

Dyre Halses gate 9

0 soverom | 36 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Dyre Halses gate 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
19	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
173	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Moderne selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på Solsiden. Takhage med flotte solforhold. Kjøkken 2021. Bad 2022.

Prisantydning	3 190 000,-
Omkostninger	81 130,-
Totalpris	3 271 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 969,-
BRA-i	36 kvm
Soverom	0
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	2005
Eierform	Eierseksjon

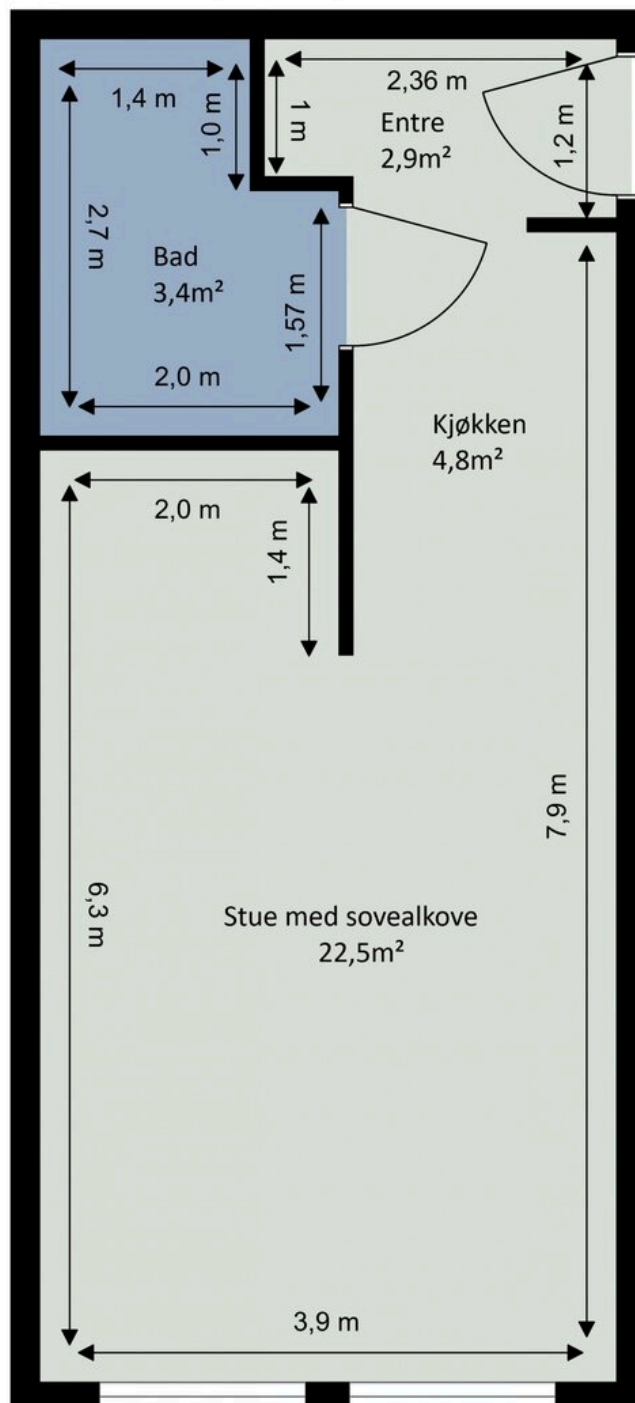
Kort fortalt

Velkommen til Dyre Halses gate 9 og en moderne selveierleilighet med svært attraktiv beliggenhet på populære Solsiden!

Leiligheten byr på en gjennomtenkt planløsning som utnytter hver kvadratmeter godt, og passer utmerket for både førstegangskjøpere og studenter. Her bor du med umiddelbar nærhet til alt Trondheim sentrum har å tilby av restauranter og servicetilbud. Samtidig har du enkel tilgang til kollektivtransport, dagligvarebutikker og flotte friluftsområder på Lade, med badeplasser og turstier like i nærheten.

Kvaliteter:

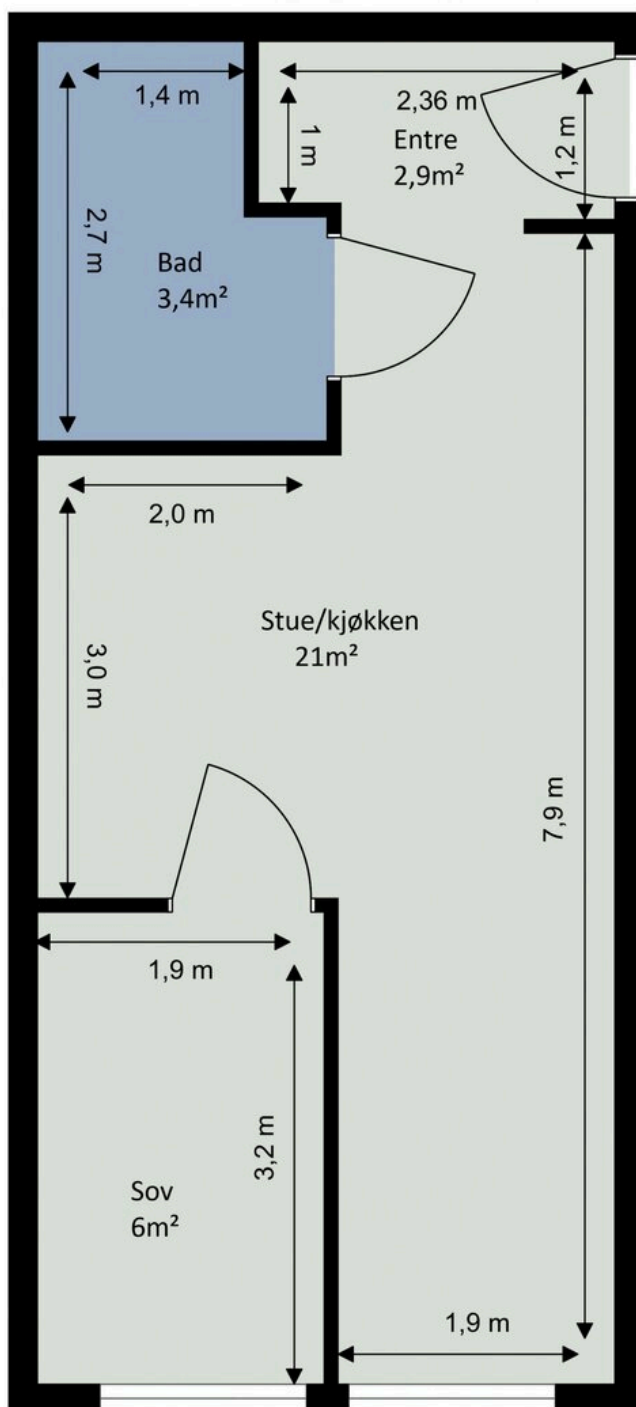
- Lekker, innflyttingsklar selveierleilighet
- Svært attraktiv beliggenhet
- Solrik takterasse for beboere
- Moderne standard og løsninger
- Lave felleskostnader og fjernvarme
- "Alt" i umiddelbar nærhet
- Perfekt for førstegangskjøp og studenter

Dyre halses gate 9
2. etasje

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



Dyre halses gate 9 Alternativ til soverom



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

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0046/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dyre Halses gate 9, 7042 TRONDHEIM
Gnr 410, bnr 683, snr 44 i Trondheim kommune

Selger
Julie Helen Whitney

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
79 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

81 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
94 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 271 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 284 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer

BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 38 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entre, kjøkken, bad, stue med sovealkove.
Total BRA: 36 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold

2. etasje: Gang/entre, bad, kjøkken, stue.

Kjeller: Bod

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningssdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

TG0: 1
TG1: 6
TG2: 0
TG3: 0
TG IU (Ikke undersøkt): 0

Ingen bygningsdeler har fått TG2, TG3 eller TG IU.

Parkering

Det medfølger ingen parkeringsplass. Parkering mot avgift i området.

GARASJER - PARKERING:

Ved overdragelse av garasje som IKKE skal følge seksjonen ved salg, skal eiere av bolig og næringsseksjon ha forkjøpsrett. Megler/selger må gi beskjed til styret som administrerer tildelingen. Forkjøpsretten gjelder IKKE når garasjen selges sammen med seksjonen, iht erklæring tinglyst 19.05.2006.

Sykkelparkering: Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Svar: Ja, faglært.

Kommentar: Totalrenovering av bad i 2022 etter vannlekkasje fra fellestage i 3.etasje. Firma som har utført arbeid er engasjert av sameiets forsikringselskap. Arbeid utført av ML Flis AS, Aqua Rørservice AS, El-focus AS, O. Løkken AS, Berge Bygg og Skadeservice AS.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja, faglært.

Kommentar: Totalrenovering av bad i 2022 etter vannlekkasje fra fellestage i 3.etasje. Firma som har utført arbeid er engasjert av sameiets forsikringselskap. Arbeid utført av ML Flis AS, Aqua Rørservice AS, El-focus AS, O. Løkken AS, Berge Bygg og Skadeservice AS.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Svar: Ja, faglært.

Kommentar: Totalrenovering av bad i 2022 etter vannlekkasje fra fellestage i 3.etasje. Firma som har utført arbeid er engasjert av sameiets forsikringselskap. Arbeid i forbindelse med totalrenovering av bad er utført av ML Flis AS, Aqua Rørservice AS, El-focus AS, O.Løkken AS, Berge Bygg og Skadeservice AS.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Svar: Ja, faglært.

Kommentar: I forbindelse med vannlekkasje fra fellestage i 3.etasje ble det byttet gipsplater i tak på sovealkove og i tak på badet. Firma som har utført arbeid er Berge Bygg og Skadeservice AS.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Svar: Ja. Samsvarserklæring foreligger.

Kommentar: Demontering av bad (O.Løkken AS), remontering av bad og dimmer på stue kjøkken (smartbelysning), rydde opp i kabler til lys og montering av spjeld til kjøkkenvifte (El-Focus AS), Det foreligger samsvarserklæring for arbeid utført av elektriker.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Svar: Ja, faglært.

Kommentar: Totalrenovering av bad i 2022 etter vannlekkasje fra fellestage i 3.etasje. Dusjboks ble flyttet. Firma som har utført arbeid er engasjert av sameiets forsikringselskap. Arbeid i forbindelse med totalrenovering av bad er utført av ML Flis AS, Aqua Rørservice AS, El-focus AS, O.Løkken AS, Berge Bygg og Skadeservice AS.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Svar: Ja, faglært.

Kommentar: Montering av kjøkken er utført av Montera AS, som videre engasjerte elektriker og rørlegger. Laminatgulv er lagt av ZL Bygg AS.

- 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Svar: Ja. Sameiet har informert om fukt/mugg i bodareal i underetasjen.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Svar: Ja.

Kommentar: Sameiet har informerte om obsevasjon av mye vann i garasjen som mulig kom fra sameiets bygninger. Sameiet ba derfor om at alle eiere - og leietakere - i 2.etasje sjekke om det var vann i leiligheter eller avløpet som kan stamme fra en mulig lekkasje. Det ble ikke observert vannlekkasje fra leilighet i dyre halses gate 9.

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Svar: Ja.

Kommentar: Det er informert fra styret i sameiet om at det er pågående forsikrings sak hvor Anticimex er engasjert for å kartlegge observert kakerlakker i et av sameiets bygninger. Bekjempelse inngår i skadedyrforsikringen som sameiet har med if/Anticimex. Ved utsatte limfeller er det er det ikke observert skadedyr i leiligheten.

- 20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Svar: Ja.

Kommentar: Vedlikeholdsarbeid i teknisk rom for sameiet. Reparasjon av fjernvarmeanlegget/teknisk rom ble fullført og avviket meldt av Statkraft er bekreftet lukket (September 2025).

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Svar: Ja.

Kommentar: Det foreligger skaderapport og sluttrapport i forbindelse med renovering av bad i 2022. Ny tilstandsrapport utføres i 2026.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Svar: Ja. Oppmåling av areal i leilighet ble utført i forbindelse med utarbeidelse av skaderapport ved totalrenovering av bad.

- 29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Svar: Ja. Leiekontrakt sagt opp med 3- måneders oppsigelsestid fom 01.04.26.

Bygningssakkyndig

Eskil Fagerli

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med pusset mur og metallplater. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming og fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et estimert årlig strømforbruk på ca. 1 224 kWh pr. 2025, basert på faktura fra august til desember 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 969,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Drift, kommunikasjonspakke, avsetning til vedlikehold, velforeningskontigent og dugnad.

Kommunale avgifter

Kr 10 383,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp.

Oppgitt beløp er et estimat fra 2025 - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring: Inkl. i felleskostnader
- Kabel-tv/internett fra Telia inkl. i felleskostnader
- Innboforsikring

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 692 392,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 2 769 568,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Elvehavn Brygge C og D, orgnr. 987191511

Om sameiet
Sameiet Elvehavn Brygge C og D, består av seksjonene 1- 93, samt 103 er seksjonert til boligformål, og seksjonene 94-102 er seksjonert til fellesseksjoner garasjer og næringsformål.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 3 446,- pr. 26.03.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2024) viser et underskudd på kr. 1.216.438,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig periodisk vedlikehold.

Budsjettet for inneværende år (2025) legger til grunn et underskudd på kr. 1.493.222,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Sameiets forsikring
SP616168
Polisenr. If Skadeforsikring Nuf

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 043 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartsnis i finn- og hjem-annonse. Det blir godt skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et moderne, svært attraktivt og sentralt boligområde på Solsiden i Trondheim. Her bor man tett på Midtbyen og med kort vei til flere studiesteder, som BI Trondheim, NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen i Trondheim og Dronnings Mauds Minne.

Her bor du midt i smørøyet med nærhet til alt av servicetilbud, så vel som gode turmuligheter i havneområdet. Det er også kort vei til Småbergan, som er et nydelig parkområde mellom Kristiansten festning og Rosenborg. Festningen er i seg selv et svært populært rekreasjonsområde.

Det er også umiddelbar nærhet til koselige Bakklandet. Her kan du rusle i brosteinsbelagte gater, mellom sjarmerende, gamle trehus og stikke innom unike butikker og kafeer. Fra Bakklandet kan du også rusle over Gamle bybro, gjennom Lykkens portal og over til Midtbyen.

Fra eiendommen er det halvannen km til Ladehammerkaia, hvor du kan følge den populære Ladestien helt til Grilstadfjæra. Stien er en av Trondheims mest populære og går forbi populære bade-, ball- og lekeplasser.

Kollektivtilbudet på Solsiden består av buss, tog og flybuss. Nærmeste holdeplass er Dyre Halses gate som ligger rett utenfor blokka og betjener en rekke linjer. Trondheim sentralbanestasjon ligger en kort spasertur unna. Det er kort vei til Portalen som huser 3T-treningscenter og dagligvare. Et besøk til Rockheim og populære Pirbadet ute på Brattøra kan også anbefales.

Meny, Rema 1000 og Bunnpris er nærmeste dagligvare. Tvers over Rosenborgbassenget finner du Solsiden kjøpesenter som har et bredt utvalg av butikker, vinmonopol, apotek, mange kaféer og restauranter. Det er også gangavstand til Midtbyen med et rikt og variert utvalg. Her finner du alt av butikker, en rekke spisesteder, gallerier og kulturtilbud i en sjarmerende atmosfære.

Sykkelavstand til kjente studiesteder fra leiligheten:

- Høyskolen Kristiania Trondheim ca. 1 km
- BI Trondheim ca. 1,4 km
- NTNU Gløshaugen ca. 2,3 km
- NTNU ST. Olavs ca. 2,5 km
- NTNU Elgeseter ca. 2,5 km
- NTNU Kalvskinnet ca. 2,0 km
- Dronning Mauds Minne ca. 1,7 km
- NTNU Dragvoll ca. 5,3 km

Bebyggelse

Nærområdet består hovedsaklig av blokkbebyggelser.

Offentlig kommunikasjon

Like utenfor leiligheten ligger bussholdeplassen Dyre Halses gate. Der går linje 2 og 10 med hyppige avganger i begge retninger. Bussen tar deg inn til Midtbyen på ca 5 minutter.

Skoler og barnehager

- Nedre Elvehavn barnehage (1-5 år) 0,3 km.
 - Lademoen barnehage (0-5 år) 0,6 km.

 - Bispehaugen skole (1-7 kl.) 0,9 km.
 - Rosenborg skole (8-10 kl.) 1,2 km.

 - Thora Storm videregående skole, 1,5 km.
 - Bybroen videregående skole, 1,5 km.
- Barneskole: Bispehaugen. Ungdomskole: Rosenborg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.07.2005.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert området, planid r0560ad Nedre Elvehavn, Elvehavn Brygge. (21.11.2002) Regulert til blokkbebyggelse samt planid r0560ad Nedre Elvehavn, Elvehavn Brygge. (21.11.2002) Regulert til felles gårds plass.

Trondheim kommune opplyser at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, gjelder planid: r20230029 Rosenborgbassenget r20220031 Fv 6668, Maskinistgata, del av Strandveien og Stiklestadveien r20210053 Maskinistgata 2, gnr/bnr 439/36, 439/185, 439/86 m.fl. r20230022 Transittkaia

Reguleringsbestemmelser med tilhørende kart ligger som vedlegg til salgsoppgaven

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/410/683/44:
06.09.2004 - Dokumentnr: 18479 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

12.10.2004 - Dokumentnr: 21604 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning samt ev.kabler for strøm
telefon og kabel-TV
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2004 - Dokumentnr: 21604 - Erklæring/avtale
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2007 - Dokumentnr: 262385 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:159
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:685 Snr:1-67
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:686
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:686 Snr:1-74
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:692 Snr:1-63
Rett til adkomst og gjennomkjøring i garasjeanlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2007 - Dokumentnr: 262385 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:684 Snr:1-93
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:691
Rett til adkomst og gjennomkjøring i garasjeanlegg.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2026 - Dokumentnr: 290091 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.08.2004 - Dokumentnr: 16748 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 365/47550

01.01.2018 - Dokumentnr: 267011 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:410 Bnr:683 Snr:44

08.01.2007 - Dokumentnr: 115159 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:665 Snr:1-39
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2007 - Dokumentnr: 262385 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:684 Snr:1-93
Rett til adkomst og gjennomkjøring i garasjeanlegg.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2007 - Dokumentnr: 262385 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:687 Snr:1-53
Rett til adkomst og gjennomkjøring i garasjeanlegg.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2007 - Dokumentnr: 262385 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:691
Rett til adkomst og gjennomkjøring i garasjeanlegg.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Leiligheten er i dag utleid. Det praktiseres 3 måneder oppsigelse fra 01.04.2026.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler,

så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,93% av salgssum – estimert til kr. 30 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 5 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 1 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 575,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 110 945,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand,

har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. mars 2026

Ansvarlig megler

Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

Megler

Oscar William Otterlei, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95241456

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim
Kjøpmannsgata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Dyre Halses gate 9

Nabolaget Solsiden - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	11 min ⚡ 0.9 km
Trondheim International School... 225 elever, 12 klasser	17 min ⚡ 1.3 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	17 min ⚡ 1.5 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	25 min ⚡ 1.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	16 min ⚡ 1.2 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	17 min ⚡ 1.5 km
Bybroen videregående skole 210 elever	17 min ⚡ 1.5 km

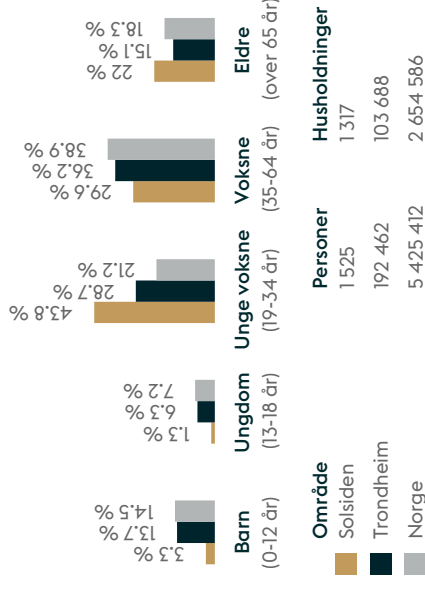
Offentlig transport

🚏 Dyre Halses gate Linje 2, 10	1 min ⚡ 0.1 km
🚏 Lademoen stasjon Linje R60, R70	6 min ⚡ 0.5 km
🚏 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min ⚡ 1.1 km
🚏 St. Olavs gate Linje 9	22 min ⚡ 1.9 km
🚏 Trondheim Værnes	29 min 🚗

Barnehager

Nedre Elvehavn barnehage (1-6 ... 29 barn	4 min ⚡ 0.3 km
Lademoen barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min ⚡ 0.6 km
Svartlamon Kunst- og kulturhgh... 40 barn	9 min ⚡ 0.7 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 51/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Sykkel

Sport

🚶	Buranbanen	10 min ⚡
🏃	Bispehaugen skole - gymsal	12 min ⚡
🚲	3T-Solsiden	3 min ⚡
🚶	Feel24 Buran	8 min ⚡

«Kort vei til det meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

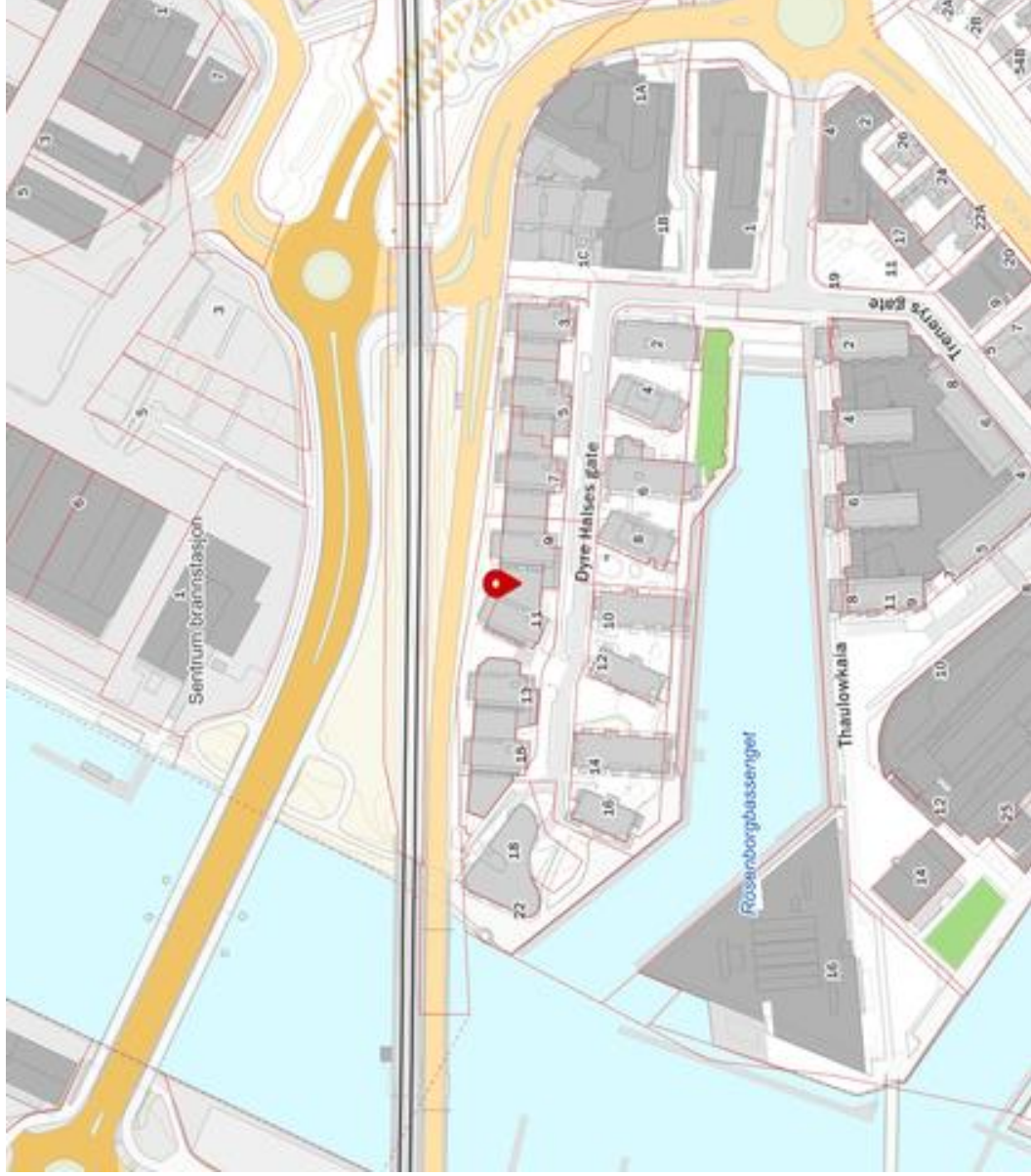
Veldig bra 91/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 89/100

Vedlikehold veier

Godt velholdt 87/100



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profillen. Copyright © Finn.no AS 2026



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Dyre Halses gate 9
7042 TRONDHEIM
5001/410/44/683/0/0

Rapportdato

25.03.2026

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

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/44/683/0/0

Befaring utført den 17.03.2026 av:



Eskil Fagerli
Taksthuset Orkland AS

Øvre Joplassveien
49b
7300 Orkanger

+4745405831
eskil@taksthusetorkland.no



Eskil er utdannet blikkenslagermester med svennebrev og mesterbrev, og har over ti års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. I tillegg til dette er han kvalifisert takstmann, godkjent for skadetakst og boligtilstandsrapport.

