

Breidablikveien 66 B 7021 TRONDHEIM

Arealer

Boligtype:

BRA: 78 m²

BRA-i: 73 m²

Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Breidablikveien 66 B

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. Etasje	73	73	0	0	7
U. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	78	73	5	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. Etasje	73	73	0	Entrè, soverom, bad, kjøkken, stue, soverom og soverom.	
Totalt m²	73	73	0		

Kommentar til arealberegning

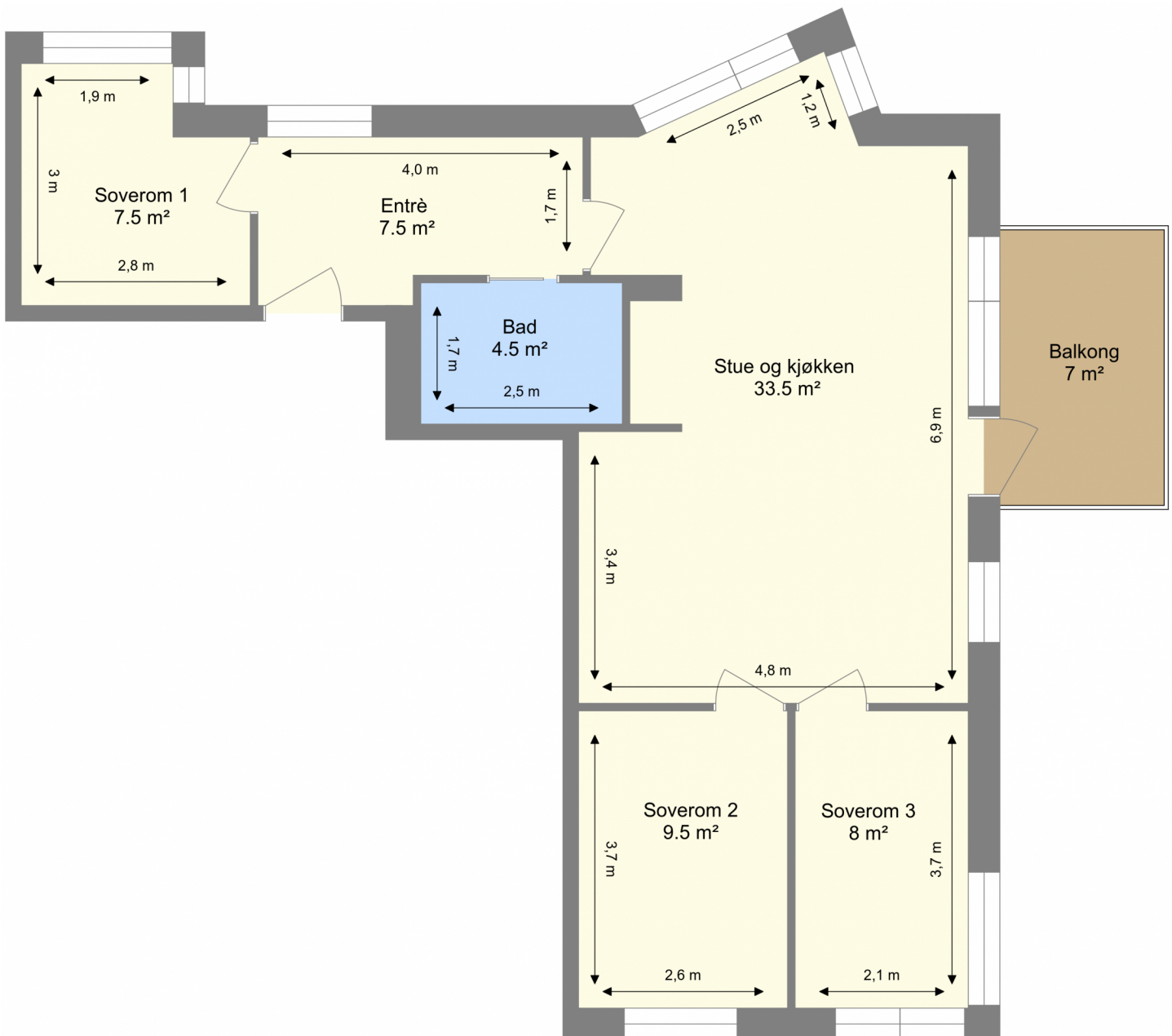
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Simon Trøen

Takst-Forum Trøndelag, v/ Simon Trøen
25.07.25

Breidablikveien 66 B Snr.16

4. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



Agraff Arkitektur AS
Sanne
Olav Tryggvasons gate 19
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-23/81330 oppgis ved alle henvendelser		19.12.2025

Breidablikveien 66A-F, 68A-E og 70A-D, ferdigattest for oppføring av 3 boligbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 95/25/0/0
Bygningsnummer: 301243875, 301244269, 301244397, 301244421, 301244424, 301244426 ,
301244434
Ansvarlig søker: Agraff Arkitektur AS
Tiltakshaver: PWS GODHAVN UTBYGGING AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Breidablikveien 66 og 70 fasadetegninger
Breidablikveien 66 og 70 plantegninger
Breidablikveien 66 og 70 fasadetegning_endring
Breidablikveien 66 og 70 snittegninger
Breidablikveien 66 og 70 utomhusplan
Breidablikveien 66 og 70 plantegning_endring

Breidablikveien 66 - 70 fasadetegninger
Breidablikveien 66 - 70 plantegninger
Breidablikveien 66 - 70 fasadetegning_endring
Breidablikveien 66 - 70 snittegninger
Breidablikveien 66 - 70 utomhusplan
Breidablikveien 66 - 70 plantegning_endring

Kopimottaker: PWS GODHAVN UTBYGGING AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 09.12.2025.

Alle søknadspåklagte arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen, med mindre vesentlig endring som framgår av vedlagte tegninger.

Ferdigattesten gjelder to boligblokker og et rekkehus med tilhørende parkeringskjeller og utomhusarealer, slik det er beskrevet i vedtak Dokumentnr.: BYGG-23/81330-24, datert 01.09.2023.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614805044
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942110464	TRONDHEIM KOMMUNE	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

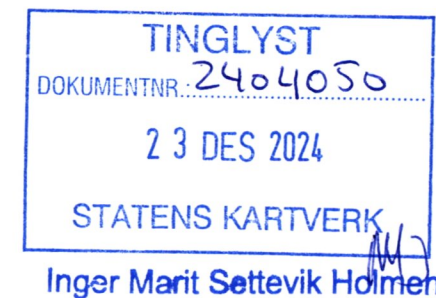
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
929216660	PWS GODHAVN UTBYGGING AS		Erling Skakkes gate 52A, 7012 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5001	95	25

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	95	25	0	1	29 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	2	34 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	3	29 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	4	35 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	5	28 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	6	64 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	7	33 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	8	39 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	9	35 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	10	100 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	11	68 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	12	33 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	13	39 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	14	35 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	15	100 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	16	74 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	17	53 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	18	76 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	19	71 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei





Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	95	25	0	20	76 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	21	39 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	22	71 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	23	69 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	24	74 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	25	69 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	26	84 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	27	84 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	28	66 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	29	54 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	30	74 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	31	68 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	32	74 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	33	68 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	34	74 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	35	68 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	36	123 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	37	79 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	38	103 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	39	71 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	40	87 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	41	81 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	42	81 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	43	48 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	44	48 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	45	23 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	46	23 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	47	23 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	48	23 / 3450	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	95	25	0	49	550 / 3450	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrevirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim	PB 2300, Torgarden, 7004 TRONDHEIM	Bernt Brynhildsen

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
PWS Godhavn Utbygging AS	929216660	vidar@godhavn.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Erling Skakkes gate 52A	7012	Trondheim	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	95	25	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
929216660	PWS Godhavn Utbygging AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	29		13	B	39		25	B	69		37	B	79		49	N	550	B
2	B	34		14	B	35		26	B	84		38	B	103		50			
3	B	29		15	B	100		27	B	84		39	B	71		51			
4	B	35		16	B	74		28	B	66		40	B	87		52			
5	B	28		17	B	53		29	B	54		41	B	81		53			
6	B	64		18	B	76		30	B	74		42	B	81		54			
7	B	33		19	B	71		31	B	68		43	B	48		55			
8	B	39		20	B	76		32	B	74		44	B	48		56			
9	B	35		21	B	39		33	B	68		45	B	23		57			
10	B	100		22	B	71		34	B	74		46	B	23		58			
11	B	68		23	B	69		35	B	68		47	B	23		59			
12	B	33		24	B	74		36	B	123		48	B	23		60			
Sum tellere:			3450	Nevner =			3450												

Dato	Innsenderens underskrift
28/10-24	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 28/10-24 | Innsenderens underskrift 

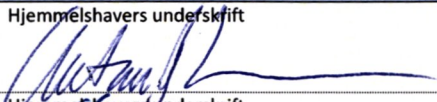

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen


10. Underskrifter


Sted og dato Trondheim 28.10.24	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Christian Berg Eilertsen for PWS GODHAVN UTBYGGING AS
Sted og dato Trondheim 22.10.24	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Øyvind Estenstad for PWS GODHAVN UTBYGGING AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 5001	Kommunens navn TRONDHEIM	Gårdsnr. 95	Bruksnr. 25	Festenr.
Dato 28/11-24	Underskrift 	Stempel TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim		

Dato 28/10-24 Innsenderens underskrift 

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer		Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal									
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato

Innsenderens underskrift



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 95

Bnr: 25

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Breidablikveien 66-70, 7021 TRONDHEIM

Hj.haver/Fester:



Side 1/7

TRONDHEIM

Dato: 27/11-2024

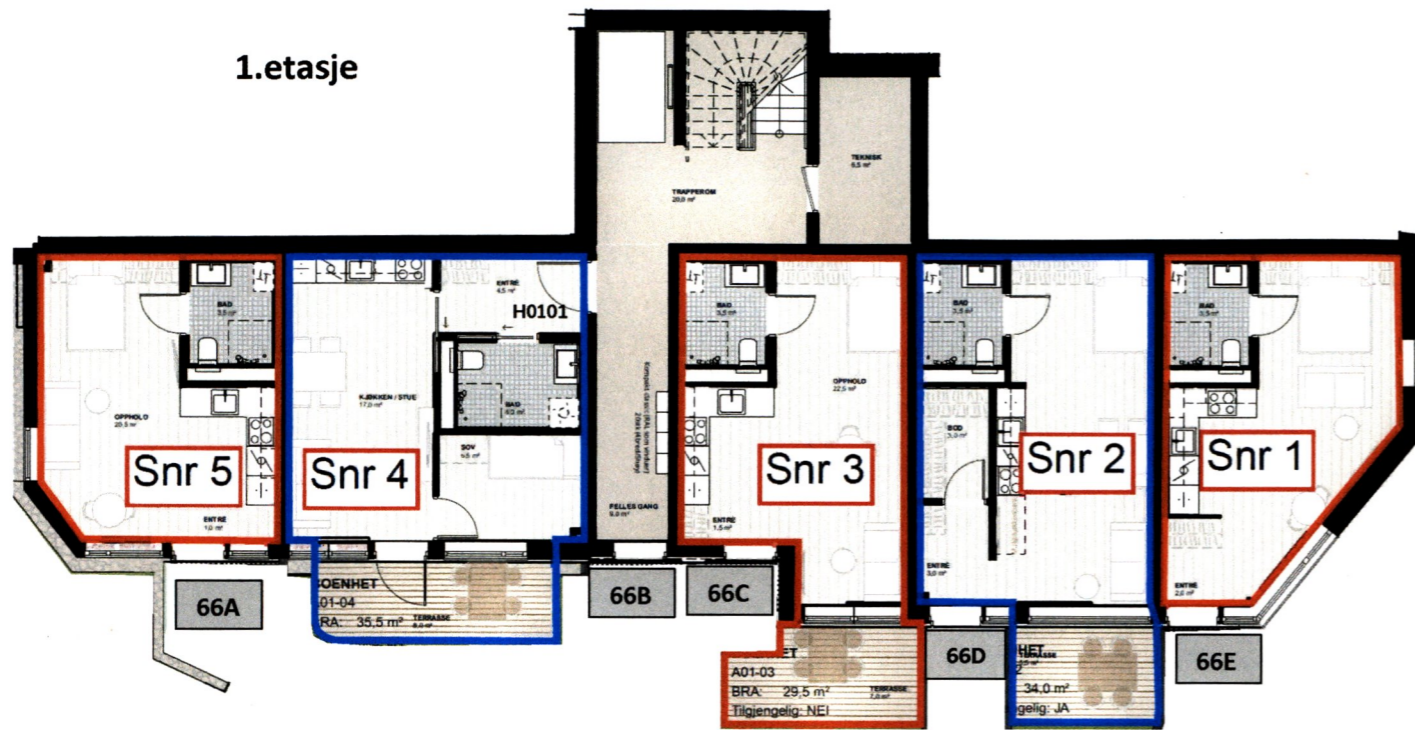
Seksjonert eiendom er markert med grønn strek

