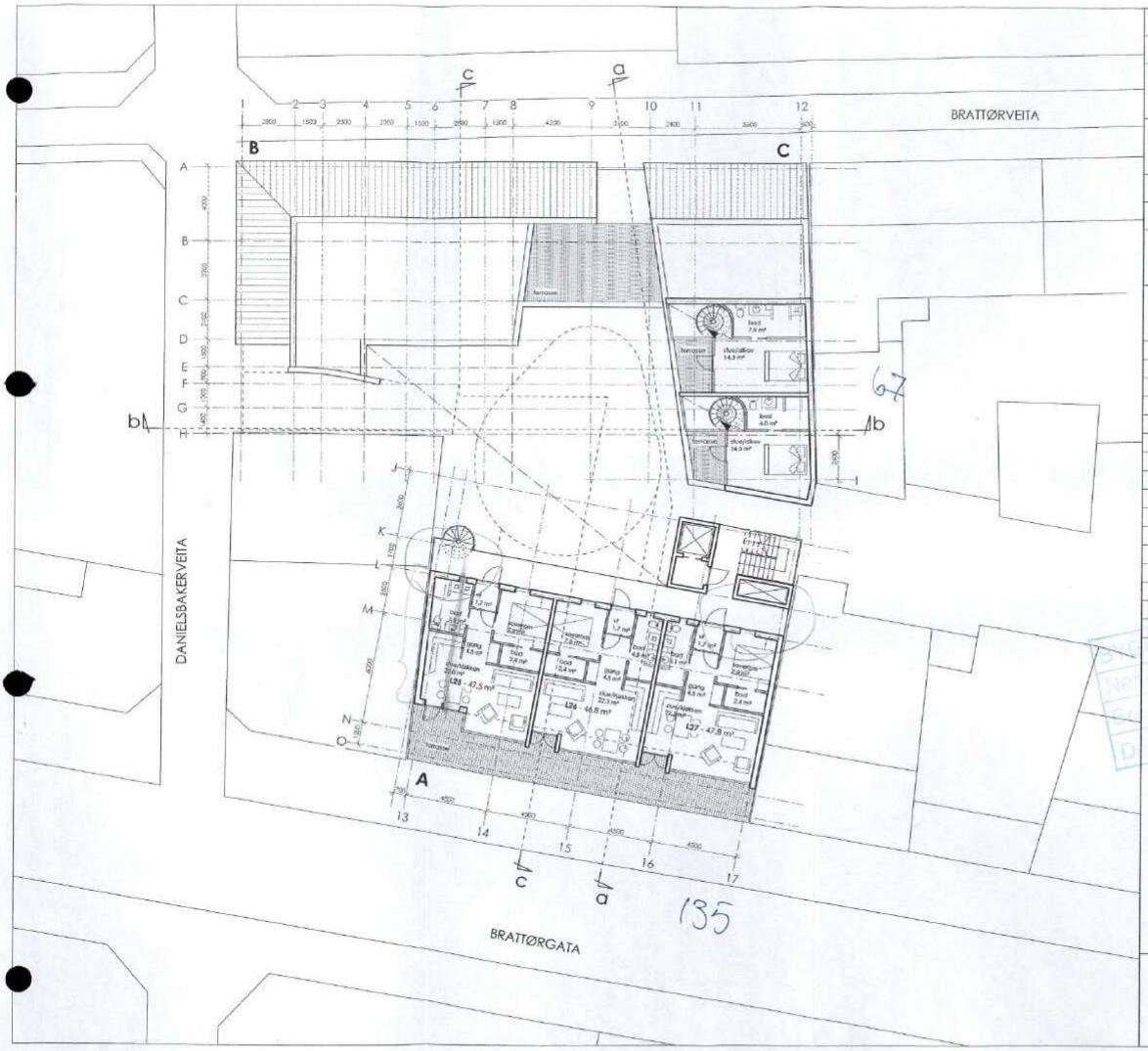
lokaliseringsfigur m 1:1000



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
23 JAN. 2003
Saksnr. 03/02309
Vedlegg til | Arkivkode | Løpenr.

BYGGESAKSARKIV
Nærmere opplysninger
Dato
Sign.

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 60 74 40 - fax 73 60 74 41 - www.hsoe.no



målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 2.04	rev.

RAMMESØKNAD

tegning

4.ETG

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr. 401	bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
RAMMESØKNAD	20-01-2003	AJR	AH

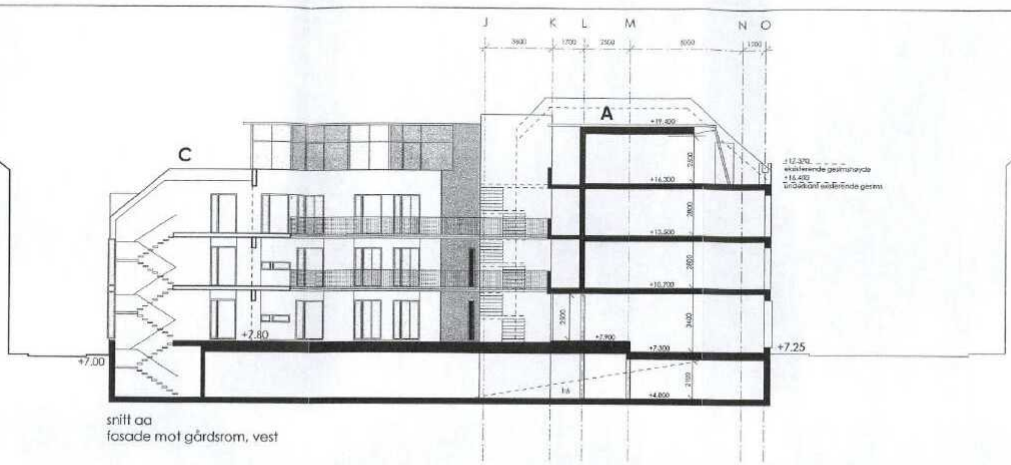
endring	dato	sign.	ktr	rev

lokaliseringsfigur m 1:1000

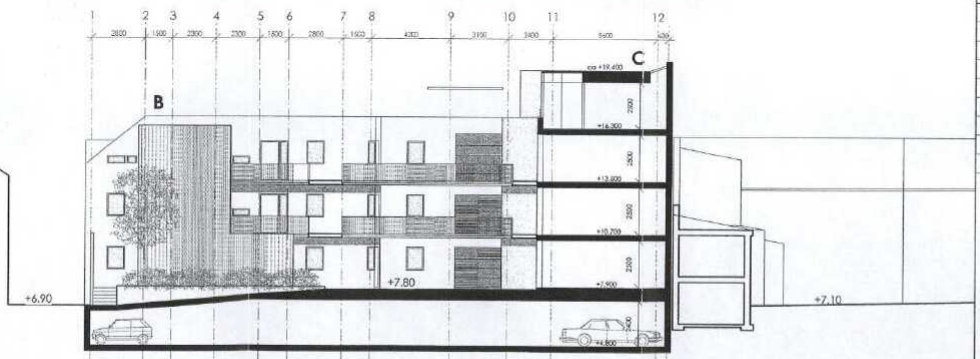


TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksnr/kvartal | Kopi til
23 JAN. 2003
Kalkstr. | Gnr. | Bnr. | Seksjon
03/02309
Vedlegg til | Arkivkode | Utfall

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npø - audun hagestande per k. øvrehus tore wigen
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoa.no



snitt aa
fasade mot gårdsrom, vest



snitt bb
fasade mot gårdsrom, sør

målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 2.08	rev.

RAMMESØKNAD

tegning

HUS B og C:
fasader i gårdsrom (og snitt hus A/C)

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10,12/Brattørveita 19,21 - Trondheim

gårdsnr. 401	bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
RAMMESØKNAD	20-01-2003	AJR	AH

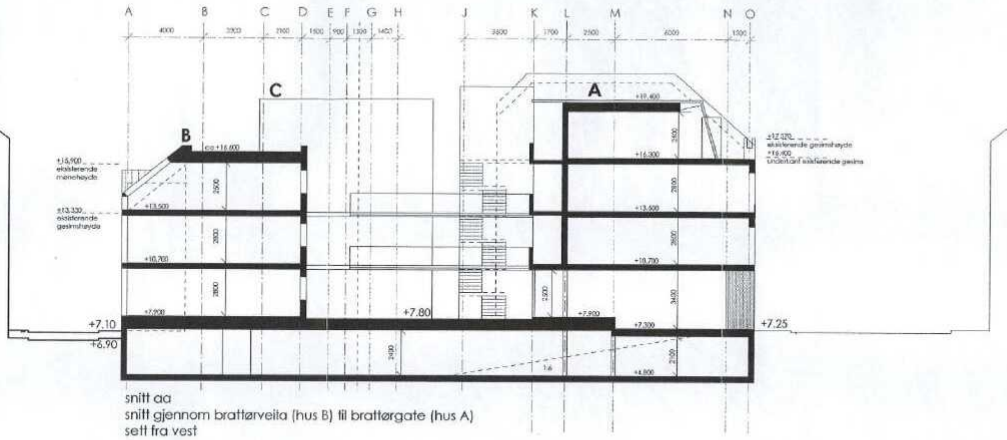
endring	dato	sign.	ktr	rev

lokaliseringsfigur m 1:1000

N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
23 JAN. 2003
Saksnr. 03/02309 Dok.nr. Løpenr.
Vedlegg til | Arkivkode | 10.05.6

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande - per k. øvrehus - tore wiger
Kjøpmannsgata 51 - 7011 Trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



snitt aa
snitt gjennom brattørveita (hus B) til brattørgate (hus A)
sett fra vest

målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 2.09	rev.

RAMMESØKNAD

tegning

snitt gjennom Brattørveita (HUS B) til Brattørgata (HUS A)

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10,12/Brattørveita 19,21 - Trondheim

gårdsnr. 401	bruksnr. 216, 217, 227, 228	

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
RAMMESØKNAD	20-01-2003	AJR	AH

endring	dato	sign.	klr	rev

lokaliseringsfigur m 1:1000

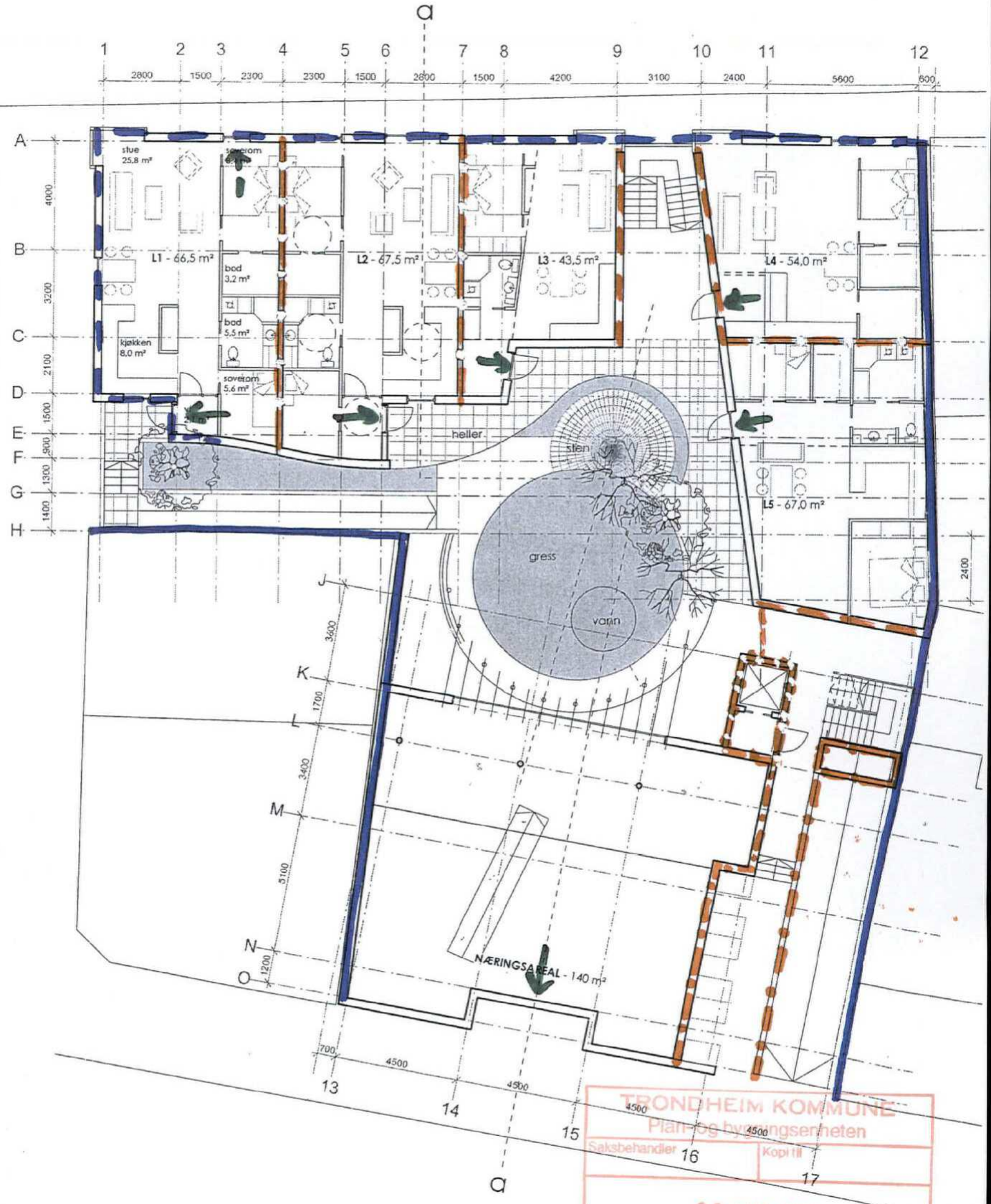
N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kasa til
23 JAN. 2003
Saksnr. 03/02509 | Innkl. | Løpenr.
Vedlegg til | Avskrift til | Utgår 8

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no

VEDLEGG J-2.01-2
4 SIDER

1. etg



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
23 JAN. 2003
Saksnr. 03/02309 | Dok.nr. | Løpenr.
Videres.til: | Arkivkode | U.off.§

2. etg



SYMBOLLISTE

- EI 30 (NB!, Lydkrav)
- EI 60
- REIM 120
- REIM 120 med uklassifisert glass
- Romm. vei
- Romm. vinder

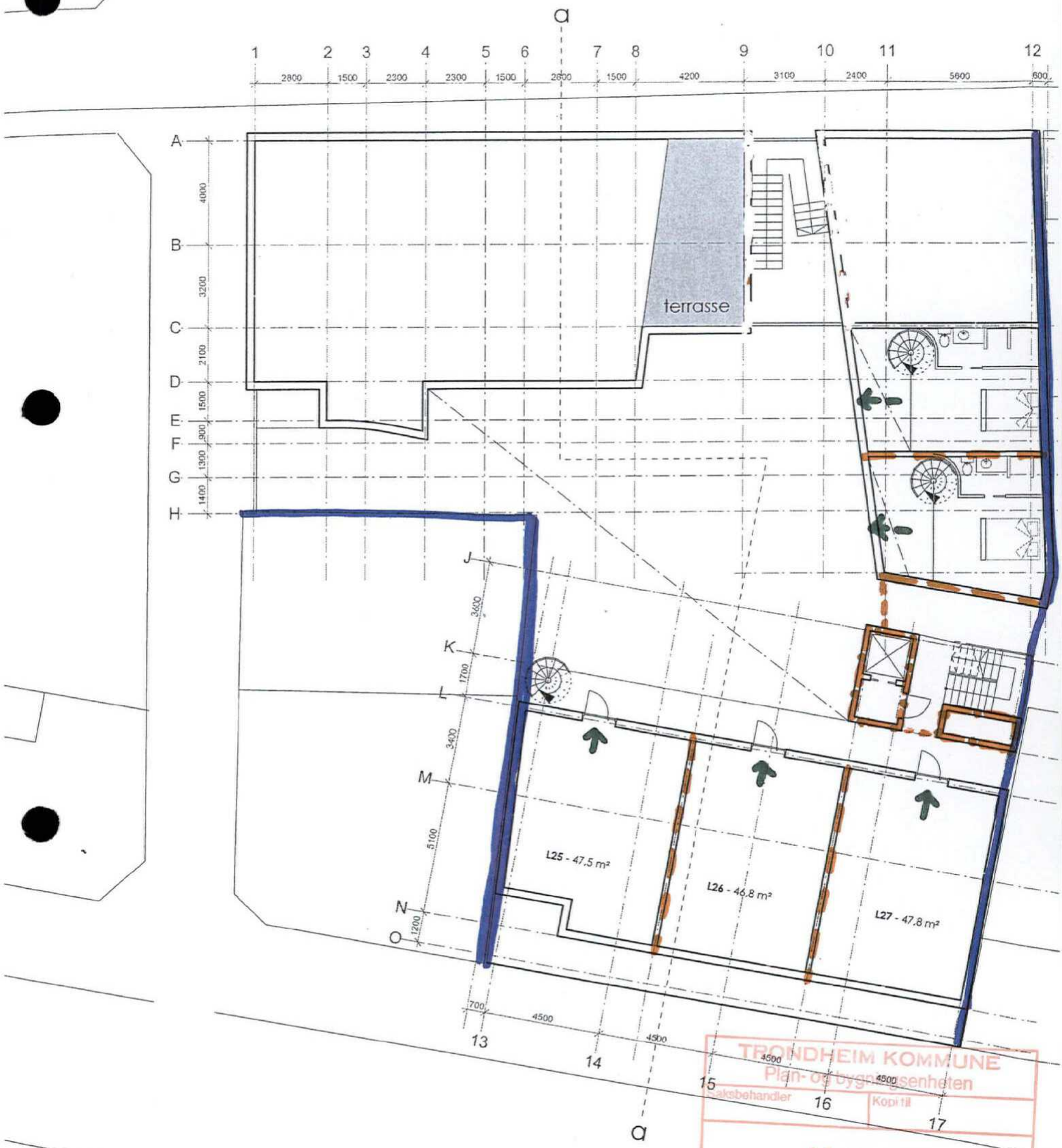
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til
23 JAN. 2003
Saksnr. 03/02309
Vedlegg til: | Arkivkode | U off.§

3. etg.