Medlem av
NITO





Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU



Ikke undersøkt

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

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/44/683/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningsfagkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Dyre Halses gate 9 , 7042, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/410/44/683/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2005

Tomt: 1 043.20 m²

Hjemmelshaver(e): Julie Helen Whitney

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med pusset mur og metallplater. Flatt tak antatt teknet med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nytt bad i 2022. Nytt kjøkken i 2021.

Øvrig informasjon om oppdraget



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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

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

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

2. etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
36 m ²	2 m ²	0 m ²	0 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, kjøkken, bad, stue med sovealkove.		Beskrivelse sekundærrom Bod i kjeller.	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Kjeller

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
0 m ²	2 m ²	0 m ²	0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Bod	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

2. etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
36 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, kjøkken, bad, stue med sovealkove.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

DYRE FALSES GATE 9 - 5001/410/44/683/0/0

Sum areal			
BRA-i 36 m ²	BRA-e 2 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 0 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 38 m ²			

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

Oppsummert

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

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

DYRE HALSES GATE 9 - 5001 / 4107/44/683/0/0

1 Dokumentasjon

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

Ja

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

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

Når ble egenerklæringen signert?

21.03.2026

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 04.02.2003 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 12.07.2005

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

Nei

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdør i tre fra byggeår.

Innerdør er av såkalt kompaktdør med pakning i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Ny innerdør med pakning på bad fra 2022.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er renvert i 2022 i forbindelse med vanninntrenging fra yttertak. Badet ble revet og bygd opp på nytt.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og ca. 4cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Det kan være for mye skit og lort eller at mureren har skjært av mansjett og membran helt inntil klemring så det ikke synes. Men etter fuktsøk og en visuell besiktelse er det ingenting som indikerer at det ikke foreligger membran og mansjett. Selger informerer om at det foreligger dokumentasjon på utførte membran arbeider.

Bilde



DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/44/683/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

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

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

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

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbblad og dørterskel på ca. 1 cm.

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Ja

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom der det var mulighet for det. Ingen forhøyede verdier ble registrert.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ingen konstaterte fuktskader.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate fra 2021.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i normal stand.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk oppvarming og fjernvarme.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Leiligheten er tilkoblet et sentralt ventilasjonsanlegg som er plassert utenfor selve boenheten.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.

Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørbblad for tilluft.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i gang/kjøkken.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Leiligheten er tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Bilde



DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/44/683/0/0



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Julie Helen Whitney

9578-5999-4-3463974

2026-03-21 12:00:39



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. mars 2026

Oppdragsnummer
42-0046/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Dyre Halses gate 9, 7042 TRONDHEIM	Meglerfirma Nordvik Trondheim
Selgere Julie Helen Whitney	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 18. mai 2016	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: SP616168 Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2022 etter vannlekkasje fra felleshage i 3.etasje. Firma som har utført arbeid er engasjert av sameiets forsikringsselskap. Arbeid utført av ML Flis AS, Aqua Rørservice AS, El-focus AS, O. Løkken AS, Berge Bygg og Skadeservice AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2022 etter vannlekkasje fra felleshage i 3.etasje. Firma som har utført arbeid er engasjert av sameiets forsikringsselskap. Arbeid utført av ML Flis AS, Aqua Rørservice AS, El-focus AS, O. Løkken AS, Berge Bygg og Skadeservice AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2022 etter vannlekkasje fra felleshage i 3.etasje. Firma som har utført arbeid er engasjert av sameiets forsikringsselskap. Arbeid i forbindelse med totalrenovering av bad er utført av ML Flis AS, Aqua Rørservice AS, El-focus AS, O.Løkken AS, Berge Bygg og Skadeservice AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med vannlekkasje fra felleshage i 3.etasje ble det byttet gipsplater i tak på sovealkove og i tak på badet. Firma som har utført arbeid er Berge Bygg og Skadeservice AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Demontering av bad (O.Løkken AS), remontering av bad og dimmer på stue kjøkken (smartbelysning), rydde opp i kabler til lys og montering av spjeld til kjøkkenvifte (El-Focus AS), Det foreligger samsvarserklæring for arbeid utført av elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2022 etter vannlekkasje fra felleshage i 3.etasje. Dusjboks ble flyttet. Firma som har utført arbeid er engasjert av sameiets forsikringsselskap. Arbeid i forbindelse med totalrenovering av bad er utført av ML Flis AS, Aqua Rørservice AS, El-focus AS, O.Løkken AS, Berge Bygg og Skadeservice AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av kjøkken er utført av Montera AS, som videre engasjerte elektriker og rørlegger. Laminatgulv er lagt av ZL Bygg AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Sameiet har informert om fukt/mugg i bodareal i underetasjen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Sameiet har informerte om obsevasjon av mye vann i garasjen som mulig kom fra sameiets bygninger. Sameiet ba derfor om at alle eiere - og leietakere - i 2.etasje sjekke om det var vann i leiligheter eller avløpet som kan stamme fra en mulig lekkasje. Det ble ikke observert vannlekkasje fra leilighet i dyre halses gate 9.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det er informert fra styret i sameiet om at det er pågående forsikringssak hvor Anticimex er engasjert for å kartlegge observert kakerlakker i et av sameiets bygninger. Bekjempelse inngår i skadedyrforsikringen som sameiet har med if/Anticimex. Ved utsatte limfeller er det er det ikke observert skadedyr i leiligheten.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Vedlikeholdsarbeid i teknisk rom for sameiet. Reparasjon av fjernvarmeanlegget/teknisk rom ble fullført og avviket meldt av Statkraft er bekreftet lukket (September 2025).

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger skaderapport og sluttrapport i forbindelse med renovering av bad i 2022. Ny tilstandsrapport utføres i 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappert, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmåling av areal i leilighet ble utført i forbindelse med utarbeidelse av skaderapport ved totalrenovering av bad.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Leiekontrakt sagt opp med 3- måneders oppsigelsestid fom 01.04.26.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Leiekontrakt sagt opp med 3- måneders oppsigelsestid fom 01.04.26.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0046/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Julie Helen Whitney

Dato


2026-03-21

Identifikasjon


 Julie Helen Whitney




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




Adresse Dyre Halses gate 9, 7042 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 25.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-274768
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 21044865
Gårdsnummer 410	Bruksnummer 683
Seksjonsnummer 44	Bruksenhetsnummer H0212






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2005	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 36,0 m²	Oppvarmet bruksareal 36,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 102,35 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 107,45 kWh/m²	Totalt levert pr. år 5 223 kWh
---	--

Vedtekter for Sameiet Elvehavn Brygge C og D

(org.nr. 987 191 511)

Vedtatt i sameiermøte den 26.03.07, sist revidert av årsmøtet 21.04.2020.

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Elvehavn Brygge C og D.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner på eiendommen gnr. 410, bnr. 683 i Trondheim kommune.

Sameiet er ihht. oppdelingsbegjæring av 13.08.2004, revidert 25.04.2008, oppdelt i 103 seksjoner.

- Seksjonene 1- 93, samt 103 er seksjonert til boligformål
- Seksjonene 94-102 er seksjonert til fellesseksjoner garasjer og næringsformål

Garasjeseksjonene skal ha like mange eierandeler som parkeringsplasser. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel (bod). Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon basert på den enkelte hoveddels areal. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3 Formål

Seksjonene 1-93 skal brukes til boligformål. Seksjonene 94-102 skal brukes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

§ 4.1

Eier av hver enkelt eierseksjon har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 4.2

Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 4.3

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

§ 5 Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner.

Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Forretningsfører kan ved eierskifte kreve eierskiftegebyr. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 6 Ordensregler

Ordensregler blir fastsatt av sameiets styre.

§ 7 Vedlikehold

7-1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

(1) 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

7-2 Sameiets vedlikeholdsansvar

(1) Sameiet skal holde fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på sameiets fellesareal og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 7-3 Velforeningen Elvehavn Brygges vedlikeholdsansvar

Velforeningen Elvehavn Brygge har ansvaret for vedlikehold av utendørs fellesarealer i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter for velforeningen.

§ 8 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter bruk. Som felleskostnader anses blant annet:

1. kostnader til indre og ytre vedlikehold samt evt årsavgift til VEB for vedlikehold av fellesarealer
2. lys/oppvarming av fellesarealer
3. kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Fellesskostnadene skal så langt det lar seg gjøre holdes adskilt mellom boligseksjonene, næringsseksjon og seksjoner i garasjeanlegg, slik at en kostnad som kan tilordnes den ene gruppen av seksjoner bæres av denne alene. Øvrige kostnader er felleskostnader.

I bygget er installert vannbåren varmeanlegg med fjernvarme. Avregning for vannbåren varme fordeles ihht. eierbrøk.

§ 9 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

årsmøte

§ 10 Ansvar utad

Den enkelte sameier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 11 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved uaktsomhet fra beboer(e) som medfører skade på sameiets fellesareal/egen bruksenhet og som går inn under sameiets forsikring, innebærer at seksjonseier blir fakturert for den egenandel som sameiet måtte betale ved evt. forsikringsoppgjør.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Den enkelte sameier og leietaker er pliktig til å tegne innboforsikring for egen boenhet og/eller for den boenheten man leier.

§ 12 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem og fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 13 Parkering

Garasjeområdet er inndelt i 59 parkeringsplasser som er fordelt på parkeringsseksjonene 94 til 101. I tillegg kommer plass F077 som er anlagt på fellesarealet og disponeres til utleie av styret i C og D. Netto inntekt fra leien av F077 tilføres fellesskapet. Tilsammen er det 60 parkeringsplasser.

Driftskostnadene for garasjeområdet seksjoner utredes av 'C og D' som er eier av seksjonene og fordeles etter avtale mellom sameiet 'C og D' og 'J og K'.

Avtalt årsleie for J og K sine parkeringsplasser faktureres 2 ganger pr år. Eventuelt overskudd i garasjeregnskapet til 'J og K' utbetales og underskudd faktureres. Driftsresultat for garasjeområdet belastes/tillegges kapitalavsetningen for garasjeområdet 'C og D'.

Ved overdragelse av andel i fellesseksjoner garasjer skal seksjonseierne i Sameiet Elvehavn Brygge C og D og Sameiet Elvehavn Brygge J og K ha gjensidig forkjøpsrett. Forkjøpsretten administreres av styret i det enkelte sameiet. Styret kan i forbindelse med overdragelsen kreve gebyr for dekning av kostnader ved forkjøpsretten.

§ 14 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Både varsel og innkalling kan sendes ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Styrets regnskap for foregående kalenderår
2. Valg av styre
3. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 15 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 15.

§ 16 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver eierseksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

1. endring av vedtektene,
2. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
3. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
4. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter,
7. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
8. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2. innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
3. innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 9 og
4. tiltak som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne 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 seksjonseiere.

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

§ 17 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre medlemmer. I tillegg kan styret ha opp til 2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år og for varamedlemmer ett år. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 18 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameierens felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styrets leder gis prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 19 Velforening

Seksjonseierne har pliktig medlemskap i Velforeningen Elvehavn Brygge (VEB). Denne foreningen vil være ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer som ikke blir overtatt av det offentlige.

Styret forestår valg av sameiets representant og varamedlem i ovennevnte velforening.

§ 20 Taushetsplikt

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om:

1. Noens personlige forhold eller
2. Tekniske innretninger og fremgangsmåter, samt drift- eller forretningsforhold som vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Plikten til å besvare taushet om ovennevnte gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt overfor egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

§ 21 Skader på eiendommen

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir sameierne sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle sameier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle sameier.

§ 22 Panterett for sameierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 23 Mislighold og fravikelse

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 24 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Husordensregler for Sameiet Elvehavn Brygge C og D

VELKOMMEN TIL BOLIGSAMEIET

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

ANSVAR – OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.

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

SIKKERHET – LÅSING

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

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

VEDLIKEHOLD – SKADER – MELDEPLIKT

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

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

BRUK AV LEILIGHETEN

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

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Gulvvarmen i leilighetene er regulert av termostater som drives av strøm. Ved fravær / reise må alt av strømtilførsel være i drift, ingen sikringer må kobles ut.

MERKING AV RINGETABLÅ OG POSTKASSER

Merking av ringetablå ivaretas av styret. Gi melding gjennom KONTAKT punktet på nettsiden vår. Postkasser skal merkes på enhetlig måte. All annen merking kan bli fjernet i h.t styrevedtak.

FELLESAREALER – TILKOMSTAREALER – FELLESANLEGG

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

PARKERING

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

Vasking/spyling av bil eller sykkel kan ikke utføres i boligområdet. Benytt tjenestene til bensinstasjoner el.

Sykler parkeres i sykkelstativ på gaten eller i bod.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid. Eier må påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område. Det er ikke tillatt å binde fast dyret i sameiets fellesarealer. Båndtvang gjelder også katter.

RO – ORDEN – ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre.

Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

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

Etterlatte ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt. Kullgrill er i h.t styrevedtak ikke tillatt brukt på sameiets områder. Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

Siden grøntarealene er små, oppfordrer vi til at ballspill og lignende lekeaktiviteter forgår på lekeklassene i området.

KILDESORTERING – AVFALL – HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste i oppsatte containere i Dyre Halsesgt.

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

Elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER – FASTMONTERINGER ETC.

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

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

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER – MISLIGHOLD

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

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

Trondheim, 16.09.2014
Sameiet Elvehavn Brygge C og D styret

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Elvehavn Brygge C og D

Tid: Torsdag 24.04.2025 - kl.19:00

Sted: Scandic Solsiden

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra eierne

5.1 Mistillitsforslag til sittende styre

Sak meldt inn av: Morten Antonsen (Dyre Halses gt. 11, H0303)
Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Årsmøtet i Sameiet Elvehavn Brygge C og D vedtar mistillit til det sittende styret og krever at det fratrer.
For:
Imot:
Valg av nytt styre settes på dagsordenen hvis mistillitsforslaget vedtas.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Erlend Ness

Forslag til vedtak: Valgt som styreleder for 2 år ble: Erlend Ness

6.2 Styremedlemmer for 1 og 2 år

På valg:

Chatharina Rolseth

Ove Johnny Nitter

Forslag til vedtak: Valgt som styremedlem for 2 år ble: Chatharina Rolseth
Valgt som styremedlem for 1 år ble: Thomas Nicolaysen

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

07.04.2025

Sameiet Elvehavn Brygge C og D
styret

Sameiet Elvehavn Brygge C og D - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 695 992	2 334 036	2 696 100	2 696 100
Inntekter garasjer		131 436	131 436	131 436	131 436
Tillegg elektroniske fellesavtaler		537 912	579 516	543 696	566 256
Tillegg vedlikeholdsfond		199 656	199 656	199 656	199 656
Andre tillegg	1	143 256	133 104	142 832	142 832
Andre driftsinntekter	2	61 167	21 905	0	50 000
Sum driftsinntekter		3 769 419	3 399 653	3 713 720	3 786 280
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-26 508	-16 920	-16 920	-26 508
Styrehonorar		-188 000	-120 000	-140 000	-188 000
Forretningsførerhonorar		-155 369	-150 112	-155 370	-160 500
Honorar administrative tjenester		-60 295	-39 341	-38 865	-62 300
Eksterne honorar	4	-17 423	-15 345	-14 175	-15 000
Kontingent/felleskostnader	5	-262 657	-151 464	-151 464	-154 528
Drifts- og serviceavtaler	6	-175 171	-126 682	-185 000	-195 400
Vaktmestertjenester		-198 268	-96 940	-91 680	-148 560
Renholdstjenester		-139 290	-128 025	-153 000	-144 950
Løpende vedlikehold	7	-318 662	-225 753	-275 000	-275 000
Periodisk vedlikehold	8	-1 515 000	-77 635	-500 000	-1 715 000
Elektroniske fellesavtaler		-565 839	-540 566	-543 696	-566 256
Forsikring		-341 050	-286 354	-312 126	-392 200
Kommunale tjenester og renovasjon		0	-2 702	0	0
Eiendomsavgifter		0	0	-98 000	0
Energi, felles		-975 601	-1 073 586	-1 179 600	-1 201 700
Andre driftsutgifter	9	-46 724	-49 915	-27 600	-33 600
Sum driftskostnader		-4 985 857	-3 101 340	-3 882 496	-5 279 502
DRIFTSRESULTAT		-1 216 438	298 314	-168 776	-1 493 222
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		54 035	49 821	20 000	45 000
Finanskostnader		-250	0	0	0
Netto finansposter		53 785	49 821	20 000	45 000
Resultat før skattekostnad		-1 162 653	348 135	-148 776	-1 448 222
Ordinært resultat etter skatt		-1 162 653	348 135	-148 776	-1 448 222
ÅRSRESULTAT	10, 13	-1 162 653	348 135	-148 776	-1 448 222
Disponering av totalresultat:		-1 162 653	348 135	-148 776	-1 448 222
Overført til annen egenkapital		0	348 135	0	0
Overført fra annen egenkapital		-1 162 653	0	0	0

Org.nr: 987 191 511 - 750

Sameiet Elvehavn Brygge C og D - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer		59 346	0
Sum anleggsmidler		59 346	0
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	5 722	2 432
Periodiserte kostnader	11	128 021	497 971
Mellomregning Klare Finans	11	26 739	16 796
Opptjente renter	11	54 035	49 821
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 038 726	1 789 213
Sum omløpsmidler		1 253 243	2 356 233
SUM EIENDELER		1 312 590	2 356 233

Sameiet Elvehavn Brygge C og D - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	186 226	1 348 880
Sum egenkapital		186 226	1 348 880
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 14	0	337 500
Sum avsetninger og forpliktelser		0	337 500
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		59 346	0
Sum langsiktig gjeld		59 346	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		939 041	411 810
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		27 385	20 704
Påløpte kostnader		90 165	183 908
Annen kortsiktig gjeld		10 426	53 431
Sum kortsiktig gjeld		1 067 017	669 853
Sum gjeld		1 126 363	1 007 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 312 590	2 356 233

Sted: _____, dato: _____

Erlend Ness
Leder

Ove Jonny Nitter
Styremedlem

Chatharina Rolseth
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Garasjeregnskapet viser et overskudd for 2024 på kr. 8 832,80,- for J & K og et overskudd på kr. 59 346,42,- for C & D
Alle tall i garasjeregnskapet er medtatt i sameiets resultatregnskap.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Dugnad	28 200	28 200
Velforening	115 056	104 904
Sum andre tillegg	143 256	133 104

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2024	2023
Inntekt parkering	61 167	21 905
Sum andre inntekter	61 167	21 905

Inntekt parkering for 2023 er kr 48 128,33. Reduksjon i beløpet skyldes for mye betalt i 2021 og 2022.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	26 508	16 920
Sum personalkostnader	26 508	16 920

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 193	14 165
Fakturerte tjenester	2 231	1 180
Sum eksterne honorarer	17 423	15 345

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

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	262 657	151 464
Sum felleskostnad velforening/sameie	262 657	151 464

Boligselskapet er underlagt Velforeningen Elvehavn Brygge og betaler felleskostnader til selskapet.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	59 925	20 801
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	7 911	22 520
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	51 485	39 076
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	55 850	44 285
Sum drifts- og serviceavtaler	175 171	126 682

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	179 150	108 043
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	3 193	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	28 676	28 538
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	107 085	78 035
Reparasjon og vedlikehold annet	558	11 139
Sum vedlikehold	318 662	225 753

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	1 852 500	77 635
Benyttet vedlikeholdsavsetning	-337 500	0
Sum periodisk vedlikehold	1 515 000	77 635

Periodisk vedlikehold gjelder i all hovedsak modernisering av heis.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Telefon og porto	0	500
Kostnader vedr. styrearbeid	16 244	11 083
Generalforsamling/årsmøte	10 177	0
Bankgebyrer	694	701
Andre gebyrer	19 182	37 634
Hjemmeside/internett/TV-abo	426	0
Andre kostnader	0	-4
Sum andre driftsutgifter	46 724	49 915

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 686 380	1 338 245
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-1 162 653	348 135
Benyttet avsetning	-337 500	0
Opptak lån	59 346	0
Opparbeidet langsiktig fordring	-59 346	0
Årets endring i disponible midler	-1 500 153	348 135
Disponible midler i periodens slutt	186 226	1 686 380
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-337 500	-337 500
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets benyttede vedlikeholdsavsetning	337 500	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	0	-337 500
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	186 226	1 348 880

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKudd OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	28	28
Bankinnskudd	1 038 698	1 789 185
Sum bankinnskudd	1 038 726	1 789 213

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 348 880	1 000 745
Annen egenkapital 01.01	1 348 880	1 000 745
Årets resultat	-1 162 653	348 135
Annen egenkapital 31.12	186 226	1 348 880
SUM EGENKAPITAL 31.12	186 226	1 348 880

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	0	337 500
Sum avsetninger	0	337 500

Vedlikeholdsavsetningen gjelder bolig.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Elvehavn Brygge C og D.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Elvehavn Brygge C og D

Styreleder	Erlend Ness (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Ove Jonny Nitter (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Chatharina Rolseth (sign.)	18.03.2025

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE C OG D

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE C OG D.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnr.: WBYYKW-XS3MU-VX4Q2-VG6W-5X1F-VFNLO

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-20 11:55:22 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: WB1YKW-XS3MU-YX4Q2-VG6VW-5X1FY-XFNLO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 for Sameiet Elvehavn Brygge C og D

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Elvehavn Brygge C og D for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Erlend Ness
Styremedlem, Chatharina Rolseth
Styremedlem, Ove Jonny Nitter

Styrets arbeid i siste periode

De viktigste aktiviteter og arbeid som styret gjennomførte i året 2024 var følgende:

- **Styrets arbeid:** Styret har avholdt 6 styremøter i 2024, totalt er 52 saker behandlet. Av viktige beslutninger kan nevnes innføring av Tobb-nøkkel og doorbell. Videre innleie av Anticimex til skadedyrbekjempelse og gjennomgang av Bevar HMS iht plan. Styret har dessuten fått installert overvåkningskamera i begge blokkene (i DHG nr 9 og i nr 11). Styret har deltatt på alle møtene i Velforeningen Elvehavn Brygge i 2024 (VEB). Ny avtale med Telia ble inngått, hvor kommunikasjons pakken (TV og internett) ble endret med virkning fra 01.01.2025.
- **Vedlikeholdsarbeid:** Rehabilitering heiser ble vedtatt og arbeidet startet opp. Dette var den store investeringen knyttet til vedlikehold i 2024. For øvrig hadde vi en utbedring knyttet til ventilasjonsanlegget og legging av nytt dekke i P-kjeller sammen med de andre lagene/VEB. En oversikt over planlagte vedlikeholds prosjekter fremover vil bli lagt frem på årsmøtet 24.04.2025.
- **Økonomisk situasjon:** Resultatet for sameiet ble for 2024 minus 1.162.653 mot budsjett minus 148.776, altså ca 1 mill kr dårligere enn budsjettert. Årsaken til dette er at mesteparten av heisrehabiliteringskostnaden ble budsjettert på 2025, men ble kostnadsført på 2024. Tilsvarende viser regnskapet for 1. kvartal 2025 ca 2,3 mill kr bedre resultat enn budsjettert med samme begrunnelse. Likviditetssituasjonen har i hele perioden det sittende styret har sittet vært veldig bra. Den er selvsagt nå forverret som følge av utbetaling av totalt 2,2 millioner kroner i fbm heisrehabiliteringen.

Som en oppsummering ønsker styret å si seg godt fornøyd med jobben som er lagt ned for å ivareta sameiets bygningsmasse og administrere sameiet på en tryggende måte. Vi er langt fra i mål mht vedlikehold, men kan nå se fremover etter å ha tatt en veldig høy investering i fbm heisene. Styret er veldig fornøyd med at vi klarte å bygge en såpass stor likviditetsreserve, at vi klarte å ta investeringen til heisene på 2,2 mill kr uten å øke felleskostnadene eller å oppta eksterne lån. Når denne jobben nå er slutført vil vi gradvis ta tak i andre vedlikeholdsoppgaver etter hvert som vi igjen kommer litt ovenpå mht likviditetssituasjonen, som vi vet vil forbedre seg igjen gradvis i tiden fremover.