Målestokk 1:550

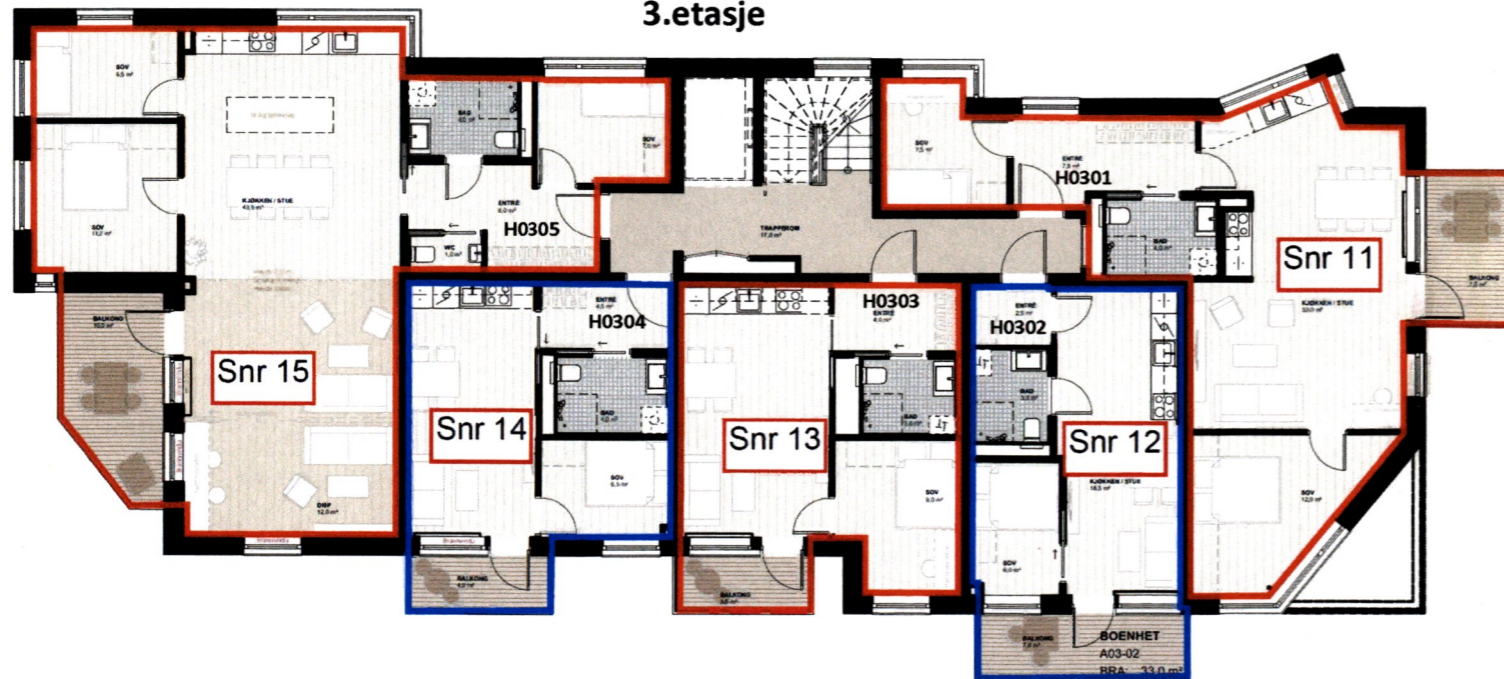


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

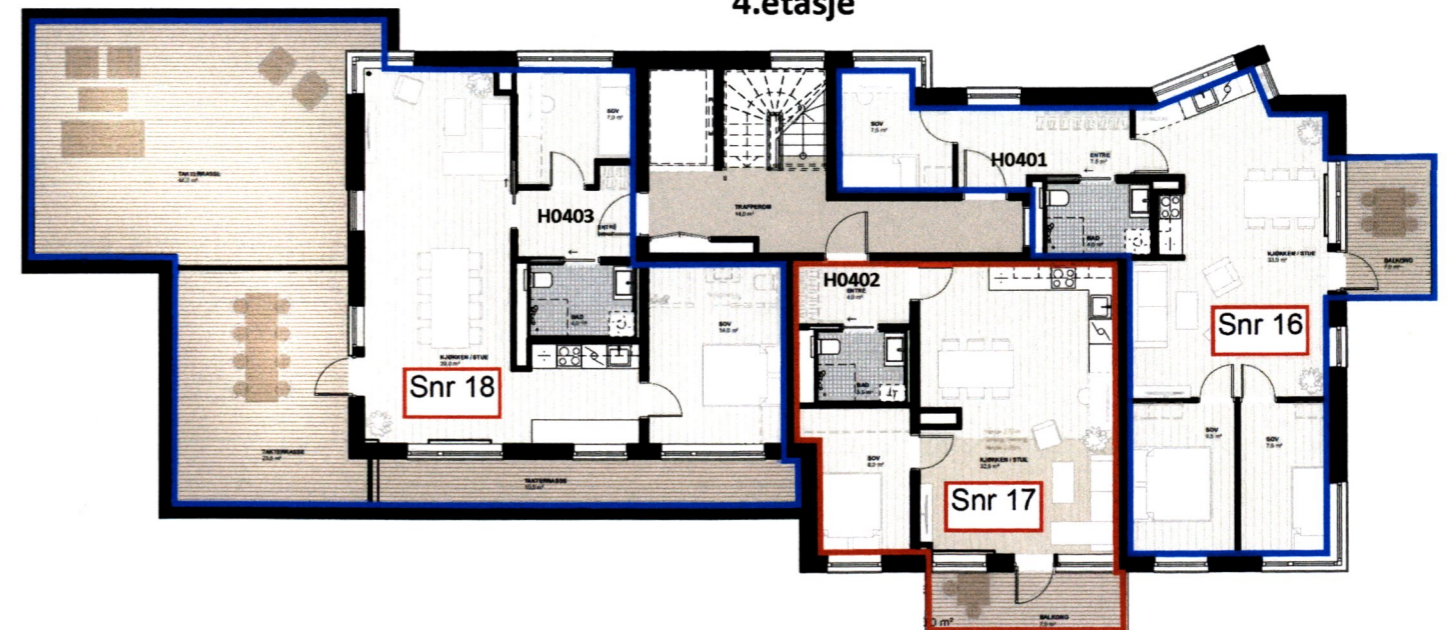
1.etasje



3.etasje



4.etasje



Eierseksjonering

Gnr: 95 Bnr: 25 i Trondheim kommune



Saknr.: 202435666

Dato: 28.11.2024

Side 2/7

5.etasje

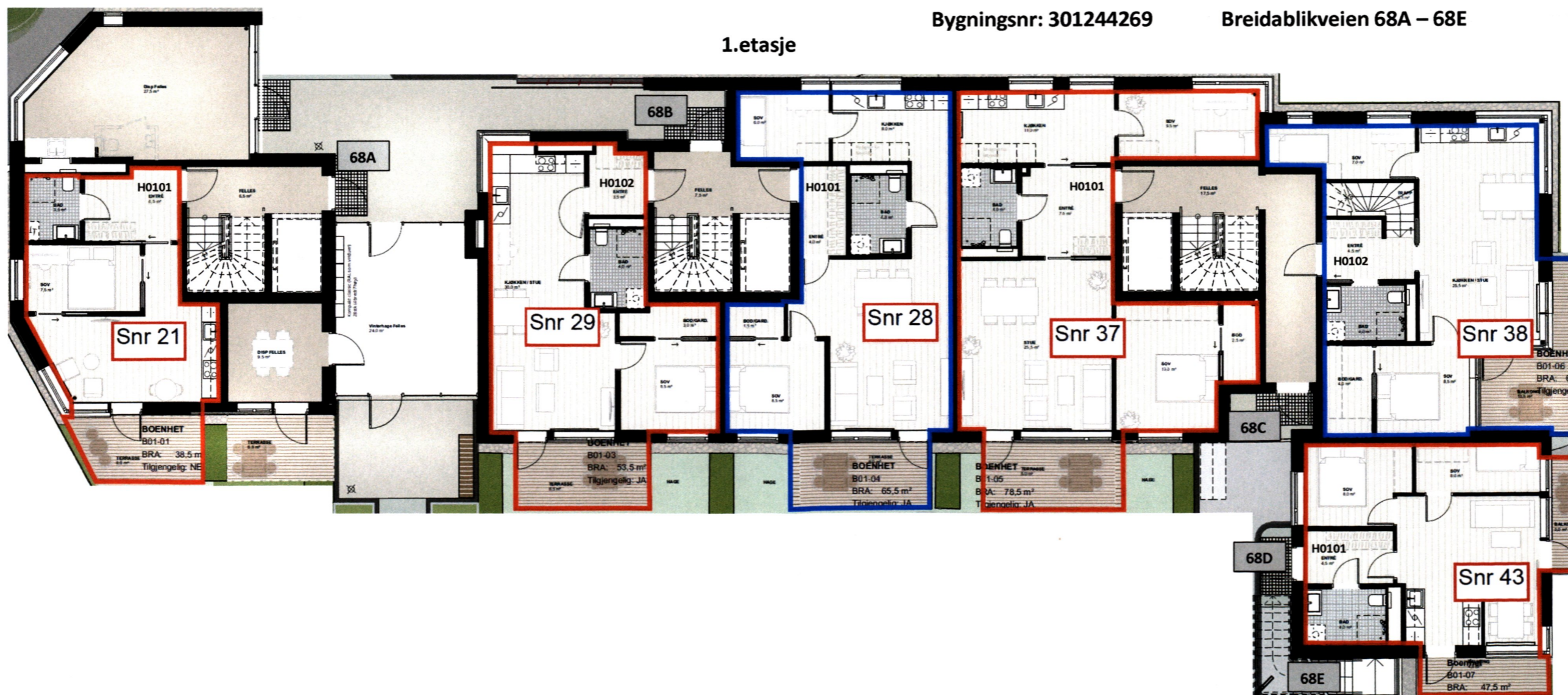


Eierseksjonering
Gnr: 95 Bnr: 25 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202435666
Dato: 28.11.2024 Side 3/7