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til
23 JAN. 2003
Saksnr. 03/02309 | Ark.nr. | Gnr./Bnr.
Videres.til: | Arkivkode | U off.§

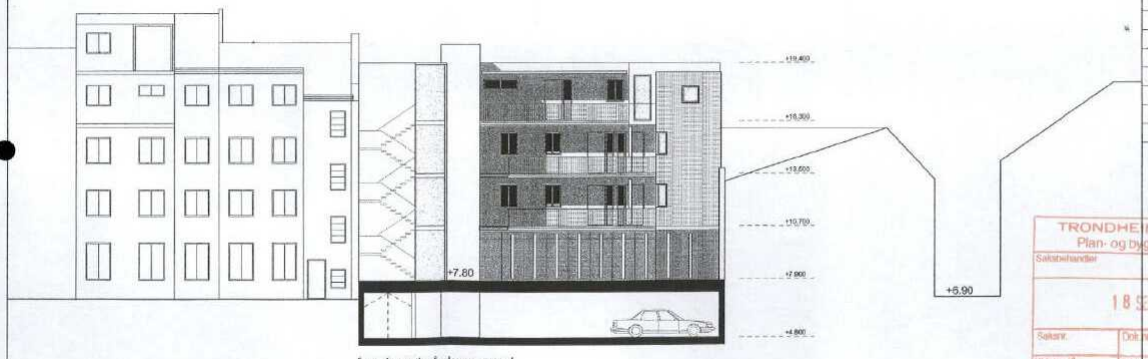
4. etg



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler
Kopi til
23 JAN. 2003
Saksnr.: 03/02309
Dok.nr.
Løpenr.
Videres.til:
Arkivkode
U.off.§



fasade mot brattørgata, sør



fasade mot gårdsrom, nord

målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 3.06	rev.

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

HUS A :
fasade mot Brattørgata og gårdsrom

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10,12/Brattørveita 19,21 - Trondheim

gårdsnr. 401 | bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

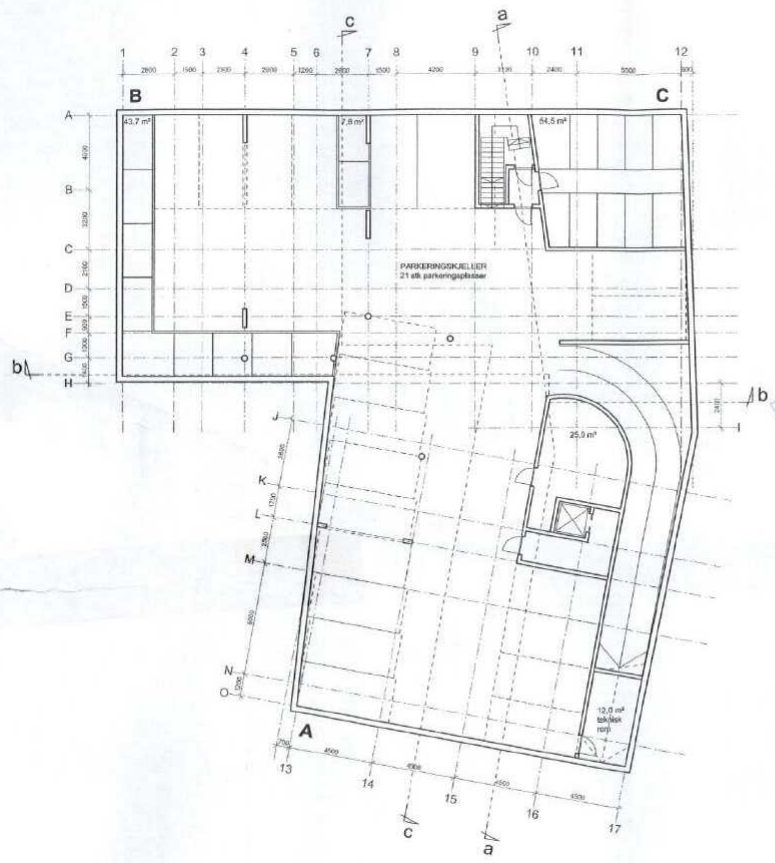
endring	dato	sign.	ktr	rev

lokaliseringsfigur m 1:1000



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
18 SEPT. 2003
Saksnr. | Dok.nr. | Løpenr.
Videresl. til | Arkivkode | U.off.§

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tone wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 3.05	rev.

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning
KJELLER

prosjekt
BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr. 401	bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver
Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

endring	dato	sign.	ktr	rev

BYGGESAKSKOM
Nettoareal: 780
Bruttoareal:
Dato:

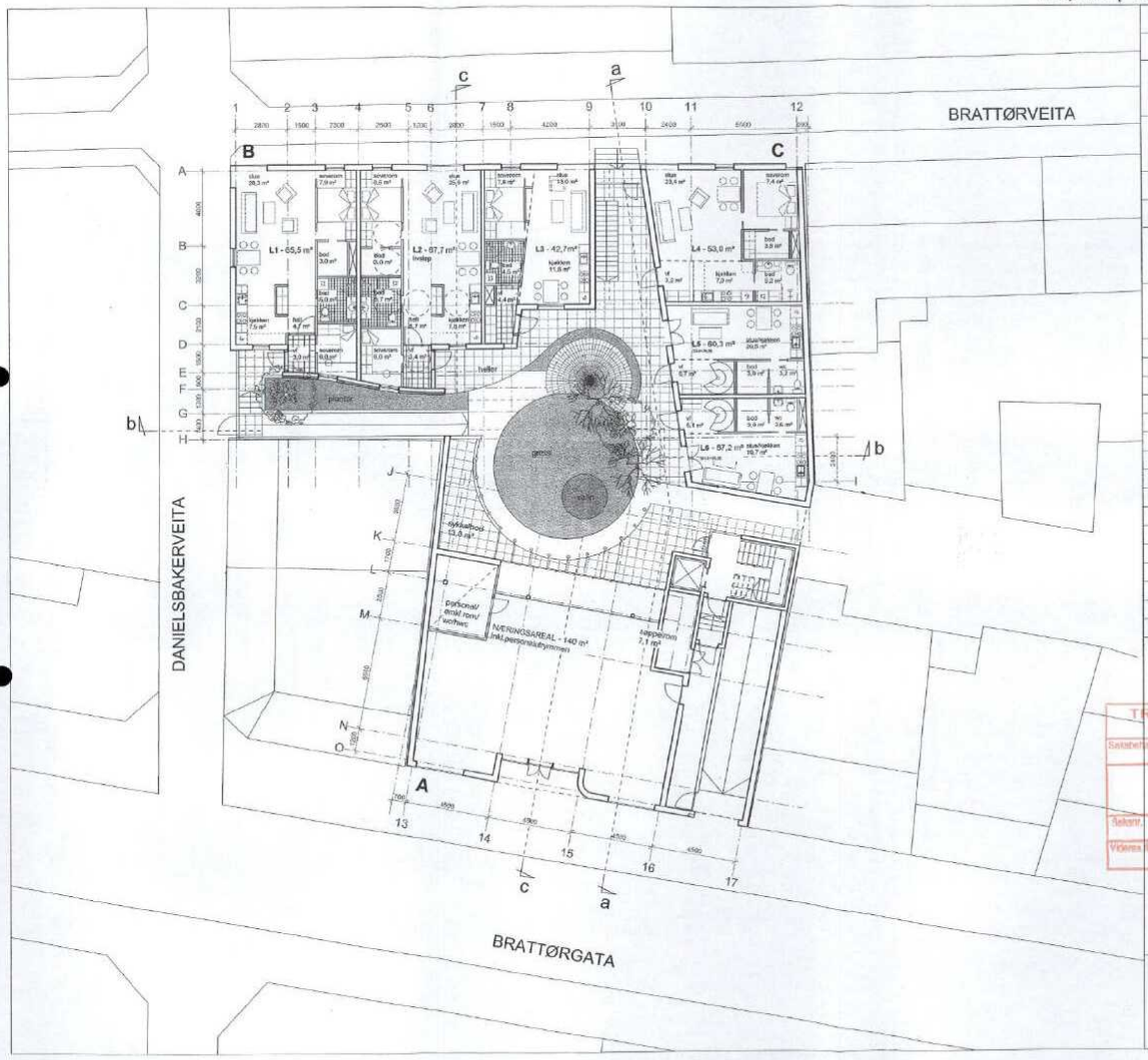
lokaliseringsfigur m 1:1000



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til
18 SEPT. 2003
Saksnr. | Dok.nr. | Løpenr.
Vedlegg til | Arkivkode | Ut.nr.

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus lone wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no

TEGNING 3.01 – 3.09 : VEDL.NR. E-1.2



målestokk 1:200	prosjektnr. 568	tegn.nr. 3.01	rev.

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning
1.ETG / UTOMHUSPLAN

prosjekt
BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr. 401 | bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver
Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

endring	dato	sign.	ktr	rev

lokaliseringsfigur m 1:1000



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi nr
18 SEPT. 2003
Sakstr. | Dok.nr. | Tomtenr.
Vårreferanse | Arkivkode.

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal nps - audun hagestande per k. øvrehus tore wigen
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



målestokk	prosjektnr.	tegn.nr.	rev.
1:200	566	3.02	

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning
2.ETG

prosjekt
BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr. 401 bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver
Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

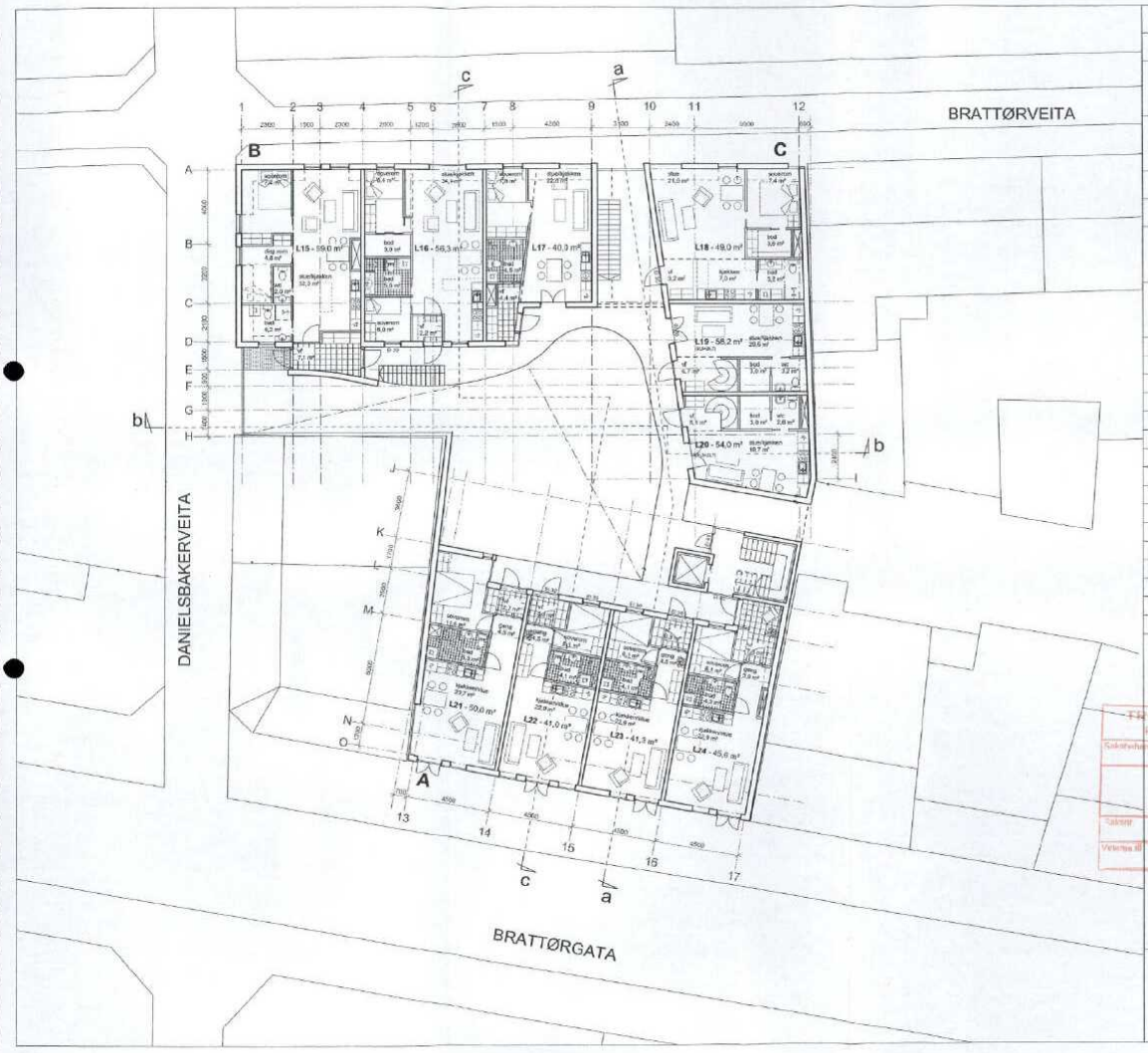
tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

endring	dato	sign.	ktr	rev

lokaliseringsfigur m 1:1000



HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 61 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



målestokk 1:200	prosjektnr. 568	tegn.nr. 3.03	rev.

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

3.ETG

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr. 401	bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

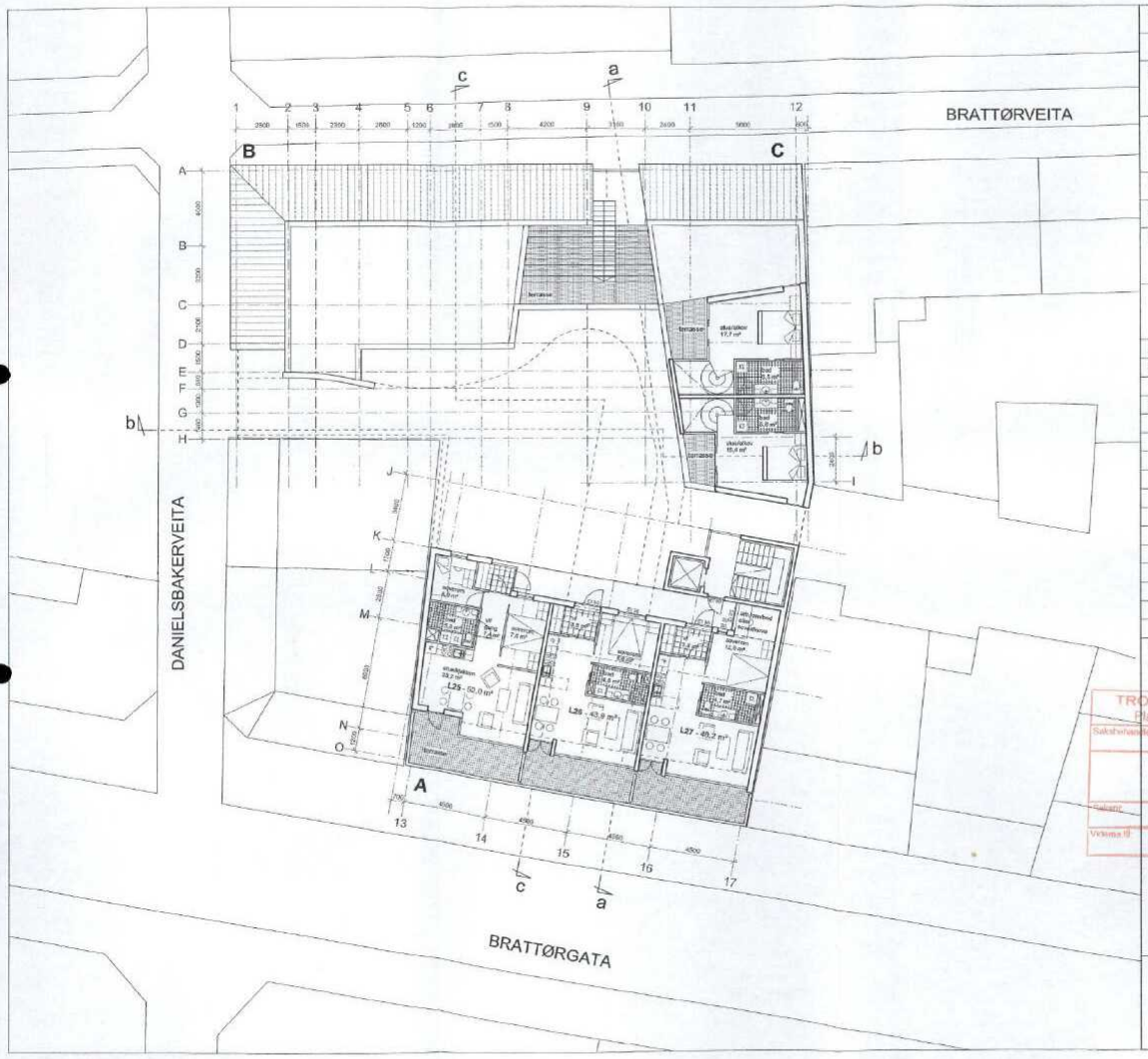
endring	dato	sign.	ktr	rev

lokaliseringsfigur m 1:1000



TRONDHEIM KO... Plan- og bygningse...
Saksbehandler | Regd.lit.
18 SEPT. 2003
Saksnr. | Dok.nr. | Løpenr.
Vedlegg til | Arkivkode. | Ut fr.