Styret i Sameiet Elvehavn Brygge C og D

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

Sak til årsmøte 27.03.25 for Sameiet Elvehavn Brygge C og D

Tittel:

Mistillitsforslag til sittende styre

Beskrivelse:

Styrets oppgaver er å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet (Eierseksjonsloven § 57 – Styrets oppgaver).

I de siste årene har det sittende styret, slik jeg vurderer det, ikke ivaretatt seksjonseierens interesser på en tilfredsstillende måte. Her er noen eksempler jeg baserer det på:

- Manglende vedlikeholdsplan og prioritering av løpende driftsoppgaver
 - Manglende oppfølging av vedtatte vedlikeholdsoppgaver (Eks. årsmøte 31.03.2023, sak 4.2)
 - Manglende utbedringer av skader på fellesarealer og manglende vedlikehold
 - Innmeldt med bilder om dør i fellesareal i nr. 11 som er forsøkt brutt opp
 - Heisproblematikk som har tatt veldig lang tid
 - Dørpumpe i nr. 11 inn mot garasjeplan ikke utbedret
 - Vedlikehold er en hovedoppgave for styret, ref. vedtekter §§ 7.2 og 17
- Viktig kommunikasjon med seksjonseiere er fragmentert. Noe informasjon gis på Facebook, noe på epost og noe i Tobbportalen.
 - Facebooksiden er blitt et stort og rotete «område». Ikke alle er og kan være på Facebook, og da går de glipp av viktig informasjon. Styret skal sikre seg å nå alle med viktig informasjon. Epost er den mest hensiktsmessige måten å informere alle seksjonseierne
- Styret er uklar i sin kommunikasjon rundt styrehonorar. Ref. årsmøte 2024 hvor det ble omskrevet at styrehonorar skulle være kr. 2000,- pr seksjon i stedet for å sette et totalbeløp. Med 93 boenheter så vil styrehonoraret være i størrelsesorden NOK 186.000,- pr. år. Det er trolig ingen styrer i Dyre Halses gate som er i nærheten av dette beløpet. Beløpet vil belaste fellesutgiftene betraktelig. Det er uheldig om styrehonorar er en hovedmotivasjon for å sitte i et styre. Dette kan ikke forsvares.
- Endret TV/Internettavtale med Telia til et mye dårligere produkt enn vi hadde. Ny avtale ble gjeldende fra 2025. Seksjonseiere ble ikke spurt på forhånd om hvilke behov de har. Styret unnlot nok en gang kommunikasjon med seksjonseierne på forhånd og lyttet til hva eierne evt. ønsket av løsning. Det kan synes som om det er et bevisst tiltak for å redusere felleskostnadene i sameiet. Vårt sameie er de eneste i Dyre Halses gate som har valgt å gå inn på denne løsningen fra Telia.
- Innkalling til årsmøtet er sendt ut via epost. Svarfrist for å melde inn saker er 5 dager, selv om styret hadde mottatt brevet fra Tobb den 16.1.25. Normalt burde det vært 14 dager for å melde inn saker. I innkallingen sies det heller ikke noe om årsmøtet skal være fysisk eller digitalt. Det burde også vært skrevet når innkalling og sakspapirer sendes ut til alle seksjonseierne.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet i Sameiet Elvehavn Brygge C og D vedtar mistillit til det sittende styret og krever at det fratrer.

For:

Imot:

Valg av nytt styre settes på dagsordenen hvis mistillitsforslaget vedtas.

Mvh

Morten Antonsen (Dyre Halses gt. 11, H0303)

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Elvehavn Brygge C og D torsdag 24.04.2025 kl. 19:00 - Scandic Solsiden.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder ønsker velkommen og foreslår Marit Figenschau fra TOBB som møteleder.

Vedtak:

Valgt ble: Marit Figenschou

1.2 Valg av sekretær

Møteleder foreslår Chatharina Rolseth

Vedtak:

Valgt ble:

Chatharina Rolseth

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

Møteleder foreslår Morten Antonsen

Vedtak:

Valgt ble:

Morten Antonsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Antall møtt : 12 stk

Fullmakter: 6 stk.

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 12

Antall fullmakter: 6

Totalt stemmeberettigede: 18

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Ingen bemerkninger

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjenning av regnskap

Merknader;

Antonsen mener 16.000,- for leie av møtelokaler til styremøter er unødvendig.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Revisor hadde ingen merknader

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Styrets årsmelding ble opplest.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Det ble lagt inn motforslag av Antonsen kr. 120.000,- (dette ble endret til 140.000,- etter hvert)

2. forslag var kr. 155.000,-

3. forslag var styrets forslag 188.000,- som i fjor

Det ble godt begrunnet av Leder om økt arbeidsmengde og ingen økning siden 2019.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 140.000,-

8 stemmer for 155.000,-

9 stemmer for 140.000,-

1 stemme for 188.000,-

Vedtaket ble 140.000,-

5. Saker fra eierne

5.1 Mistillitsforslag til sittende styre

Sak meldt inn av: Morten Antonsen (Dyre Halses gt. 11, H0303)
Se vedlegg.

Vedtak:

Årsmøtet i Sameiet Elvehavn Brygge C og D vedtar mistillit til det sittende styret og krever at det fratrer.

For:

Imot:

Valg av nytt styre settes på dagsordenen hvis mistillitsforslaget vedtas.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Erlend Ness

Forslag på nytt styre fra Morten Antonsen

Leder Morten Antonsen

Medlem Kristine Eide

Medlem Mads Lyngvær Hagerupsen

Vara Thomas Nicolaysen

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble:

Morten Antonsen

6.2 Styremedlemmer for 1 og 2 år

På valg:

Chatharina Rolseth

Ove Johnny Nitter

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Kristine Eide 2 år

Mads Hagerup-Lyngvær 1 år

Thomas Nicolaysen Varemedlem 1 år

Protokoll for Sameiet Elvehavn Brygge C og D

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Marit Figenschau (sign.)
Morten Antonsen (sign.)

30.04.2025
28.04.2025



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2210/09

Togin AS
Postboks 205
Heimdalen
N-7474 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler
Bernt Lothe Andersen

Vår ref.
09/2395
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
29.06.2009

Dyre Halses gate 9, 3 etg, ferdigattest for reparasjon etter vannlekkasje

Byggested: **Dyre Halses gate 9** Gnr.: **410** Bnr.: **683**
Bygningsnummer: **21044865**
Ansvarlig søker: **Togin AS**
Tiltakshaver: **Sameiet Elvehavn Brygge c & d**
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype: **Boligblokk på 5 etasjer eller mer**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 11.05.2009.

Anmodningen er komplettert 24.06.2009.

Byggesakskontoret har også mottatt sluttrapport som beskriver hvordan byggavfall som har oppstått i forbindelse med tiltaket har blitt disponert.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ETT 528/09.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
09/2395

Vår dato
29.06.2009

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Sameiet Elvehavn Brygge c & d, Dyrø Hals gate 9-11 v/ Ole Bernt Bye, 7042 TRONDHEIM



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3726/09

Togin AS
Postboks 205
Heimdal
N-7474 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler
Bernt Lothe Andersen

Vår ref.
09/24745
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
09.10.2009

Dyre Halses gate 9, ferdigattest for reparasjon etter vannlekkasje i 6. etasje

Byggested: **Dyre Halses gate 9** Gnr.: **410** Bnr.: **683**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Togin AS**
Tiltakshaver: **Sameiet Elvehavn Brygge c & d**
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype: **Stort sammenhengende boligbygg på 5 etasjer eller mer**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 24.09.2009

Anmodningen er komplettert 07.10.2009.

Byggesakskontoret har også mottatt sluttrapport som beskriver hvordan byggavfall som har oppstått i forbindelse med tiltaket har blitt disponert.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ENT 1922/09.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
09/24745

Vår dato
09.10.2009

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Sameiet Elvehavn Brygge c & d, Dyrø Hals gate 9-11 v/ Ole Bernt Bye, 7042 TRONDHEIM



Skanska Norge AS
Postboks 6033

FERDIGATTEST

N-7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Kåre Rypdal

Vår ref.
03/04729/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
Bjørn Lehn

Dato
12.07.2005

**Dyre Halses gate 9, 10, 11 og 12 (Tidligere Rosenborgkaia 5), Elvehavn Brygge
Deltrinn 1: Blokk C + D, J og K
Nybygg boliger med næringslokaler og parkering
Anmodning om ferdigattest**

Byggested: Dyre Halses gate 9, 10, 11 og 12 Gnr.: 410 Bnr.: 683 og 685
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: Skanska Bolig AS
Tiltakshaver: Kaibygg 1, Nedre Elvehavn AS
Arbeidets art: Nybygg
Tiltakets art: Boligbygning med næringslokaler

Deres anmodning om ferdigattest for deltrinn 1, datert 28.06.2005, er mottatt plan- og bygningsenheten 29.06.2005.

Anmodningen gjelder for:

Blokk C:	Dyre Halses gate 11	G.nr. 410/683
Blokk D:	Dyre Halses gate 9	G.nr. 410/683
Blokk J:	Dyre Halses gate 12	G.nr. 410/685
Blokk K:	Dyre Halses gate 10	G.nr. 410/685

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i følgende delegasjonssaker nr.:

FBR IR 0991/03: Rammetillatelse: Blokk C+D, J+K
FBR IP 1076/03: Igangsettingstillatelse nr. 1: Blokk C+D
FBR IP 1493/03: Igangsettingstillatelse nr. 2: Blokk J
FBR IP 1598/03: Igangsettingstillatelse nr. 3: Blokk C+D
FBR IP 1628/03: Igangsettingstillatelse nr. 4: Blokk J

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Vår referanse
03/04729

Vår dato
12.07.2005

FBR IP 1628/03: Igangsettingstillatelse nr. 5: Blokk C+D, J
FBR IP 2884/03: Igangsettingstillatelse nr. 6: Blokk K
FBR IP 2889/03: Igangsettingstillatelse nr. 7: Blokk K
FBR IP 0298/04: Igangsettingstillatelse nr. 8: Blokk K

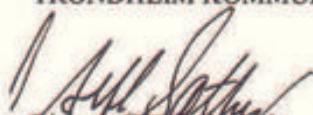
Midlertidige brukstillatelser er gitt ved plan- og bygningsenhetens brev:

Datert 24.05.2004 for blokk C+D

Datert 24.09.2004 for blokk J

Datert 17.11.2004 for blokk K

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef


Kåre Rypdal
saksbehandler

Kopi:

Kaibbygg 1, Nedre Elvehavn AS, Postboks 6033, 7005 Trondheim

Skanska Bolig AS w/ Arve Heggem, Postboks 6033, 7434 Trondheim



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2210/09

Togin AS
Postboks 205
Heimdal
N-7474 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler
Bernt Lothe Andersen

Vår ref.
09/2395
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
29.06.2009

Dyre Halses gate 9, 3 etg, ferdigattest for reparasjon etter vannlekkasje

Byggested: **Dyre Halses gate 9** Gnr.: **410** Bnr.: **683**
Bygningsnummer: **21044865**
Ansvarlig søker: **Togin AS**
Tiltakshaver: **Sameiet Elvehavn Brygge c & d**
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype: **Boligblokk på 5 etasjer eller mer**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 11.05.2009.

Anmodningen er komplettert 24.06.2009.

Byggesakskontoret har også mottatt sluttrapport som beskriver hvordan byggavfall som har oppstått i forbindelse med tiltaket har blitt disponert.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ETT 528/09.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
09/2395

Vår dato
29.06.2009

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Sameiet Elvehavn Brygge c & d, Dyre Hals gate 9-11 v/ Ole Bernt Bye, 7042 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

Klagefrist

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

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

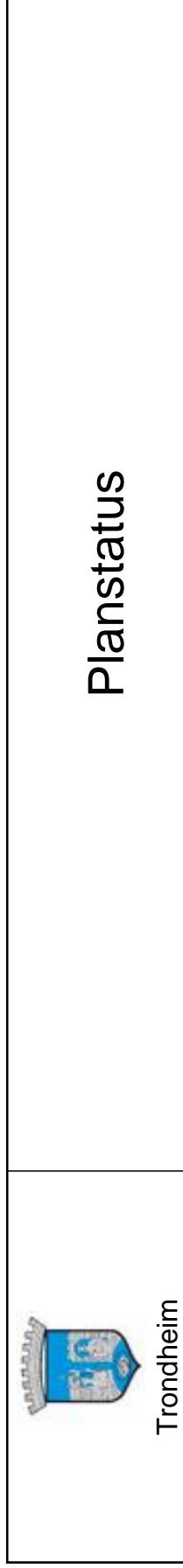
Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



Planstatus

Trondheim

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse

5001 - Trondheim 410 683 0 51 Dyre Halses gate 9, 7042 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplassen/kommunedelplanen er avsatt til

Plan (vedtaksdato)

Areal

Bevating naturmiljø 1043.16m²

Sentrumsformål - Framtidig 1043.16m²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn (vedtaksdato)

Reguleringsformål

Areal

Ja

5001 r0560ad	Nedre Elvehavn, Elvehavn Brygge. (21.11.2002)	Blokkbebyggelse	433.15m ²
5001 r0560ad	Nedre Elvehavn, Elvehavn Brygge. (21.11.2002)	Bolig/Kontor	317.8m ²
5001 r0560ad	Nedre Elvehavn, Elvehavn Brygge. (21.11.2002)	Felles gårds plass	0.74m ²
5001 r0560ad	Nedre Elvehavn, Elvehavn Brygge. (21.11.2002)	Felles grøntareal	0.42m ²

RELATERTE PLANER

PLANID Plannavn (vedtaksdato)

r0560aj	Snippen, Nedre Elvhavn, Felt C1
r0560ak	Nedre Elvehavn - felt C1 (17.3.2009)
r0560am	Nedre Elvehavn felt C2, Sirkelformta (27.3.2008)
r0560ao	Trenerys gate, gnr. 410 bnr.706 (16.1.2008)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Ja

5001 r20220031 Fv 6668, Maskinistgata, del av Strandveien og Stiklestadveien
5001 r20230022 Transitkkaia Alternativ 1
5001 r20230029 Rosenborgbassenget

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

R 560ad

Arkivsaksnr: 01/34649

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NEDRE ELVEHAVN, ELVEHAVN BRYGGE

Planen er datert: 24.12.2001
Dato for siste revisjon av plankartet: 10.10.2002
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 10.10.2002
Dato for bystyrets vedtak: 21.11.2002

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Skibnes arkitekter AS.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Målet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelsene er:

-å legge til rette for at området skal utvikles til et attraktivt bolig- og næringsområde, hvor boligtypene skal stimulere til en variert beboersammensetning.

-å legge til rette for at området knytter seg til omliggende områder på en naturlig måte og ivaretar et godt samvirke mellom bolig, næring, offentlige trafikkområder, uterom/utearealer og tiliggende friområder.

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder: Område for boliger med tilhørende anlegg og barnehage
 Område for forretning og kontor
 Område for kombinert bolig, forretning og kontor

Offentlige trafikkområder:
 Atkomstgate
 Gang- og plassareal
 Brygge

Offentlige friområder: Park

Fellesområder: Felles gang- og plassareal
 Felles grøntområde

Spesialområde: Privat småbåthavn

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 *Høyde på bebyggelse*

Høyden på bebyggelsen skal ikke overstige den kotehøyden som er angitt på plankartet.

3.1-2 *Utforming av bebyggelse*

Bebyggelsen skal gis høy arkitektonisk kvalitet og et felles uttrykk i form og materialbruk.

Det skal være variasjon i oppbygging av volumer og fasadeflater. Store fasadeflater bør brytes opp ved å kombinere fasadematerialer og/eller ved sprang i fasadelivet.

Fasademateriale og utforming skal godkjennes særskilt av bygningsmyndigheten.

Balkonger kan utkrages ut over annen formålsangivelse, maksimum 1,5 meter fra fasadeliv, men ikke i 1. etasje.

Takoppbygg tillates ikke, med unntak av heishus med høyde maksimum 1 meter.

3.1-3 *Boligmiljø*

Det skal bygges varierte boligtyper og boligstørrelser. Det skal tilstrebes gjennomgående leiligheter med lys fra to himmelretninger.

3.1-4 *Utomhusanlegg*

Alle utomhusanlegg skal gis en bymessig og robust utforming med høy kvalitet på materialbruk og utforming. Områdene skal opparbeides med anlegg for lek og opphold og med grøntanlegg. Utomhusplan for opparbeiding av alle ubebygde områder skal følge søknad om rammetillatelse for bebyggelse og godkjennes som del av denne.

Utomhusplanen skal vise terrengbearbeiding, beplantning, belegning, utstyr for opphold og lek og sykkelparkering. Anleggene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for bebyggelsen gis.

3.1-5 *Atkomst til parkeringskjeller*

Atkomst til parkeringskjeller skal være som vist med pil på plankartet.

3.1-6 *Parkering*

Parkeringsdekningen for bil skal være :

Minimum 1 plass pr bolig større enn 60 m²

Minimum 0,3 plass pr bolig mindre enn 60 m²

I tillegg 1 gjesteparkeringsplass pr 10 boliger

Maksimum 1 plass pr. 100 m² areal for forretning og kontor

Parkeringsdekningen for sykkel skal være:

1-2 plasser pr. bolig større enn 60 m²

1 plass pr. bolig mindre enn 60 m²

1-2 plasser pr. 100 m² areal for forretning og kontor

Med søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det foreligge en parkeringsplan som viser antall og type parkeringsplasser som skal etableres for de ulike byggetrinn.

3.1-7 *Lokalisering av renovasjonsanlegg og trafoanlegg*

Renovasjonsanlegg, trafostasjoner og understasjoner skal integreres i bygningsmassen eller

- lokaliseres under terreng
- 3.1-8 Modell**
Ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det foreligge en modell i fast målestokk som viser hvordan hvert byggeområde er satt i en helhetlig sammenheng med området forøvrig.
- 3.2 Områder for boliger, generelt**
Områdene skal nyttes til boliger med tilhørende anlegg.
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene og slik at avstanden mellom yttervegger ikke er mindre enn 8 meter. De to øverste etasjene skal trekkes inn slik at maksimum 80% av grunnflaten bebygges. Bebyggelsens 2. etasje kan krage ut over offentlig gangareal, friområde og fellesareal der det er vist som kombinert arealbruk på plankartet. Søylor eller andre fundament i offentlig trafikkareal skal plasseres i samsvar med opparbeidelsesplan for disse arealene, jf § 4.1-2.
- 3.3 Områder for boliger, bestemmelser til område A1-7**
- 3.3-1 Arealbruk**
Bebyggelsens 1. etasje kan nyttes til parkering og 1., 2. og 3. etasje kan nyttes til allmenntilgjengelig- og/eller næringsformål.
- 3.3-2 Utnyttelse**
Tillatt bruksareal skal:
- i hvert av områdene A1, A3, A5 og A7 ikke overskride 2 450 m² T-BRA
- i hvert av områdene A2, A4 og A6 ikke overskride 2 850 m² T-BRA
- 3.3-3 Utforming,**
1. og 2. etasje utformes sammenhengende med bebyggelsen i tilleggende E-felt som en sokkelbygning og 3. etasje skal holdes delvis åpen slik at utnyttelsen i 3. etasjes plan i område A2 A4 og A6 ikke overstiger 60%.
- 3.4 Område for boliger med barnehage, område A8-12**
- 3.4-1 Arealbruk**
Bebyggelsens 1 etasje kan nyttes til næringsformål som skal orienteres mot den mellomliggende felles plassen.
- 3.4-2 Utnyttelse**
Tillatt bruksareal skal:
- i hvert av områdene A8 og A12 ikke overskride 5 050 m² T-BRA
- i område A9 ikke overskride 5 250 m² T-BRA
- i område A10 og A11 tilsammen ikke overskride 5 250 m² T-BRA
- 3.4-3 Utforming**
I område A8-12 skal 1. etasje i den ene av de to blokkene holdes delvis åpen og slik at utnyttelsen av etasjen ikke overstiger 35%.
- 3.4-4 Krav om etablering av barnehage**
I område A11 skal det etableres barnehage i 1. etasje. Barnehagen med skal etableres

samtidig med bebyggelsen i området. Jf § 7.4 om uteområde.

3.5 Områder for kombinerte formål: bolig, forretning og kontor, E2-4

3.5-1 Umyttelse

Tillatt bruksareal skal

i hvert av områdene E 2, E3 og E4 ikke overskride 1 400 m² T-BRA

3.5-2 Arealbruk

Området skal nyttes til boliger, kontor og forretning. Boliger skal fortrinnsvis lokaliseres mot sør og/eller vest. Det kan tillates etablert lokaler for bydelsaktiviteter og andre servicefunksjoner som skal betjene nærområdet.

3.5-3 Felles takterrasser

På sokkelbyggets tak skal det etableres felles uteareal for beboerne for opphold og lek. Området skal opparbeides med grøntareal og anlegg for opphold og lek.

Felles takterrasse på E2 skal være felles for boliger i A1, A2 og E2.

Felles takterrasse på E3 skal være felles for boliger i A3, A4 og E3.

Felles takterrasse på E4 skal være felles for boliger i A5, A6, A7 og E4.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Fellesbestemmelser

4.1-1 Utforming

Trafikkområdene skal utformes med en bymessig standard med høy og robust kvalitet på utforming og materialbruk. Ferdig planert høyde skal ikke overstige den kotehøyden som er angitt på plankartet. Områdene skal utformes med den inndeling i kjøre- og gangareal og den trebeplanting som er vist på plankartet.

4.1-2 Plankrav

Anleggene skal opparbeides i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune

4.1-3 Rekkefølgekrav

Arealene skal være opparbeidet før brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet gis.

4.2 Kjøreareal

Kjørearealer skal utformes slik at naturlig fartsnivå ikke overstiger 30 km/t.

4.3 Gang- og plassareal

Arealet skal opparbeides slik at det kan etableres sykkelruter gjennom området fram til undergang under Dyre Halses gate i vest og planlagt brukryssing over samme gate ved i nordøst ved atkomstgate.

Plassarealet i vestenden av kjørevegen skal utformes slik at det kan fungere som snuplass for kjøretøy.

4.4 Brygge

Bryggen skal gi gangadkomst til småbåthavn og skal utformes som trebrygge med partier med nedtrapping mot vannet.

§ 5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

5.1-1 Utforming

Arealet skal opparbeides parkmessig og gis en utforming som harmonerer med områdene omkring. Arealene skal inneholde anlegg for opphold og lek. Nivå topp dekke skal ikke overstige den kotehøyden som er angitt på plankartet.

5.1-2 Plankrav

Anleggene skal opparbeides i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune.

5.1-3 Rekkefølgekrav

Arealet skal være opparbeidet før brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet gis.

§ 6 SPESIALOMRÅDE, PRIVAT SMÅBÅTANLEGG I SJØ

Området for småbåthavn skal nyttes til havn for fritidsbåter, med anlegg av flytebrygger som vist på plankartet.

Det tillates ikke oppført bygninger på flytebryggene og utelagring er ikke tillatt. Området skal ikke inngjerdes. Kaikanten skal være utstyrt med forskriftsmessig redningsutstyr før området tas i bruk.

§ 7 FELLES OMRÅDER

7.1 Utforming

De felles plassrommene skal utformes på en helhetlig måte med et karakterdannende uttrykk. Anleggene skal gis en bymessig og robust utforming med høy kvalitet på materialbruk og utforming. Det skal legges til rette for opphold og lek. Ferdig planert nivå skal ikke overstige den kotehøyden som er angitt på plankartet. Sykkelparkering kan anlegges i forbindelse med inngangspartier.

Der det er vist på plankartet kan det etableres paviljonger. Disse skal ha transparent karakter og ha et maks areal på 120 m². Område vist som felles grøntområde på plankartet skal gis parkmessig opparbeiding.

7.2 Rekkefølgekrav

Fellesområder med nærlekeplass/uteoppholdsareal skal ferdigstilles samtidig med at brukstillatelse gis for tilgrensende byggeområder.

7.3 Forvaltning

Fellesområdene skal være felles for alle beboerne innenfor planområdet.

7.4 Uteareal for barnehage i T3

Felt angitt som T3 på plankartet skal nyttes til uteareal for barnehage, jf §3.4-4
Området skal utformes slik at det kan brukes til uteopphold og lek for beboere når barnehagen ikke er i bruk.

§ 8 PLANKRAV FOR FELT C1 OG C2

8.1 Fellesbestemmelser

8.1-1 Krav om bebyggelsesplan

Før det gis tillatelse til deling eller byggetiltak skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for områder vist som restriksjonsområde C1 og C2 på plankartet.

8.1-2 Generelle bestemmelser

Disse bestemmelsenes §§ 3.1 og 4 skal også gjelde for C1 og C2.