Bygningsnr: 301244269

Breidablikveien 68A – 68E

1.etasje




2. etasje

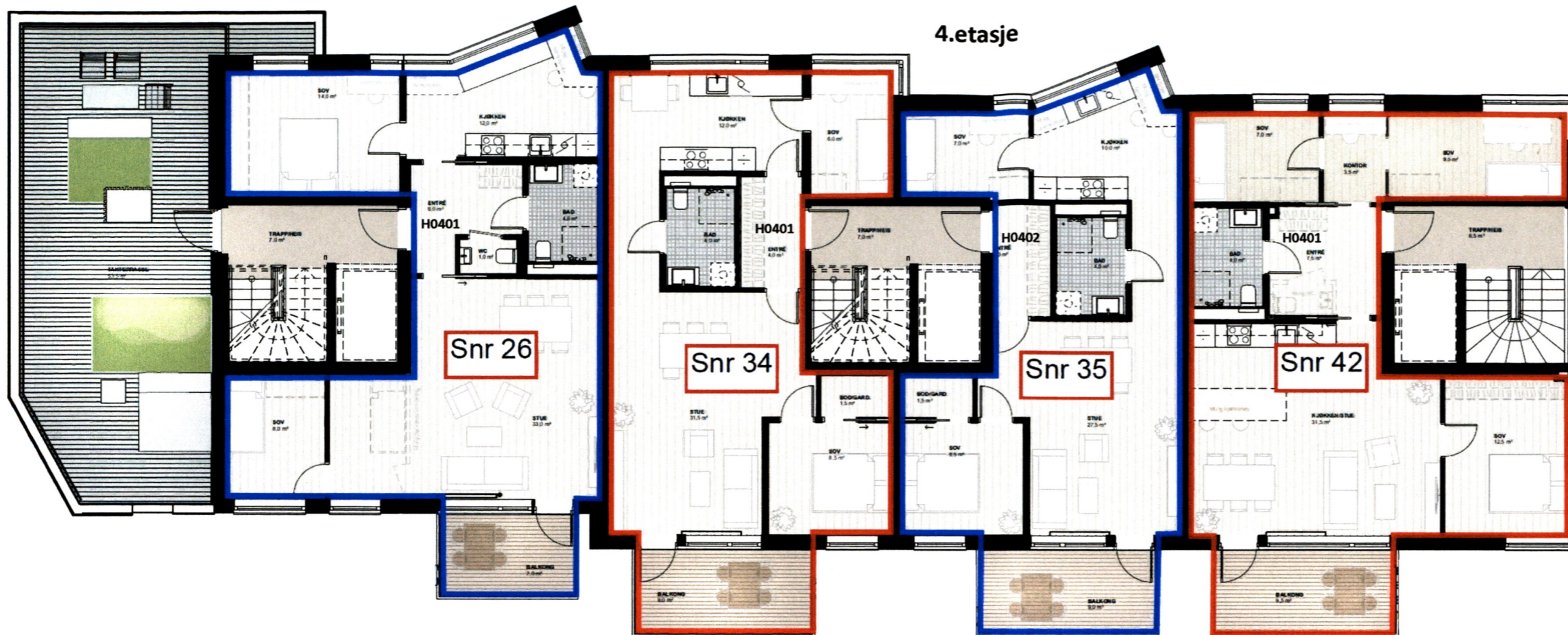


3. etasje


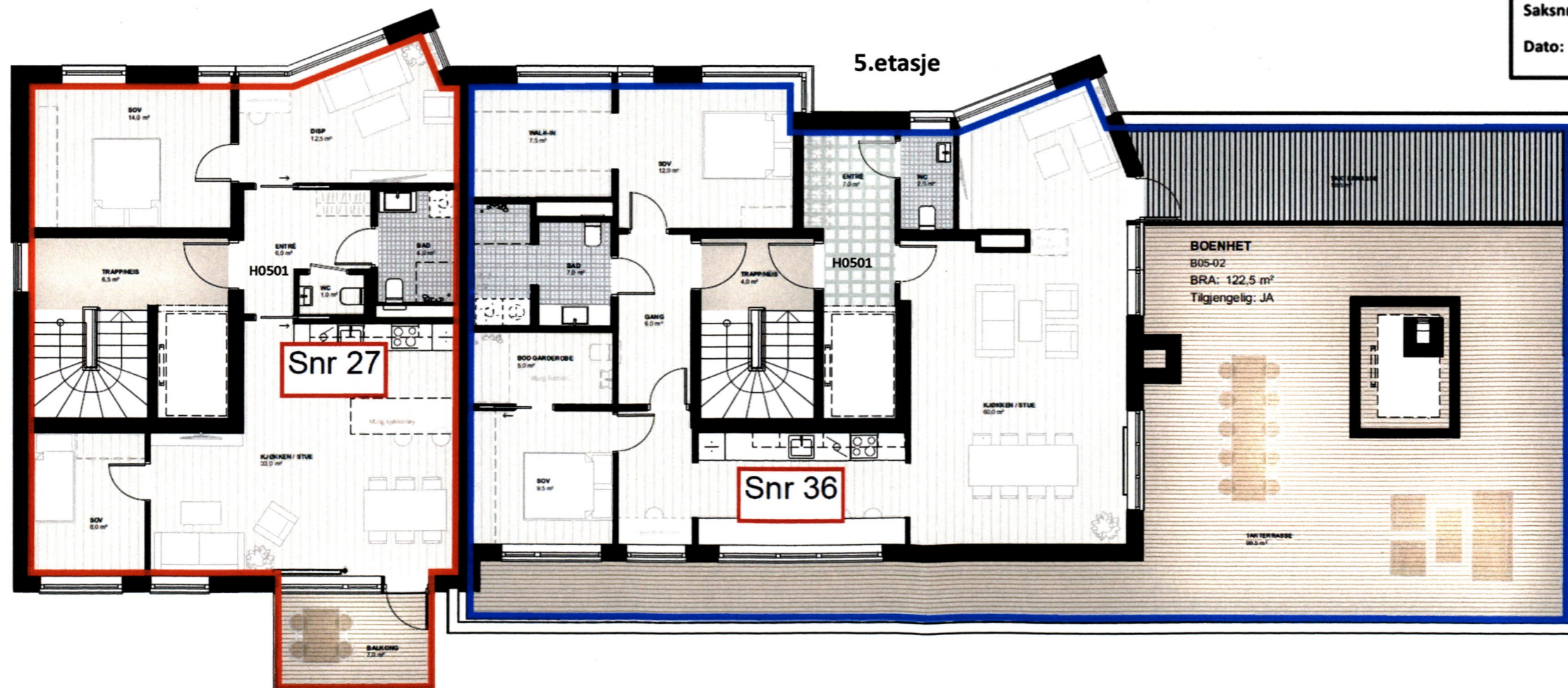


Eierseksjonering
Gnr: 95 Bnr: 25 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202435666
Dato: 28.11.2024 Side 4/7



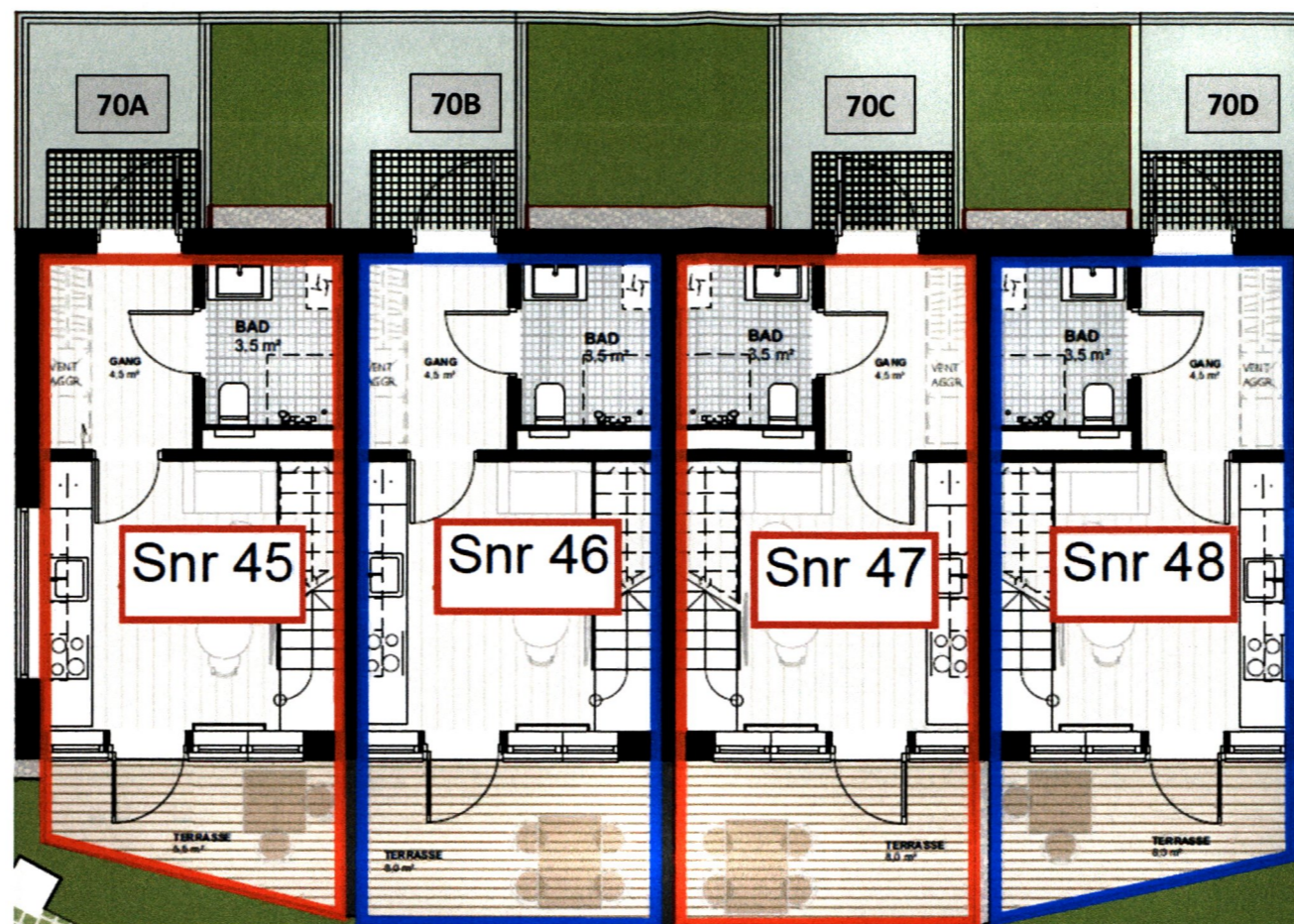


Eierseksjonering
 Gnr: 95 Bnr: 25 i Trondheim kommune
 Saksnr.: 202435666
 Dato: 28.11.2024 Side 5/7

Breidablikveien 70A – 70D

1.etasje



Bygningsnr:

301244426

301244424

301244421

301244397

2.etasje



Eierseksjonering

Gnr: 95 Bnr: 25 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202435666

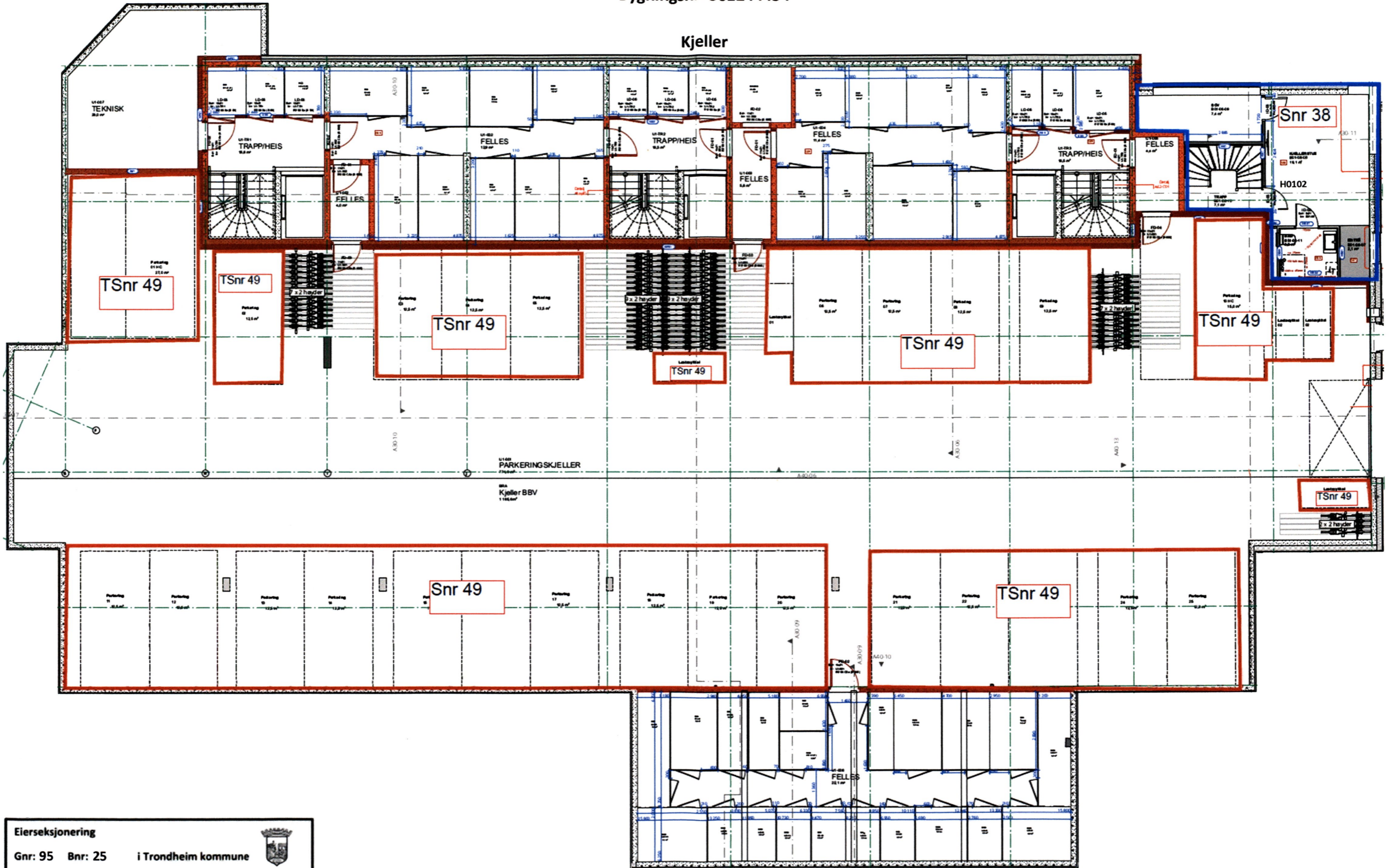
Dato: 28.11.2024

Side 6/7



Bygningsnr: 301244434

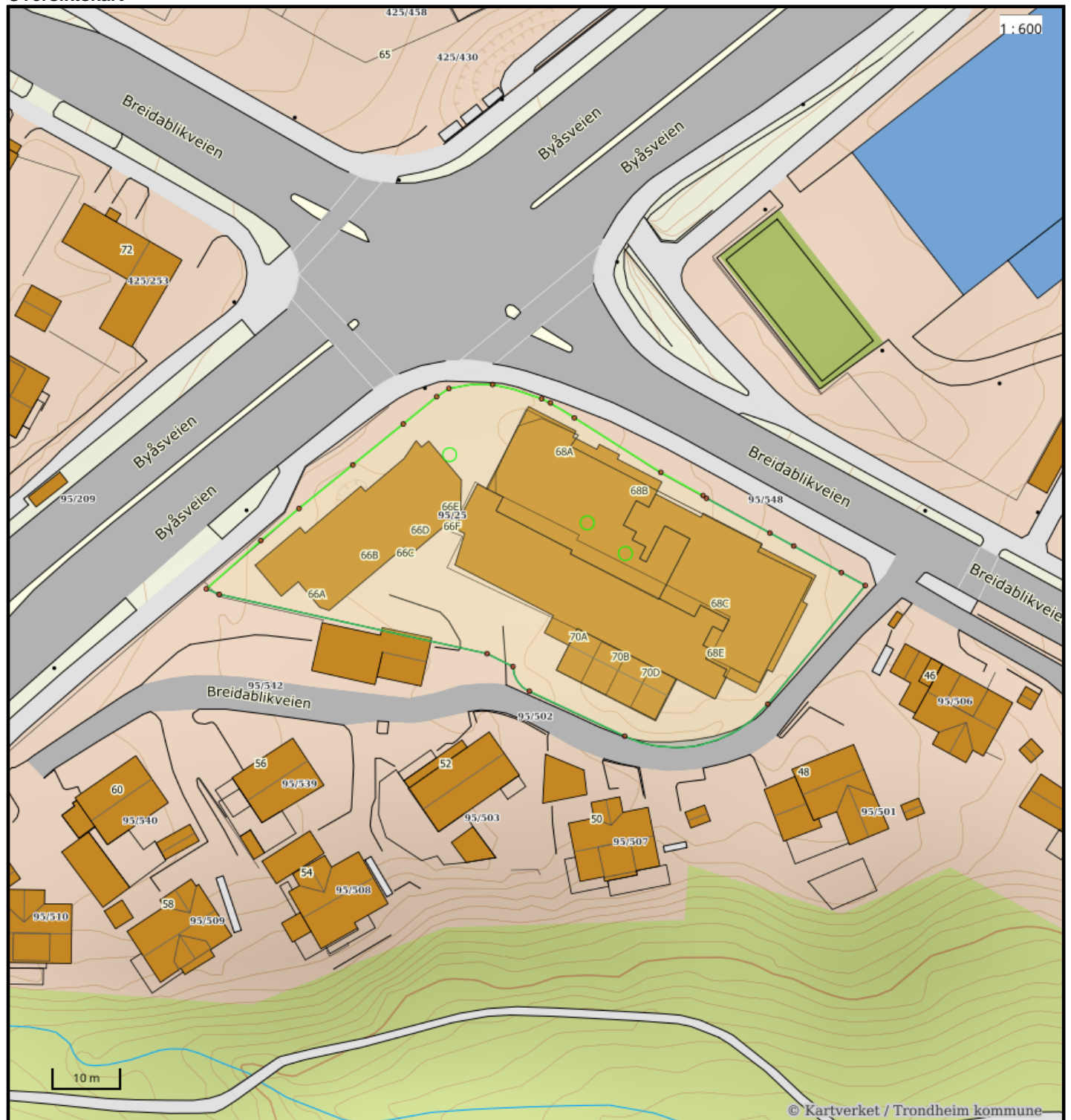
Kjeller



Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune Trondheim KNR 5001 - GNR 95 / BNR 25 / FNR 0 / SNR 16