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 3.04	rev.

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

4.ETG

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr. 401 | bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

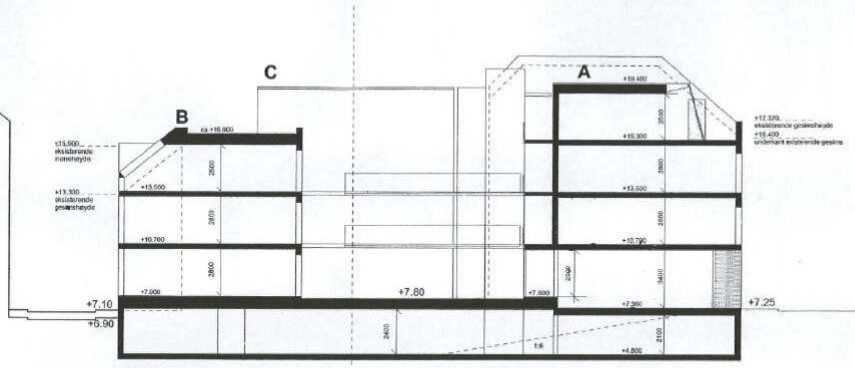
endring	dato	sign.	ktr	rev

lokaliseringsfigur m 1:1000

N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
18 SEPT. 2003
Saksnr. | Dok.nr. | Løpenr.
Vedlegg til | Arkivkode | J.nr.

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per h. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



snitt aa
snitt gjennom brattørveita (hus B) til brattørgate (hus A)
sett fra vest

målestokk	prosjektnr.	tegn.nr.	rev.
1:200	566	3.09	

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

snitt gjennom Brattørveita (HUS B) til Brattørgata (HUS A)

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse: Brattørgata 10,12/Brattørveita 19,21 - Trondheim

gårdsnr. 401 | bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

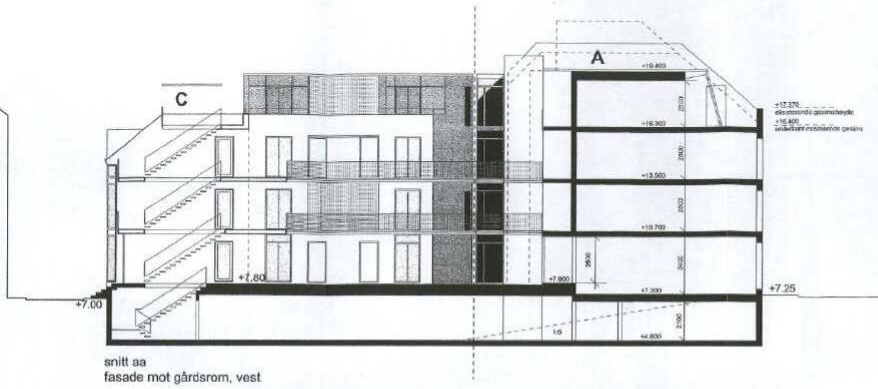
endring	dato	sign.	klr	rev

lokaliseringsfigur m 1:1000

N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til
18 SEPT. 2003
Saksnr. | Dok.nr | Løpenr
Videres til | Arkivkode | Lnr 6

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
Kjønnamnsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



snitt aa
fasade mot gårdsrom, vest



snitt bb
fasade mot gårdsrom, sør

målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 3.08	rev.

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

HUS B og C:
fasader i gårdsrom (og snitt hus A/C)

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10,12/Brattørveita 19,21 - Trondheim

gårdsnr. 401 | bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarlevalen 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

endring	dato	sign.	ktr	rev

lokaliseringsfigur m 1:1000

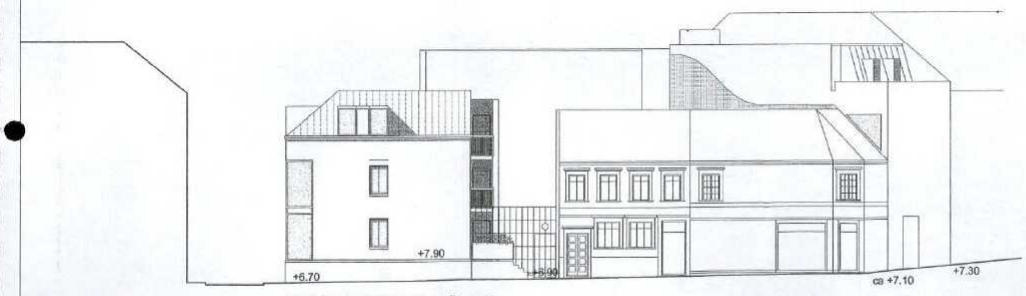
N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Behandlet | Kopi til
18 SEPT. 2003
Saksnr. | Dok.nr. | Løpenr.
Vedlegg til | Arkivkode | U off.§

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



fasade mot brattørveita, nord



fasade mot danielsbakerveita, vest

målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 3.07	rev.

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

HUS B og C:
fasade mot Brattørveita og Danielsbakerveita

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10,12/Brattørveita 19,21 - Trondheim

gårdsnr. 401 | bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

endring	dato	sign.	ktr	rev

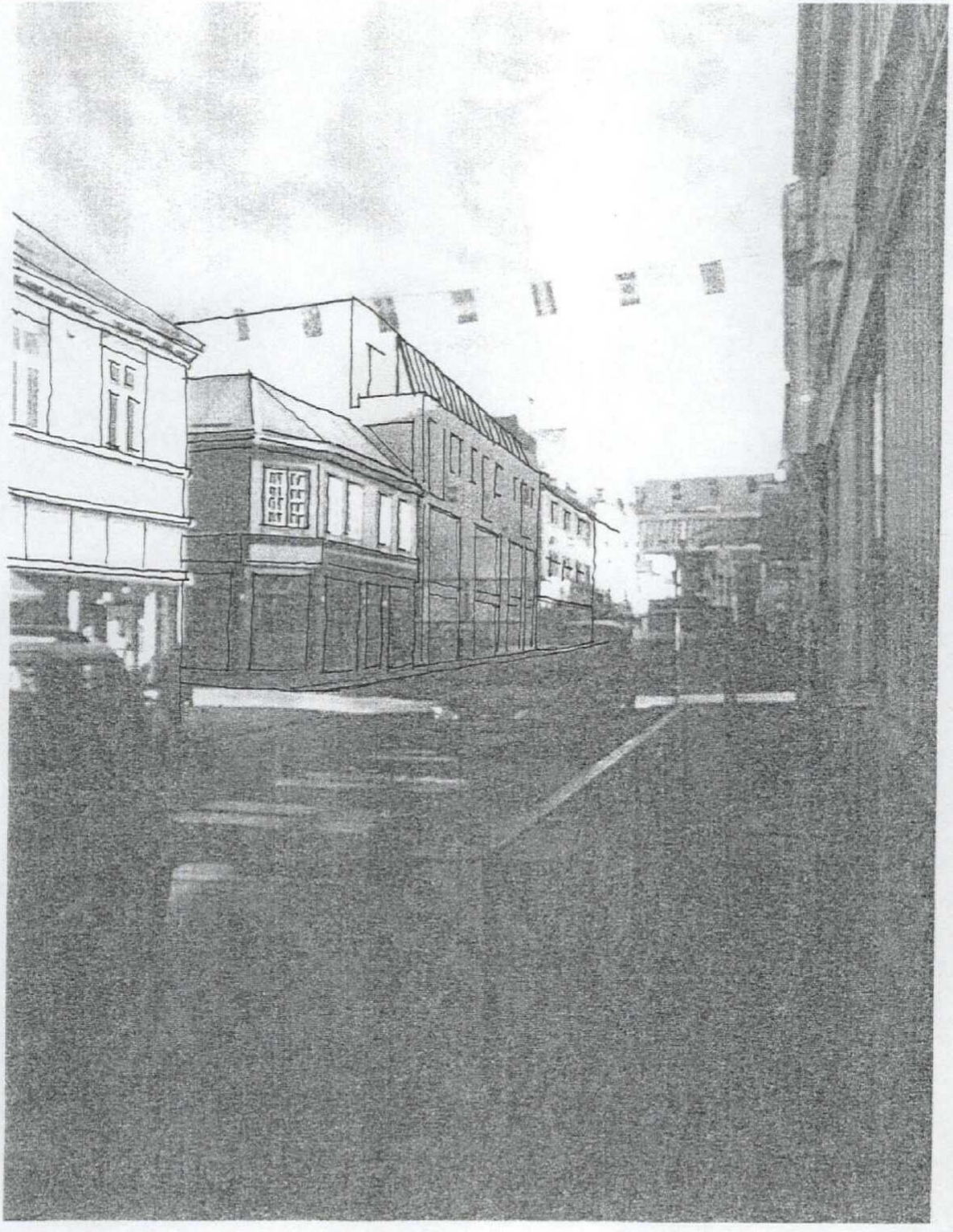
lokaliseringsfigur m 1:1000

N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til
18 SEPT. 2003
Saksnr. | Dok.nr. | Løpenr.
Videres til | Arkivkode | U.off. §

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoa.no

dcp0 ... 1152x24b.jpeg



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh: | Kopi til:
17 OKT. 2003
Saksnr: 03/02309 | Dok.nr.: | Løpenr.:
Videreres.til: | Arkivkode: | Unntatt offl.§

dcp03652 1804x1152x24b jpeg)



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh.
Kopi til:
17 OKT. 2003
Saksnr.
03/02309
Dok.nr.
Løpenr.
Videres.til
Arkivkode
Utl.§

Dcp03662.jpg (864x1152x16M jpeg)

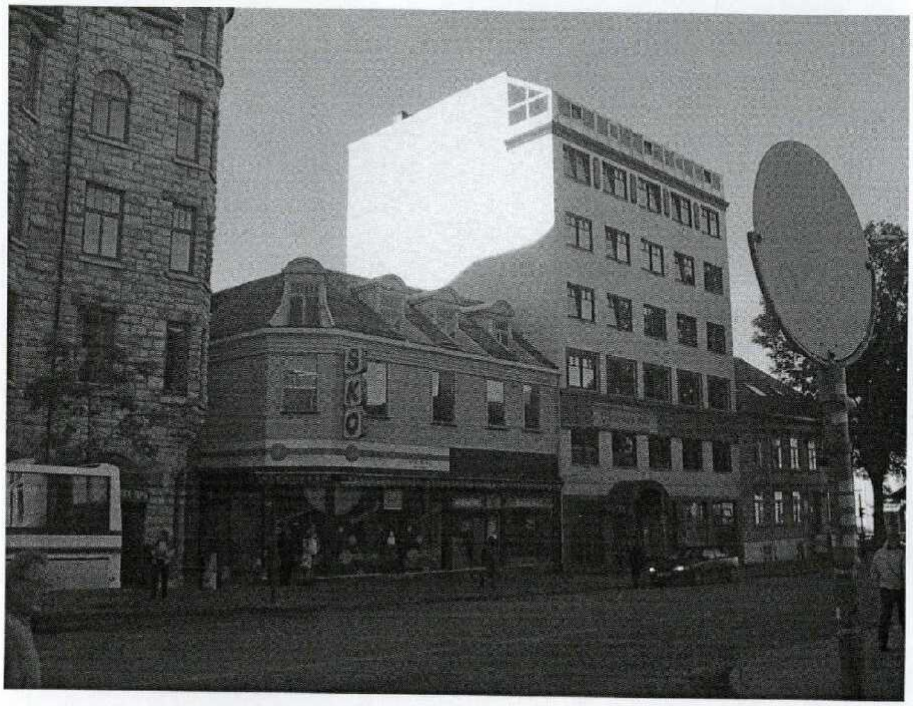


TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksnr.: Q2c
Kopi til:
17 OKT. 2003
Dok.nr.: 018
Løpenr.: 13820/03
Arkivkode: L4
Vedlegg til:
Utgår §:

TRONDHEIM KOMMUNE
17. OKT. 2003
03102309



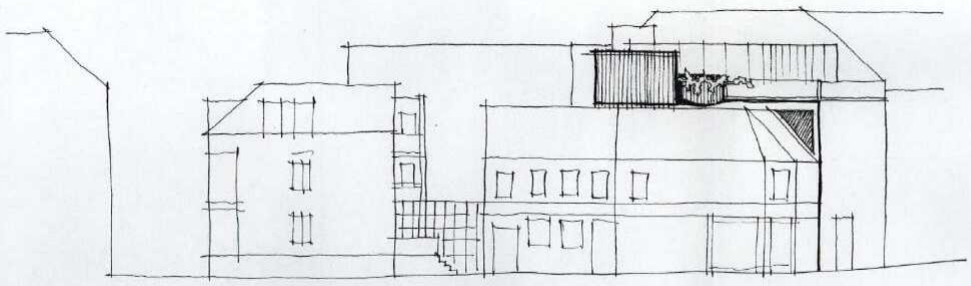
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
17 OKT. 2003
03102309



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggningsenheten
17. OKT. 2003
03/02309



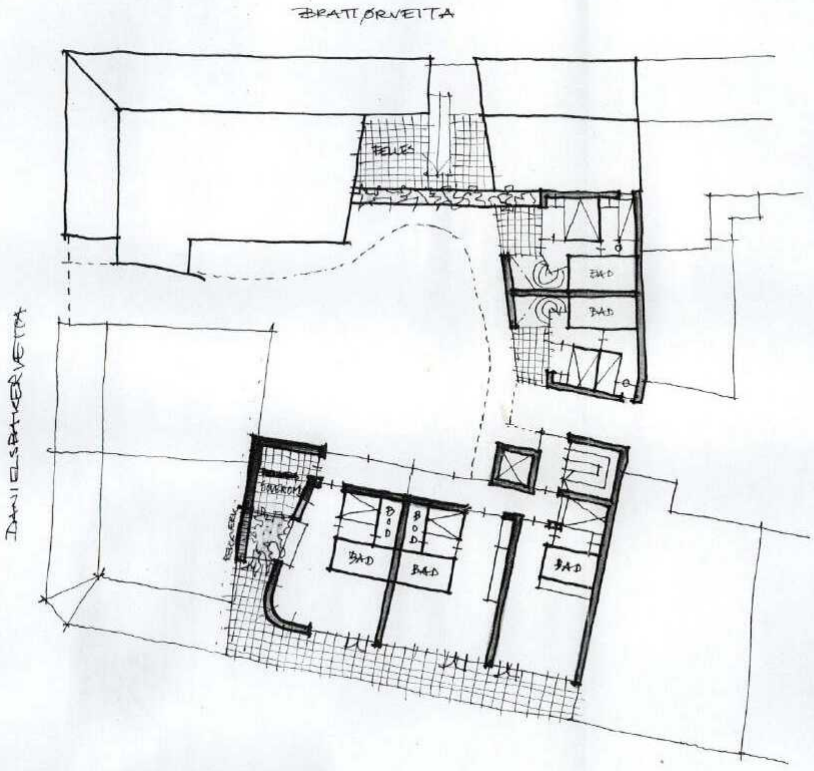
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
17. JUL. 2003
03/02309



JØNIELSBAKKENEITA

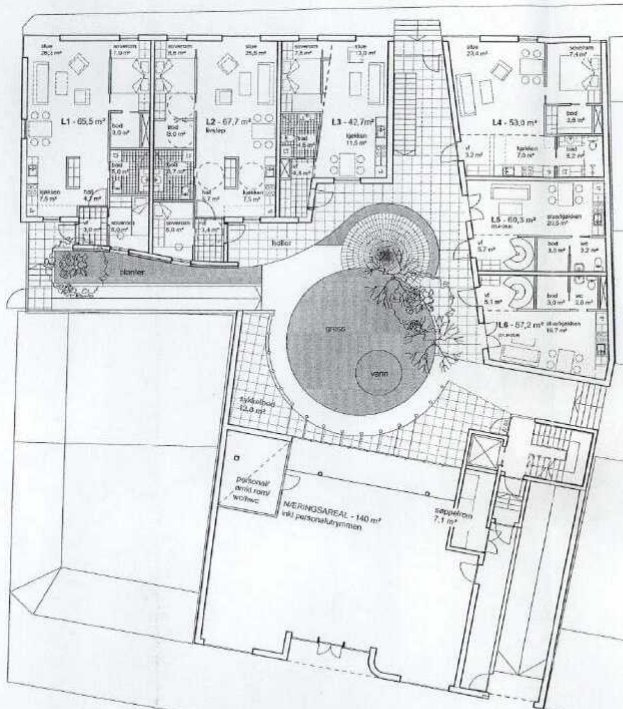
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og ingeniøravdelingen
17. OKT. 2003
03/02809