8.1-3 Rekkefølgekrav

Offentlige gang- og sykkelvegforbindelser gjennom området som er beskrevet under, skal opparbeides i samsvar med plan godkjent av kommunen før brukstillatelse for byggetiltak i det enkelte området gis.

8.2 Område C1 (se også §8.3)

8.2-1 Arealbruk

Området skal nyttes til kontor og forretning, boliger og offentlig gangareal, brygge og småbåthavn som vist på plankartet. For brygge og småbåthavn gjelder bestemmelsenes §§ 4.4 og 6.

8.2-2 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige 4 800 m² T-BRA.

8.2-3 Utforming

Bebyggelsen kan krage ut over den offentlige plassen fra 3 etasje, som vist med kombinert arealbruksformål på plankartet. Plassen under skal holdes åpen. I bebyggelsesplanen kan det i tillegg vurderes en utkraging av deler av bebyggelsen over gangareal i vest mot elvehavna, men det skal påses at siktforhold i elverommet ivaretas.

8.2-4 Felles takterrasser

Det skal etableres felles uteareal for beboerne for opphold og lek på takterrasse. Terrassen skal opparbeides med grøntareal og anlegg for opphold og lek og plan for opparbeidelse skal følge søknad om rammetillatelse for bebyggelsen og godkjennes sammen med denne. Arealene skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

8.2-5 Parkering

Området skal ha parkering i felles parkeringskjeller med innkjøring som vist med pil på plankartet.

8.3 Område C2 (se også §9.3)

8.3-1 Umyttelse og arealbruk

Området skal nyttes til kontor og forretning. Maksimal tillatt bruksareal er 15 500 m² T-BRA, hvorav maksimalt bruksareal for boliger er 3000 m² T-BRA.

8.3-2 Offentlig trafikkareal, gangveg og torg

Bebyggelsesplanen skal vise offentlig gang-sykkelveg i sørkant av området fra atkomstveg til etablert undergang under Dyre Halses gate, samt offentlig gang sykkelforbindelse fra atkomstgate til planlagt gangbru over Dyre Halses gate i nord.

§ 9 ØVRIGE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Støy

Bebyggelse og uteareal skal gis tilfredstillende lydforhold, i samsvar med NS 8175 samt støyrapport "Akustikk i forprosjekt 30.11.01". Plan for støybeskyttelse skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse og skjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

Plan for støybeskyttelse av omgivelsene mot anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk skal foreligge og godkjennes samtidig med søknad om byggetiltak.

9.2 Forurensing i grunnen

All graving i og disponering av forurensete masser skal skje i henhold til tillatelse datert 17.02.99, gitt av Statens Forurensningstilsyn.

9.3 Midlertidig regulering, krav om samtidig opparbeidelse

9.3-1 Område C1

Før det gis brukstillatelse for boligbebyggelse innenfor planområdet og inntil utbygging på område C1 påbegynnes, skal område C1 være satt i stand som et felles oppholdsareale for boligene i planområdet. Det tillates ikke parkering, inngjerding, utelagring eller rigg på området.

9.3-2 Område C2

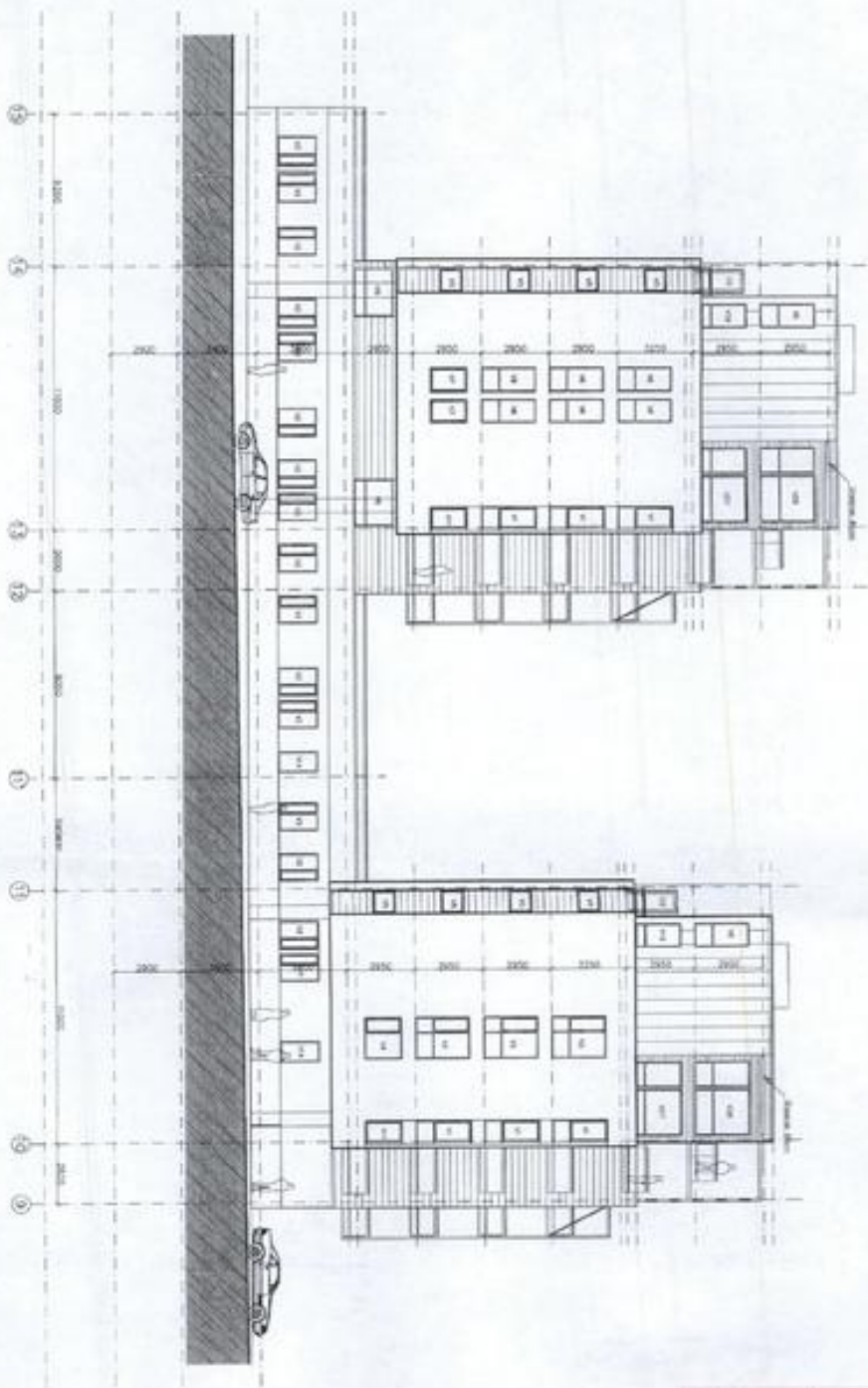
Før det gis byggetillatelse for boligbebyggelse innenfor planområdet skal det være etablert midlertidig gangveg fra regulert atkomstgate til undergang ved Dyre Halses gate som beskrevet i §8.3-2, første ledd. Vegen skal opparbeides i henhold til plan godkjent av kommunen. Den øvrige del av området kan brukes midlertidig til parkering, rigg og utelagring og kan gjerdes inn. Området skal ha atkomst fra atkomstgaten.

**Bystyrets vedtak av 21.11.2002 er som følger:
Vedtak:**

Bystyret vedtar reguleringsplan for Nedre Elvehavn, Elvehavn brygge.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, datert 24.12.01.
Plankart og bestemmelser er sist endret 10.10.02.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2.



BLOKK D

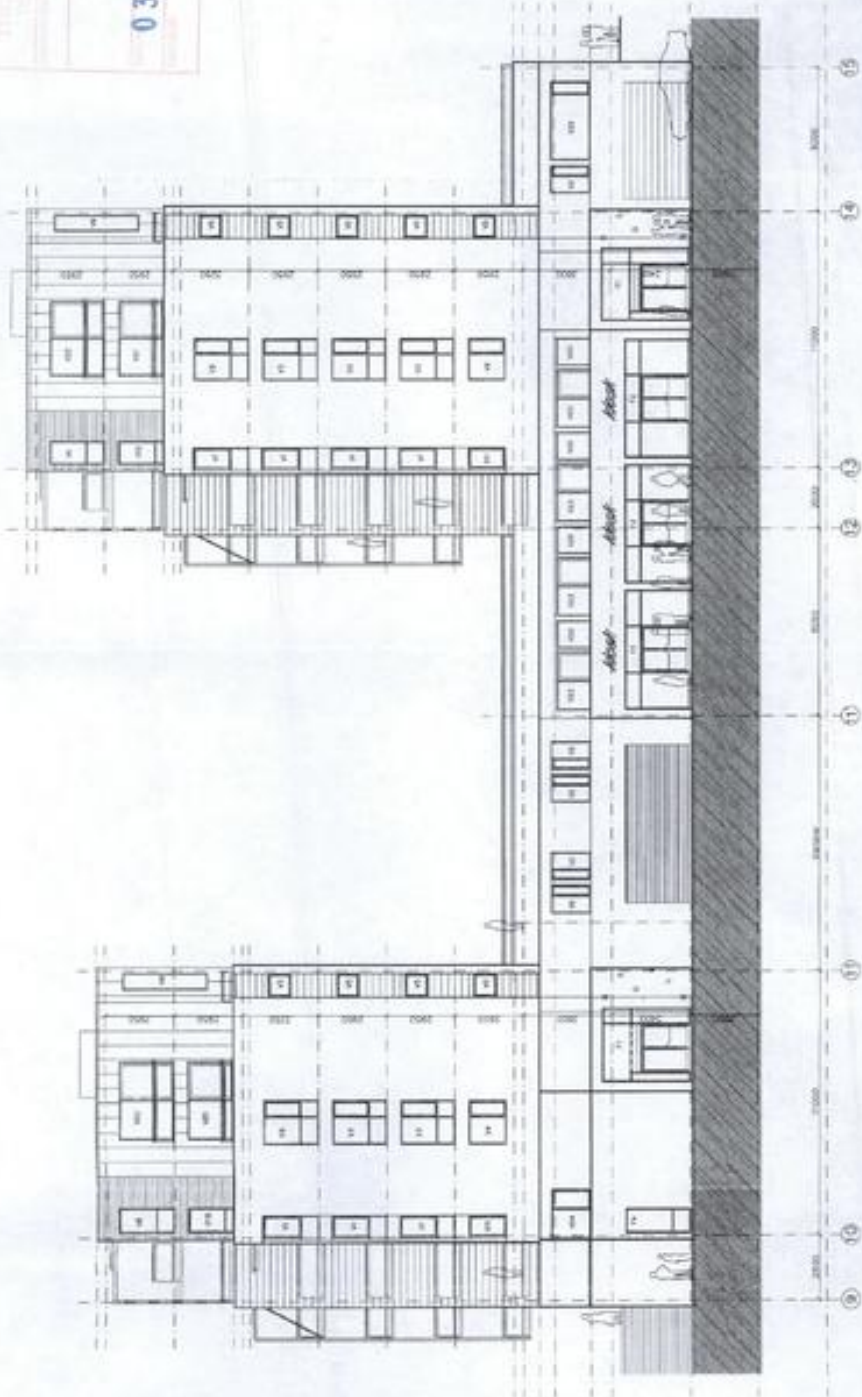
BLOKK C

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Prosjekt 02090	Oppgave FUS BOLLER, NEDRE ETVHAVN				Oppdragsnr. A 401
Oppdragsnr. 20.11.2002	Oppdragsnr. 11/20	Oppdragsnr. 1/04	Oppdragsnr. 401	Oppdragsnr. 401	Oppdragsnr. 401
Oppdragsnr. Selmer Skanska AS		Oppdragsnr. FASADE MOT NORD		Oppdragsnr. 04.03.2003	
Oppdragsnr. per arkitekt AS			Oppdragsnr. 07.11.2003		
Oppdragsnr. 07.11.2003			Oppdragsnr. 07.11.2003		
Oppdragsnr. 07.11.2003			Oppdragsnr. 07.11.2003		
Oppdragsnr. 07.11.2003			Oppdragsnr. 07.11.2003		

03/04729

PROJEKTNUMMER: 02080
 Dato: 11. FEB. 2003
 03/04729



BLOKK C

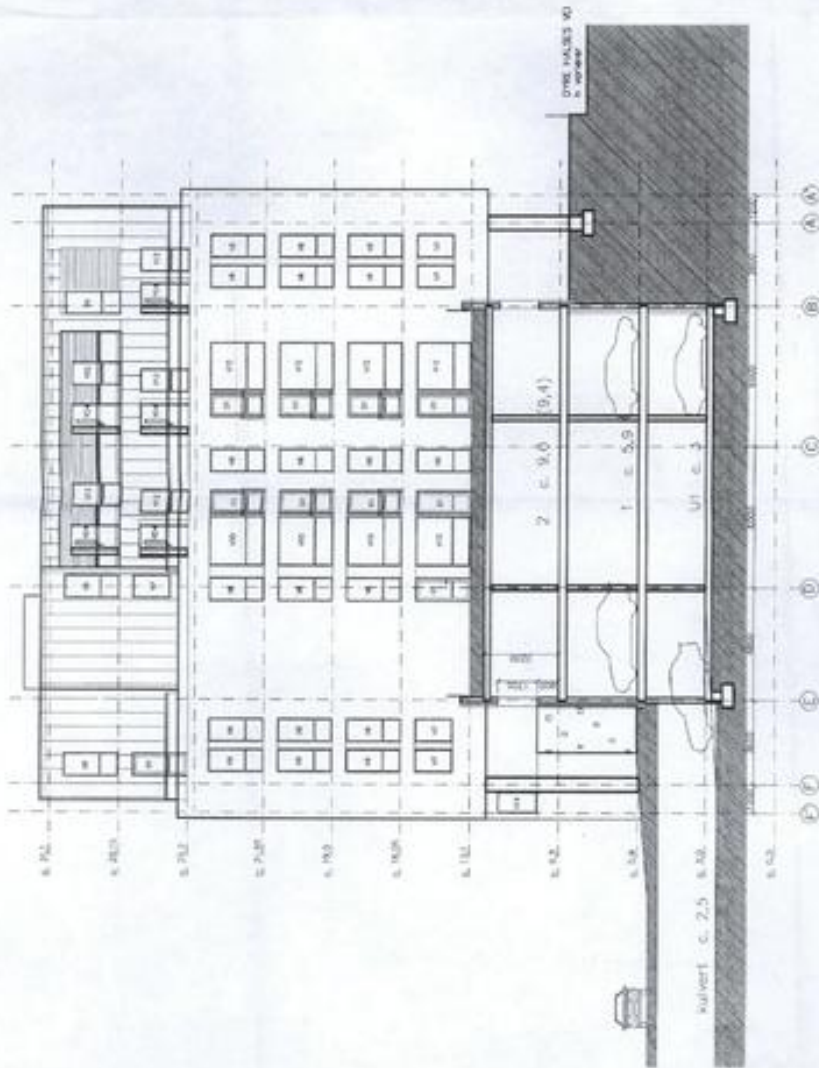
BLOKK D

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

prosjektnr.	02080	skisse	FUS-BOUGER, NEDRE ELVEHAVN	nr./type	A 402	nr.	
tegning nr.		skala	FASADE MOT SØR	nr. dato		a	r
dato	26.11.2002	skala	1:200	nr. dato	402.dwg	c	
prosjekt	Selmer Skanska AS	nr.	1:200	nr. dato	04.07.2003		
tegning		nr.		nr. dato			

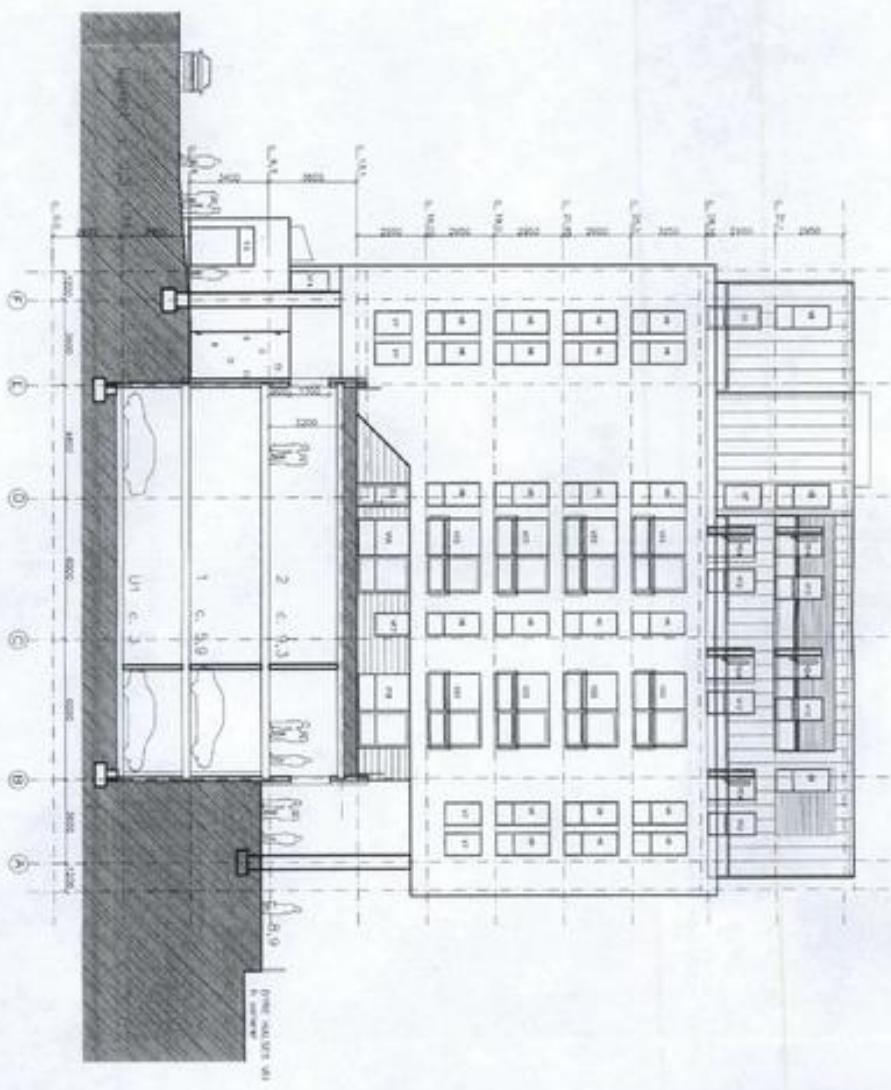
arc arkitektur as
 noksteg 3
 0113 postboks
 9 21 89 12 25
 07 73 89 12 25
 www.arcarkitektur.no

1. SØKNADENS NUMMER
 2. Dato for fremsendelse
 3. 14. JUL 2023
 03/04729
 4.



SØKNAD OM RAMMETILLÆTTELSE

Projekt nr.	020980	Projekt	FUS-BOLIGER, Nedre Eivhavn	Bygning nr.	A 403 C
Dato	02.12.2022	Skala	1:200	Bygningsnr.	403C-dlg
Bygningstype	FASADE ØST hus C			Ansøgers dato	04.07.2023
Bygherre	Selmer Skanska AS			Ansøgers navn	ARK arkitekt AS
				Ansøgers adresse	NOUMVEI 8 7213 Jordviken # 73 95 12 25 www.arkitekt.no

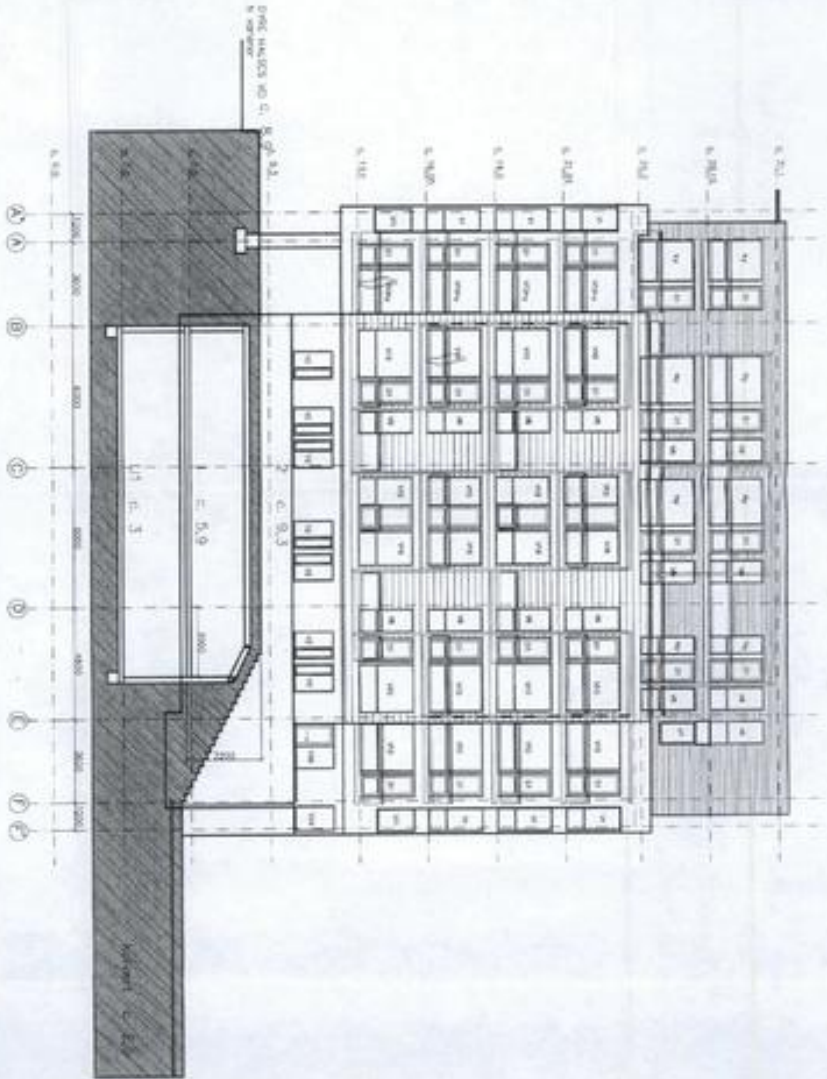


SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Prosjekt nr.	02080	Prosjekt	FUS-BOLGER, Nedre Enebavn				Oppdragsnr.	A 403 D		
Oppdragsnr.			FASADE MOT ØST Hus D							
Dato	28.11.2007	Skisse	1:200	Utsnitt	Utsnitt	Utsnitt	Prosjekt	403D Hus D	Prosjekt	04.07.2003
Oppdragsleder	Selmer Storås AS									
Arkitekt	ARC Arkitektur AS Norrødtgt. 8 0171 Stovseng 0232 91 12 29 www.arkitektur.no									

1:200
03 / 04 7 2 9

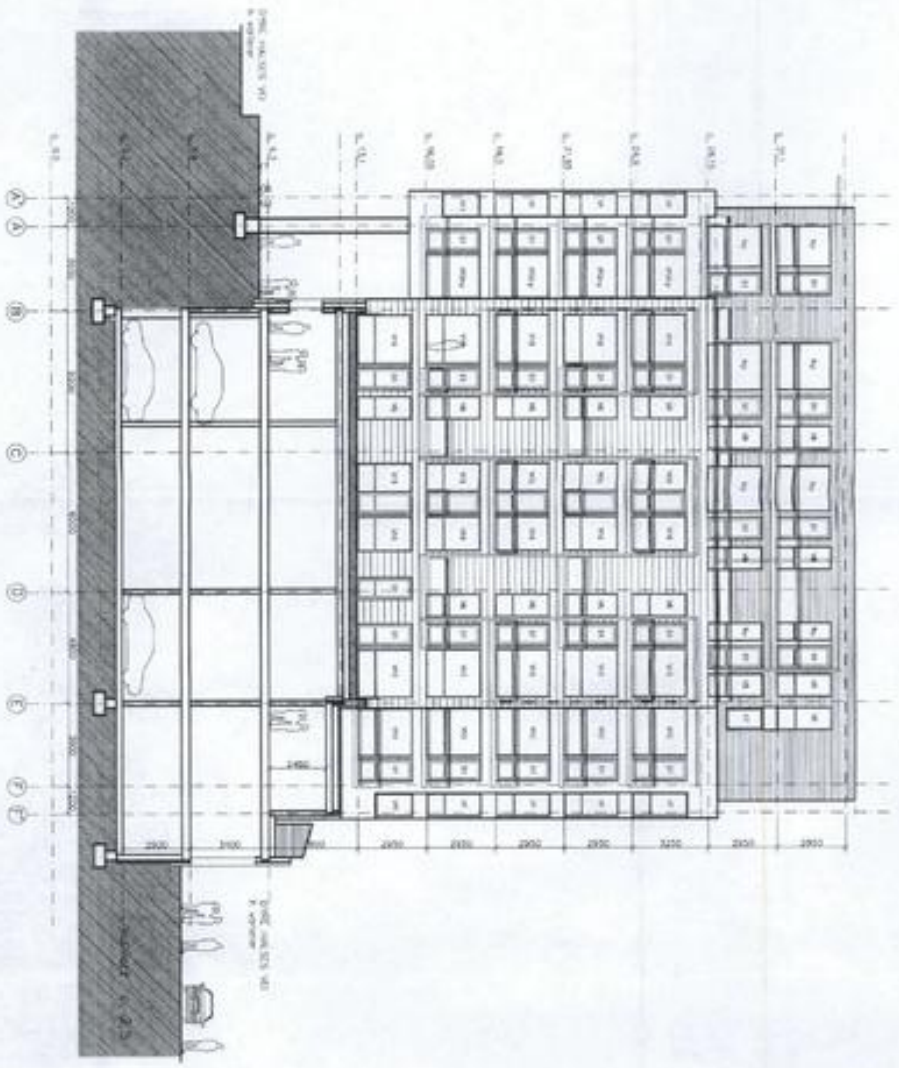
VITENSKAPLIG TEGNING
 1:4 F12 200
 03 / 04 7 29



SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Prosjekt		02080		FUS-BOLIGER, NEDRE ELVEHAVN		Arkitekt		A 404 C	
Oppdragsgiver		Salmor Skanska AS		FASEDE MOT VEST hus C		Arkitekt		A 404 C	
Dato		26.11.2003		Tid		1:200		Tid	
Oppgave		404-dwg		Tid		404-dwg		Tid	
Tilgjengelighet		04.02.2003		Tid		04.02.2003		Tid	
Arkitekt		ARC arkitektur AS		Arkitekt		ARC arkitektur AS		Arkitekt	
Ansvarlig		Sveinungur Þ		Arkitekt		Sveinungur Þ		Arkitekt	
Telefon		+47 22 12 12 20		Arkitekt		+47 22 12 12 20		Arkitekt	
E-post		vein@arc.no		Arkitekt		vein@arc.no		Arkitekt	

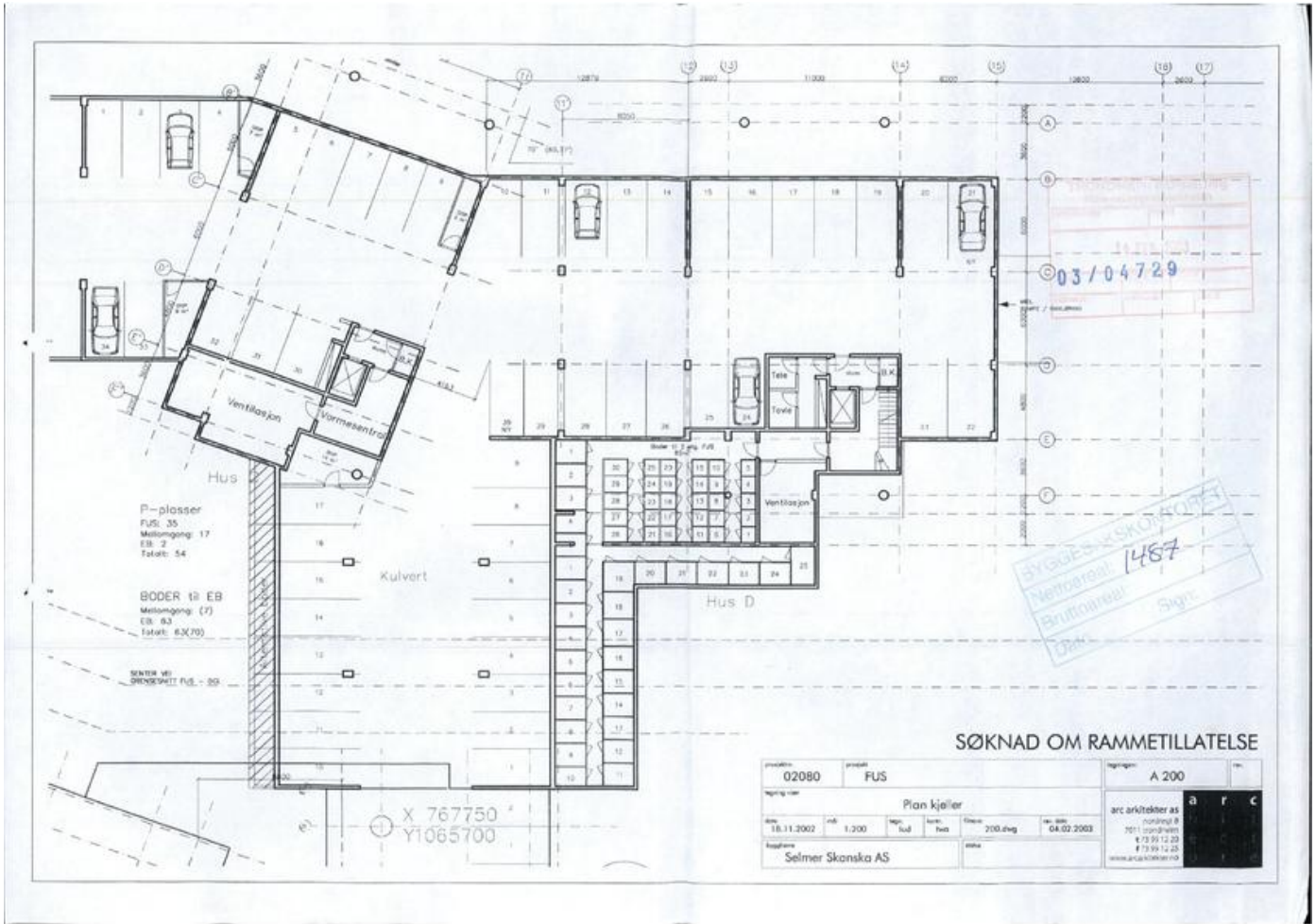
TEKNISETTETS KONTAKT
 Tlf: 03 / 04 72 29
 1.1.12.2003

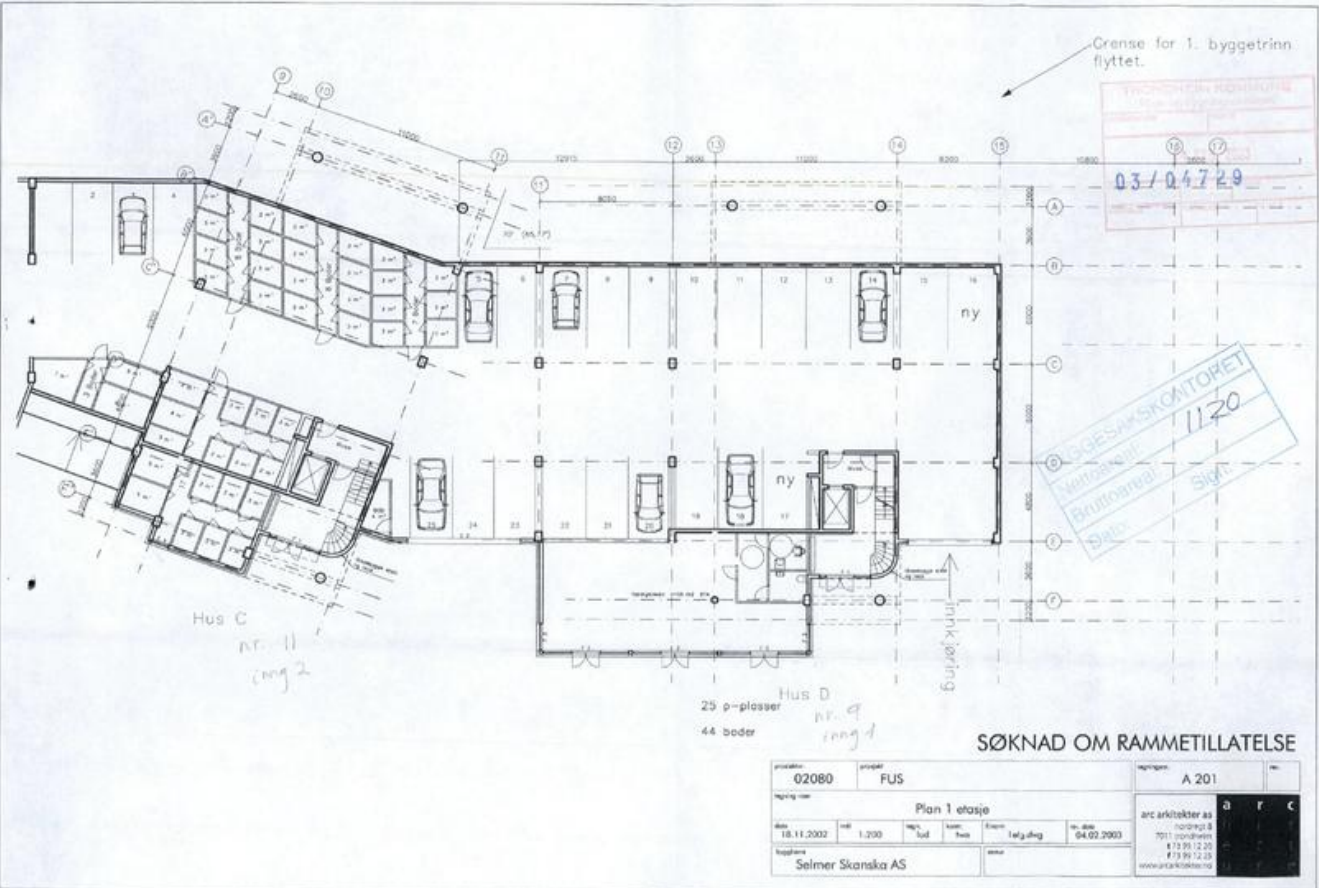


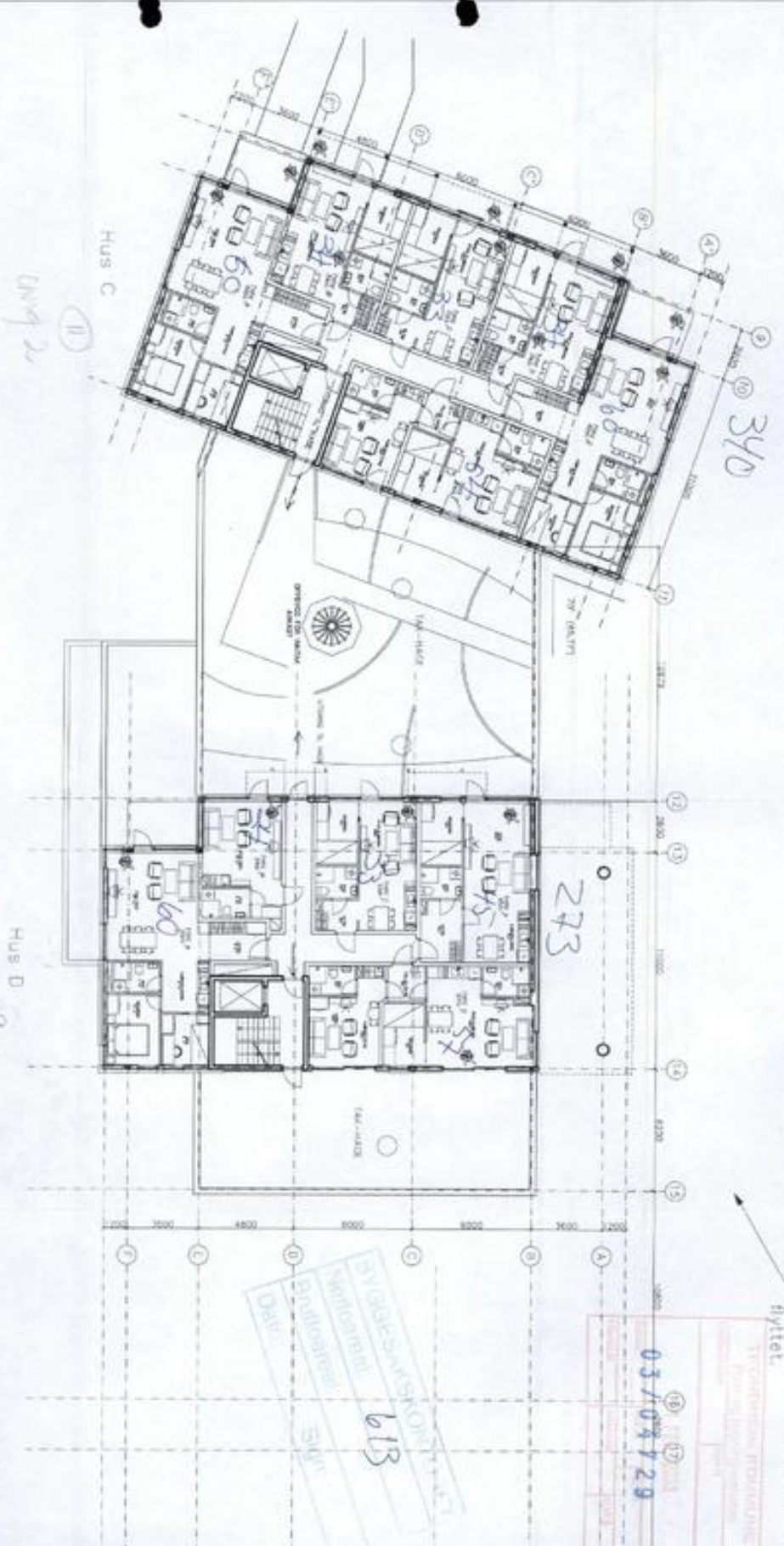
340
 2.90
 6.30

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Prosjekt nr: 07080		Prosjekt: FUS-BOUGER, Nedre Ekehorn		Arkitekt: A. 404 D	
FASADE MOT VEST hus D					
Dato: 02.12.2002	Skil: 1/200	Utd: 1/200	Skil: 4044-4045	Skil: 04.07.2003	
Søknad nr: Søknad Skanska AS					
arc arkitektur as			A F C		
Søknad nr: 771			771		
Tlf: 73 50 12 20			73 50 12 20		
www.arkitektur.no			73 50 12 20		







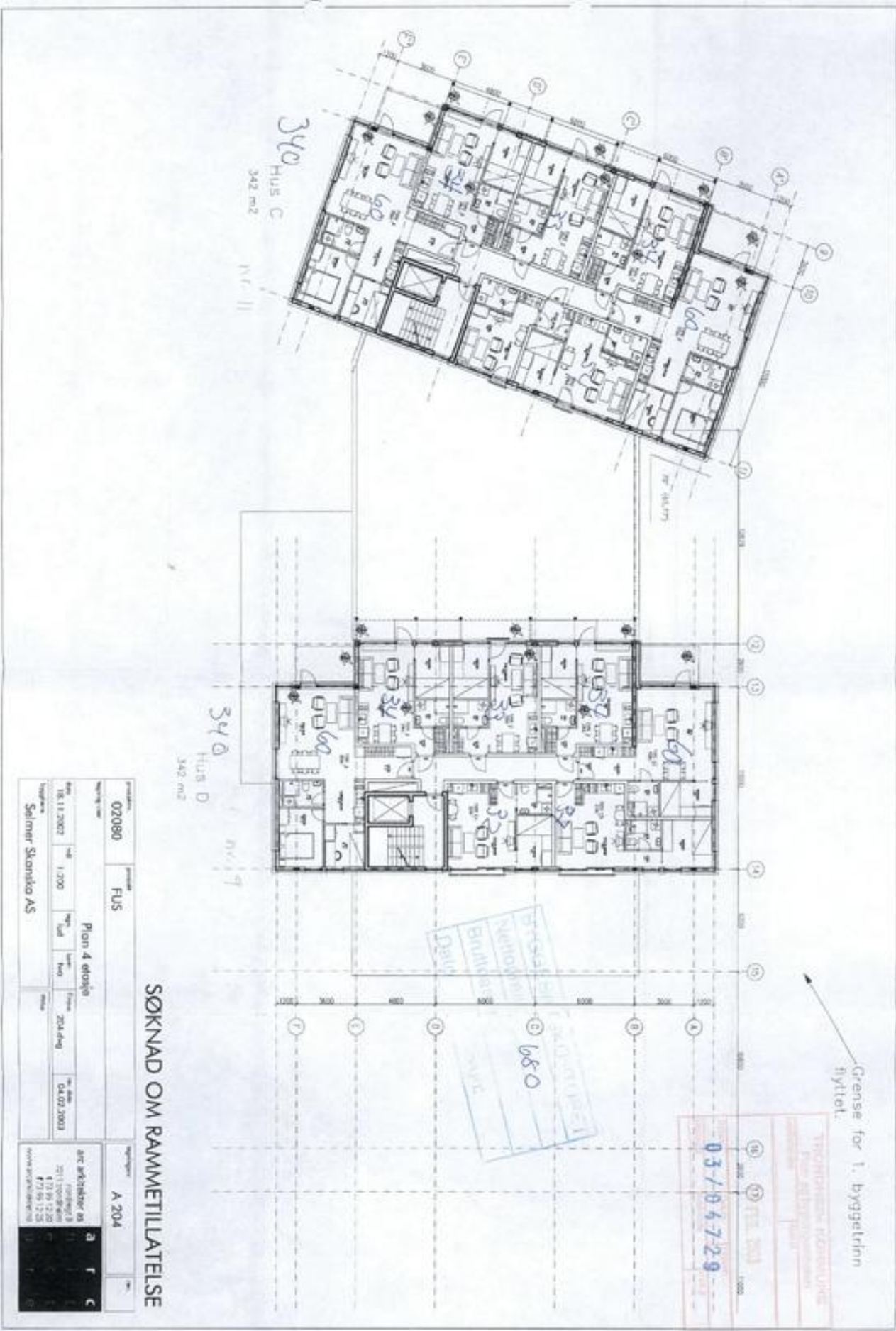
Grensse for 1. byggetrinn flyttet.

TEKNISSKISSEPROSJEKT
 PLAN 3 (Rammetillegg)
 03/10/2003

BYGGESKISSE
 Kvalitetssikring
 Byggeskisse
 613
 Sivil
 Deilig

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Prosjekt	02080	Prosjekt	FUS	Arkitekt	A 203
Bygging					
Plan 3 etasje					
Dato	21.11.2002	Skala	1:100	Prosjekt	203-ang
Byggetype					
Selsmer Skanska AS					
arkitekt AS 7011 Svingebø 4120 122 4120 122			arkitekt AS 7011 Svingebø 4120 122 4120 122		



SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

HUS C 340
342 m²

HUS D 340
342 m²

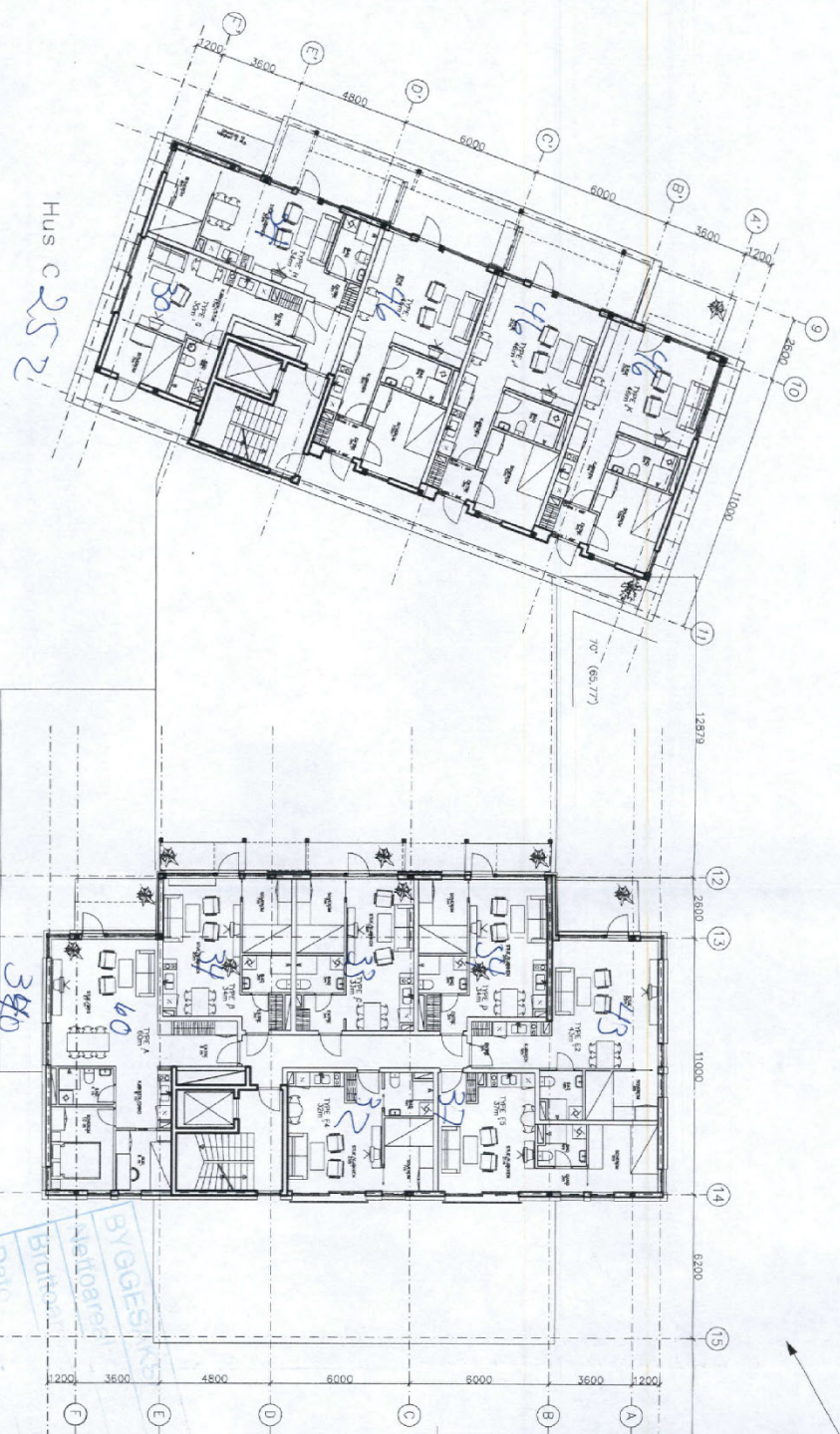
HUS D
342 m²

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Prosjekt 02080	Formål FLUS	Plan 6 etasje				Arkitekt A 206
Opplyst areal 18.11.2003	Nett areal 1.250	Nett f.o.a. 206,4mg	Nett f.o.b. 206,4mg	Nett f.o.c. 206,4mg	Nett f.o.d. 206,4mg	ark arkitekt AS TORVVEI 3 0167 TLF: 47 84 12 25 FAKS: 47 84 12 25 WWW: WWW.ARKTEKTER.NO
Utarbeidet av Selmer Skonka AS						

SEES SAKSNUMMERE I
 SØKNADEN
 650
 037/047-29

TEKNOLOGI KONTROLL
 14 FEB 2003
 037/047-29



Grense for 1. byggetrinn
flyttet

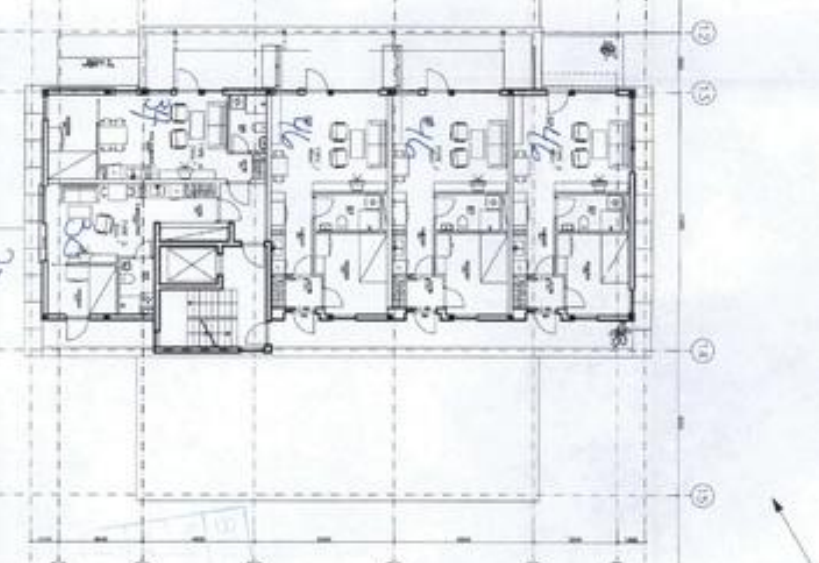
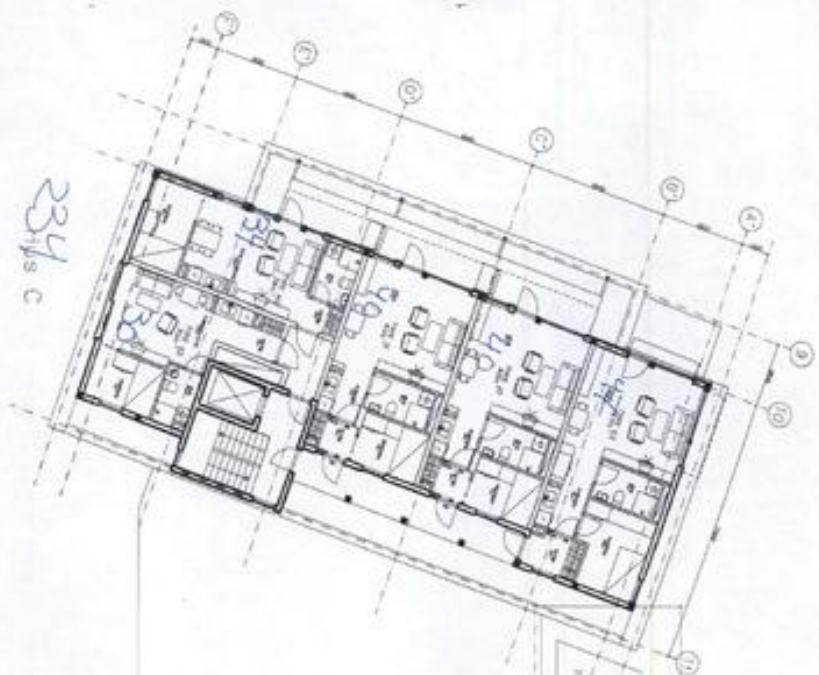
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen

16 11.11.2003
17 26.01.2003

03/04729

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

prosjekt nr.	02080	prosjekt	FUS	regulering nr.	A 207
begynnelse	18.11.2002	endelig	1.200	plan nr.	Plan 7 etasje
byggesaks nr.	18.11.2002	lud	1.200	prosjekt	207.dwg
Salmor Skanska AS		skisse	207.dwg	dato	04.02.2003
arkitektfirma			arkitektfirma		
Salmor Skanska AS			Salmor Skanska AS		
7011 Trondheim			7011 Trondheim		
tlf. 73 99 12 20			tlf. 73 99 12 20		
faks 73 99 12 25			faks 73 99 12 25		
www.salmorskanska.no			www.salmorskanska.no		



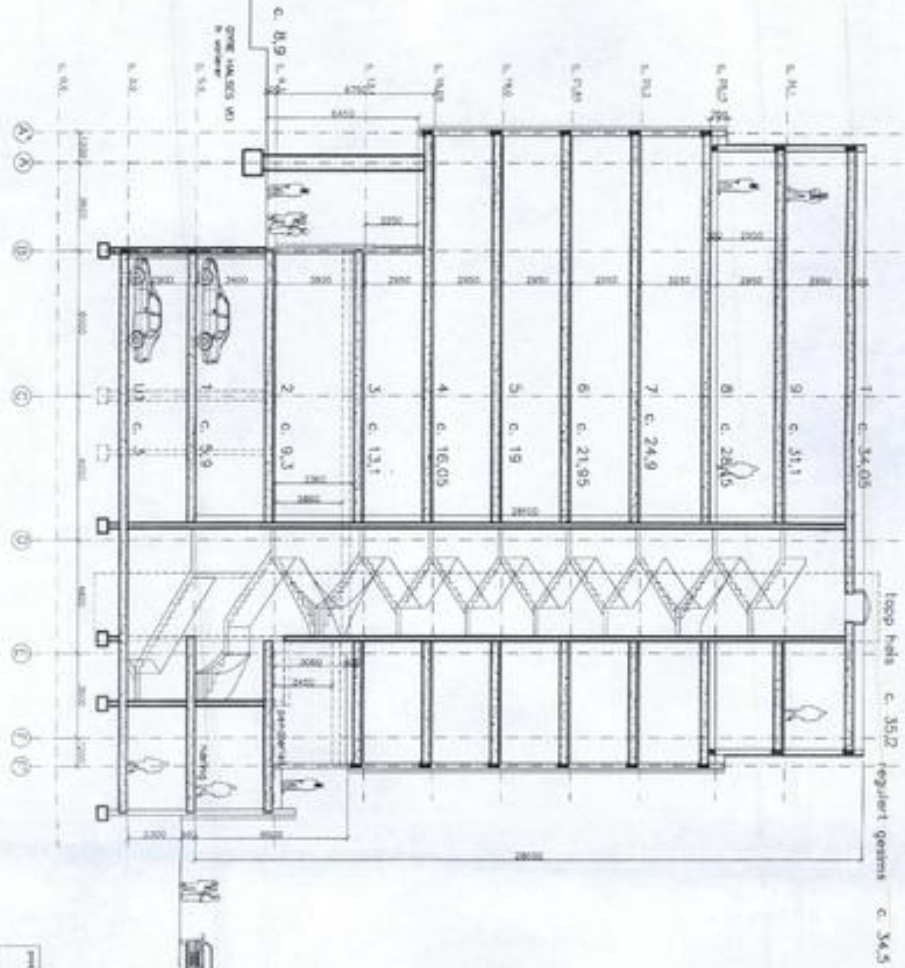
Grense for 1. byggetrinn flyttet

14. FEB. 2003
031/64729

FORBET
468
SIGN:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Prosjekt nr:	02080	Prosjekt:	FUS	Plan:	3. etg.	Plan:	Hus C og D	Oppført:	A 208
Dato:	18.11.2002	Utgitt:	1.200	Oppl. / Ud:	Plan	Prosjekt nr:	208-099	Oppført:	04.02.2003
Byggherre:	Selmer Skanska AS								
Arkitekt:	ark arkitektur as opplysnings 7011, Skarshavn 473 97 2 25 473 96 7 2 8 www.arkitektur.no								



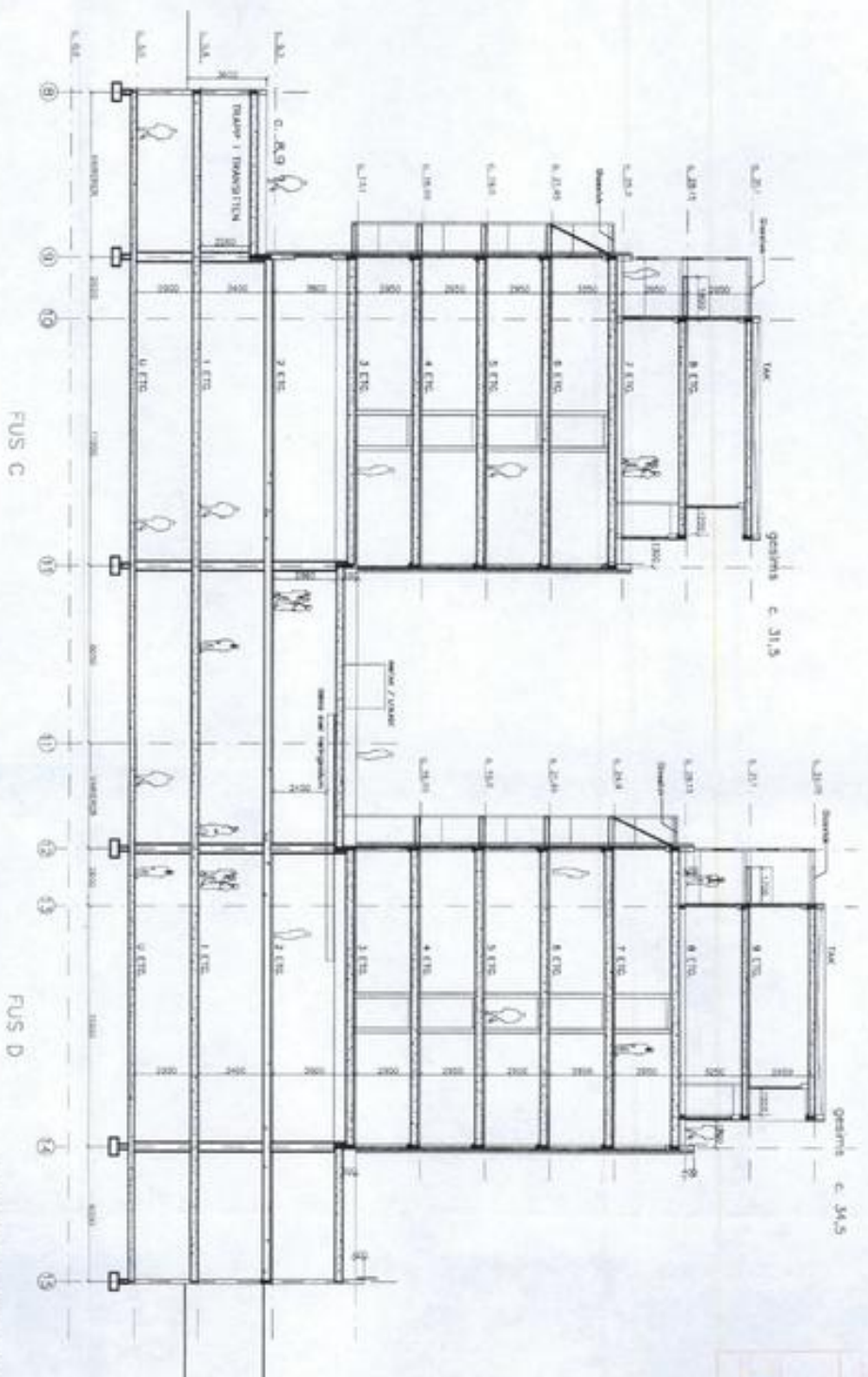
reg. gjenoms c. 23,5

avgangl. c. 3,3

TEKNISSKISSE
 14.12.2002
 03/04729

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Prosjekt nr.	02080	Prosjekt	FUS-BOUGER, NEDRE EIVEHVN				Arkitekt	A 302	
Regulering			SNITT B-B Hus D				Arkitekt AS	A 302	
Dato	26.11.2002	Oppg.	1:200	Opp. f. utv.			1011, 10000000	A 302	
Byggherre	Seltner Skanska AS	Byggh.		Byggh.			8 73 91 12 20	A 302	
				Byggh.			8 73 91 12 20	A 302	
				Byggh.			8 73 91 12 20	A 302	



SØKNAD OM RAMMETILTILTAK

Prosjekt	02080	Prosjekt	FUS-BOJGER, NEDRE ELVEHAVN			Arkitekt	A. 303	
Bygging		Bygging	SNITT C-C			Bygging	B F C	
Dato	26.11.2002	Skala	1:200	Blad		Utgivelsesdato	04.02.2003	
Utarbeidet av	Selmer Skarvick AS						Nettsted	www.vibsermann.no

Trosser og Skruer
 11 113 103
03 / 04729

a
t
c
h
i
t
e
r
u
n
g

06.02.2003

plan 2. etg.

FUS-BOLIGER, NEDRE ETVHAVN

Prosjekt	Arkitekt
Navn	Dato
19 MARS 2003	
TRONDHEIM KOMMUNE	
Plan og byggesaken	Kontor

Hus D

Hus C



ac:delvika@trondheim.kommune.no • 73 99 11 20 • 73 99 11 20 • arkitekt@delvika.no • www.delvika.no

arkitekt: arkitektfirmaet h2o AS | 0277 44000 | 1100 12 20 | www.arkitektfirmaet-h2o.no

- vert. Norsalplate beige, se A 51x
- hor. Universalplate, malt (Farge x) se A 51x
- hor. Universalplate, malt (Farge y) se A 51
- (hor.) Norsalplate hvit, se A 51x
- pusset Leca, Silicattmaling (Farge z)
- mørk tegl med mørk fuge
- mørk tegl med lys fuge
- Norsalplate



TRONDHEIM KOMMUNE	
Plan og byggesaker	
KRY	1034
11 JUNI 2003	
03/04729 016	09267083
L4	

FUS-BOLIGER NEDRE
ELVEHAVN

Fasade mot nord 1:200

11.04.2003

a r c
h i t
e c t
u r e

prosjekt nr. 03/04/03 11.04.2003 11.04.2003 11.04.2003



- vert. Norsalplate beige, se A 51x
- hor. Universalplate, malt (Farge x) se A 51x
- hor. Universalplate, malt (Farge y) se A 51
- (hor.) Norsalplate hvit, se A 51x
- pusset Leca, Silicatmaling (Farge z)
- mørk tegl med mørk fuge
- mørk tegl med lys fuge
- Norsalplate

BLOKK C

BLOKK D

TRONDHEIM KOMMUNE		
Plan- og bygningskontroll		
11.04.2003		
03/04/03	11.04.2003	11.04.2003

FUS-BOLIGER NEDRE
ELVEHAVN

Fasade mot sør 1:200

11.04.2003

a r c
h i t
e c t
u r e



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

11 JUN 2003

03/04729

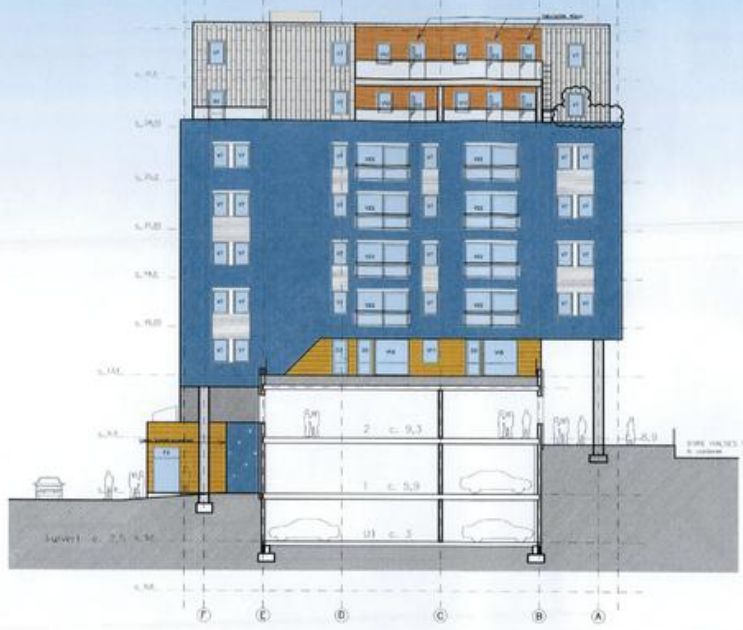
FUS-BOLIGER NEDRE
ELVEHAVN

Fasade mot vest
hus C

1:200

11.04.2003

a r c
h i t
e c t
u r e



- vert. Norsalplate beige, se A 51x
- hor. Universalplate, malt (Farge x) se A 51x
- hor. Universalplate, malt (Farge y) se A 51
- (hor.) Norsalplate hvit, se A 51x
- pusset Leca, Silikatmaling (Farge z)
- mørk tegl med mørk fuge
- mørk tegl med lys fuge
- Norsalplate

TRONDHEIM KOMMUNE	
Plan- og bygningsvesen	
11 JUN 2003	
03/64929	

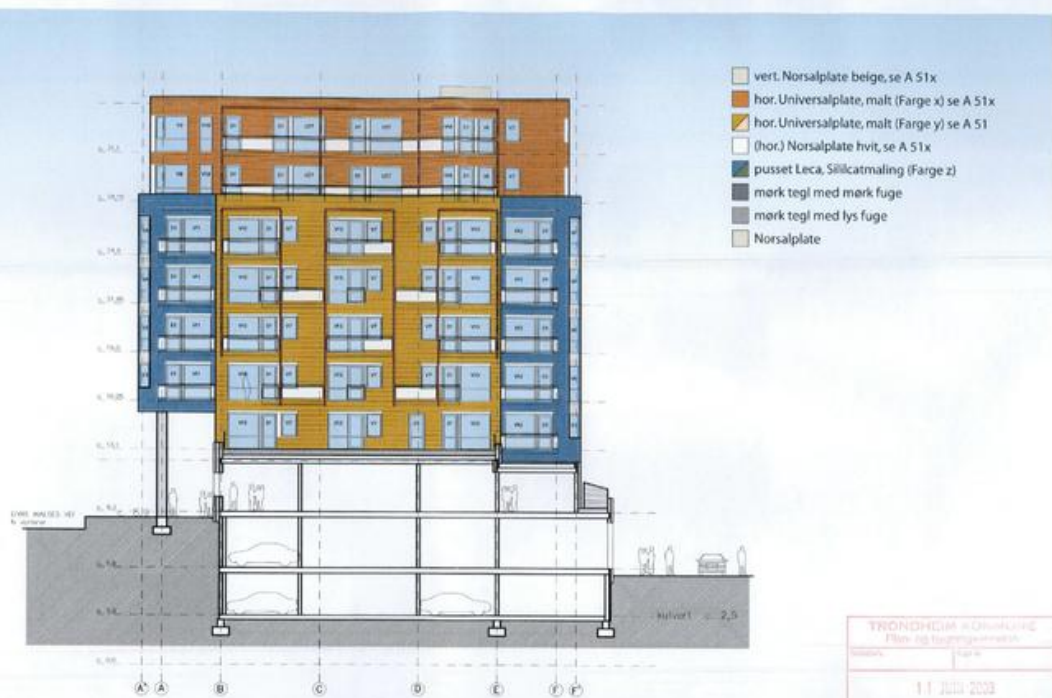
FUS-BOLIGER NEDRE
ELVEHAVN

Fasade mot øst
hus D

1:200

11.04.2003

a r c
h i t
e c t
u r e



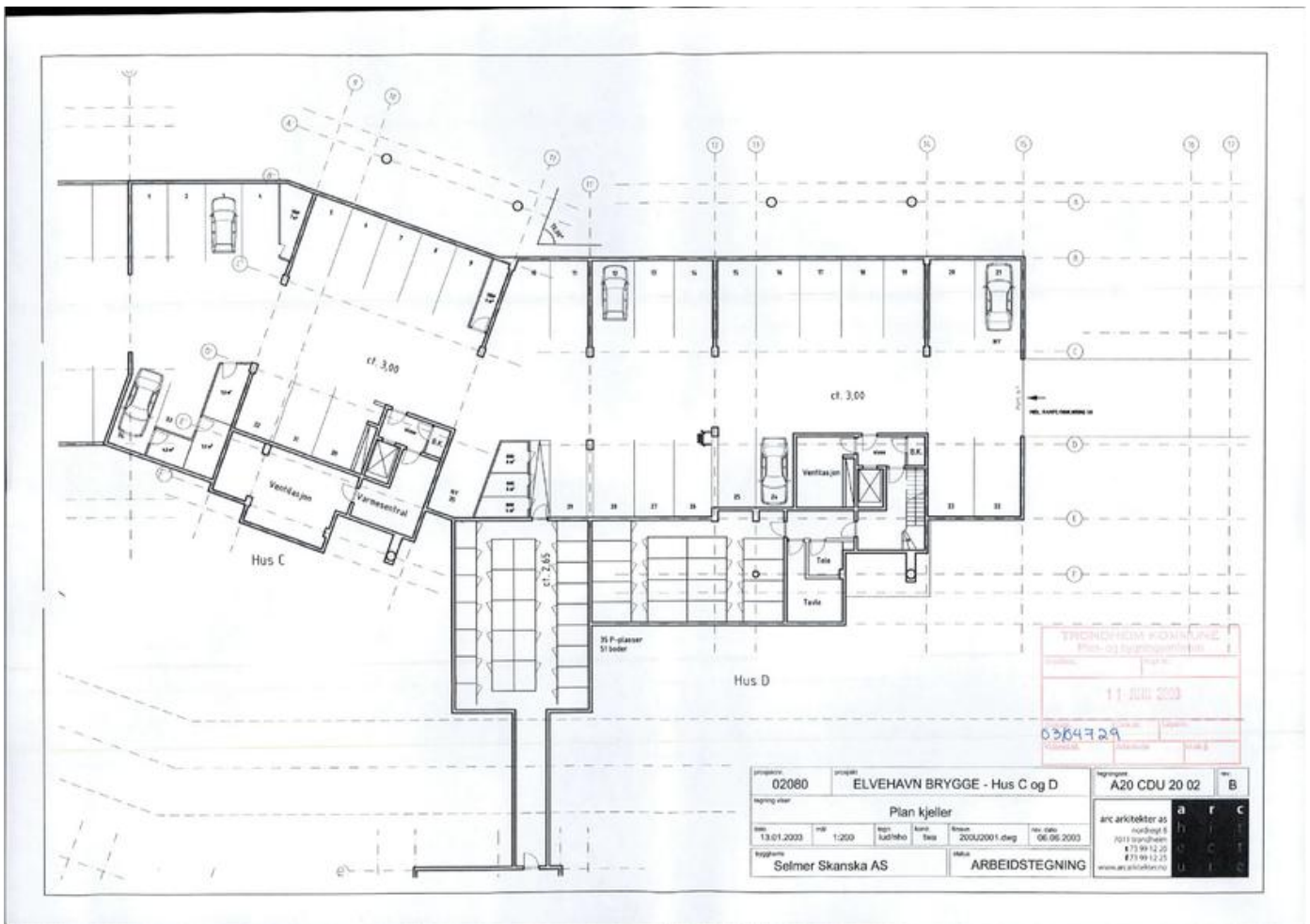
FUS-BOLIGER NEDRE
ELVEHAVN

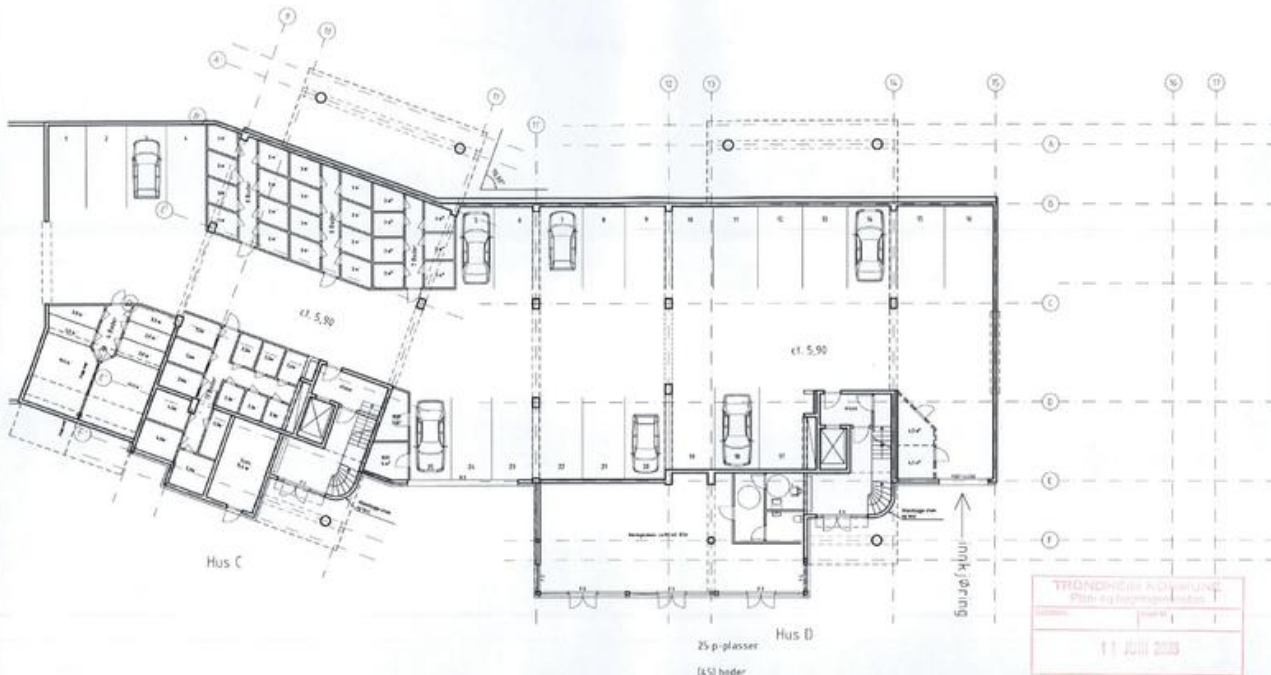
Fasade mot vest
hus D

1:200

11.04.2003

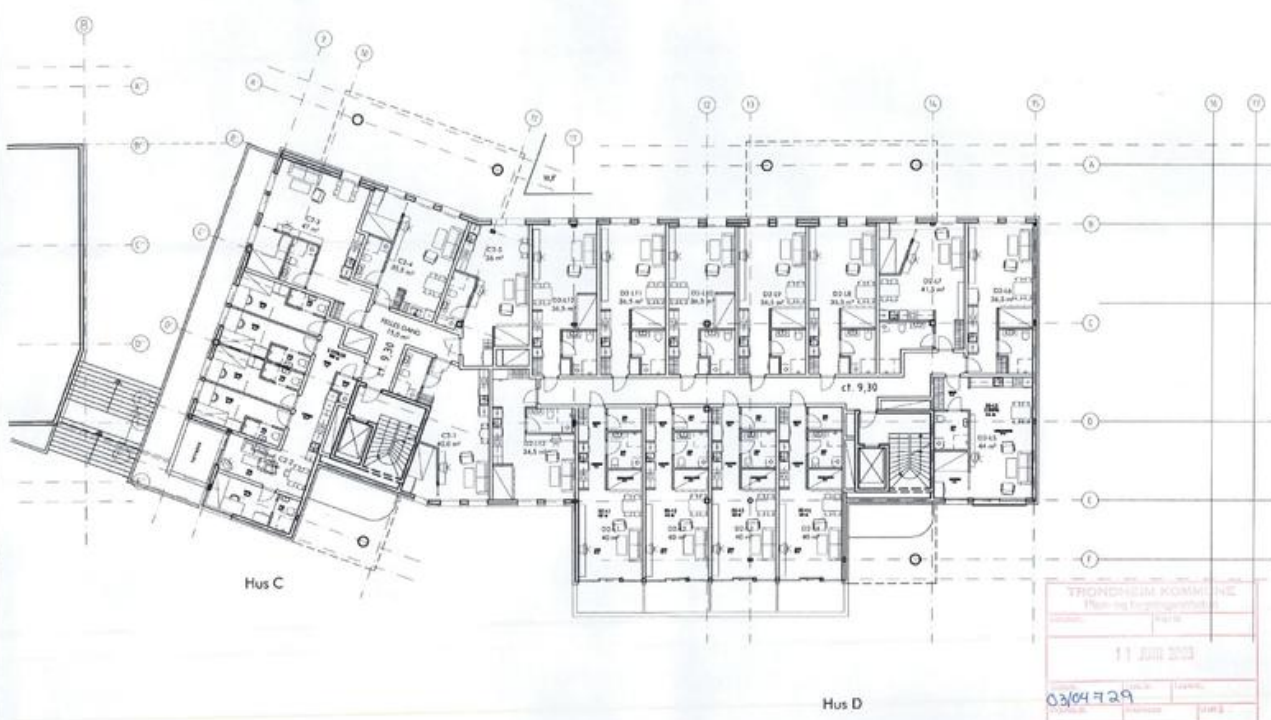
a r c
 h i t
 e c t
 u r e





TRONDHEIMSKO RÅDGIVNING
 Plan- og konstruksjonskontor
 11 JUNI 2003
 03/04 729

prosjekt: 02082	prosjekt: ELVEHAVN BRYGGE - Hus C og D	tegning: A20 CD1 20 02	skala: B
tegning tittel: Plan 1. etasje			
dato: 13.01.2003	skala: 1:200	type: 2d/3d/4d	status: teg
tegner: Selmer Skanska AS	sjef: ARBEIDSTEGNING	ark arkitekt: as	ark arkitekt: as
		7011 trondheim 473 99 12 20 473 99 12 25 www.arkitekt.no	