© Kartverket / Trondheim kommune

Nøyaktighet (standardavvik)

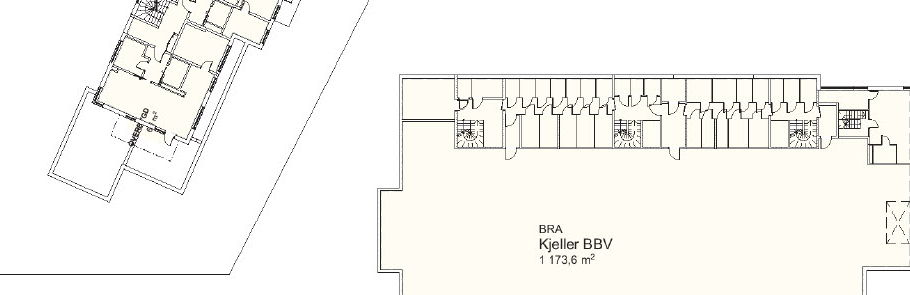
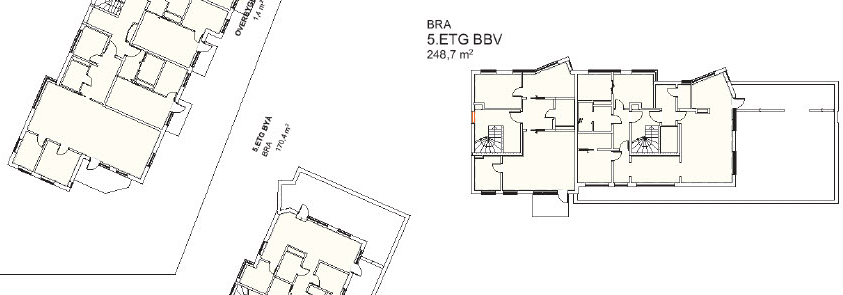
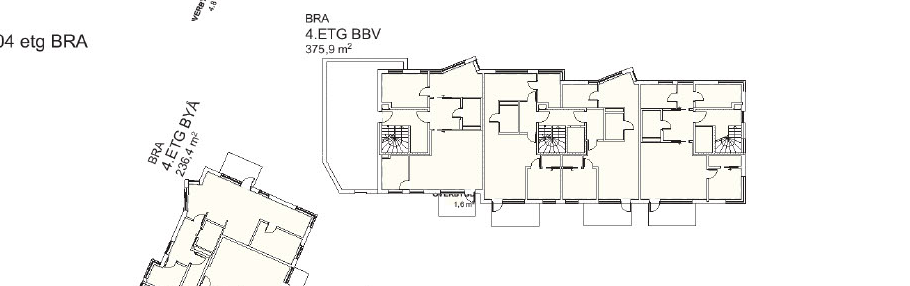
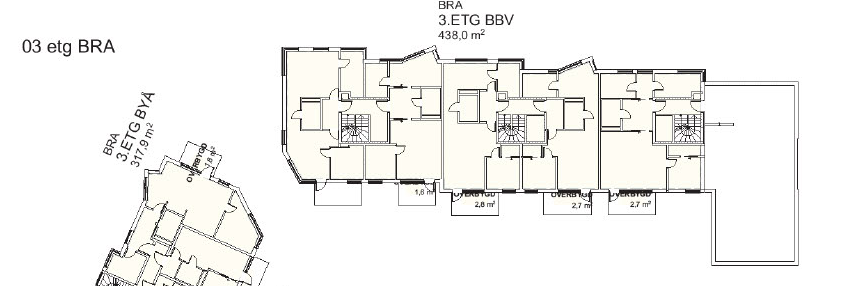
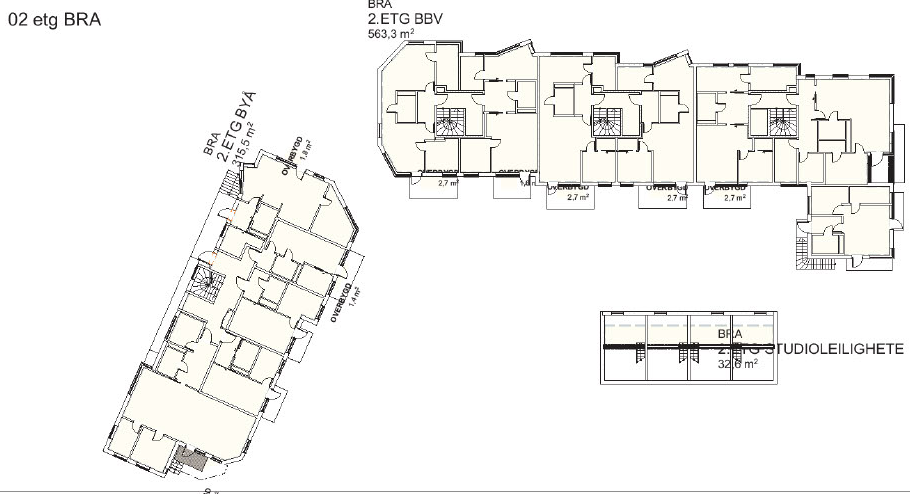
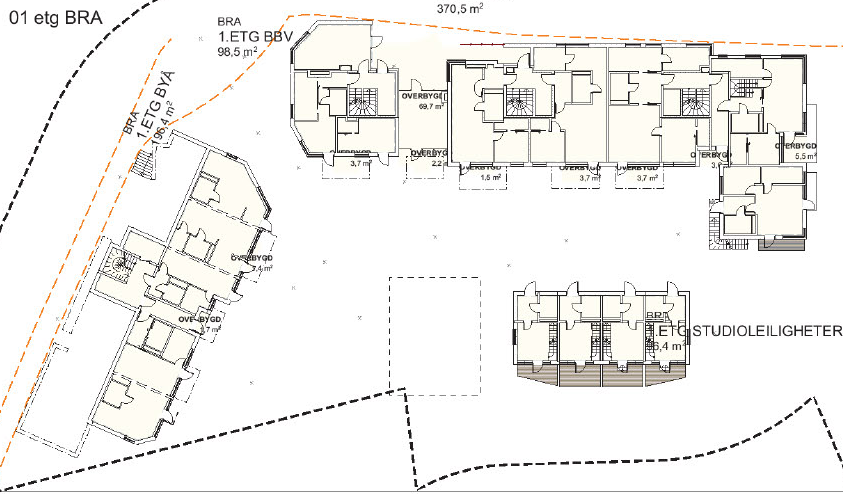
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



00 Areal Etasje BRA B1 (Reg. 3470 m2)

Etasje	Navn	Areal gulv
01 etg	OVERBYGD	96,6
	1.ETG BBV	468,9
	1.ETG BYÅ	196,4
		762,0 m²
02 etg	OVERBYGD	20,3
	2.ETG BYÅ	315,5
	2.ETG BBV	563,3
		899,1 m²
03 etg	OVERBYGD	12,9
	3.ETG BYÅ	317,9
	3.ETG BBV	438,0
		768,7 m²
04 etg	OVERBYGD	7,7
	4.ETG BYÅ	236,4
	4.ETG BBV	375,9
		620,0 m²
05 etg	5.ETG BYÅ	170,4
	5.ETG BBV	248,7
		419,1 m²
		3 468,9 m²

00 Areal Etasje BRA B2 (Reg. 130m2)

Etasje	Navn	Areal gulv
01 etg	1.ETG	
	STUDIOLEILIGHETER	96,4
		96,4 m²
02 etg	2.ETG	
	STUDIOLEILIGHETER	32,6
		32,6 m²
		129,0 m²

00 Areal Etasje BRA Kjeller

Etasje	Navn	Areal gulv
U1 etg		
	Kjeller BBV	1 173,6
		1 173,6 m²

**PWS GODHAVN
UTBYGGING AS**

BRA



A56-03 17.04.2023 E

ByVy

Breidablikveien 66-68 TRONDHEIM 7021

2020 mål: (A3)

*Agraff Arkitektur AS - Mellømlia 56, 7018 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS.
Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.*

Nordpil

FORPROSJEKT

REVISION	REV. DATO	UTSENDELSE #	UTSENDELSE	ENDRING #	ENDRINGSNAVN	UTSENDT AV	KONTROLL
E	17.04.2023	UTSENDELSE 30	Tegningssett til rammesøknad	E189	Til rammesøknad	Fredrik Asplin	YH
D	22.03.2023	UTSENDELSE 26	Tegninger til rammesøknad	E181	Rev. til rammesøknad	Fredrik Asplin	YH
C	22.02.2023	UTSENDELSE 19	Rev. tegningssett etter samspill ENT	E177	Endringer mot ENT	Fredrik Asplin	SHA
B	20.02.2023	UTSENDELSE 18	Etter endringer fra BM	E175	Redusert glassareal og andre BM-endringer	Fredrik Asplin	SHA
A	08.02.2023	UTSENDELSE 17	Møtlerbygg endret	E174	Endringer i møtleren	Yashar Hanstad	SHA
-	03.02.2023	UTSENDELSE 16	Tegninger til prisning	E165	Nullrevisjon	Fredrik Asplin	SHA
-	03.02.2023	UTSENDELSE 16	Tegninger til prisning	E165	Nullrevisjon	Fredrik Asplin	SHA

Reguleringshøyder

125,70
125,25

122,20

119,03

Utstikkende karnapp



PWS GODHAVN
UTBYGGING AS

Fasade Øst Bygg A

ByVv

A40-03 17.04.2023 I

Breidablikveien 66-68 TRONDHEIM 7021
GNR/BNR 99/25

2020 mål: 1:100 (A3)

FORPROSJEKT

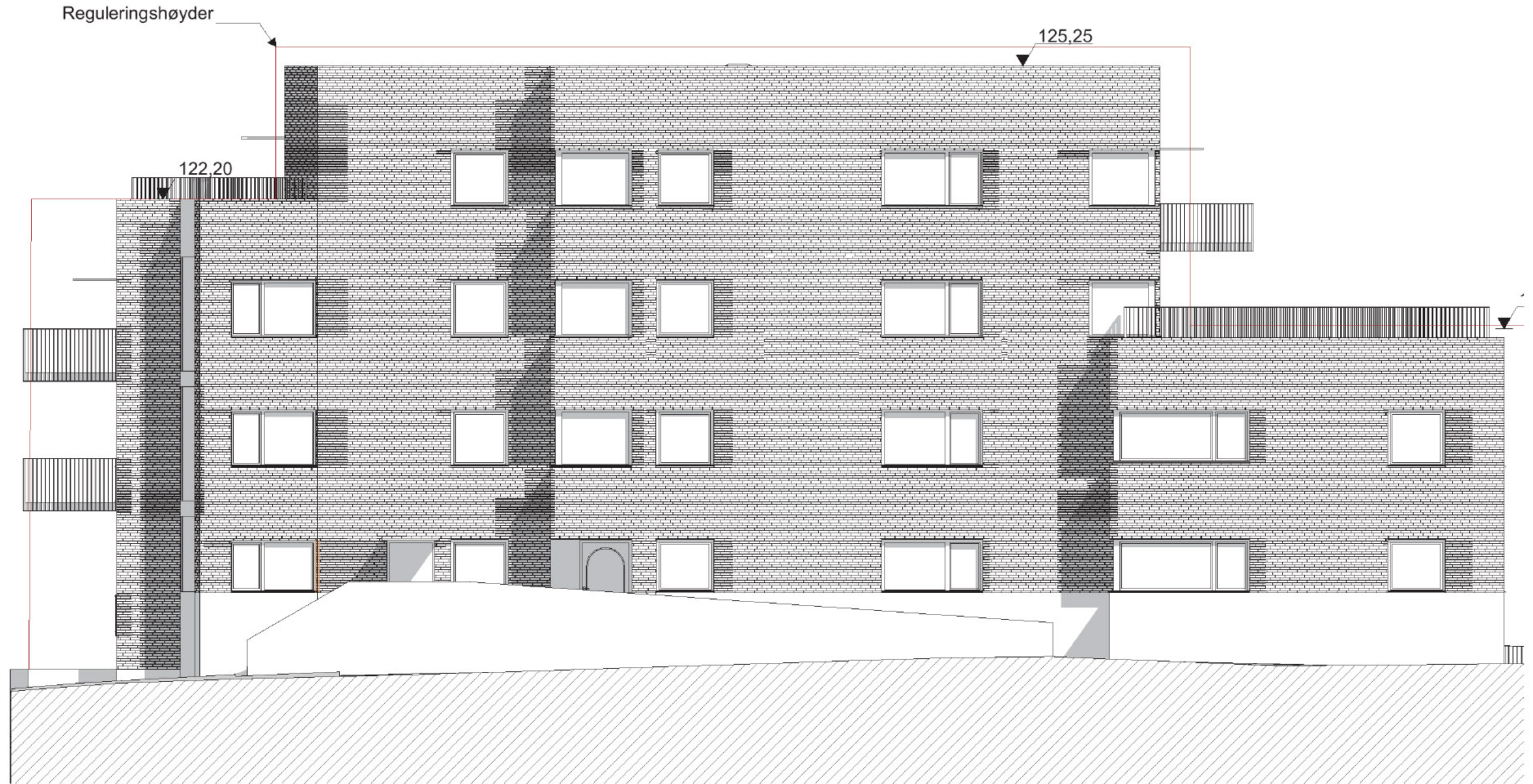
Agraff Arkitektur AS - Mellomila 56, 7018 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS.
Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.