BRATTØRVEITA



DANIELSBAKKEVEITA

BRATTØRGATA



BRATTØRVEITA

DANIELSBAKERVEITA

BRATTØRGATA

målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 3.01	rev. A

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

1.ETG / UTOMHUSPLAN

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr. 401 | bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

endring	dato	sign.	ktr	rev
omarbeidelse av trapperom/passasje	17.10.03	AJR		

lokaliseringsfigur m 1:1000

N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbeh. | Kap.nr.
17 OKT. 2003
Dok.nr. 03/02309
Vedlegg til | Arkivkode

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus lore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no

dcp_3x2 (864x1152x24b jpeg)



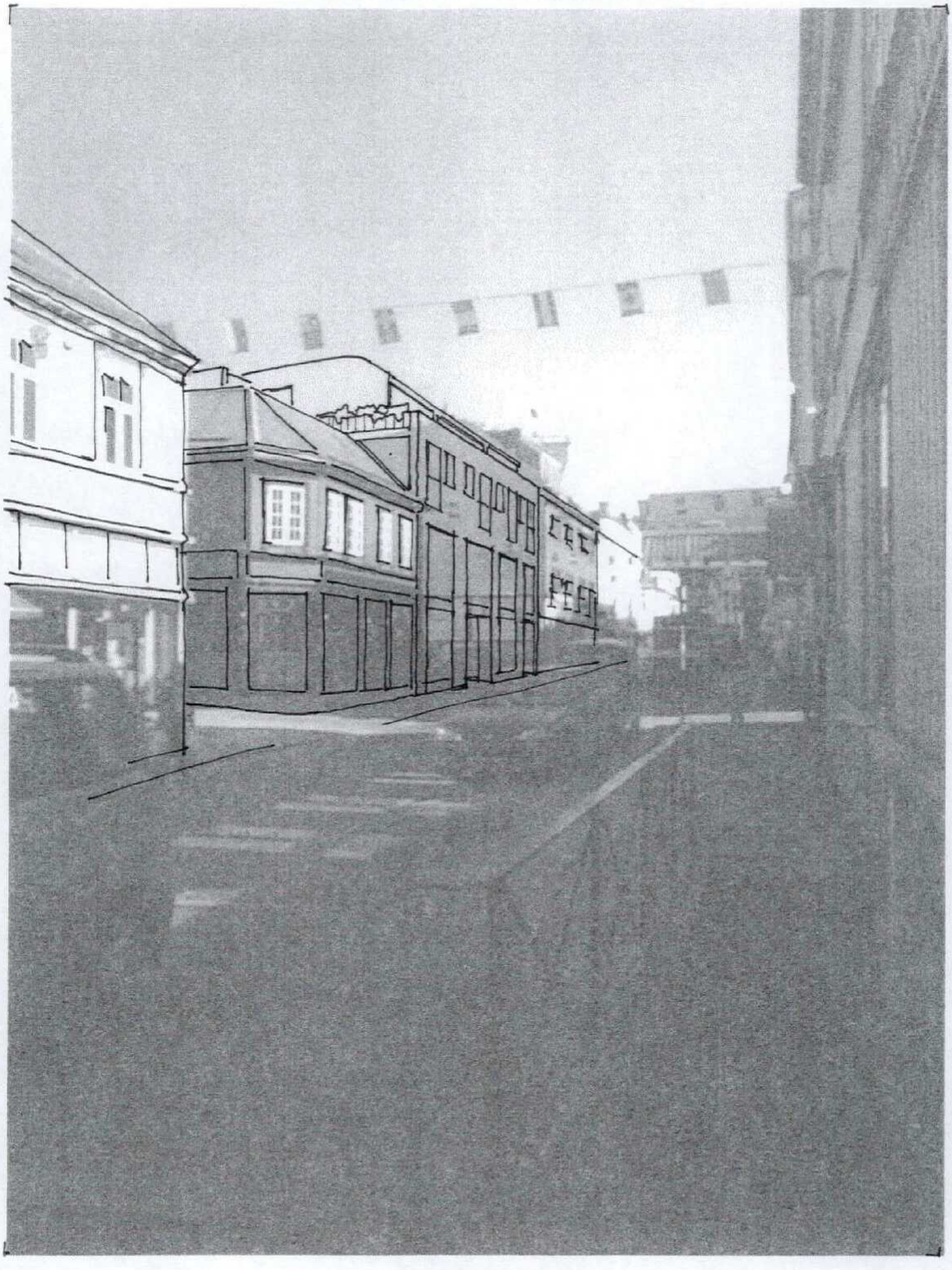
Brattørgata 10,12 - Brattørveita 19,21. Skisse. 21-10-03

SKJEMATISK MASSEOPPBYGGING. GATELØP MOT ØST

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh: QZL
Kopi til:
21 OKT. 2003
Saksnr: 03/02309
Dok.nr: 019
Løpenr: 138824/03
Vidaresb til:
Arkivkode: L4
U.off.§

hsø arkitektkontor as
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim
tlf 73807440 - faks 73807441

dcp03662 (864x1152x24b jpeg)



Brattørgata 10,12 - Brattørveita 19,21. Skisse. 21-10-03

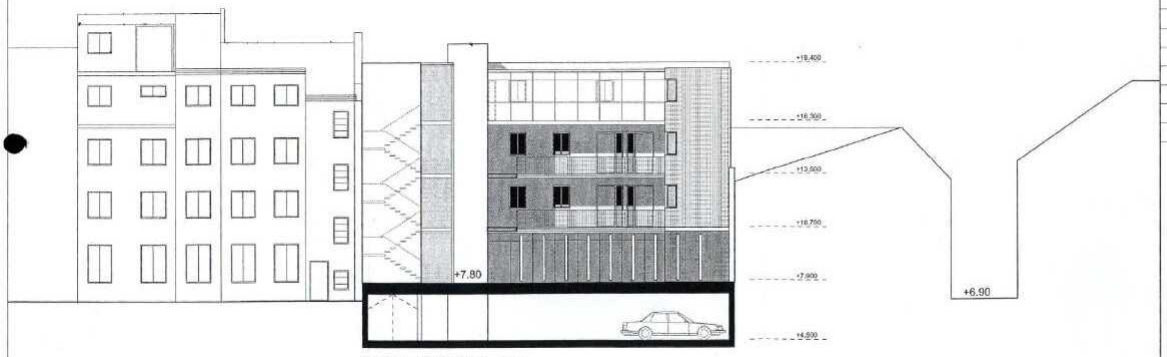
SKJEMATISK MASSEOPPBYGGING. GATELØP MOT ØST

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbeh.. Kopi til
21 OKT. 2003
Saksnr. 03/02309 Dok.nr.. Løpenr.:
Videres til Arkivkode U.off.§

hsø arkitektkontor as
kjøpmannsgata 51- 7011 trondheim
tlf 73 80 74 40 - faks 73 80 74 41



fasade mot brattørgata, sør



fasade mot gårdsrom, nord

målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 3.06	rev. A

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

HUS A :
fasade mot Brattørgata og gårdsrom

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10,12/Brattørveita 19,21 - Trondheim

gårdsnr. 401 | bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

endring	dato	sign.	ktr	rev
justering av fasader	22.10.03	AJR	~~AH~~	A

lokaliseringsfigur m 1:1000

N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kontor
23 OKT. 2003
03/02309
Vedlegg til | Arkivkode | Løpenr. | Ufdl.§

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoa.no



fasade mot brattørveita, nord



fasade mot danielsbakerveita, vest

målestokk	prosjektnr.	tegn.nr.	rev.
1:200	566	3.07	A

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

HUS B og C:
fasade mot Brattørveita og Danielsbakerveita

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse: Brattørgata 10,12/Brattørveita 19,21 - Trondheim

gårdsnr. 401 | bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarlevalen 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

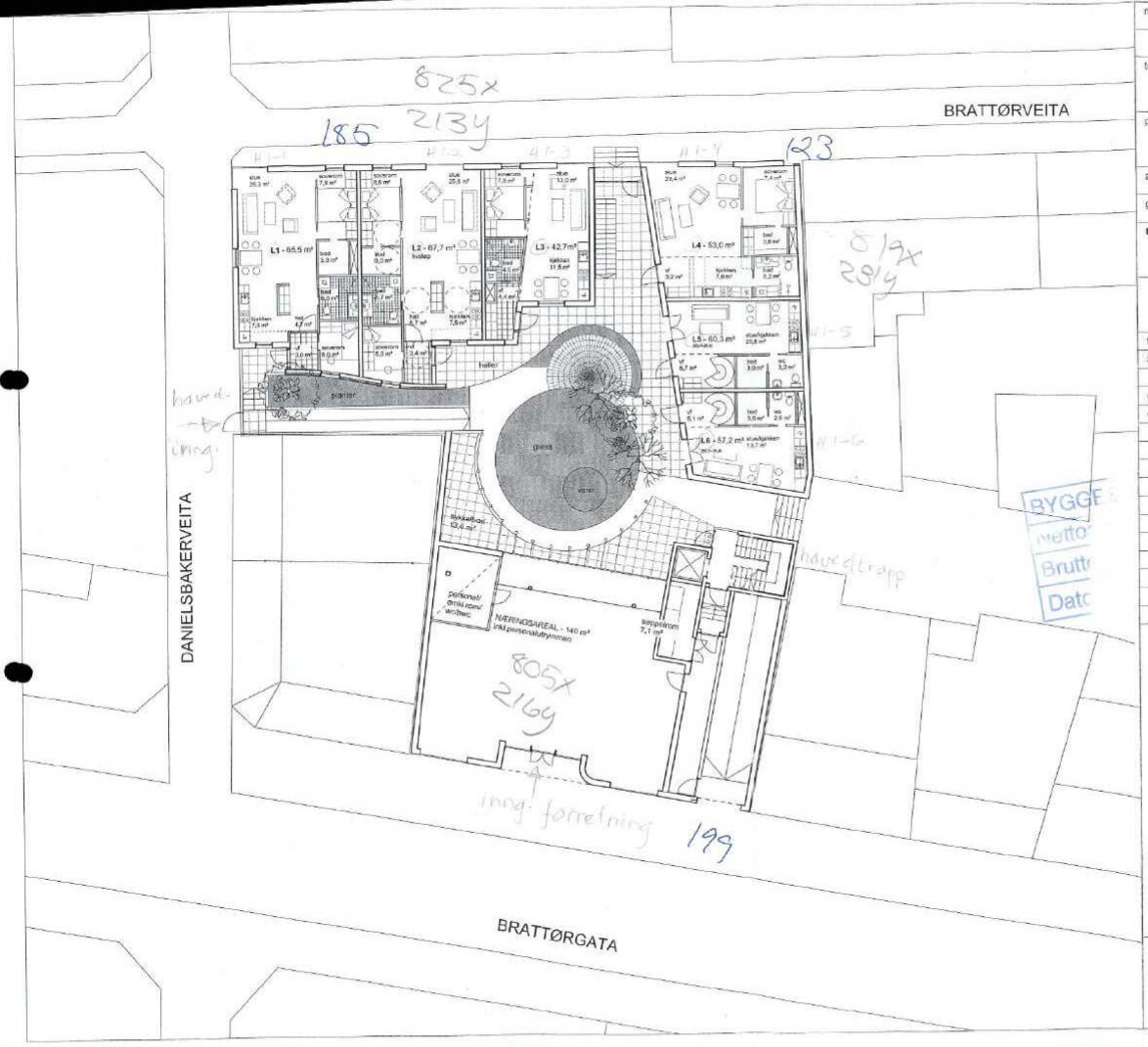
endring	dato	sign.	ktr	rev
justering av gavelfasade hus A	22.10.03	AJR	AH	A

lokaliseringsfigur m 1:1000

N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
23 OKT. 2003
03/02309
Saksnr. | Løpenr.
Vedlegg til | Arkivkode | U.off.§

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 3.01	rev. A	

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning
1.ETG / UTOMHUSPLAN

prosjekt
BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr. 401 | bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver
Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

endring	dato	sign.	ktr	rev
omarbeidelse av hovedtrapp	22.10.03	AJR	AH	A

JRET
507

BYGGE
Netto
Brutt
Dato

lokaliseringsfigur m 1:1000

N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til
23 OKT. 2003
03/02309
Løpenr.
Videresatt til | Arkivkode | U.off.lj

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal nga - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 60 74 40 - fax 73 60 74 41 - www.hsoe.no



målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 3.02	rev. A

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

2.ETG

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr. 401 | bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarlevalen 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

endring	dato	sign.	klr	rev
omarbeidelse av hovedtrapp	22.10.03	AJR	AH	A

lokallseringsfigur m 1:1000

N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
23 OKT. 2003
Saksnr. 03/02308 | Dok.nr. | Løpenr.
Vedlegg til | Arkivkode | U.off.§

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande - per k. øvrehus - tone wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 89 74 40 - fax 73 89 74 41 - www.hsoe.no



målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 3.03	rev. A

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

3.ETG

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattergata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr. 401 | bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

endring	dato	sign.	ktr	rev
omarbeidelse av hovedtrapp	22.10.03	AJR	~~AH~~	A

BYGGESAKSKONTOR
Nettoareal: 496
Bruttoareal:
Dato: Sign:

lokaliseringsfigur m 1:1000

N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Søknadsbehandler | Kopi til
23 OKT. 2003
03/02309
Saksnr. | Mpk.nr. | Løpenr.
Vedrørende | Arkivkode | U off.§

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal. nps - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 3.04	rev. A

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

4.ETG

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr. 401 | bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

endring	dato	sign.	ktr	rev
omarbeidelse av 4.etg i hus A og C	22.10.03	AJR	~~AH~~	A

BYGGESAKSARKIVET
Nettoareal: 25
Bruttoareal:
Sign:
Dato:

lokaliseringsfigur m 1:1000

N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Resol.nr
23 OKT. 2003
03/02239
Saksnr. | Dok.nr. | Løpenr.
Vidersendt: | Arkivkode | U.off.§

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal. nps - audun hagestande per h. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



fasade mot brattørgata, sør



fasade mot gårdsrom, nord

målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 3.06	rev. B

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

HUS A :
fasade mot Brattørgata og gårdsrom

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10,12/Brattørveita 19,21 - Trondheim

gårdsnr. 401 bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

endring	dato	sign.	ktr	rev
justering av fasader	22.10.03	AJR		A
oppdatering av fasader	11.02.04	AJR		B

lokaliseringsfigur, m 1:1000

N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler Kopi til
17 FEB. 2004
Saksnr. 03/02309
Vedlegg til Arkivkode Ett nytt å

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



fasade mot brattørveita, nord



fasade mot danielsbakerveita, vest

målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 3.07	rev. B

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

HUS B og C: fasade mot Brattørveita og Danielsbakerveita

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10,12/Brattørveita 19,21 - Trondheim

gårdsnr. 401 bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

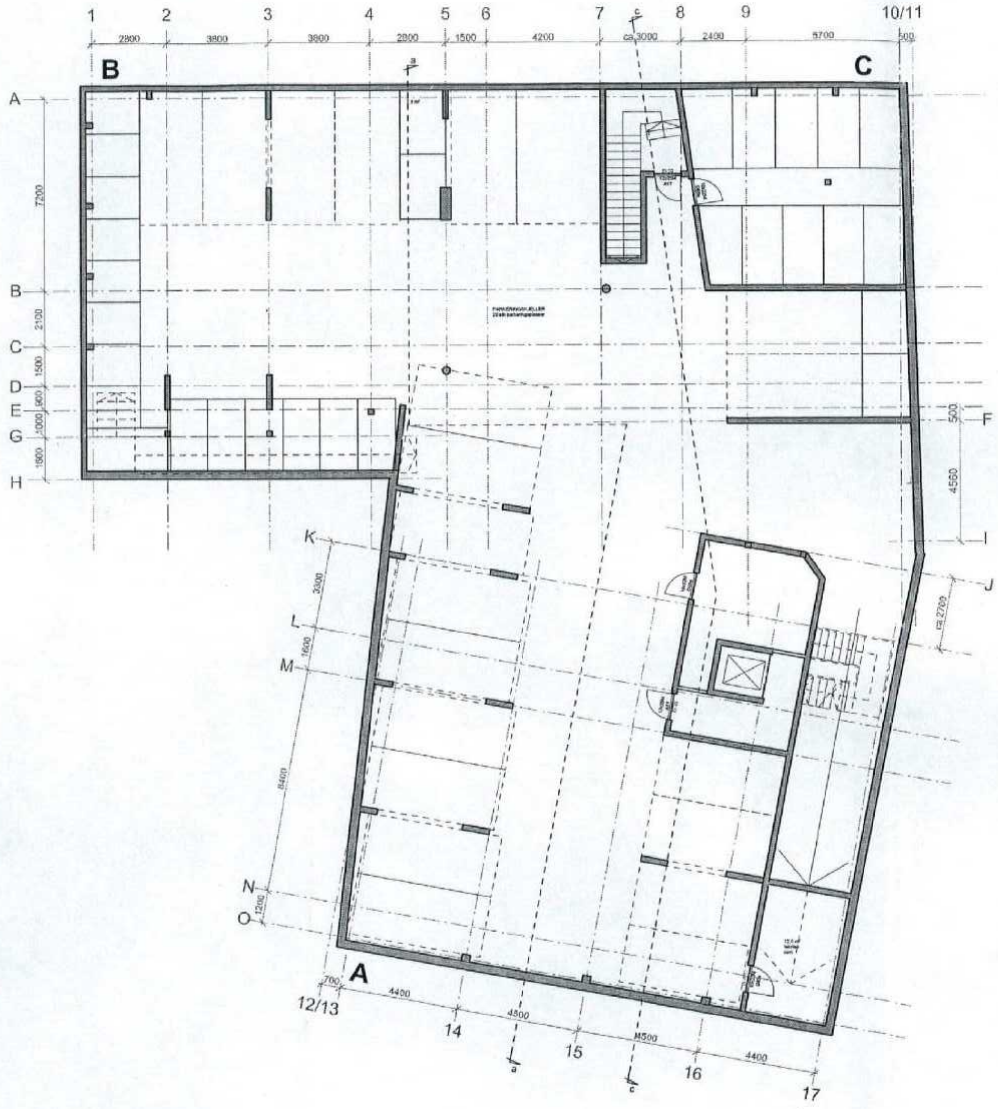
endring	dato	sign.	ktr	rev
justering av gavelfasade hus A	22.10.03	AJR		A
oppdatering av fasader	11.02.04	AJR		B

lokaliseringsfigur m 1:1000

N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler Kontr
17 FEB. 2004
Søknr. Dok.nr. Løpenr.
Vidersendt Godkjent Gyldig til
03/02309