Hus C

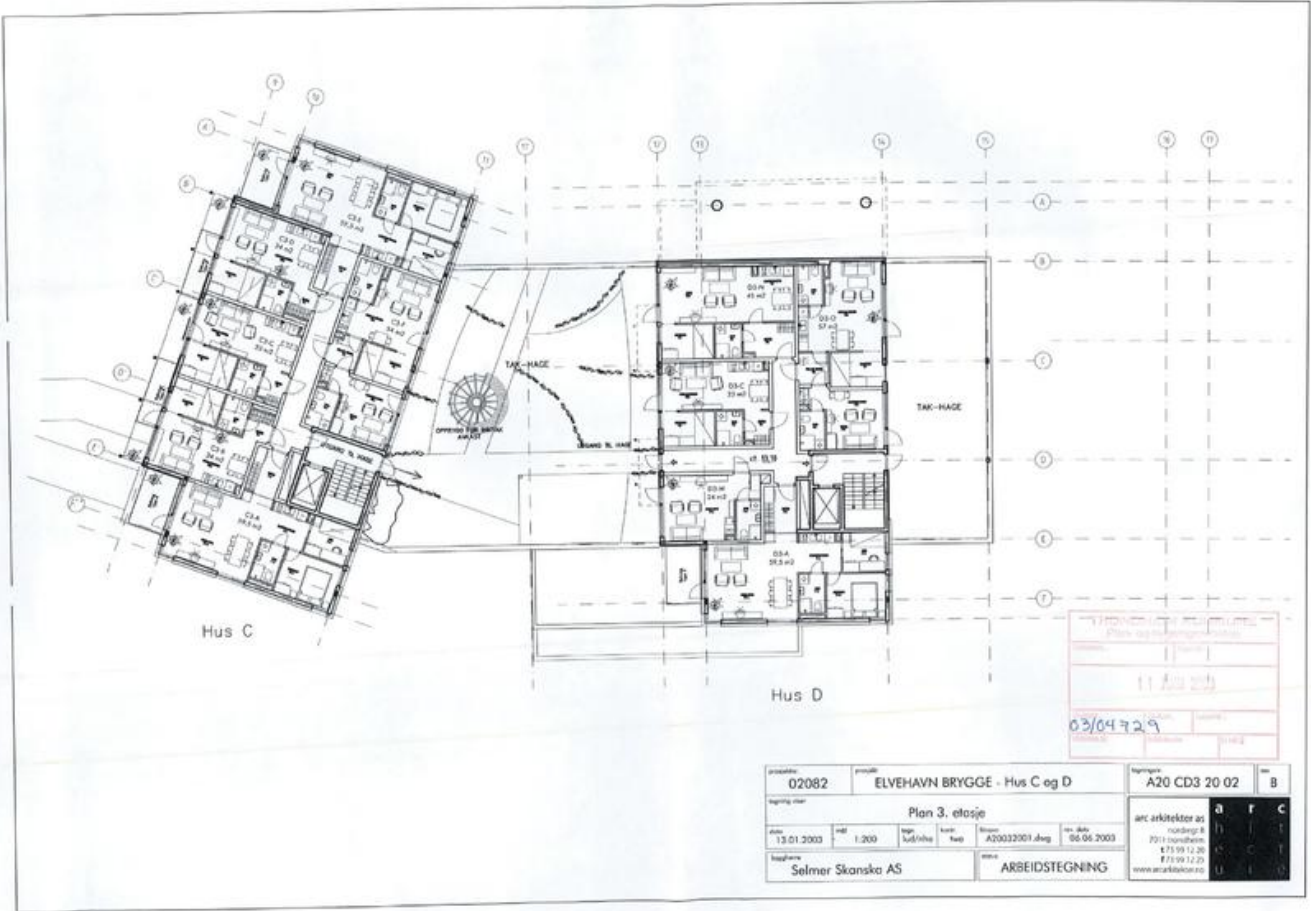
Hus D

TROMSØ KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

11.06.2003

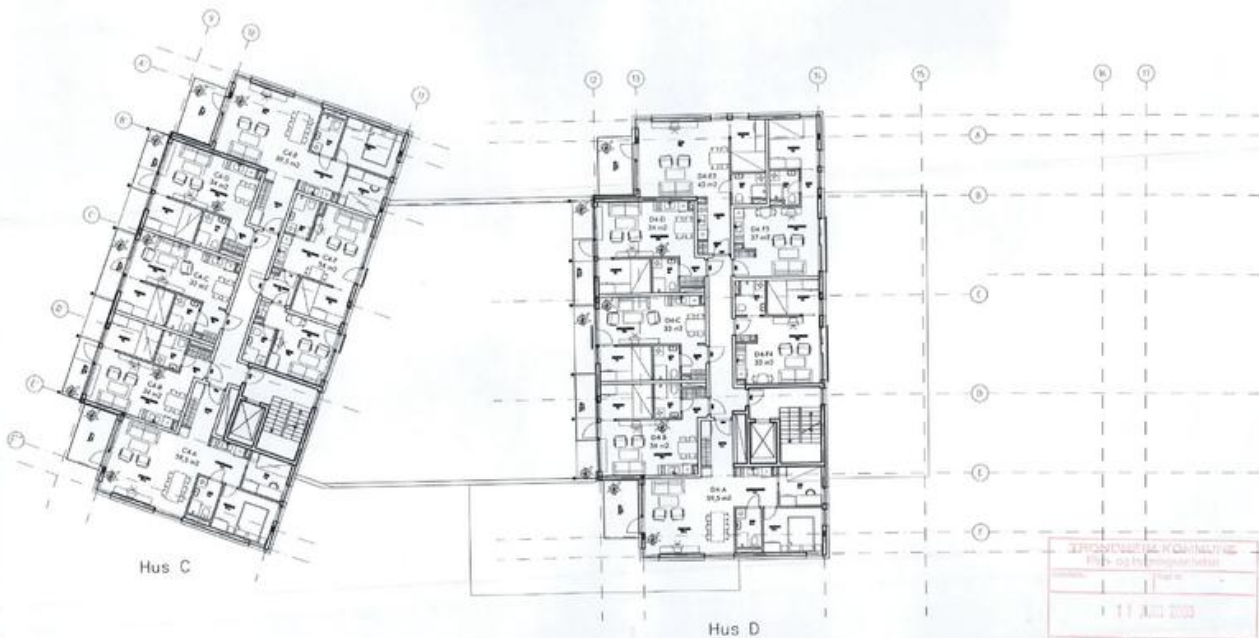
03/04729

prosjekt: 02082	prosjekt: ELVEHAVN BRYGGE - Hus C og D	tegning: A20 CD2 20 02	skala: B
tegningstittel: Plan 2 etasje			
dato: 13.01.2003	skala: 1:200	prosjekt: A20022001.dwg	rev. dato: 06.06.2003
forfatter: Selmer Skanska AS	status: ARBEIDSTEGNING	arc arkitekt as Postboks 8 2011 Sandness 473 99 12 25 www.arcarkitekt.no	



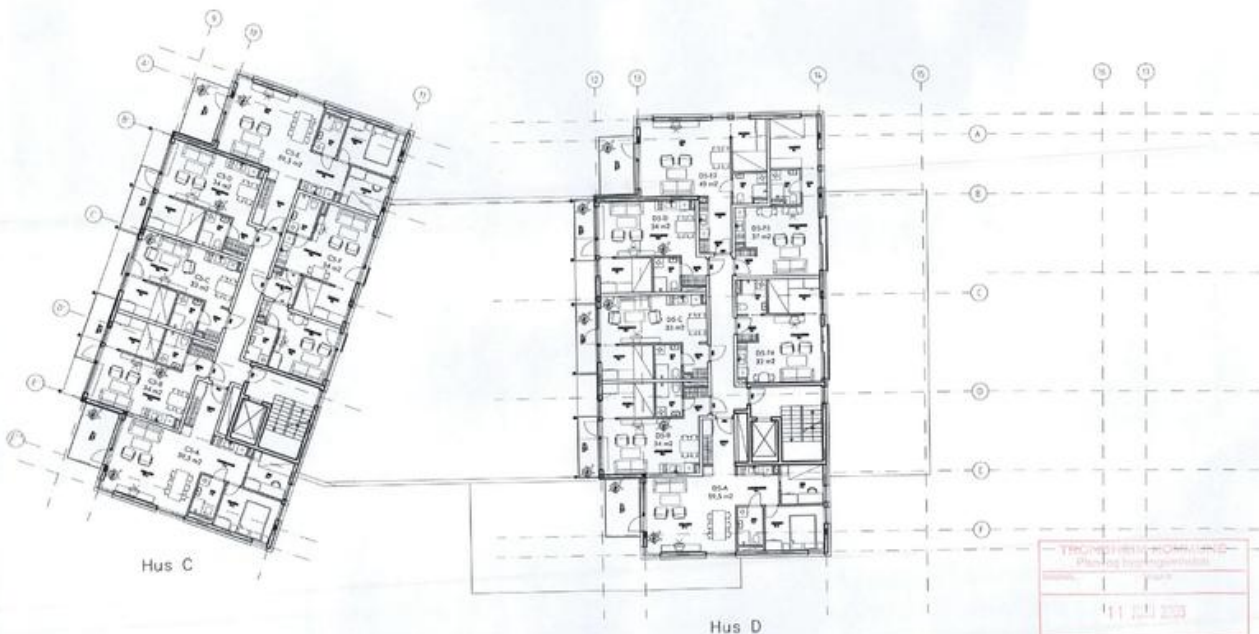
03/04 729

prosjekt:	02082	prosjekt:	ELVEHAVN BRYGGE - Hus C og D	tegning:	A20 CD3 20 02	ark:	B
tegning tittel:	Plan 3. etasje			arkitekt:	arc arkitektur as		
dato:	13.01.2003	skala:	1:200	type:	kollektiv	kode:	A20032001.dwg
utgitt:		utgitt:	06.06.2003	arkitekt:	arc arkitektur as		
utgitt:		utgitt:		arkitekt:	Nordreng. 4		
utgitt:		utgitt:		arkitekt:	2711 Norddalen		
utgitt:		utgitt:		arkitekt:	t 73 99 12 20		
utgitt:		utgitt:		arkitekt:	f 73 99 12 21		
utgitt:		utgitt:		arkitekt:	www.arcarkitektur.no		
utgitt:		utgitt:		arkitekt:	a f c		
utgitt:		utgitt:		arkitekt:	Selmer Skanska AS		
utgitt:		utgitt:		arkitekt:	ARBEIDSTEGNING		



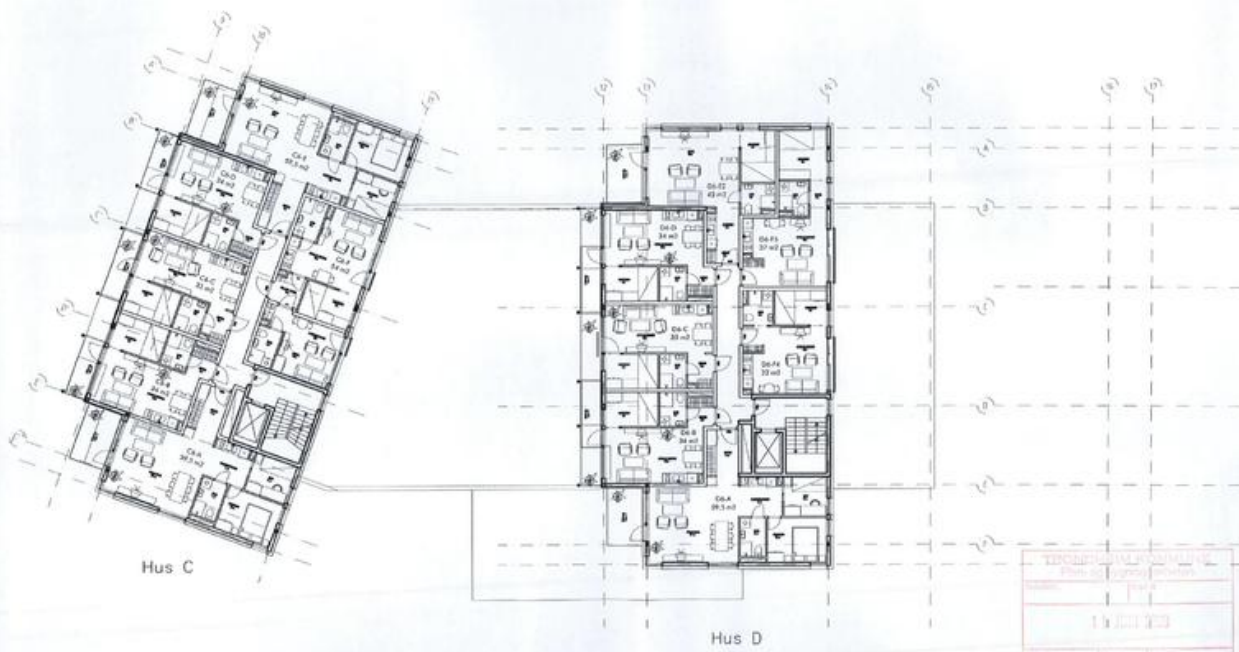
TILBYRINGSKONKURRANSE
 FOR
 11. JUNI 2003
 12. JUNI 2003
 13. JUNI 2003

prosjekt	02082	prosjekt	ELVEHAVN BRYGGE - Hus C og D		tegnings	A20 CD4 20 02	nr.	B
tegnings dato	Plan 4. etasje							
dato	13.01.2003	skala	1:200	type	arbeid	skisse	dato	06.06.2003
tegner	Selmer Skanska AS		arkitekt	ARBEIDSTEGNING		arc arkitekter as Kongsberg 3211 Kongsberg tlf 73 99 12 20 f 73 99 12 20 www.arc-arkitekter.no		



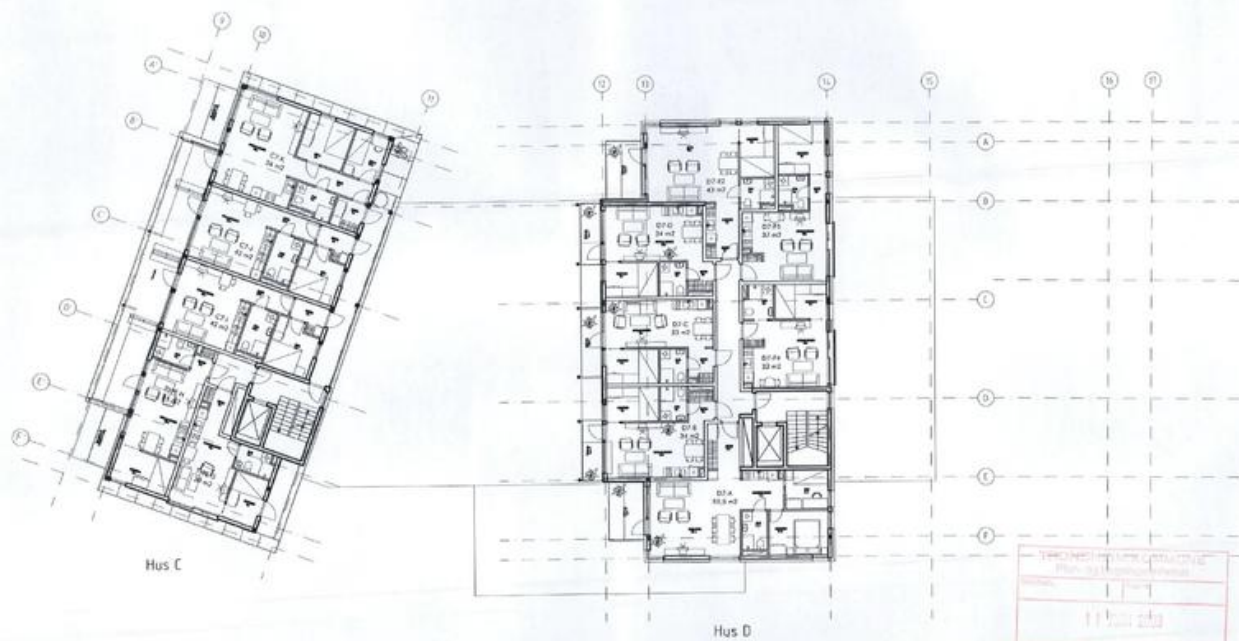
TEGNINGEN ER EN DEL AV ET PROJEKT
 Som er beskyttet av opphavsrett
 11. juni 2003
 03/047 29

prosjekt:	02082	prosjekt:	ELVEHAVN BRYGGE - Hus C og D	tegning:	A20 CDS 20 02	nr.:	B																								
tegning:	5. etasje	Plan 5. etasje		<table border="1"> <tr> <td>ARC arkitekter as</td> <td>a</td> <td>r</td> <td>c</td> </tr> <tr> <td>namnveg 7</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>0213 Oslo/Bymid</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>177 99 12 20</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>177 99 12 20</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>www.arcarkitekter.no</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				ARC arkitekter as	a	r	c	namnveg 7				0213 Oslo/Bymid				177 99 12 20				177 99 12 20				www.arcarkitekter.no			
ARC arkitekter as	a	r	c																												
namnveg 7																															
0213 Oslo/Bymid																															
177 99 12 20																															
177 99 12 20																															
www.arcarkitekter.no																															
dato:	13.01.2003	skala:	1:200	type:	tegning	serie:	A20022001.dwg																								
utgitt:		utgitt:		utgitt:		utgitt:	06.06.2003																								
bestiller:	Selmer Skanska AS	status:	ARBEIDSTEGNING																												



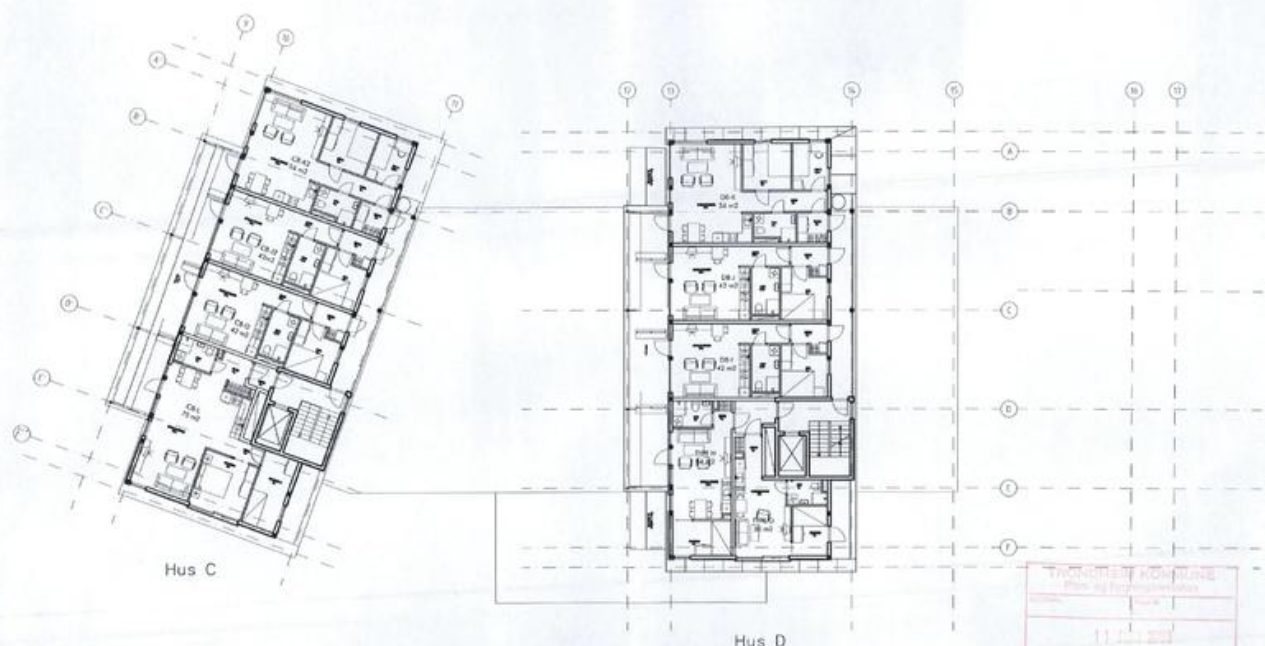
63(6429)
 1:200
 06.04.2003

prosjekt	02082	prosjekt	ELVEHAVN BRYGGE - Hus C og D		tegning	A20 CD6 20 02	no.	B
tegning	Plan 6. etasje							
dato	13.01.2003	skala	1:200	type	utf./vha	best.	nr.	A2006/001.dwg
tegning	Selmer Skanska AS		ARBEIDSTEGNING		arc arkitektur as nordtorg 8 2011 sandness tlf 99 12 20 faks 99 12 25 www.arcarkitektur.no			



02082
 0384729

prosjekt	02082	prosjekt	ELVEHAVN BRYGGE - Hus C og D		tegning	A20 CD7 20 02	nr.	B
tegning nr.	Plan 7, etasje				ark	arc arkitekter as		
dato	13.01.2003	skala	1:200	type	Ark/Inho	hus	prosjekt	A20072001.dwg
tegning	Selmer Skanska AS		status	ARBEIDSTEGNING		nr. ark	A 20 CD7 20 02	
						nr. ark	A 20 CD7 20 02	