Lokaliseringsfigur

Nordpil

REVISJON	REV. DATO	UTSENDELSE	ENDRING #	ENDRINGSNAVN	UTSEN DT AV	KONTROLL
I	17.04.2023	UTSENDELSE 30	E189	Til rammesøknad	Fredrik Asplin	YH
H	30.03.2023	UTSENDELSE 28	E186	Nabovarsling	Hildegunn Loraas	YH
G	22.03.2023	UTSENDELSE 26	E181	Rev. til rammesøknad	Fredrik Asplin	MJ
F	22.02.2023	UTSENDELSE 19	E177	Endringer mot ENT	Fredrik Asplin	YH
E	20.02.2023	UTSENDELSE 18	E175	Redusert glassareal og andre BM-endringer	Fredrik Asplin	YH
D	03.02.2023	UTSENDELSE 16	E169	Endringer etter innspill tekniske fag	Fredrik Asplin	YH
C	13.01.2023	UTSENDELSE 14	E167	Endringer i uke 1-2 2023 - til tekniske fag	Fredrik Asplin	YH
B	31.08.2022	UTSENDELSE 13	E160	Endringer fra 12.09.22 til 29.09.22		
A	17.09.2021	UTSENDELSE 04	E122	Flytting blokk mot Byåseveien	Yashar Hanstad	
				NULLREVISJON (for regulering)	Yashar Hanstad	
-	06.03.2021	UTSENDELSE 02	E02	NULLREVISJON (interiør)	Yashar Hanstad	



PWS GODHAVN
UTBYGGING AS

Fasade Vest Bygg A



REVISJON	REV. DATO	UTSENDELSE	ENDRING #	ENDRINGSNAVN	UTSEN DT AV	KONTROLL
I	17.04.2023	UTSENDELSE 30	E189	Til rammesøknad	Fredrik Asplin	YH
H	30.03.2023	UTSENDELSE 28	E186	Nabovarsling	Hildegunn Loraas	YH
G	22.03.2023	UTSENDELSE 26	E181	Rev. til rammesøknad	Fredrik Asplin	MJ
F	22.02.2023	UTSENDELSE 19	E177	Endringer mot ENT	Fredrik Asplin	YH
E	20.02.2023	UTSENDELSE 18	E175	Redusert glassareal og andre BM-endringer	Fredrik Asplin	YH
D	08.02.2023	UTSENDELSE 16	E169	Endringer etter innspill tekniske fag	Fredrik Asplin	YH
C	13.01.2023	UTSENDELSE 14	E167	Endringer i uke 1-2 2023 - til tekniske fag	Fredrik Asplin	YH
B	31.08.2022	UTSENDELSE 13	E160	Endringer fra 12.09.22 til 29.09.22	Yashar Hanstad	
A	17.09.2021	UTSENDELSE 04	E122	NULLREVISJON (for regulering)	Yashar Hanstad	
-	06.03.2021	UTSENDELSE 02	E02	NULLREVISJON (interiør)	Yashar Hanstad	

ByVv

A40-04 17.04.2023 I

Breidablikveien 66-68 TRONDHEIM 7021
GNR/BNR 99/25




2020 mål: 1:100 (A3)

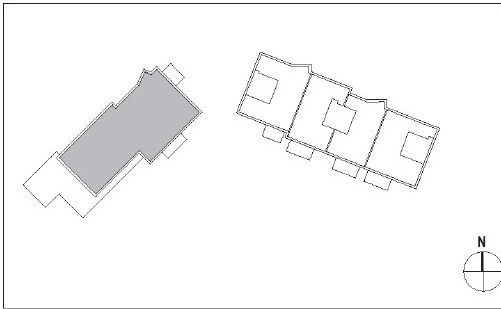
Agraff Arkitektur AS - Mellomila 56, 7018 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS.
Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

Lokaliseringsfigur

Nordpil

FORPROSJEKT

 Søknad #1
 Søknad #2
 Søknad #3



Betonmast Trøndelag AS

Bygg A - Plan 4



A92-4 02.06.2025 A

2120 mål: 1:200 (A4)

Agraff Arkitektur AS - Olav Tryggvasons gate 19, 7011 Trondheim, Norway - www.agraff.no
 © Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS.
 Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

Nordpil

REVISJON	REV. DATO	UTSENDELSE	ENDRING #	ENDRINGSNAVN
A	02.06.2025	69	PAH1	Nullrevisjon søknad brukstillatelse

Søknad om midlertidig brukstillatelse
 ByVv
 Breidablikveien 66-68 TRONDHEIM 7021

TEGNFORKLARING

PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse (1110)
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)**
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn - grøntareal (2018)
- Kollektivholdeplass (2073)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

- Friområde (3040)

BESTEMMELSER (PBL § 12-7)

- #1 Utforming - fremtidig infrastruktur (1)
- #2 Vilkår for bruk - snøopplag (2)

LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert Høyde
- Frisiktlinje
- Grense for bestemmelseområde
- Avkjørsel



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: juli 2022
 Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m 0 5 10 15 20 m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
Breidablikveien 66 og 68

Målestokk
1:500 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Kartunderlag, planid, påskrift høyder	05.11.2021	FA	O_GF og tilbakejustering byggegrense	23.05.2022	FA
Byggegrense B2, lekeplass lagt til	21.10.2021	FA	Best.omr #2 tatt ut, avkjørsel p-kjeller	15.06.2022	FA
Formål- og byggegrenser justert	27.09.2021	FA	Til sluttbehandling	25.07.2022	BM/Tk
Endring mot Byåsveien, best.omr. #3	04.05.2022	FA			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	04.06.2020	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	21.12.2021	
Offentlig ettersyn	08.01. – 21.02.2022	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	30.08.2022	
Behandlet i areal- og samferdselskomiteen	07.09.2022	
Godkjent i bystyret	22.09.2022	
Kunngjøringsdato	22.10.2022	

Forslagsstiller:	Agraff Arkitektur AS	Reguleringsplannr:	r20200020
Tiltakshaver:	Godhavn Utbygging AS	Kommunens saksnr:	20/35101
Dato:	16.03.2021		

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref:20/35101 r20200020
Breidablikveien 66 og 68

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 22.09.2022 og saksnummer 178/22 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
 Ordfører

formannsskapssekretær



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200020

Arkivsak: 20/35101

Breidablikveien 66 og 68, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 25.07.2022

Dato for godkjenning av Bystyret: 22.09.022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Agraff Arkitektur AS, datert 16.03.2021, senest endret 25.07.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (f_SKV)
 - Fortau (o_SF, f_SF)
 - Sykkelfelt (o_SS)
 - Kollektivanlegg (o_SKA)
 - Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)
- Grøntstruktur
 - Friområde (o_GF)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse B1 og B2

§ 3.1.1 Arealbruk

Område B1 og B2 skal benyttes til bebyggelse for bolig, med tilhørende renovasjonsløsning og parkeringskjeller. Nettstasjon tillates på bakkeplan, integrert i bebyggelsen.

Minimum 50 m² av bebyggelsen skal etableres som innendørs fellesareal med tilknytning til Breidablikveien/Byåsveien.

§ 3.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet. Det skal etableres en siktlinje og åpen passasje fra krysset Breidablikveien/Byåsveien til uteoppholdsarealet mot sør.

Innenfor felt B2 kan det oppføres ett boligbygg.

Balkonger og karnapper tillates utkraget over byggegrense med maksimalt 2 meter, og skal da ha minimum 3 meter fri høyde fra underliggende terreng/gate mot Byåsvegen og minimum 2,5 meter fri høyde mot Breidablikkveien.

Parkeringskjeller kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere offentlig fortau enn 1 meter. Dekke over parkeringskjeller som ligger utenfor bygningskropp skal opparbeides som uterom. Der det skal beplantes skal det være minimum jordoverdekning på 0,4 m.

Støttemurer, som del av forming av uteanlegg, tillates etablert utenfor byggegrenser. Støyskjermer mot krysset Breidablikkveien/Byåsveien, med høyde på opp til 1,5 meter, som integreres med bebyggelsen, og lette trappekonstruksjoner tillates utenfor byggegrense, men ikke utenfor formålsgrense, og ikke innenfor bestemmelsessone #1 og #2.

§ 3.1.3 Grad av utnytting

Maksimal utnyttelse (m² BRA) for feltet er angitt på plankartet. Det skal etableres 40-49 boliger innenfor området.

Areal under terreng skal ikke regnes med i BRA. Som areal under terreng regnes også kjeller med gjennomsnittlig høyde (topp dekke) over ferdig planert terreng på 0,5 meter eller lavere.

§ 3.1.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyder skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet.

Åpne rekkverk i forbindelse med takterrasser er tillatt 0,5 m over regulert høyde, når disse er trukket minimum 0,3 m inn fra fasadelivet.

§ 3.1.5 Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal gis en materialitet og fargebruk med bymessig kvalitet. Fasadene skal i hovedsak bestå av tegl. Hjørnene på fasaden i B1 skal brytes opp med hjørnevinduer eller verandaer. Det tillates ikke svalganger.

Det skal være innganger til boligbebyggelsen både fra Breidablikkvegen, Byåsvegen og fra uteoppholdsareal i sør.

1.etasje/sokkel mot gate skal utformes med en tydelig bymessig gatekarakter, tilpasset gående og syklende. Boenheter i 1. etasje skal ha forhage/uteplass/balkong skilt fra felles uteoppholdsareal med beplantning. Bygget langs Breidablikkveien skal ha en gjennomgående passasje fra fortauet til uteoppholdsareal i sør.

Bebyggelse i felt B2 skal ha skrått tak og utforming som harmonerer med nabobyggene i sør.

Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

§ 3.1.6 Leilighetssammensetning

- Maksimum 15 % av leilighetene kan være under 30 m² BRA.
- Minimum 50 % av leilighetene skal være over 55 m² BRA og treroms eller større.

§ 3.1.7 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minimum 48 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA. o_GF kan regnes inn i uteromsregnskapet.

Uterom skal utformes med kvalitet og variasjon i bruksmuligheter, møteplasser, aktivitetstilbud og opplevelseskarakter. Offentlige og felles plasser og uterom skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av ulike materialer, farger, beplantning og møblering. Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Ut mot krysset Breidablikveien/Byåsveien skal det opparbeides en plass som utformes med tydelig bymessig kvalitet. Det tillates ikke tiltak som hindrer ferdsel og opphold.

I en kantsone på 2 meter mellom fortau og bebyggelsen langs Breidablikveien og Byåsveien skal det settes av tilstrekkelig plass til snøopplagring og håndtering av overflatevann.

§ 3.1.8 Støy og luftforurensning

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen. Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene i tabell 2 under forutsetning av følgende presiseringer og avbøtende tiltak:

- Boenheter med støynivå Lden 55-60 dB på fasade skal ha en stille side hvor minst ett oppholdsrom har luftemulighet med åpningsbart vindu.
- Boenheter med støynivå Lden 60-65 dB på fasade skal ha en stille side hvor minst ett soverom har luftemulighet med åpningsbart vindu.
- Boenheter med støynivå Lden 65-70 dB på fasade må være gjennomgående og minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom, skal ha luftemulighet med åpningsbart vindu mot stille side.
- For maksimalt 4 boenheter som er større enn ettroms, tillates det at stille side erstattes av dempet fasade.
- Boenheter med støynivå Lden 60-70 dB på fasade skal ha tilgang til privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021. For maksimalt 4 av boenhetene med stille side tillates det at privat utendørs oppholdsareal erstattes av krav om fransk balkong.
- Det tillates ikke boenheter med støynivå over Lden 70 dB på fasade.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

Støynivå på beregnbart uteoppholdsareal skal ikke overskride verdiene i T-1442/2021 tabell 2.

Luftkvalitet på uteoppholdsareal og utenfor åpningsbare vindu skal tilfredsstillende grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520.

§ 3.1.9 Parkering

For felt B skal det være minimum 0,5 og maksimum 0,8 parkeringsplasser per boenhet. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være utformet for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Bilparkering skal etableres i p-kjeller.

Det skal legges til rette for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet, hvorav minimum 1,5 plasser per boenhet skal etableres innendørs og minimum 5 skal være tilrettelagt for lastesykler. Det skal etableres mulighet for lading av elsykler.