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 3.05	rev. A

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

KJELLER

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr. 401	bruksnr. 216, 217, 227, 228	

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

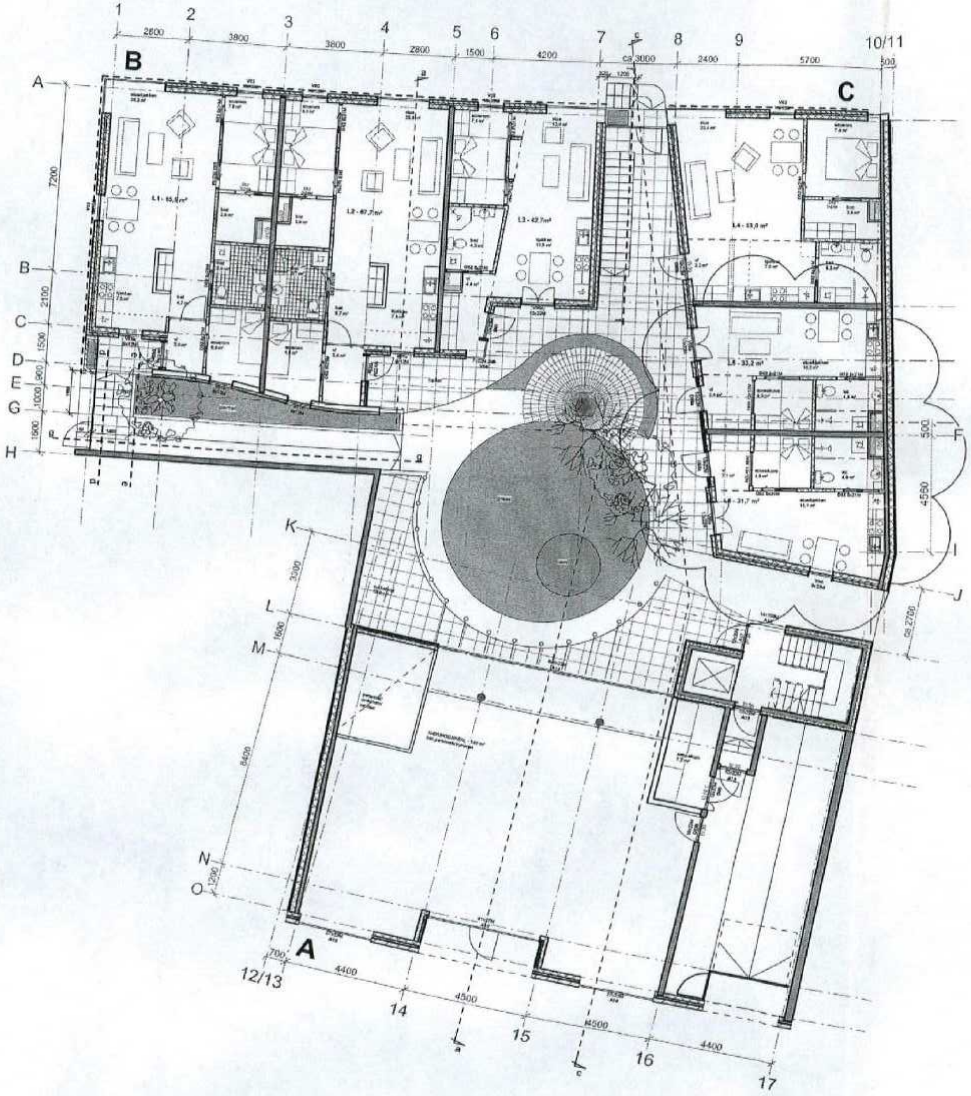
endring	dato	sign.	ktr	rev
korrigert	11.02.04	AJR		A

lokaliseringsfigur m 1:1000

N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til
17 FEB. 2004
Saksnr. | Dok nr. | Løpenr.
Videresl til | Arkiv | Arkivdel
03/02309

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 3.01	rev. B

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

1.ETG / UTOMHUSPLAN

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr. 401	bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

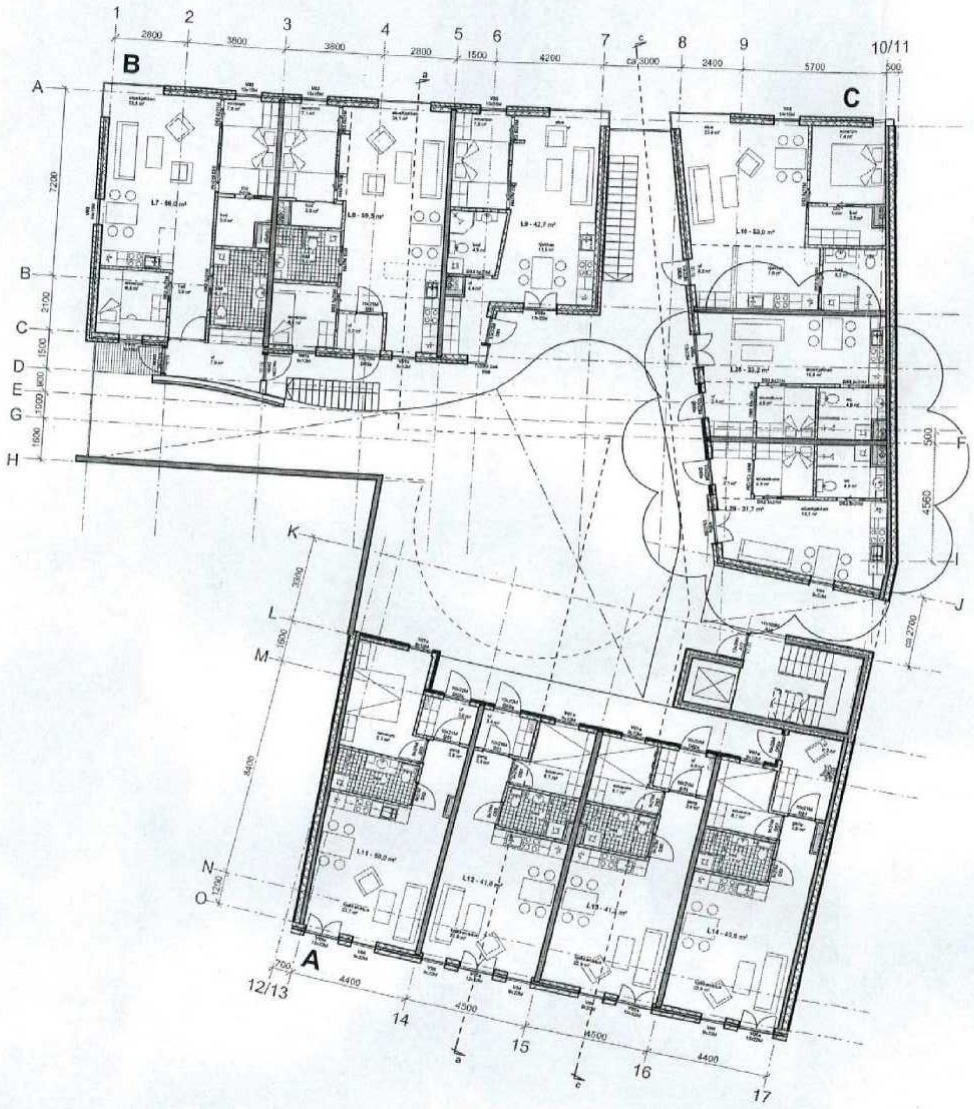
endring	dato	sign.	ktr	rev
omarbeidelse av hovedtrapp	22.10.03	AJR		A
leil 5 og 6 endret	11.02.04	AJR		B

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler Rode/B
17 FEB. 2004
Saksnr. 03/02309
Arkivkode U off.6

lokaliseringsfigur m 1:1000

N

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



målestokk	prosjektnr.	tegn.nr.	rev.
1:200	566	3.02	B

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

2.ETG

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr.	bruksnr.
401	216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

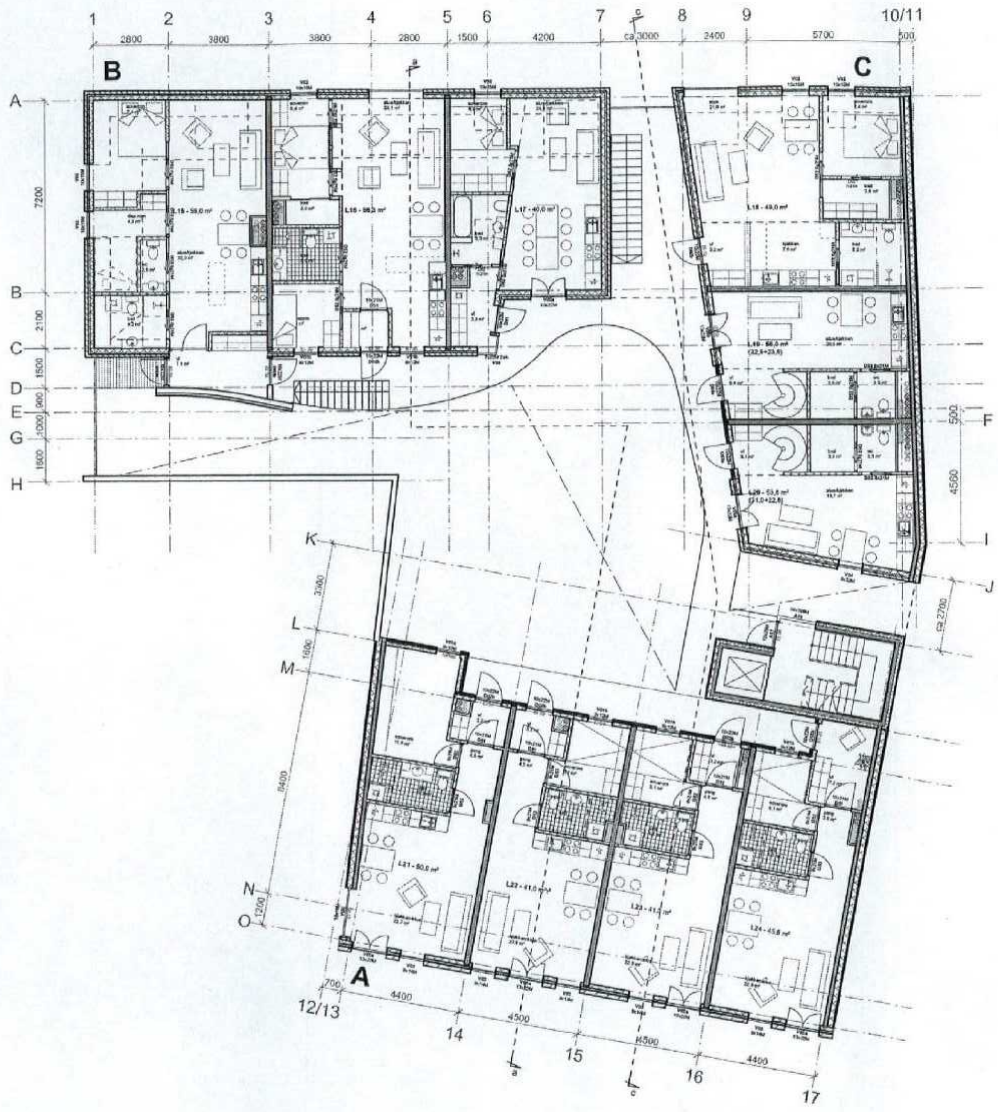
endring	dato	sign.	ktr	rev
omarbeidelse av hovedtrapp	22.10.03	AJR		A
leil 5 og 6 endret	11.02.04	AJR		B

lokaliseringsfigur m 1:1000

N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til
17 FEB. 2004
Saksnr. 03/02309
Vedlegg til | Arkivkode | Til sak

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



målestokk	prosjektnr.	tegn.nr.	rev.
1:200	566	3.03	B

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

3.ETG

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr.	bruksnr.
401	216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

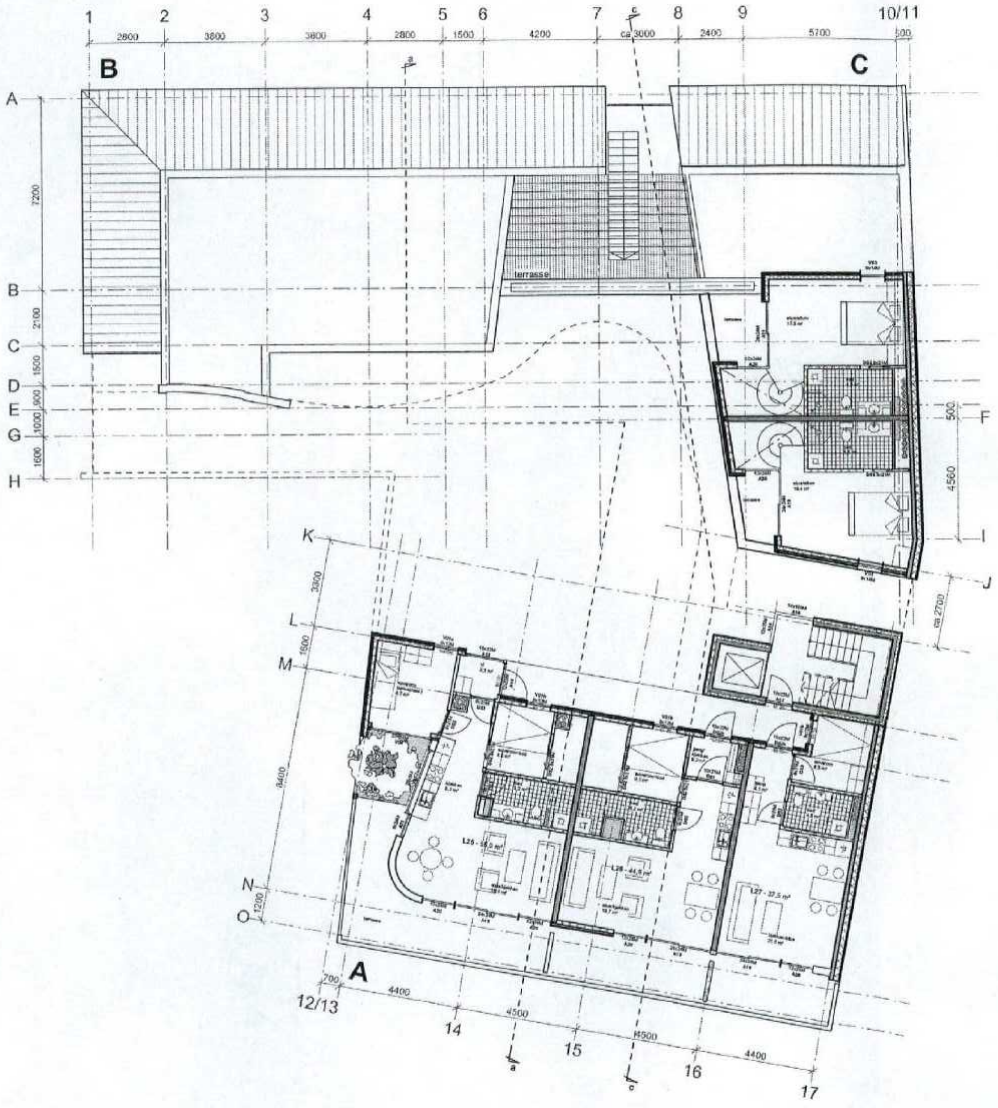
endring	dato	sign.	ktr	rev
omarbeidelse av hovedtrapp	22.10.03	AJR		A
oppdaterte planer	11.02.04	AJR		B

lokaliseringsfigur m 1:1000

N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kontr
17 FEB. 2004
Saksnr. | Dnk nr | Tilsvarer
Vårens til 03/02309