§ 3.1.10 Renovasjon

Håndtering av avfall skal løses på egen grunn. Utomhus skal det være nedgravde avfallsløsninger. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Fellesbestemmelse

Alle felt med offentlig anlegg skal opparbeides etter planer som er godkjent av anleggseier. Planene skal vise detaljert utforming av anleggene, herunder høyder, møblering, vegetasjonsbruk, materialbruk, belysning, overvannshåndtering og traseer for vann og avløp. Nødvendig geoteknisk prosjektering skal følge planene. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel.

§ 4.2 Veg f_SKV og fortau f_SF

Vegareal f_SKV og fortau f_SF skal være felles for felt B og gnr/bnr 95/506, 95/501, 95/18, 95/507, 95/503, 95/508, 95/539, 95/509, 95/540, 95/510, 95/541 og 95/542.

§ 4.3 Fortau o_SF og sykkelveg o_SS

o_SF og o_SS skal være offentlig.

§ 4.5 Frisiktlinje

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilliggende terrengs nivå i frisiktzone.

§ 5 BESTEMMELSESMRÅDER OG HENSYNSSONER

§ 5.1 Bestemmelsesområder

§ 5.1.1 Sone for snøopplag

Bestemmelsesområde #1 skal benyttes til og tilrettelegges for snøopplag for tilgrensende veg og overvannshåndtering.

§ 5.1.2 Framtidig samferdselsanlegg

I bestemmelsesområde #2 tillates det ikke tiltak som kan komme i konflikt med framtidig samferdselsanlegg.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Landskapsarkitektoniske kvaliteter

Med søknad om rammetillatelse skal det følge en detaljert og kotesatt utomhusplan for det omsøkte området, samt redegjørelse for landskapsmessige kvaliteter og hvordan uteområdene er utformet i tråd med § 3.1.7.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før utomhusplan er godkjent av kommunen.

§ 6.2 Arkitektoniske kvaliteter

Med søknad om rammetillatelse skal det følge illustrasjoner av bygningsvolumer i det omsøkte området, både fra Byåsveien, Breidablikveien og nabolaget, samt en redegjørelse for

arkitektoniske kvaliteter, materialbruk, fasadeutforming og hvordan bebyggelsen er utformet i tråd med §3.1.5.

§ 6.3 Fremmede arter

Før massehåndtering og graving i området kan igangsettes, skal det foreligge en kartlegging av fremmede arter, gjennomført i vekstsesongen. Ved funn skal det skal lages en tiltaksplan for håndtering av infiserte masser. Kartlegging og tiltaksplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

§ 6.4 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport- og deponering, driftstider, støv- og støyforhold, og trafiksikkerhet for gående og syklende, med særlig fokus på skoleelever. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T- 1442/2021, tilfredsstilles.

§ 6.5 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering for det omsøkte arealet skal være ferdig før rammetillatelse. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 6.6 Plan for vann og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse. Trondheim kommune skal godkjenne forprosjekt for hele feltet for vann og avløp før prosess med teknisk plangodkjenning for området.

§ 6.7 Tiltak for skjerming mot støy

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming mot støy, både på fasader og for uteareal for boliger.

§ 6.8 Samferdselsanlegg

Offentlige veganlegg innenfor planområdet, og tilknytninger, skal være teknisk godkjent av anleggseier før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 6.9 Plan for avfallsløsning

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Skolekapasitet

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 7.2 Utomhusareal for boliger

Brukstillatelse kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, fortau, parkering samt andre fellesareal er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Det kan gjøres sesongmessige tilpasninger for beplantning og legging av plener.

§ 7.3 Opparbeidelse av samferdselsanlegg

o_SF1 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med plan godkjent av vegeier før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet. Langs Byåsveien omfatter rekkefølgekravet opparbeiding av 3 meter fortau målt fra regulert snøopplag. Øvrig avsatt fortau/sykkelveg tilsås. Langs Breidablikveien omfatter rekkefølgekravet opparbeiding av fortau.

§ 7.4 Renovasjon

Før brukstillatelse kan gis, skal løsninger for avfallshåndtering være etablert i henhold til teknisk godkjent plan

§ 7.5 Opparbeidelse av o_GF

Brukstillatelse kan ikke gis før o_GF er opparbeidet i tråd med teknisk godkjent plan.

§ 7.6 Forbindelse fra o_GF til grøntdrag i sør

Brukstillatelse kan ikke gis før forbindelse for gående mellom o_GF og sti gjennom grøntstruktur i sør er opparbeidet i tråd med teknisk godkjent plan.

§7.7 Opparbeidelse av internvei f_SKV

f_SKV skal være ferdig opparbeidet og i samsvar med plankart og bestemmelser før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet. I tillegg skal det settes opp skilting ved eksisterende parkeringsplasser om hvem som har tillatelse til å parkere på dem.

§7.8 Støyskjerming

Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

Vita Odaerud 

ORDENSREGLER

FOR

BYVY SAMEIE

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

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

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

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

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom bruksenheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.

Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

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

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

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantenner, platter, leegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

6 DYREHOLD

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

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillos ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte 12.03.2025.

VEDTEKTER

FOR

BYVY SAMEIE

Org.nr. 935 303 532

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er ByVy Sameie.

Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 49 eierseksjoner på eiendommen gnr. 95, bnr. 25 i Trondheim kommune. Seksjonene 1-48 er seksjonert til boligformål mens seksjon 49 er seksjonert til næringsformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

2 SAMEIEBRØK

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjenning, brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 PARKERING, BODER, UTEAREALER OG FELLESROM

Seksjon 49: ByVy Parkeringskjeller Realsameie

Biloppstillingsplasser og transportsykkelplasser på kjellerplan er seksjonert som en næringsseksjon. Parkeringsseksjonen organiseres som et realsameie; Byvy Parkeringskjeller Realsameie.

Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass(er) og transportsykkelplass(er) får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet. Sameiet har egne vedtekter som gjelder for sameierne.

Realsameiet skal driftes av ByVy Sameie. Det skal likevel føres et eget underregnskap for kostnader knyttet til seksjonen. Underregnskapet skal inneholde en oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften og fordele kostnadene på sameierne i realsameiet.

Bruksrett til boder

Seksjoner som har rett til bod på kjellerplan, får rettigheten sikret ved vedtektsfestet eksklusiv bruksrett iht. **vedlagte bruksrettsplan**. Med bruksretten følger plikt til deltakelse i drift og vedlikehold. Endring av tildelte bruksretter krever samtykke fra reelle rettighetshavere. Styret eller forretningsfører sørger for at planen er oppdatert til enhver tid. Endring av bruksrettsplanen anses ikke som vedtektsendring.

Bruksrett til utearealer

Seksjonene på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til uteareal som naturlig flukter til den enkelte seksjon. Bruksrettene er inntegnet i en bruksrettsplan som følger som **vedlegg** til disse vedtekter. Med bruksretten følger plikt til skjøtsel, drift og vedlikehold. Installasjoner og innretninger på dette arealet skal på forhånd godkjennes av styret og ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold. Endringer i bruksrettigheter og bruksrettsplanen krever samtykke fra reelle rettighetshavere. Endring av bruksrettsplanen anses ikke som vedtektsendring.

Seksjonseiers manglende vedlikehold av bruksrettsarealet, gir styret rett til å iverksette skjøtsel for seksjonseiers regning. Seksjonseier skal i forkant varsles om misligholdet og iverksettelsen med minimum 3 ukers varsel.

Fellesrom

Fellesrom på plan 1 i blokk B er til fri benyttelse for seksjonseierne. Sameiets styre forvalter bruken og fastsetter retningslinjer med ordensregler knyttet til fellesrommet.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Terrasser/markterrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppsteking. Seksjonseiers manglende tilsyn, kan føre til at styret iverksetter kontroll og bestiller vedlikehold av sluk for seksjonseiers regning.

Seksjon 45 har vedtektsfestet bruksrett til egne trapper, samt ansvar for drift- og vedlikehold av utvendig trapp opp til bruksenheten, iht bruksrettsplanen.

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan på forhånd være avklart med og godkjent av styret.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil fire styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.

Styret konstituerer seg selv.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen. Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

For alle vedtak i årsmøtet skal flertall beregnes etter én stemme per seksjon og kun av avgitte stemmer.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseierne og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader skal søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjonen eller fellesarealer i nær tilknytning til denne skal bæres av den aktuelle næringsseksjonen. Kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse bæres av de aktuelle boligseksjoner.

Felleskostnader næringsseksjon

Næringsseksjonen er ansvarlig for egne kostnader til:

- regnskapsførsel underregnskap/avdelingsregnskap
- bredbånd
- forsikring
- service og drift av kjøreport
- renhold

Felleskostnader boligseksjonene

Boligseksjonene er ansvarlig for egne kostnader til:

- honorarer til styret, forretningsførsel og revisjon
- administrasjon
- abonnement tv og bredbånd
- forsikring
- fjernvarme- og energikostnader inkl. målingsbasert avregning
- renhold

- driftstjenester
- skjøtsel utearealer og snøbrøyting/strøing
- driftsmateriell og løpende vedlikehold
- porttelefon
- service og drift av sprinkleranlegg, brannalarm, nød- og ledelys, røykluker, dørautomatikk og heiser
- filter til ventilasjonsanlegg
- felleskostnader til tilknyttet veilag

Kostnadene fordeles mellom boligseksjonene etter deres innbyrdes eierbrøk, foruten energiservice (måling/avregning fjernvarme) samt abonnement tv/internett som fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner.

Individuelle avtaler med tv/internettleverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Til dekning av kostnader til fjernvarme (varmt tappevann og oppvarming) kreves det inn et akontobeløp basert på eierbrøk som avregnes iht. avtalt periode.

Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Ved avregning fordeles kostnadene iht. målt forbruk.

Felles kostnader næring og bolig

Følgende kostnader fordeles mellom næringsseksjonen og boligseksjonene:

- energikostnader fellesarealer
- ventilasjonsanlegg
- avsetning til fremtidig vedlikehold

Kostnadene fordeles mellom alle seksjonene etter eierbrøk.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

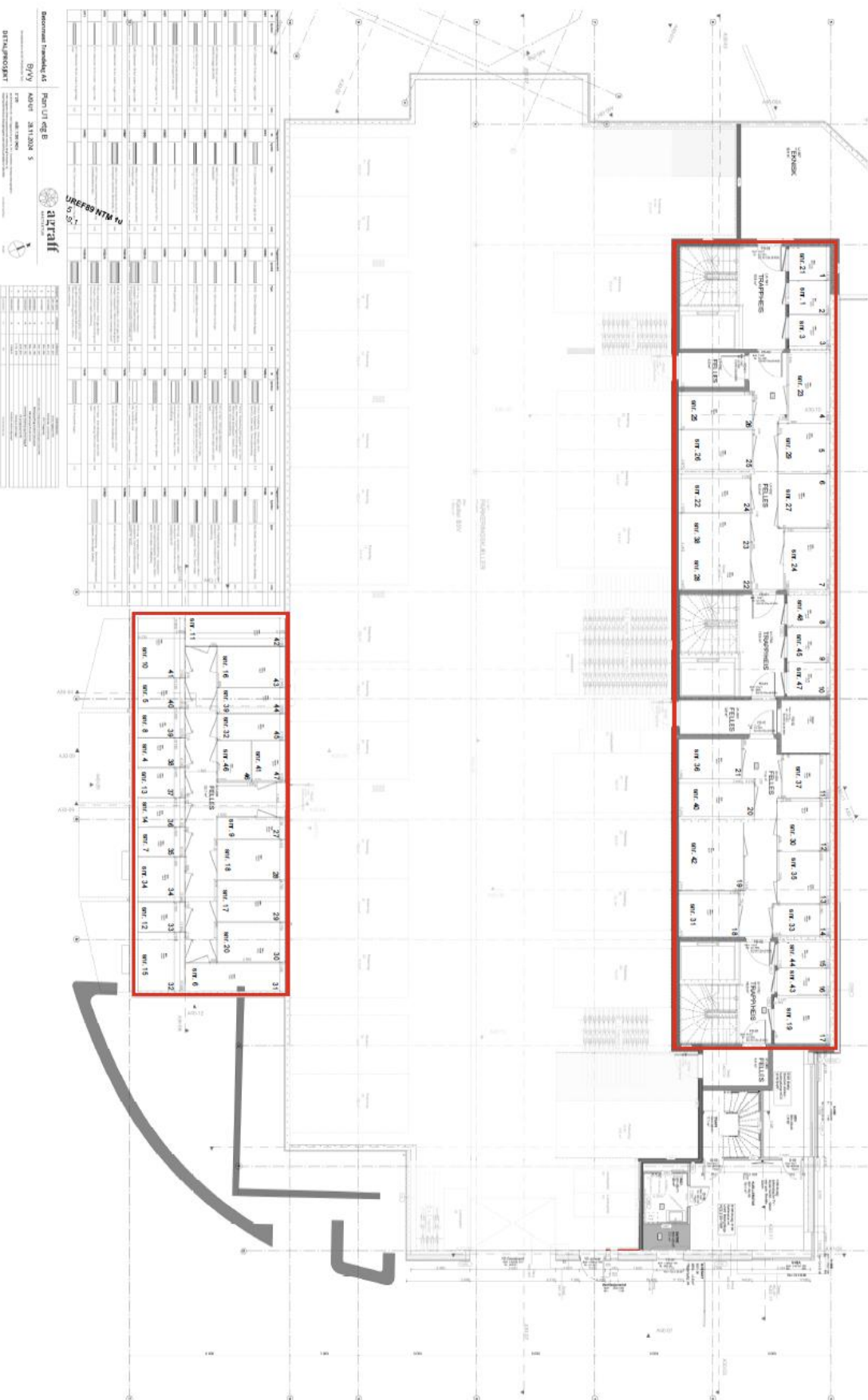
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

BRUKSRETTSPPLAN BODER
 ByVv Sameie, org.nr. 935 303 532
 Gnr. 95 bnr. 25
 Vedlegg til vedtektene pkt. 4

revidert 24.06.25



Dokument: Tomteplan 41		Parti: UT og B	
ByVv		Kart: 24.11.2018 5	
RTM/PLAN/OK		URF/RTM/NTM/UT	
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	

VEDTEKTER

FOR

BYVY PARKERINGSKJELLER REALSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte 12.03.2025

1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er ByVy Parkeringskjeller Realsameie.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde egen eiendom med installasjoner og innretninger.

2 SAMEIETS EIENDOM OG EIERANDELER

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet, for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesområder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og transportsykkelplasser.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En parkeringsplass tilsvarer 2 andeler og en transportsykkelplass tilsvarer 1 andel.

Sameiets eiendom er definert til:

Parkeringskjeller, seksjon 49 i gnr 95 bnr 25 i Trondheim kommune.

Sameiere er seksjonseiere i eiendommen gnr 95 bnr 25 samt PWS Godhavn Utbygging AS org.nr. 929216660 på vegne av usolgte andeler.

Inntil alle matrikkelenhetene, som skal ha rett til og eierandel i, parkeringskjelleren er ferdigstilt, innehar utbygger PWS Godhavn Utbygging AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/redueres.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. pkt. 4 og 5, og har ellers lik rett til å utnytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover eventuelt angitte plasser. Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.). Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering, det er ikke tillatt med hensetting av løse gjenstander.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke

oppbevart i parkeringsseksjonen.

Som **vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av fordeling av parkeringsplassene og transportsykkelplassene med nummerering. Styret og forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i bruksrettigheter og bruksplanen krever tilslutning fra reelle rettighetshavere. Endring i bruksrettsplan anses ikke som vedtektsendring.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og transportsykkelplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. pkt. 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av parkeringsplass og transportsykkelplass iht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Ellers vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Sameieandel overtas samtidig med tilknyttet matrikkelenhet.

Sameierne kan bare pantsette, selge og ellers disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

Sameieandel gis rett til bruk av en bestemt plass iht. vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1**.

Sameieandel kan, med mindre den overføres sammen med tilknyttet eierseksjon, ikke selges eller overføres til andre enn seksjonseiere i eiendommen gnr 95 bnr 25 ByVy Sameie. Skjøte for slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

En parkeringsplass eller en transportsykkelplass kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i ByVy Sameie.

Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Eiendommen er tilrettelagt for installasjon av ladepunkt for el-biler eller ladbare hybridbiler. Sameiere er til enhver tid forpliktet til å benytte sameiets inngåtte avtale for lading. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC-plasser), kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med nedsatt funksjonsevne kan dokumentere behovet og har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser som gjelder ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

6 FELLESKOSTNADER

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk, jfr. pkt. 2.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av matrikkelenhet.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader ved regnskapsføring
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter
- Energikostnader
- Renhold

Sameiet driftes av ByVy Sameie som sørger for at det føres et eget underregnskap.

Underregnskapet skal inneholde en oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften og fordele kostnadene på sameierne. Kostnader forbundet med slikt underregnskap dekkes av realsameiet.

7 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de

ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.

Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- velge styremedlemmer

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres.

Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Av praktiske hensyn skal styret legge til rette for at sameiermøtet skal kunne holdes samme dag som årsmøte i tilknyttet eierseksjonssameie.

Stemmegivning på sameiermøtet:

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer

eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

8 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Representantene skal utgå fra styret i tilknyttet eierseksjonssameie.

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styremedlemmene velges for to år om det ikke ved den enkelte valg settes en kortere periode. Varamedlemmene velges for ett år.

Dersom et styremedlem fratrer vervet i tilknyttet eierseksjonssameie, må vedkommende også fratse sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRET

Ingen kan delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i realsameiet plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 ORDENSREGLER

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

12 OPPLØSNING

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

BYVY SAMEIE

BUDSJETT ÅR 1

INNETEKTER	Totalt	Boligseksjonene 1-48	1) Næringsseksjon 49 ByVy Parkeringskjeller Realsameie
Startkapital boligseksjoner	720.000	720.000	
Driftskostnader	1.073.215	974.215	99.000
Fjernvarme	410.110	410.110	
Abonnement tv/internett	201.100	201.100	
Sum inntekter	2.404.425	2.305.425	99.000

KOSTNADER				Fordeling
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	34.230	34.230		2
Revisjonshonorar	7.500	7.500		2
Forretningsførerhonorar	70.000	70.000		2
Underregnskap parkeringskjeller	12.500		12.500	4
Administrasjon, møter og eksterne tjenester	10.000	10.000		2
Abonnement tv/internett	201.100	201.100		3
Abonnement porttelefon	17.640	17.640		2
Nett i p-kjeller for el-lading	5.000		5.000	4
Forsikring (eks. p-seksjon)	134.000	134.000		2
Forsikring p-kjeller	14.000		14.000	4
Fjernvarme	410.110	410.110		2
Energiservice (måling/avregning)	86.400	86.400		3
Energikostnader fellesarealer	60.000	50.288	9.712	1
Renhold innvendige fellesareal	130.000	130.000		2
Fasaderenhold	25.000	25.000		2
Driftstjenester	42.250	42.250		2
Sommervedlikehold/skjøtsel utvendige fellesarealer	30.000	30.000		2
Snøbrøyting/strøing	50.000	50.000		2
Årskontroll sprinkleranlegg	25.000	25.000		2
Årskontroll brannalarm, nød- og ledelys, røykluker	25.000	25.000		2
Serviceavtale aut. dørpumper	25.000	25.000		2
Serviceavtale heiser	110.000	110.000		2
Service og drift kjøreport	19.000		19.000	4
Ventilasjon	30.000	25.144	4.856	1
Filter ventilasjon	30.000	30.000		2
Renhold parkeringskjeller	30.000		30.000	4
Diverse driftsmateriell og løpende vedlikehold	15.000	15.000		2
Avsetning fremtidig vedlikehold	20.000	16.763	3.237	1
Felleskostnader til veilag	15.000	15.000		2
Sum driftskostnader	1.683.730	1.585.425	98.305	

RESULTAT **720.695**

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Endringer i prosjekteringen og endringer i eierbrøk/arealer vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.

Det er p.t. ikke medtatt kostnader/inntekter til administrering av sameiets fellesrom. Dette kan inntas på senere tidspunkt.

Trefasader leveres grunnet + et strøk. Fasadene må påregnes behandlet etter 3-5 år. Årsmøtet kan vedta avsetning av innbetalt startkapital til formålet.

1) P-plasser og transportsykkelplasser er lagt til seksjon 49. Seksjonen organiseres som et realsameie; ByVy Parkeringskjeller Realsameie.

Felleskostnader til drift og vedlikehold av p-plasser er estimert til kr. 300,-/mnd pr. plass.

Felleskostnader til drift- og vedlikehold av transportsykkelplasser er estimert til kr. 150,-/mnd pr. plass.

Fordelingsnøkler:

- 1 Eierbrøk
- 2 Eierbrøk boliger seksjon 1-48
- 3 Enhet boliger seksjon 1-48
- 4 Næring seksjon 49

**FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR
BYVY SAMEIE**

*) kostnad settes inn når realandeler er fordelt

Seksjon	Leilighet	Etg.	Eierbrøk	Driftskostnader	TV/Internett abonnement	Fjernvarme	*) Felleskostnad for sameieandel p- plass ByVv Parkeringskjeller Realsameie	*) Felleskostnad for sameieandel transportsykkelp. ByVv Parkeringskjeller Realsameie	Sum felleskostnader
1	A01-01	1	29	890	349	342	-	-	1.581
2	A01-02	1	34	1.033	349	408	-	-	1.790
3	A01-03	1	29	890	349	342	-	-	1.581
4	A01-04	1	35	1.059	349	420	-	-	1.828
5	A01-05	1	28	864	349	330	-	-	1.544
6	A02-01	2	64	1.800	349	762	-	-	2.911
7	A02-02	2	33	1.007	349	396	-	-	1.752
8	A02-03	2	39	1.163	349	468	-	-	1.980
9	A02-04	2	35	1.059	349	420	-	-	1.828
10	A02-05	2	100	2.735	349	1.194	300	-	4.578
11	A03-01	3	68	1.916	349	816	-	-	3.082
12	A03-02	3	33	1.007	349	396	-	-	1.752
13	A03-03	3	39	1.163	349	468	-	-	1.980
14	A03-04	3	35	1.059	349	420	-	-	1.828
15	A03-05	3	100	2.748	349	1.200	300	-	4.597
16	A04-01	4	74	2.059	349	882	600	-	3.890
17	A04-02	4	53	1.527	349	636	-	-	2.512
18	A04-03	4	76	2.111	349	906	300	-	3.666
19	A05-01	5	71	1.994	349	852	300	-	3.496
20	A05-02	5	76	2.111	349	906	600	-	3.966
21	B01-01	1	39	1.150	349	462	-	-	1.961
22	B02-01	2	71	1.981	349	846	-	-	3.177
23	B02-02	2	69	1.942	349	828	-	-	3.120
24	B03-01	3	74	2.059	349	882	-	-	3.290
25	B03-02	3	69	1.942	349	828	300	-	3.420
26	B04-01	4	84	2.319	349	1.002	300	-	3.970
27	B05-01	5	84	2.319	349	1.002	300	-	3.970
28	B01-04	1	66	1.852	349	786	-	-	2.987
29	B01-03	1	54	1.540	349	642	-	-	2.531
30	B02-03	2	74	2.059	349	882	-	-	3.290
31	B02-04	2	68	1.916	349	816	-	-	3.082
32	B03-03	3	74	2.059	349	882	300	-	3.590
33	B03-04	3	68	1.916	349	816	300	-	3.382
34	B04-02	4	74	2.072	349	888	300	-	3.609
35	B04-03	4	68	1.916	349	816	300	-	3.382
36	B05-02	5	123	3.332	349	1.470	600	-	5.751
37	B01-05	1	79	2.189	349	942	-	-	3.480
38	B01-06	1	63	1.774	349	750	300	-	3.173
39	B02-05	2	71	1.994	349	852	300	-	3.496
40	B02-06	2	87	2.397	349	1.038	300	-	4.084
41	B03-05	3	81	2.254	349	972	300	-	3.875
42	B04-04	4	81	2.241	349	966	600	-	4.156
43	B01-07	1	48	1.384	349	570	-	-	2.303
44	B02-07	2	48	1.384	349	570	-	-	2.303
45	C01-01	1 + hems	23	747	349	276	-	-	1.373
46	C01-02	1 + hems	23	747	349	276	-	-	1.373
47	C01-03	1 + hems	23	747	349	276	-	-	1.373
48	C01-04	1 + hems	23	747	349	276	-	-	1.373
49	Næring parkering	Kjeller	550	8.250					8.250

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte

ByVy Sameie

Tid: Onsdag 07.05.2025 klokken 17.00

Sted: Ringve Musikkmuseum, Lade Allé 60

Agenda

1 Konstituering

Registrering: 36 av 49 seksjoner var representert i møtet, hvorav 2 med fullmakt

Godkjenning av innkalling: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent

Valg av møteleder og referent: Sissel Sagmyr ble valgt til møteleder og Line Brauten ble valgt til å føre protokoll

Signering av protokoll: Stephanie Backes ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

2 Eiendomsorganisering og status ferdigstillelse

Line Brauten i Brauten Eiendom AS gjennomgikk organiseringen av eiendommen i tråd med reguleringsplan med bestemmelser. Sameiets eiendom er seksjonert i 1 næringsseksjon og 48 boligseksjon fordelt over tre bygg.

Næringsseksjonen består av parkeringsplasser i parkeringskjeller. Denne er organisert som et tingsrettslig sameie (realsameie), hvor de seksjoner som har parkeringsplass og/eller transportsykkelplass får ideelle andel knyttet til deres eierforhold i sameiet. Realsameiet driftes av eierseksjonssameiet.

Det ble opplyst at Tobb er valgt som forretningsfører, BDO er valgt som revisor, Telia leverer tv/internett og IF forsikrer eiendommen. Alle må sørge for egen innboforsikring. Øvrige avtaler for service av tekniske anlegg er innhentes og inngås til overtakelse.

Vidar Åsmul hos PWS Godhavn Utvikling AS orienterer at sameiet er medlem i Håpet veilag. Veilaget driver veien som går forbi blokk B og C.

I henhold til bustadoppføringsloven skal varsel om overtakelse sendes ut med en varslingsfrist på fire uker.

Førbefaring i alle bygg er foreløpig planlagt fra og med uke 24.

Overtakelser i bygg B og C er foreløpig planlagt fra uke 27 mens i bygg A fra uke 28.

3 Vedtekter

Sameiets vedtekter ble gjennomgått.

4 **Ordensregler**

Sameiets ordensregler ble gjennomgått.