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



målestokk 1:200	prosjektnr. 566	tegn.nr. 3.04	rev. B

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

4.ETG

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse Brattørgata 10, 12 / Brattørveita 19, 21 - Trondheim

gårdsnr. 401	bruksnr. 216, 217, 227, 228	

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

endring	dato	sign.	ktr	rev
omarbeidelse av hovedtrapp	22.10.03	AJR		**A**
oppdaterte planer	11.02.04	AJR		**B**

lokaliseringsfigur m 1:1000

N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
17 FEB. 2004
Saksnr 03/02309
Videresendt | Arkivkode | Utgår

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoe.no



fasade mot gårdsrom og snitt gjennom hus A (cc)
sett fra vest



fasade mot gårdsrom, sør

målestokk	prosjektnr.	tegn.nr.	rev.
1:200	566	3.08	A

SØKNAD OM IGANGSETTING

tegning

HUS B og C:
fasader i gårdsrom (og snitt hus A/C)

prosjekt

BRATTØRGATA og BRATTØRVEITA

adresse: Brattørgata 10,12/Brattørveita 19,21 - Trondheim

gårdsnr. 401 | bruksnr. 216, 217, 227, 228

tiltakshaver

Maja Eiendom AS v/prosjektleder: Roger Holmgren
Jarleveien 4 - 7041 Trondheim - tlf 73 87 98 40 - fax 73 87 98 01

tegnet	dato	saksb.	prosj.ansv.
SØKNAD OM IGANGSETTING	12.09.03	AJR	AH

endring	dato	sign.	ktr	rev
justering av fasader, leil 5 og 6	11.02.04	AJR		A

lokaliseringsfigur m 1:1000

N

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kontor
17 FEB. 2004
Saksnr. | Dok.nr. | Løpenr.
Vedlegg til | Arkivkode | Lnr off. E
03/02309

HSØ HAGESTANDE OG ØVREHUS ARKITEKTKONTOR AS
sivilarkitekter mnal npa - audun hagestande per k. øvrehus tore wiger
kjøpmannsgata 51 - 7011 trondheim - tlf 73 80 74 40 - fax 73 80 74 41 - www.hsoa.no

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

HSØ Hagestande og Øvrehus Arkitektkontor AS
Kjøpmannsgata 51

N-7011 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Marianne Straume	03/02309/ oppgis ved alle henv.		22.07.2005

Brattørgata 10 og 12, Brattørveita 19 og 21, rammetillatelse for nybygg boliger, næring og parkeringskjeller

Byggested:	**Brattørgata 10 og 12, Brattørveita 19 og 21**	Gnr.: Bnr.:
Bygningsnummer:		
Ansvarlig søker:	**HSØ Hagestande og Øvrehus Arkitektkontor AS**	
Tiltakshaver:	**Maja Eiendom**	
Arbeidets art:	**Nybygg**	
Tiltakets art:	**Boligbygning**	

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt plan- og bygningsenheten 18.07.2005.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IP 2529/03.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Marianne Straume
saksbehandler

Kopi:
Maja Eiendom, Jarlevegen 4, 7041 TRONDHEIM

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 401	Bnr: 216	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Danielsbakerveita 7 7010 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

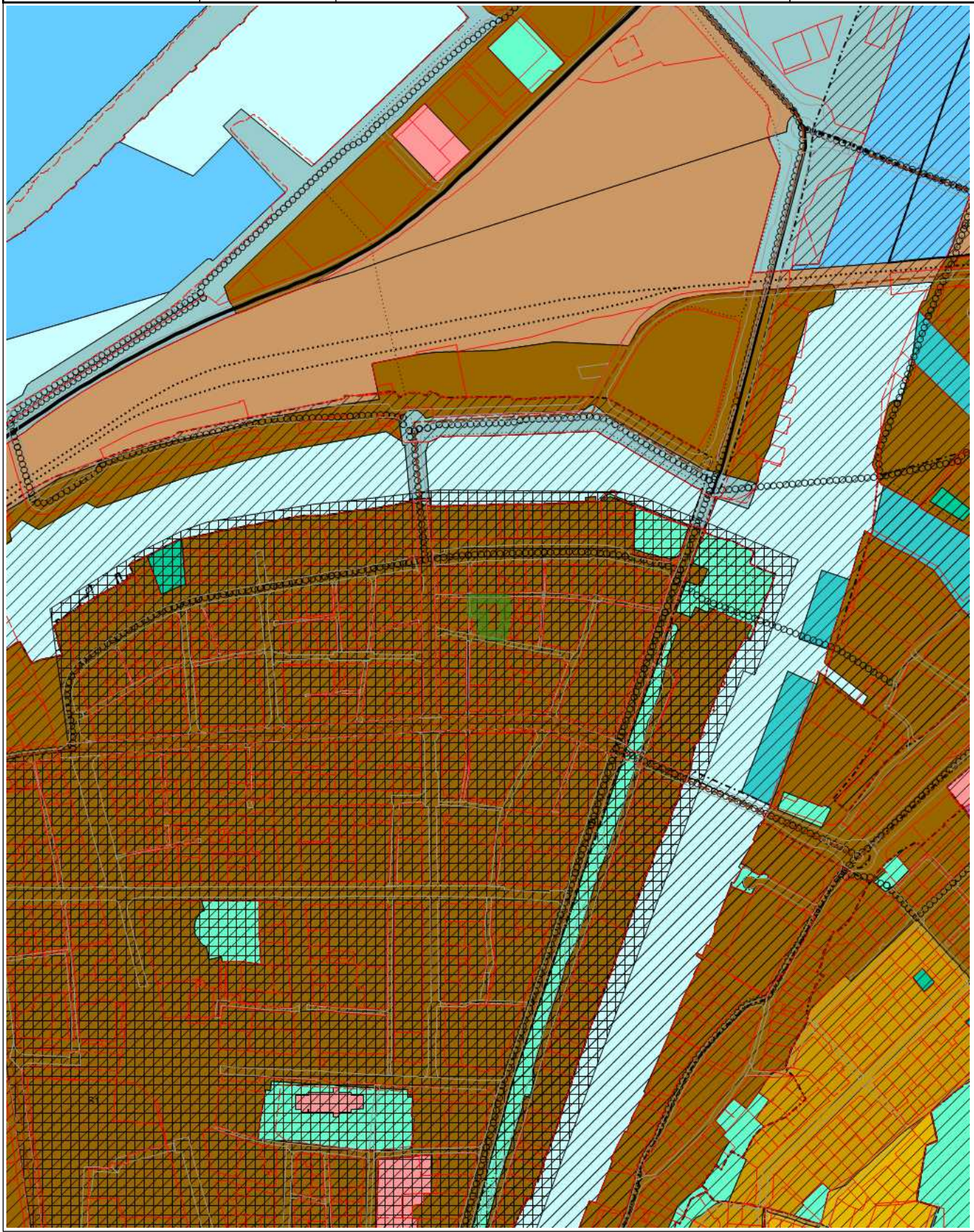
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Hotell
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bolig/Forretning/Kontor
- Kjøreveg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

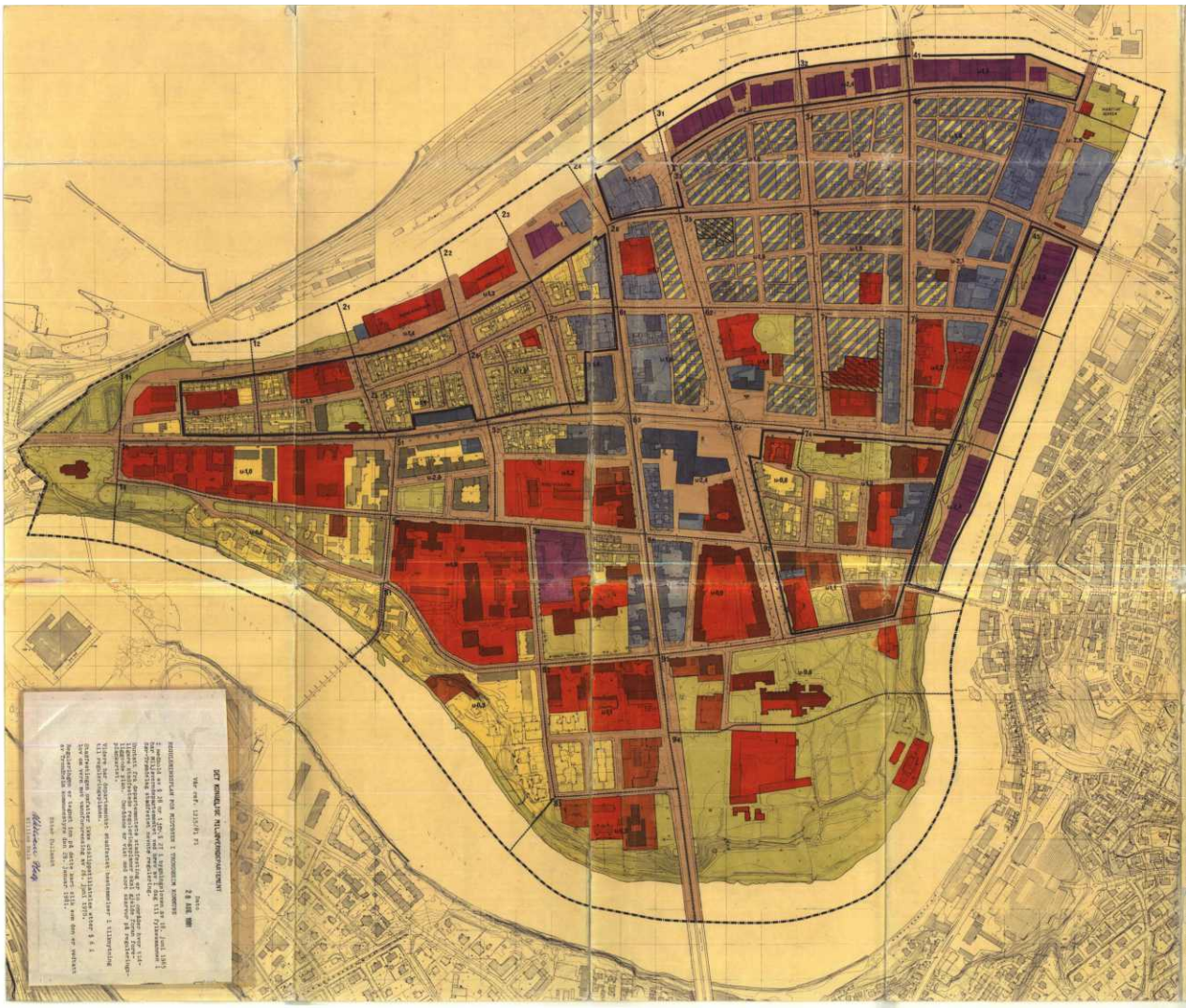
Eiendom:	Gnr: 401	Bnr: 216	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Danielsbakerveita 7 7010 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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



REGULERINGSPL.
FOR
MIDTBYEN

TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- BOLIG, FORRETNING, KONTOR
- FORRETNINGER, KONTOR
- LAGER, ENGROS, FORRETNING, KONTOR
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG, GANGVEG, PARKERING

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

- reguleringsgrense
- byggegrense / byggegrense innen kvartal
- kvartalsgrense
- 64 kvartalsnummer

MÅLESTOKK:

STATENS KARTVERK
4918 Flekkefjord

TRONDHEIM KOMMUNE

PROSJEKTGRUPPEN FOR MIDTBYEN

27. september 1978

Bård Kristiansen

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:			
Nr.	Dato		Nr.	Dato	Sign.	
1	8.11.1979	Bygningsrådet	1	Okt. 1979		TEKNISK ANDELING PLANKONTORET
2	8.11-13.12.79	Offentlig ettersyn	2	Nov. 1979		REVIDERT
3	27.12.1979	Bystyrevedtak om reguleringen (Bystyresak 20c/1979)	3	Juni 1980		
4	9.7.1980	Bygningsrådet				
5	10.7-28.8.80	Offentlig ettersyn				
6	7.10.1980	Bygningsrådet				

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.	TEGNING nr.	Endring nr.
1:2000	118		

DET KONGELIGE FELLESDEPARTEMENT

Dato: 26 JUNI 1981

Ytre ref: 1310/79 FI

REGULERINGSPLAN FOR MIDTBYEN I TRONDHEIM KOMMUNE

I medhold av § 16 nr. 1 jfr. § 27 i lov om kommunal planlegging og arealdisponering av 14. juni 1965 nr. 4 (Arealplanloven) stadfester Kongen i statsråd herved reguleringsplan for Midtbyen i Trondheim kommune, datert 27. september 1978 med de endringer som fremgår av bystyrets vedtak av 20. desember 1979 og 10. juni 1980.

Vilkårene for dispensasjon etter arealplanlovens § 16 nr. 2 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 20. desember 1979, skal være oppfylt før det blir gitt tillatelse til bygging i samsvar med planen.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 3 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplanen.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 4 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 5 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 6 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 7 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 8 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 9 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 10 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 11 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 12 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 13 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 14 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 15 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 16 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 17 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 18 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 19 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 20 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 21 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 22 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 23 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 24 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 25 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 26 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 27 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 28 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 29 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 30 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 31 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 32 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 33 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 34 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 35 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 36 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 37 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 38 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 39 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 40 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 41 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 42 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 43 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 44 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 45 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 46 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 47 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 48 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 49 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 50 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 51 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 52 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 53 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 54 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 55 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 56 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 57 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 58 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 59 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 60 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 61 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 62 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 63 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 64 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 65 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 66 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 67 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 68 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 69 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 70 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 71 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 72 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 73 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 74 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 75 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 76 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 77 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 78 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 79 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 80 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 81 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 82 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 83 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 84 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 85 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 86 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 87 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 88 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 89 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 90 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 91 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 92 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 93 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 94 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 95 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 96 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 97 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 98 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 99 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 100 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

R 118, Midtbyplanen
St.f. 28.08.81

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MIDTBYEN I TRONDHEIM KOMMUNE

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Å sikre en gradvis fornyelse av bebyggelsen, som bevarer og videreutvikler Midtbyens særpreg og helhetsmiljø. Det er spesielt viktig å beholde Trondheims karakter som treby.

2. Å holde utnyttelsesgraden for Midtbyen på nåværende nivå.

3. Å legge forholdene til rette for at næringslivet og dets arbeidsplasser i Midtbyen kan opprettholdes.

4. Å legge forholdene til rette for en økning av antall bosatte i Midtbyen.

5. Å bedre trafikkforholdene og legge forholdene til rette for en trafikkteknisk prioritering av kollektivtrafikken i Midtbyen.

I GENERELLE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området. For 4 spesialområder, områder for bevaringsverdig bebyggelse, er det dessuten gitt særskilte reguleringsbestemmelser som kommer i tillegg til bestemmelsene nevnt under kap. I.

§ 2
Bebyggelsen

1. Ny bebyggelse skal gis en form og dimensjon som etter bygningsrådets skjønn passer inn i eksisterende miljø.

   Maksimal byggehøyde er 4 etasjer (gesimshøyde 14 meter). Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra i kvartaler hvor det fra før er høyere bebyggelse og hvor det etter rådets skjønn må anses som en fordel for helhetsbildet at det blir en mykere overgang til den lavere bebyggelsen innenfor samme kvartal.

2. Maksimal utnyttingsgrad for hvert kvartal er påført reguleringskartet. Utnyttingsgraden U er definert som forholdet mellom brutto gulvareal i kvartalsbebyggelsen og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende gate, veg, bane, plass, vann eller elv, maksimalt 10 m.

3. For sammenhengende husrekker skal ny bebyggelse holde de regulerte byggegrenser. Tilbaketrukne fasader er ikke tillatt. Hvor annet ikke er vist, gjelder grense for reguleringsformål også som byggegrense.

4. Ved nybygg skal det utarbeides bebyggelsesplaner for vedkommende eiendom. Det skal også medfølge fasadeoppriss av nabobygningene for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet. Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som bevarer målestokken i den omkringliggende bebyggelse.

   I forbindelse med byggemeldingen skal det vedlegges situasjonskart som viser hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal, likeså den terrengmessige behandling, jfr. kommunens vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

5. Ved nybygg i soner som er særlig utsatt for støy, skal det tas bygingsmessige forholdsregler som gir nødvendig beskyttelse, jfr. kap. 53:22 i byggeforskriftene.

6. Den bebyggelsen, som er vist med rød, fiolett og blå farge på bilagskartet "Verneverdige bygninger i Trondheims sentrale strøk", og som i sin helhet ligger innenfor det regulerte byggeområdet, forutsettes å bli stående. Vedrørende bygningsmessige arbeider på disse bygningene vises det til bestemmelsene i bygningslovens § 74, nr. 2 samt til Trondheim kommunes vedtekt til §§ 89, 92 og 107 i bygningsloven.

   Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 som gjelder denne bebyggelse, skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger til uttalelse før søknad om byggetillatelse blir behandlet i bygningsrådet.

§ 3

Byggeområder i h.t. bygningslovens § 25,1.

1. På reguleringskartet er de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farger, jfr. tegnforklaringen med fargediagram.