5 **Valg av medlemmer til styret**

Følgende ble valgt:

<u>Styreleder</u>	<u>Periode</u>
Vidar Åsmul	2025-2026
 <u>Styremedlemmer</u>	
Mia Andersen Erichsen	2025-2027
Joakim Skjetne	2025-2027
Helge Harboe Albertsen	2025-2026
 <u>Varamedlemmer</u>	
May-Britt Skanke	2025-2026
Unni Skjetlein Temre	2025-2026

Stephanie Backes

Sissel Sagmyr



Protokoll fra ekstraordinært årsmøte ByVy Sameie

Møtetidspunkt: 12.03.2025, digitalt møte

Saker

1 Konstituering

- Registrering: Alle sameiets 49 seksjoner var representert i møtet
- Godkjenning av innkalling: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent
- Valg av møteleder og referent: Sissel Sagmyr ble valgt til møteleder og til å føre protokoll
- Signering av protokoll: Vidar Åsmul ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

2 Vedtekter

Vedtekter ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.
Næringsseksjon 49 etableres som et realsameie; ByVy Parkeringskjeller Realsameie. Det er vedtatt å legge driften av realsameiet til eierseksjonssameiet. Det føres et eget avdelingsregnskap for å ha oversikt over inntekter og kostnader med driften.

3 Ordensregler

Ordensregler ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.

4 Budsjett

Budsjett ble gjennomgått og enstemmig vedtatt. Ved vesentlige avvik etter innhenting av service og driftsavtaler, kan budsjett revideres av styret.

5 Valg

Følgende ble valgt:

<u>Styreleder</u>	<u>Periode</u>
Vidar Åsmul	2025-2026

<u>Styremedlem</u>	<u>Periode</u>
Øyvind Estenstad	2025-2026

Revisor
BDO AS org.nr. 993 606 650

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb org.nr. 946 629 243

Vidar Åsmul

Sissel Sagmyr



Breidablikveien 66B

Nabolaget Breidablikk/Åsveien - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Åsveien skole	1 min	🚶
Linje 3, 13, 23, 26, 52, 53, 101, 105	0.1 km	
Breidablikk	8 min	🚶
Linje 9	0.7 km	
Marienburg stasjon	19 min	🚶
Linje R60, R70	1.7 km	
Trondheim S	7 min	🚶
Linje F6, F7, R60, R70, R71	4.4 km	
Trondheim Værnes	34 min	🚶

Skoler

Åsveien skole og ressurscenter (1-1...)	3 min	🚶
534 elever, 36 klasser	0.3 km	
Nyborg skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
257 elever, 16 klasser	1.2 km	
Ila skole (1-7 kl.)	4 min	🚶
403 elever, 26 klasser	2.1 km	
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.)	5 min	🚶
240 elever, 19 klasser	2.4 km	
Sverresborg skole (8-10 kl.)	7 min	🚶
570 elever, 34 klasser	0.6 km	
Skansen Videregående Steinerskole	6 min	🚶
Thora Storm avd. Adolf Øien	7 min	🚶
396 elever	3.1 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

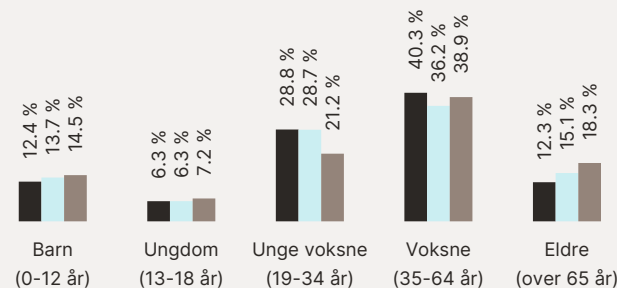


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Breidablikk/Åsveien	539	262
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager


Sverresborg barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
88 barn	0.7 km	
Valset barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
62 barn	0.8 km	
Havsteinaunet barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
58 barn	0.9 km	


Dagligvare


Rema 1000 Havstein	8 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.7 km	
Meny Sverresborg	9 min	🚶

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

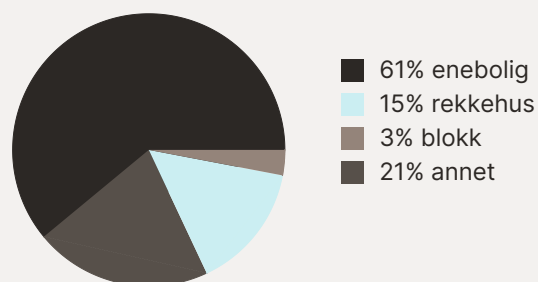
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

 Støynivået
Lite støynivå 91/100

Sport

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Åsveien skole | 3 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.2 km |
|  Sverresborg skole | 8 min  |
| Aktivitetshall, basket, håndball | 0.7 km |
|  Nidarø Treningssenter | 5 min  |
|  3T-Illsvika | 5 min  |

Boligmasse







«Stille og rolig. Lyst og åpent. Meget barnevennlig. Nært byen og marka. Kort vei til de fleste tilbud.»

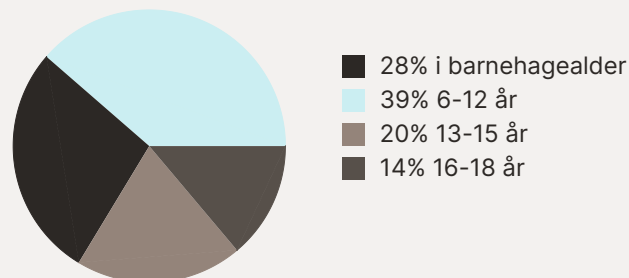
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

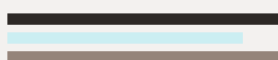
- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Byåsen Butikksenter | 11 min  |
|  Apotek 1 Sverresborg | 9 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



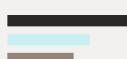
Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

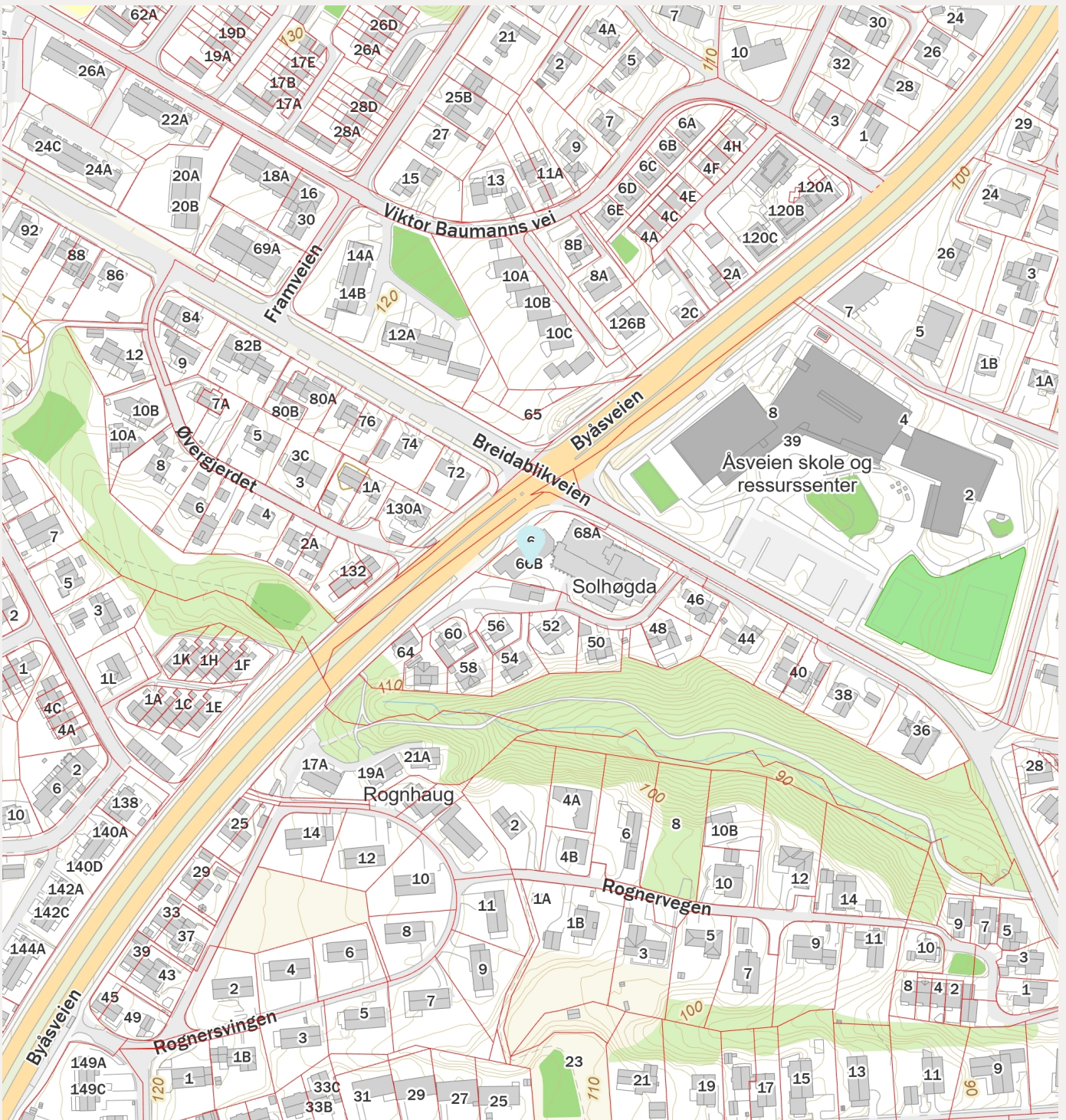
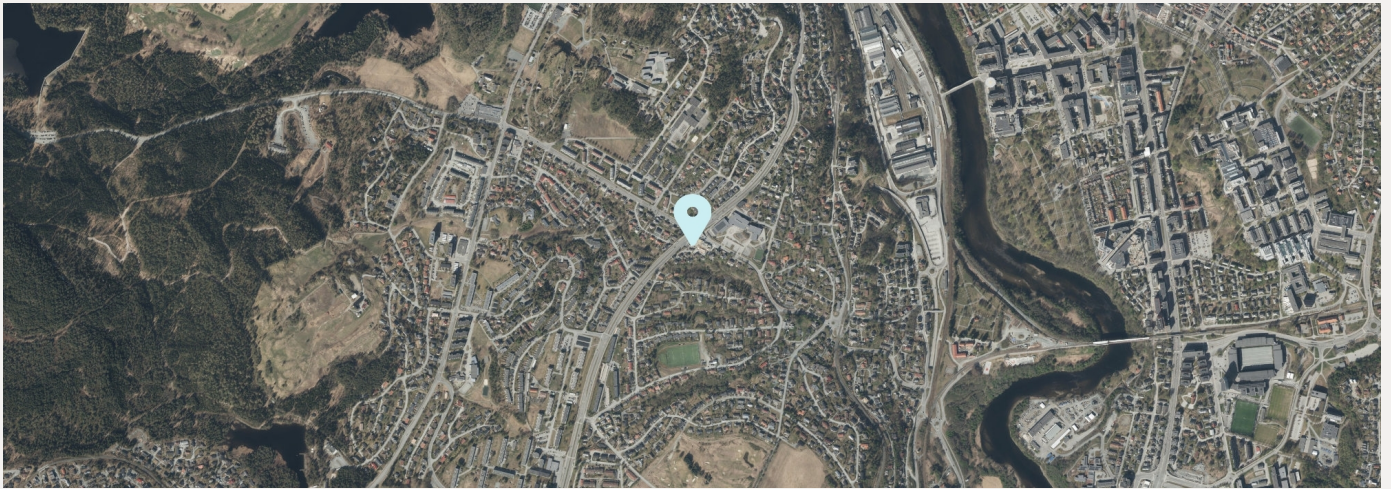


0% 47%

-  Bredablikk/Åsveien
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Breidablikveien 66B

Nabolaget Breidablikk/Åsveien - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

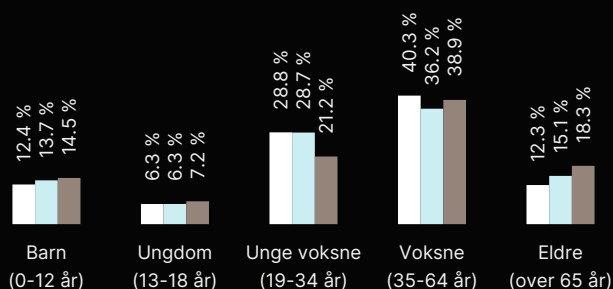
Offentlig transport

Åsveien skole	1 min	Å
Linje 3, 13, 23, 26, 52, 53, 101, 105	0.1 km	
Breidablikk	8 min	Å
Linje 9	0.7 km	
Marienburg stasjon	19 min	Å
Linje R60, R70	1.7 km	
Trondheim S	7 min	Å
Linje F6, F7, R60, R70, R71	4.4 km	
Trondheim Værnes	34 min	Å

Skoler

Åsveien skole og ressurscenter (1-1...)	3 min	Å
534 elever, 36 klasser	0.3 km	
Nyborg skole (1-7 kl.)	14 min	Å
257 elever, 16 klasser	1.2 km	
Ila skole (1-7 kl.)	4 min	Å
403 elever, 26 klasser	2.1 km	
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.)	5 min	Å
240 elever, 19 klasser	2.4 km	
Sverresborg skole (8-10 kl.)	7 min	Å
570 elever, 34 klasser	0.6 km	
Skansen Videregående Steinerskole	6 min	Å
Thora Storm avd. Adolf Øien	7 min	Å
396 elever	3.1 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Breidablikk/Åsveien	539	262
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sverresborg barnehage (1-5 år)	8 min	Å
88 barn	0.7 km	
Valset barnehage (1-5 år)	10 min	Å
62 barn	0.8 km	
Havsteinaunet barnehage (1-5 år)	11 min	Å
58 barn	0.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Havstein	8 min	Å
Post i butikk, PostNord	0.7 km	
Meny Sverresborg	9 min	Å



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025