2. I områder vist med blandet signatur, blå og gule skråstriper, fastsetter bygningsrådet boligandelen etter følgende grunnregel:

   For bygninger i 2 etasjer 20%, for bygninger i 3 etasjer 33% og for bygninger i 4 etasjer og mer 50%.

   Herberger o.l. er unntatt fra denne bestemmelse.

   Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse forholdstall for nybygg i områder som etter rådets skjønn vil gi utilfredsstillende trafikk-, støy- og/eller solforhold.

3. I områder vist med gul farge for boliger kan ved nybygg mindre forretninger og håndverksbedrifter tillates innredet i 1. etasje. Disse må ikke være til ulempe for de omboende.

4. Bruksendringer av eksisterende boliger tillates ikke.

   Bygningsrådet kan gjøre unntak fra dette for boligeiendommer som etter rådets skjønn har utilfredsstillende trafikk-, støy- og/eller solforhold.

5. I de påtenkte parkeringshusene i Sandgata kan sokkeletasje og deler av 1. etasje, med bygningsrådets samtykke, nyttes til henholdvis lager og forretninger.

§ 4
Trafikkområder

1. Områder som er vist med grå farge på reguleringskartet skal nyttes til trafikkformål, herunder gater med fortau, gang- og sykkelveier, plasser, bruer, havneområder og parkeringsplasser.

2. Der avkjørsel kan løses mot annen offentlig gate tillates ikke direkte avkjørsel fra følgende hovedgater:

   Sandgata, Fjordgata, Olav Tryggvasons gate, Søndre gate, Kjøpmannsgata, Kongens gate, (strekningen Ilevollen - Prinsens gate og Søndre gate - Kjøpmannsgata), Erling Skakkes gate (strekningen Smedbakken - Kjøpmannsgata), Bispegata (strekningen Prinsens gate - Kjøpmannsgata), Prinsens gate, Tordenskiolds gate, Smedbakken, Vollgata (strekningen Kongens gate - Sandgata).

3. Virksomheter skal enkeltvis eller i samarbeid sørge for at det på tomtene avsettes tilstrekkelig plass og etableres gunstige forhold for atkomst, varetransport og av- og pålessing, jfr. Trondheim kommunes vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

4. Veitene innenfor planen skal nyttes til areal for gangtrafikk. De kan likevel trafikkeres med kjøretøyer i nødvendig utstrekning for varetransport og nødtrafikk.

5. Bestående trebeplantninger i gatene bør bevares.

6. For Prinsens gates østside nord for Kongens gate skal det ved nybygg foretas tilbaketrekking av 1. etasje i 3 meters dybde, slik at fortau kan anlegges i arkade.

§ 5
Friområder

1. Områder som på reguleringskartet er vist med grønn farge er regulert til friområder, parker, kirkegårder, lekeplasser og elvepromenader.

2. Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til bruken av friområdene og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 6

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 7

Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet gjøre mindre vesentlige unntak fra dise reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

II REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER (BEVARINGSOMRÅDER)

Det er på planen avsatt 4 spesialområder for bebyggelse, som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares. Disse spesialområder er følgende:

A. Sanden-området.
B. Området sør for Vår Frue kirke.
C. Bryggerekken i Kjøpmannsgata (inklusive parkskråningen mellom øvre og nedre gate).
D. Bryggerekken i Fjordgata. Ravnkloa.

A. Sanden-området

Reguleringsbestemmelser for området Sandgata - Prinsens gate - Kongens gate - en linje vest for Kongens gate 98 og Sandgata 75 (unntatt Kongens gate 30, Tordenskiolds gate 2 og Kongens gate 60).

§ 8

Spesialområdet (bevaringsområde) er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 9

Området kan nyttes til boligbebyggelse i 2 etasjer, offentlige bygninger, almennyttige formål, forretninger og kontorer m.v., friområder og trafikkformål som vist på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate bruksendringer der forholdene tilsier det.

§ 10

Bestående trehus i området skal bevares og tillates bare ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mere opprinnelig utseende. Ved gjenreising av bygg etter brann eller etter riving skal bestemmelsene i § 12 følges.

Bestående murhus som er høyere enn 2 etasjer i området inngår ikke under bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal bebyggelsen på disse tomter fornyes med bebyggelse i 2 etasjer og med utforming i samsvar med planen og med bestemmelsene i § 12.

Bebyggelse i de indre kvartalene tillates helt eller delvis revet og ombygget, men på en slik måte at forandringene etter bygningsrådets skjønn, ikke forringer strøkets kvalitet som bevaringsområde.

§ 11

Etablering av virksomheter som etter bygningsrådets skjønn medfører ulempe i form av støy, røk og lukt, tillates ikke innenfor det regulerte område.

§ 12

Mot offentlig sted (gater, veiter og plasser) skal bebyggelsen oppføres i sluttet rekke i 2 etasjer og i en dybde som vist på planen. For eiendom som grenser mot offentlig sted på to eller flere sider, kan bygning erstattes med plankegjerde langs en av sidene. Hovedbygning skal ligge med fasade mot gate. Bygninger kan ikke trekkes lenger inn på tomten.

Gesimshøyde for bebyggelsen skal ikke overstige 7 m målt fra laveste punkt av omliggende terreng til skjæringslinje mellom fasadeflaten og takets skråflate. Takets helningsvinkel skal være mellom 30° og 45°.

Loftetasje til beboelse over 2. etasje kan tillates med vinduer mot gårdsplass.

Bygninger skal oppføres med godkjent brannskille mot nabobygninger.

Takflaten skal tekkes med tegl, skifer eller liknende.

I fasader må bruken av materialer og farger samt utforming av dører, vinduer, porter og trapper harmonere med den bestående gamle trebebyggelses særpreg.

§ 13

Kvartalenes indre kan nyttes til fellesareal for flere eiendommer og utnyttes til formål som øker områdets verdi som boligstrøk.

§ 14

Veitene innenfor planen skal nyttes til areal for gangtrafikk. De kan likevel trafikkeres med kjøretøy i nødvendig utstrekning for atkomst, varetransport og nødtrafikk.

§ 15

Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse blir gitt.

B. Området sør for Vår Frue Kirke

Reguleringsbestemmelser for området Kongens gate - Kjøpmannsgata - Bispegate - Munkegata.

§ 16

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 17

Området kan nyttes til boligbebyggelse, offentlige bygninger og almennyttig formål m.v. som vist på plankartet. Bygningsrådet kan tillate bruksendring der forholdene tilsier det.

§ 18

Bestående 2-etasjes hus i området skal bevares og tillates bare ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.

Bestående hus i mer enn 2 etasjer, som ikke er angitt med farge på nevnte bilagskart, inngår ikke under bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal bebyggelsen på disse tomter fornyes med bebyggelse i 2 etasjer og med utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelse i området.

Bebyggelse i det indre av kvartalene tillates helt eller delvis revet og ombygget, men på en slik måte at forandringene ikke forringer strøkets kvalitet som bevaringsområde.

§§ 19, 20, 21, 22 og 23

Som §§ 11, 12, 13, 14 og 15 for "Sanden-området".

C. Bryggerekken i Kjøpmannsgata inklusive parkskråningen mellom øvre og nedre gate (Cicignon's voll).

Reguleringsbestemmelser for området Kjøpmannsgata - Bakke bru - Nidelva - Gamle Bybru.

§ 24

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 25

Området kan nyttes til lager, engrosvirksomhet, kontor og detaljforretninger som vist på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate bruksendringer der forholdene tilsier det.

§ 26

1. Eksisterende bebyggelse skal bevares.

2. Antatt opprinnelige bygningsdeler, så som vinduer med omramninger, porter, panel osv., skal mest mulig bevares.

3. Ved fornyelse og reparasjoner, herunder skifting av vinduer, panel, taktekking osv., skal bygning så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende.

4. Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse bir gitt.

§ 27
Nybygg

Dersom en bygning brenner eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal nybyggets plassering, utstrekning i høyde og bredde samt utvendig materialbruk mot elv, gate og eventuell almenning være lik den bygning som erstattes.

§ 28

Bygningsrådet skal utarbeide en samlet plan for fargebruk og reklameskilt på bryggene.

§ 29

I Kjøpmannsgata skal skråningen mellom øvre og nedre gate gis en parkmessig behandling. Innkjørsel fra nedre gate til underkjellere vest for Kjøpmannsgata tillates bare for avkjørsel til Kjøpmannsgata 34 og bibliotek-kvartalet.

D. Byggerekken i Fjordgata. Ravnkloa

Reguleringsbestemmelser for området Kanalen - Brattørparken - Fjordgata - Munkegata - Olav Tryggvasons gate - Prinsens gate.

§ 30

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 31

Området kan nyttes til lager, engrosvirksomhet, kontor og detaljforretninger som vist på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate endret bruk der forholdene tilsier det.

§ 32
Eksisterende virksomhet

1. Eksisterende bebyggelse skal bevares.

2. Antatt opprinnelige bygningsdeler, så som vinduer med oppramninger, porter, panel osv. skal mest mulig bevares.

3. Ved fornyelse og reparasjoner, herunder skifting av vinduer, panel, taktekking osv. skal bygning så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende.

4. Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse blir gitt.

§ 33

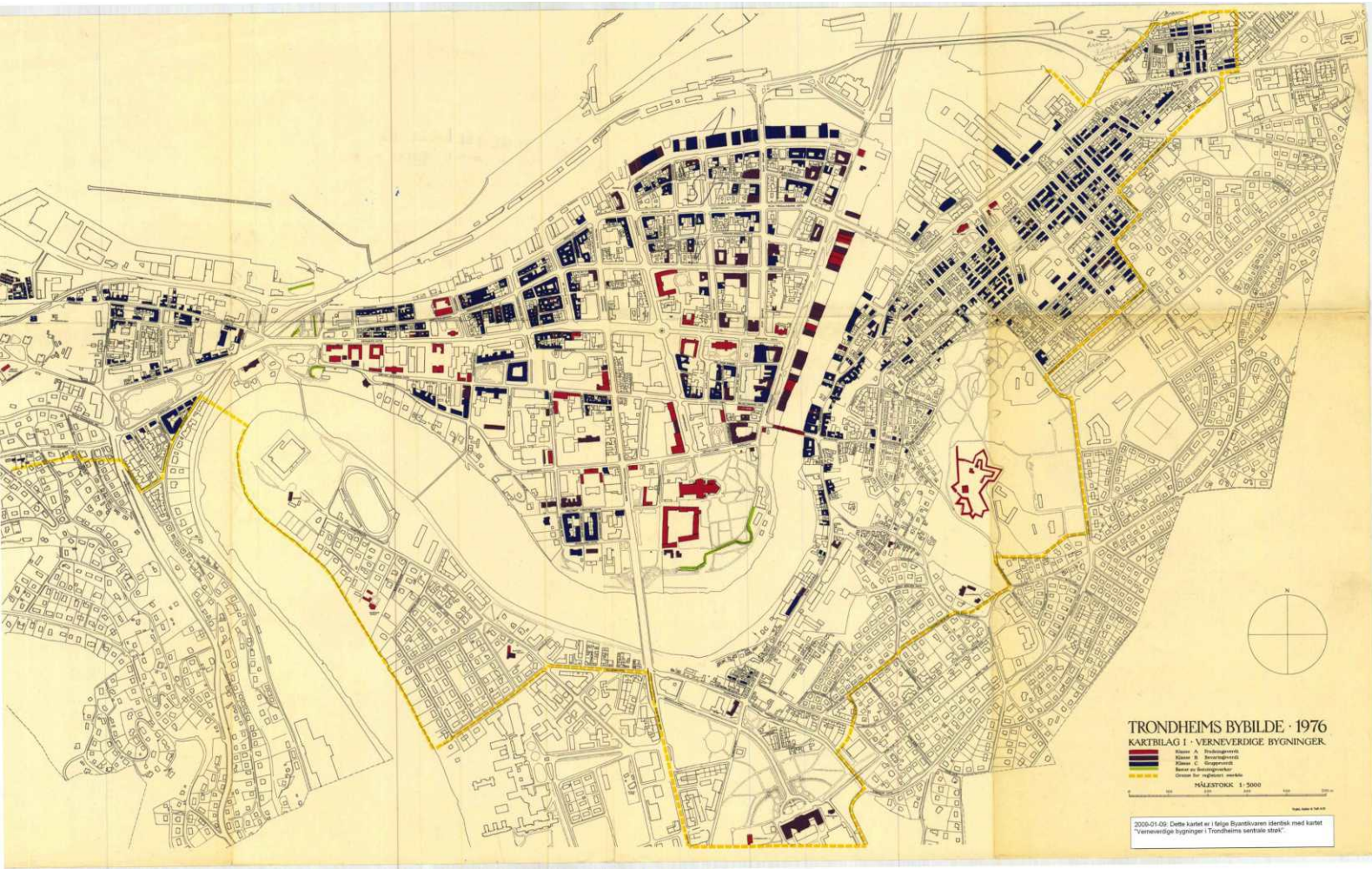
Dersom en bygning brenner eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal nybyggets plassering, utstrekning i høyde og bredde samt utvendig materialbruk mot kanal, gate og eventuell almenning være lik den bygning som erstattes.

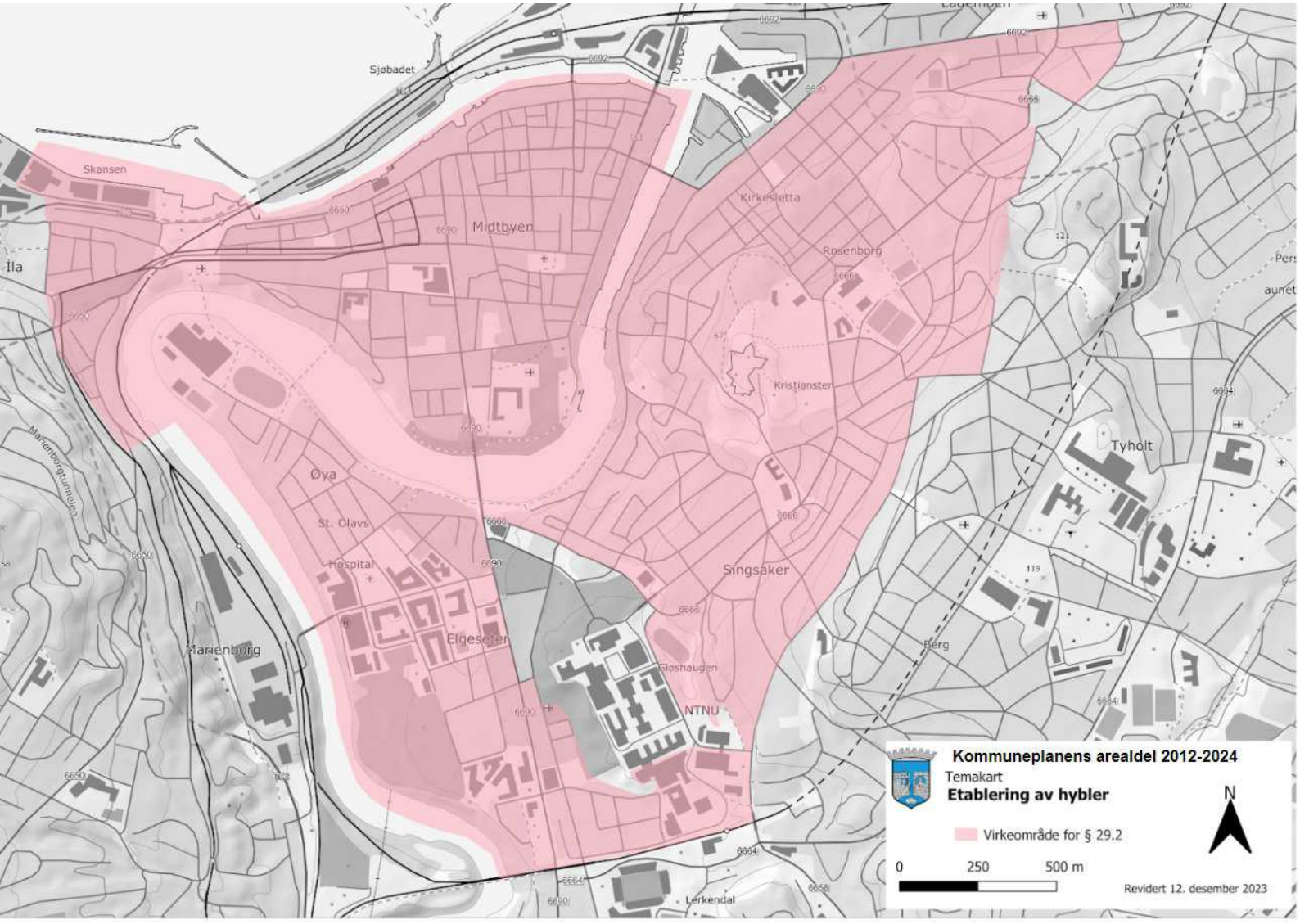
§ 34

Bygningsrådet skal utarbeide en samlet plan for fargebruk og reklameskilt på bryggene.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 26 august 1981
Etter fullmakt Hilliane Hals


TRONDHEIMS BYBILDE · 1976
KARTBILAG I · VERNEVERDIGE BYGNINGER
Klasse A Bevaringsverdi
Klasse B Bevaringsverdi
Klasse C Gruppeverdi
Soner av bevaringsverdier
Grense for vaglistert område
MÅLESTOKK 1:5000
2009-01-09: Dette kartet er i følge Byantikvaren identisk med kartet "Verneverdige bygninger i Trondheims sentrale strøk"


Sjøbadet
Skansen
Midtbyen
Kirkelletta
Rosenborg
Kristiansten
Tyholt
Øya
St. Olavs
Hospital
Singsåker
Elgeseter
Marienborg
Gløshaugen
NTNU
Berg
Lerkendal
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

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

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

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

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

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

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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 401	Bnr: 216	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Danielsbakerveita 7 7010 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kulturminnekartet

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 401	Bnr: 216	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Danielsbakerveita 7 7010 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Havflate
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .

Om kulturminnekartet

De ulike kategoriene i kulturminnekartet
Eksempel på kartutsnitt



Tegnforklaring

- Freda bygning
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi
- Bevaringsområde i reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel

I tillegg vises følgende fra Riksantikvarens karttjeneste (wms):

- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Områder som vises oransje, gul eller grå: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

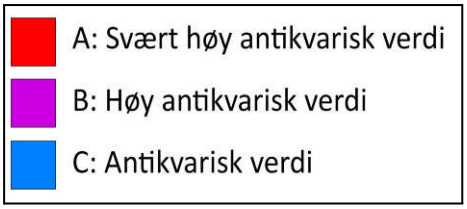
Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Freda kulturminner og sikringssoner
- Kommunens vurdering av antikvarisk verdifull bebyggelse -klasse A, B og C.
- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

Informasjonen nedenfor er hentet fra nettsiden “Kulturminnekartet”: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

A, B og C - Antikvarisk klassifisering

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning/anlegg

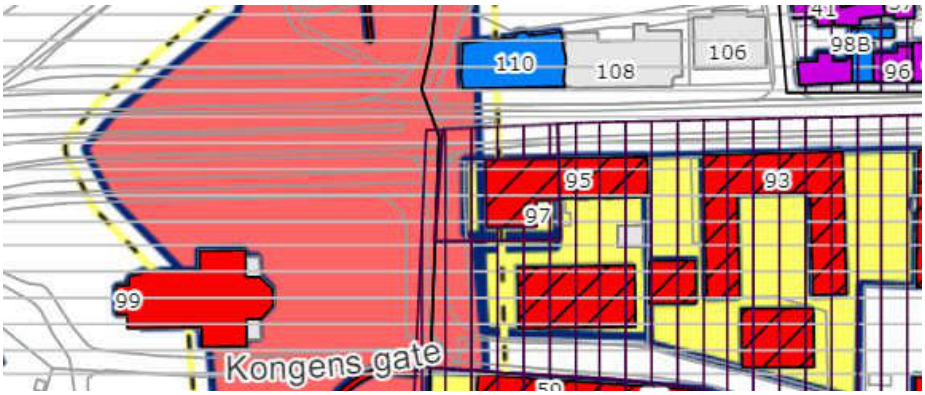




Eksempel på freda bygning: rød med svart skråskravur er Kriminalasylet fra 1830.

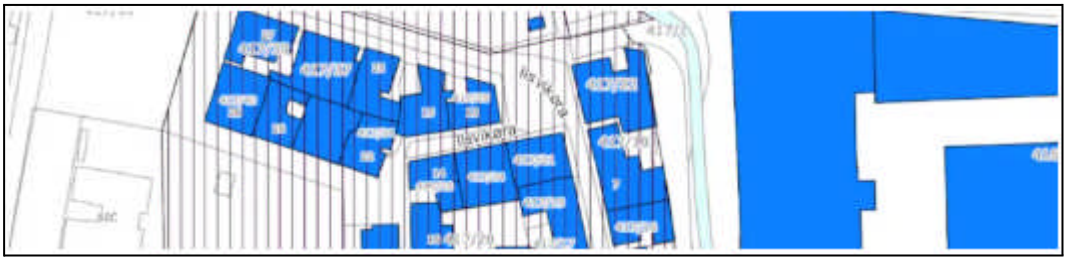
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør. På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

Freda områder og arkeologiske kulturminner



- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder. Freda bygninger vises røde med svart skråskravur.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Områder som vises oransje, gul eller grå: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Bevaringsområde i reguleringsplan



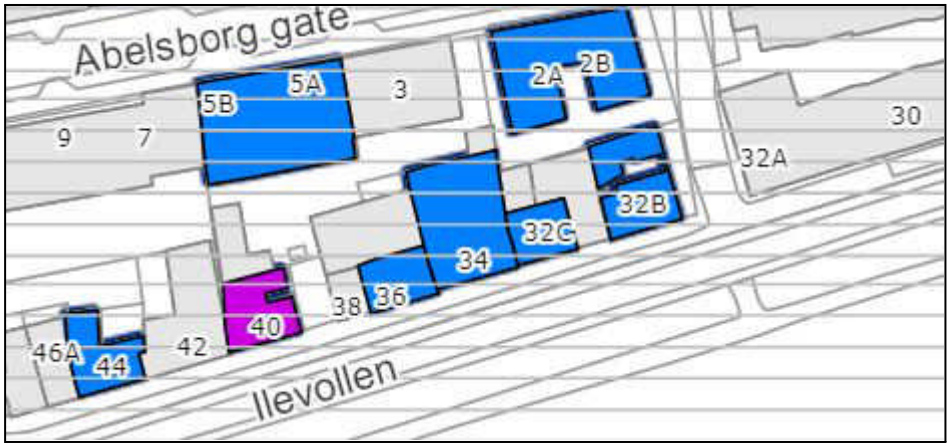
Områdene har svart vertikal skravur.

Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Sjekk reguleringsplan: plankart med bestemmelser for aktuell bygning/område. Finn reguleringsplan i temakart "Reguleringsplaner"; se brukerveiledning til kulturminnekartet: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartveiledning

Fra 2009 ble områder markert på plankart som hensynssone: "særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø". For eldre planer gjelder begrepet "spesialregulert med formål bevaring" ofte kalt "spesialområde bevaring".

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel





Hensynssoner kulturmiljø har horisontal skravur.

Retningslinjer, bestemmelser og beskrivelser vedrørende hensynssoner er tilgjengelig på nettsida: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

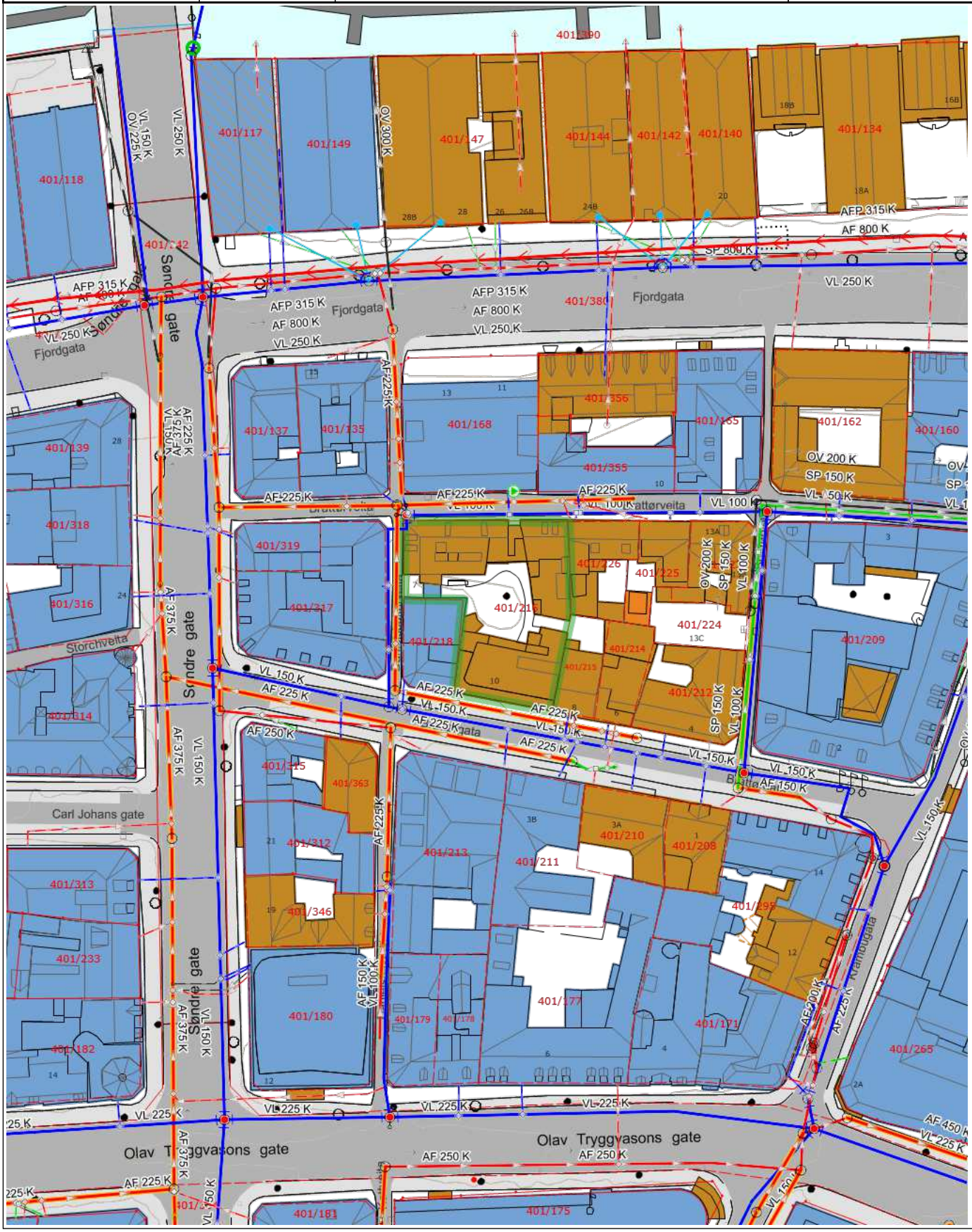
Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 401	Bnr: 216	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Danielsbakerveita 7 7010 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrensepunkt
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Flaggstang
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skiltportal
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Bolig
- Bygning under bakken
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- Skiltportal
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve
- Veg på bru
- Gang- og sykkelveg på bru
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Bru
- Parkeringsområde
- Flytebrygge
- Kai og brygge
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo
- Havflate

Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**401**	**216**	**0**	**9**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 401/216
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
401 / 216
100m


401/216 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
401 / 137
401 / 135
401 / 168
401 / 356
401 / 165
401 / 355
401 / 319
401 / 317
401 / 226
401 / 225
401 / 223
401 / 216
401 / 224
401 / 218
401 / 215
401 / 214
401 / 212
401 / 315
401 / 363
401 / 312
401 / 210
401 / 208
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
17,77
11,73
9,96
13,20
7,52
11,16
17,48
13,52
10,71
7,88
50m

Areal og koordinater

Areal: 837,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034734,29 Øst: 569920,61

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034719,83	569914,19	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			17,48	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034737,21	569916,04	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			11,16	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034737,46	569904,88	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			13,20	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034750,66	569904,87	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,39	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034752,05	569904,87	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			1,40	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034752,06	569906,27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			17,77	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034752,02	569924,04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,73	Ikke hjelpelinje		11	
8	7034751,99	569935,77	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			9,95	Ikke hjelpelinje		11	
9	7034742,04	569936,05	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			7,52	Ikke hjelpelinje		11	
10	7034734,52	569936,26	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			4,89	Ikke hjelpelinje		11	
11	7034729,74	569935,25	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			13,52	Ikke hjelpelinje		11	
12	7034716,47	569932,64	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			7,88	Ikke hjelpelinje		11	
13	7034717,84	569924,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,71	Ikke hjelpelinje		11	
14	7034719,81	569914,35	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	

			0,16	Ikke hjelpelinje		11	

Maja
EIENDOM AS

TINGLYST
15 DES. 2004
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 27180

ERKLÆRING

TRONDHEIM KOMMUNE V

Undertegnede, Maja Eiendom AS, som hjemmelshaver til eiendommen gnr. 401, bnr. 216, sek. 1 - 29 i Trondheim kommune, erklærer herved at hjemmelshaver av gnr. 401, bnr. 215 skal ha rett til gangadkomst gjennom eiendommens portrom.

Erklæringen er forpliktende for nåværende og fremtidige eiere av gnr. 401, bnr. 216 sek. 1 - 29 i Trondheim kommune.

TRONDHEIM den 15.12.04

Maja Eiendom AS

Doknr: 27180 Tinglyst: 15.12.2004 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Maja
EIENDOM AS

TINGLYST
12 APR. 2005
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 6920

ERKLÆRING

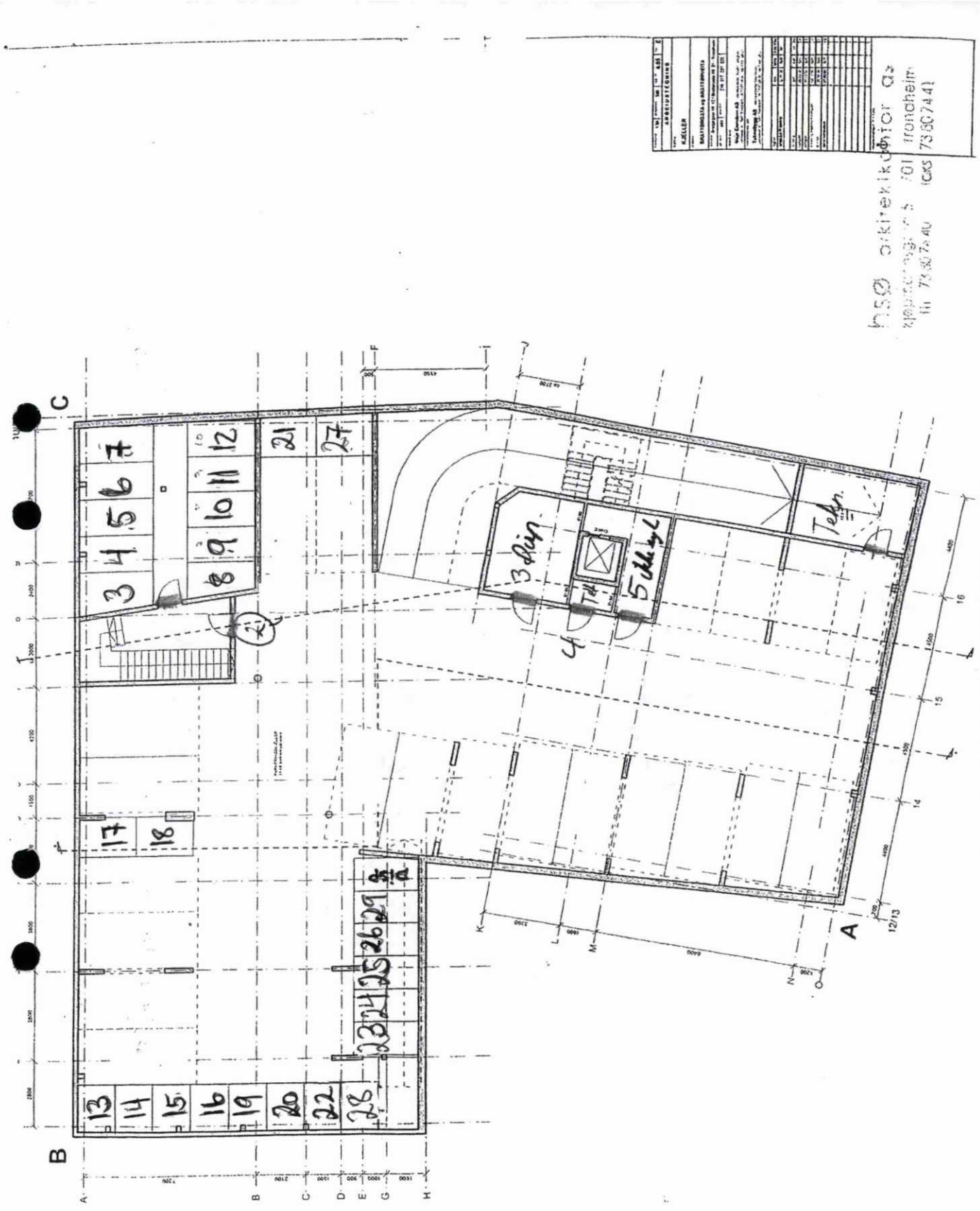
Undertegnede, Maja Eiendom AS, foretaksnr. 974 402 386, som hjemmelshaver til eiendommen gnr. 401, bnr. 216 sek.1, i Trondheim kommune, gir med dette hjemmelshaveren av gnr. 401, bnr. 216, sek. 3 - 29, ~~eksklusiv~~ bruksrett til bodareal i kjeller, merket med den enkelte seksjons bodnummer.

Erklæringen er forpliktende for nåværende og fremtidige eiere av gnr. 401, bnr. 216, sek. 1 i Trondheim kommune.

TRONDHEIM den 08.04.05

Maja Eiendom AS

Doknr: 6920 Tinglyst: 12.04.2005 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


3 Rom
Tekn.
A
B
C

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:
Danielsbakerveita 7, 7010 Trondheim
Gnr. 401, Bnr. 216, Snr. 9, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251115

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.