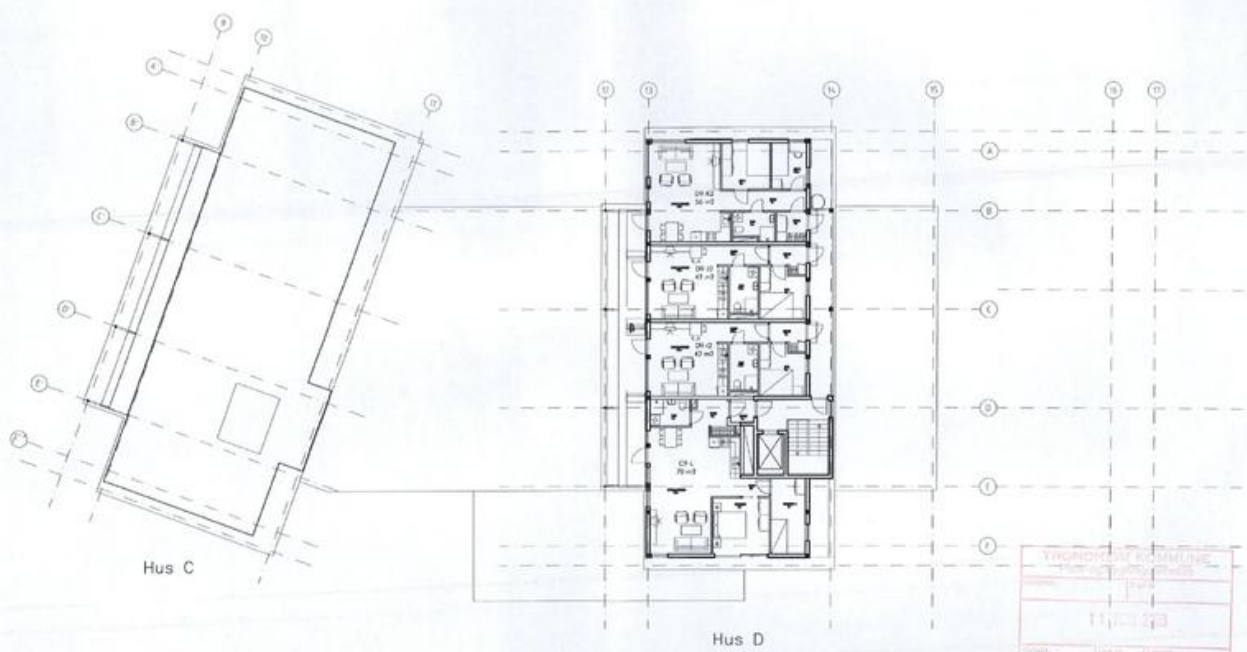


Hus C

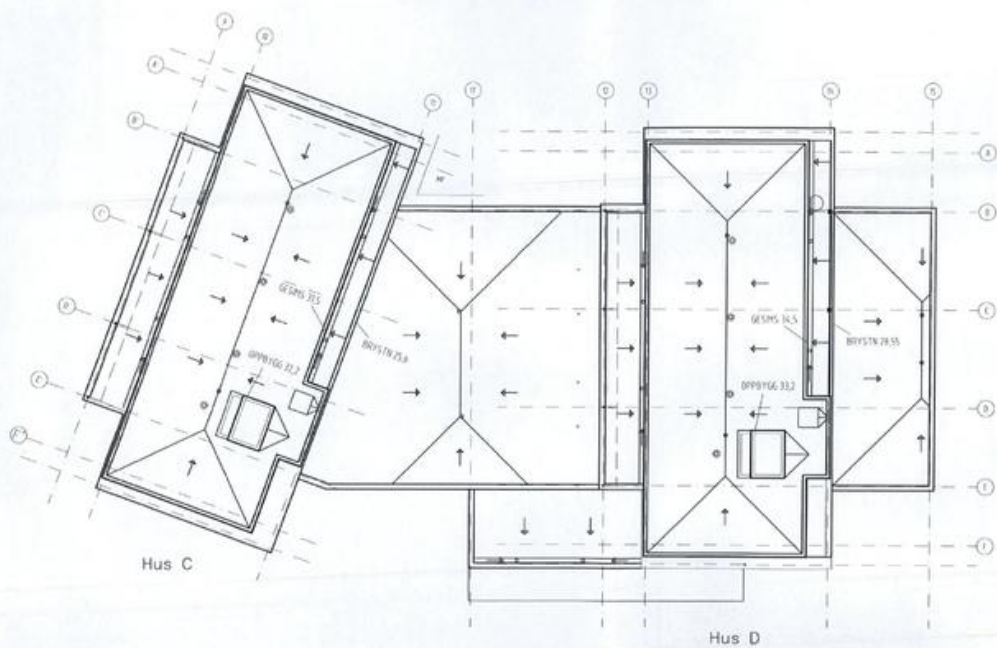
Hus D

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan og bygningsetaten
11.11.2003
0304329

prosjekt	02082	prosjekt	ELVEHAVN BRYGGE - Hus C og D		tegning	A20 CDB 20 02	bl.	B
tegning	Plan B. etasje							
dato	13.01.2003	skala	1:200	tegner	L.S./vho	teier	blomst	A79082001.dwg
utgitt	06.04.2003	ark arkitektas Rindang 4 2011 Trondheim 877 99 12 20 877 99 12 21 www.arkarkitektas.no						
bedrift	Selmer Skanska AS		ARBEIDSTEGNING					

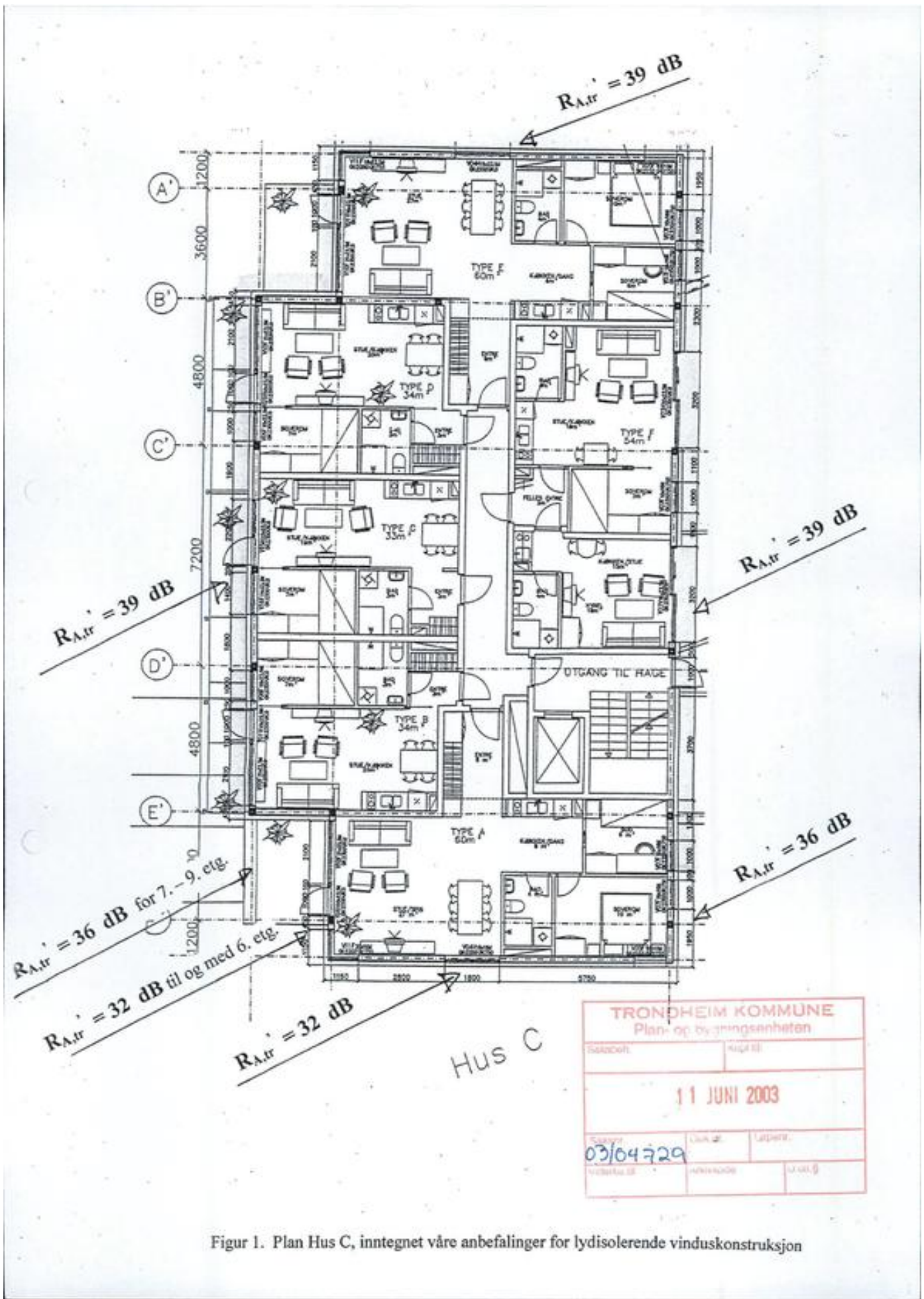


prosjekt	02082	prosjekt	ELVEHAVN BRYGGE		tegning	A20 CD9 20 02	rev	B	
tegning tittel	Takplan og plan 9 etasje				arkitekt	arc arkitektur as	a f c		
dato	13.01.2003	skala	1:200	type	tekn. tegn.	skisse	A20092001.dwg	rev dato	06.06.2003
tegning	Selmor Skanska AS		ARBEIDSTEGNING		2011 Sandness 477 99 12 20 8 71 99 12 22 www.arc-arkitektur.no				



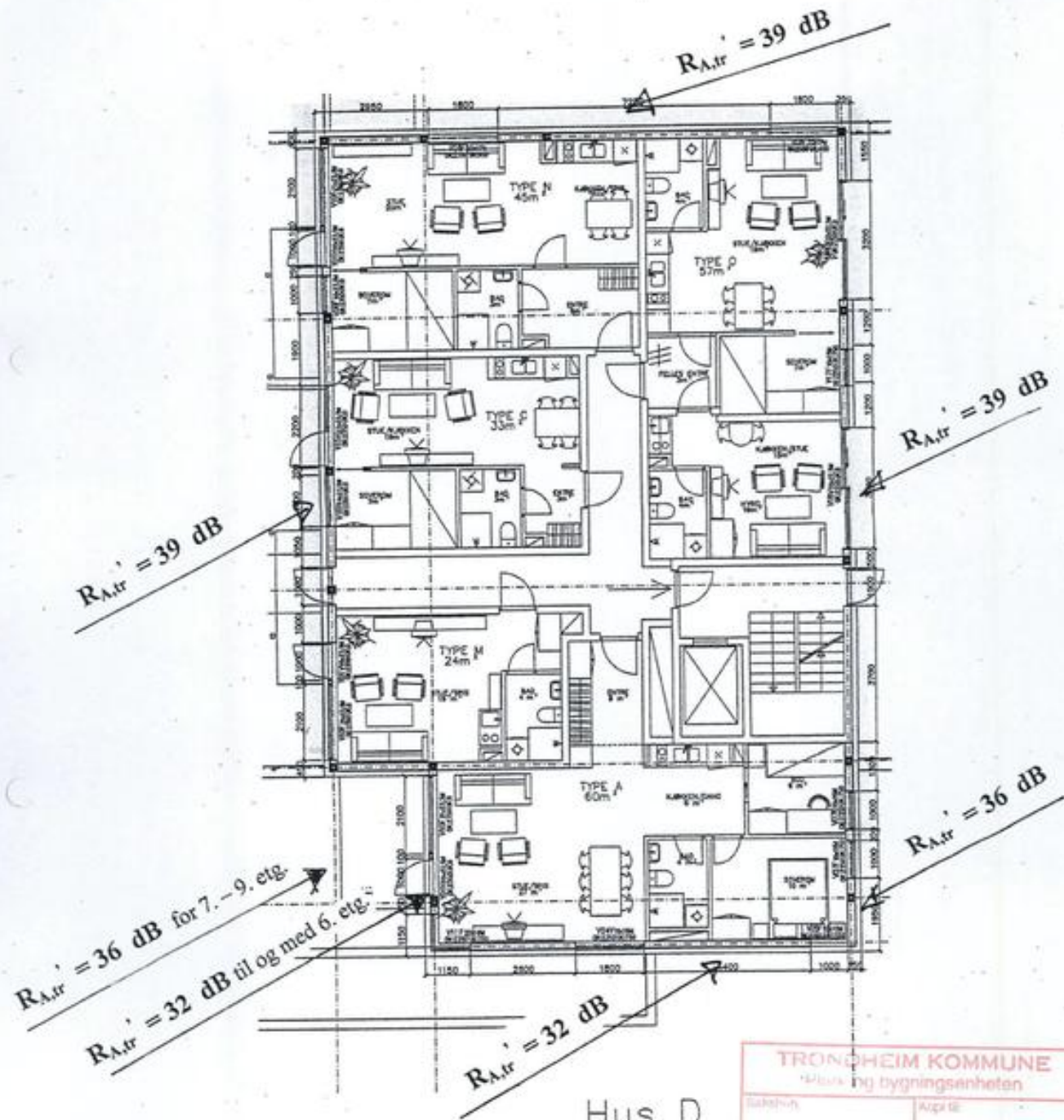
TINGENHØI KOMMUNE	
Plan- og byggesaksbehandling	
11 JUN 2003	
6204329	

prosjekt	02082	prosjekt	Elvehavn Brygge - Hus C og D		teknisk	A20 CDT 26 02	ark.	A	
tegning tittel	Tak/isolasjonsplan								
dato	09.05.2003	skall	1:200	tegn.	sho	tegning	A30072001.dwg	rev. dato	20.05.2003
tegner	Selmer Skanska AS		ARBEIDSTEGNING - FG-4		arc arkitekt as		a r c		
					Korshavn 8				
					2011 Sandnessveien				
					077 99 12 20				
					077 99 12 20				
					www.arc-arkitektur.no				



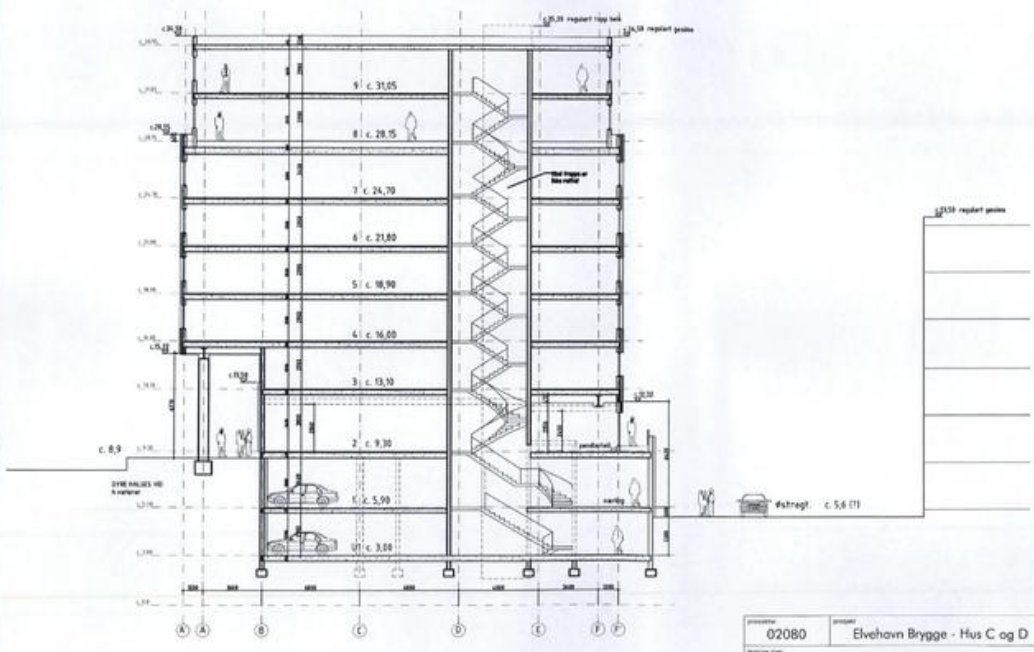
Figur 1. Plan Hus C, inntegnet våre anbefalinger for lydisolerende vinduskonstruksjon

Figur 2. Plan Hus D, inntegnet våre anbefalinger for lydisolerende vinduskonstruksjon



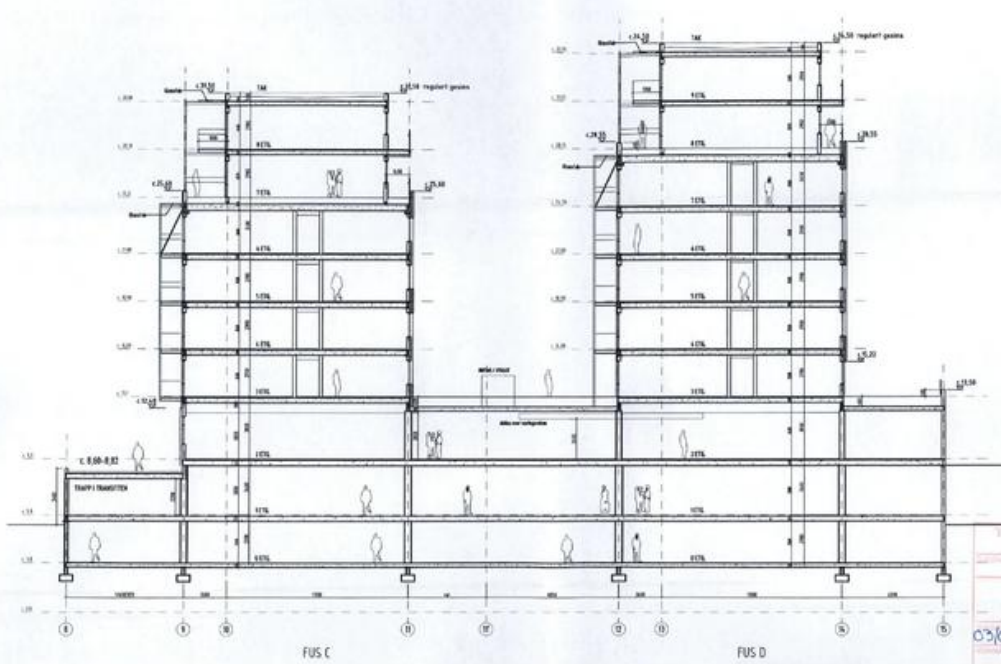
Hus D

TRONDHEIM KOMMUNE		
Plan og bygningsenheten		
Saksnr.	Apg nr.	
11 JUNI 2003		
03/04729	Dokument	Løpnr.
Forskrift	Arkivkode	Utgitt



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og byggesaksbehandling
11 JUNI 2003
0304729

prosjekt	02080	prosjekt	Elvehavn Brygge - Hus C og D		tegning	A40 D0 20 02	rev.	B	
SNITT B-B, Hus D									
dato	28.11.2002	skala	1:200	type	tegning	navn	ARBEIDSTEGNING - FG4	rev. dato	06.06.2003
tegner	Solmer Skanska AS		kontrollør	ARBEIDSTEGNING - FG4		arkitekt	ARC arkitektur as		
						arkitekt AS Nordbryg 2 7011 Nordbryg 8719 12 25 8719 12 25 www.arcarkitektur.no			



YITONDI-22M KONGLIV
 (Plan og høydeoppgitt)
 11.06.2003
 03/04729

prosjekt	02080	prosjekt	Elvehavn Brygge - Hus C og D			tegnings	A40 CD0 20 02		rev.	B	
tegnings	SNITT C-C										
dato	26.11.2000	skala	1:200	tegner	sol, rbo	kontrollerer	Paag	filnavn	A40CD02001.dwg	rev. dato	04.06.2003
tegning	Selmer Skanska AS		ARBEIDSTEGNING								
								ark arkitekt AS nordbygg 8 201 E Nordstern N-19 99 12 20 #73 99 12 25 www.arkitekt.no		a r c	



- 1. hor. plateledning stor hus C, malt NCS 4335-Y37R
- 2. hor. plateledning stor hus D, malt NCS 3738-Y30R
- 3. hor. plateledning smal hus C, malt NCS 53040-Y20R
- 4. hor. plateledning smal hus D, malt NCS 53040-Y30R
- 5. Norsalplate hvit
- 6. pusset Leca, Sillicatmaling NCS 3409-Y27R
- 7. inngangboks, Sillicatmaling NCS 5020-R80B
- 8. søyle/plateledning, Sillicatmaling NCS 5414-G47Y
- 9. mørk tegl med fylte fuger
- 10. mørk tegl med dype fuger
- 11. zinc
- 12. vinduskarm 2etg NCS 7502-Y
- 13. plateledning NCS 55105-Y77R

TRONDHEIM KOMMUNE
 Plan- og byggesaksavdelingen
 Saksnummer: _____
 26 JAN. 2004
 Saknr. 03/04729
 Saknr. II _____

FARGER OG MATERIALER
 ELVEHAVN BRYGGE
 HUS C OG D

Fasade mot nord 1:200

16. januar. 2004

a r c
 h i t
 e c t
 u r e



TRONDHEIM KOMMUNE	
Plan- og bygningssaker	
Saksbehandler:	[]
26 JAN. 2004	
Saksnr:	03/04729
Vårnr:	[]

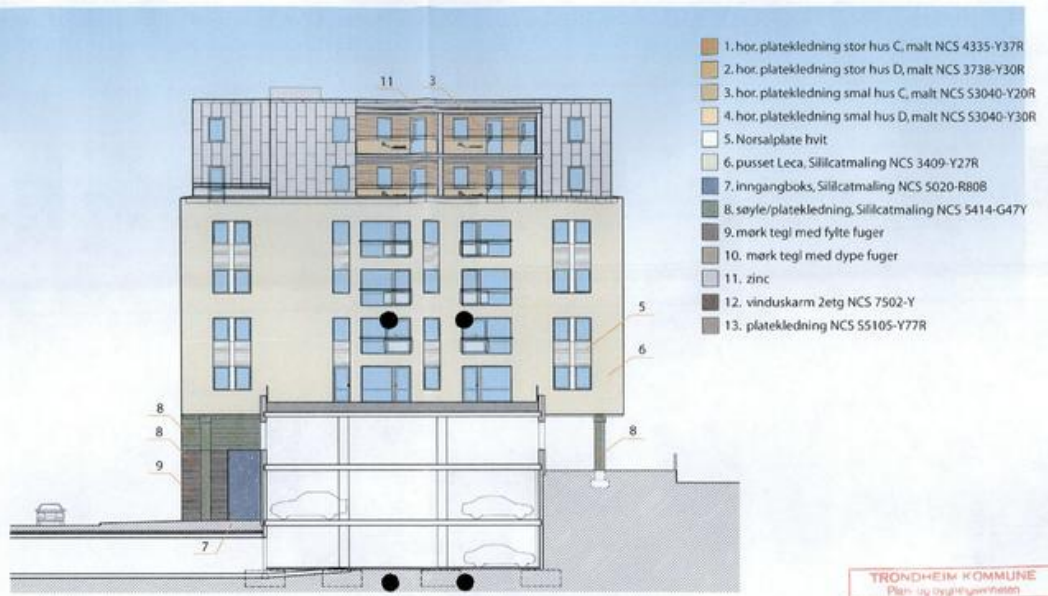
FARGER OG MATERIALER
 ELVEHAVN BRYGGE
 HUS C OG D

Fasade mot sør

1:200

16. januar, 2004

a r c
 h i t
 e c t
 u r e



- 1. hor. platekledning stor hus C, malt NCS 4335-Y37R
- 2. hor. platekledning stor hus D, malt NCS 3738-Y30R
- 3. hor. platekledning smal hus C, malt NCS S3040-Y20R
- 4. hor. platekledning smal hus D, malt NCS S3040-Y30R
- 5. Norsalplate hvit
- 6. pusset Leca, Siliccatmaling NCS 3409-Y27R
- 7. inngangboks, Siliccatmaling NCS 5020-R808
- 8. søyle/platekledning, Siliccatmaling NCS 5414-G47Y
- 9. mørk tegl med fylte fuger
- 10. mørk tegl med dype fuger
- 11. zinc
- 12. vinduskarm 2etg NCS 7502-Y
- 13. platekledning NCS 55105-Y77R

arkitekt: a. rindnes g. s. 2011 byggheten • 03 90 12 20 • 07 98 12 25 • arkitekt@rindnes.no www.rindnes.no

TRONDHEIM KOMMUNE	
Plan- og byggesaksenheten	
Saksnummer	12/04
26 JAN. 2004	
Saksnr.	12/04
Vilkenr.	037-04729

FARGER OG MATERIALER
 ELVEHAVN BRYGGE
 HUS C OG D

Fasade mot øst
 hus C

1:200

16. januar.2004

a r c
 h i t
 e c t
 u r e



prosjektleder: arkitektgruppen 2011 trondheim, tlf: 99 12 20, e: ark@arkitektgruppen.no, www.arkitektgruppen.no

TRONDHEIM KOMMUNE		
Plan- og byggesaksbehandling		
Saksnummer	16/04	
26 JAN. 2004		
Saksnr.	Prosj.nr.	Utskrift
03/04729		

FARGER OG MATERIALER
 ELVEHAVN BRYGGE
 HUS C OG D

Fasade mot vest
 hus C 1:200

16. januar. 2004

a r c
 h i t
 e c t
 u r e



- 1. hor. platekledning stor hus C, malt NCS 4335-Y37R
- 2. hor. platekledning stor hus D, malt NCS 3738-Y30R
- 3. hor. platekledning smal hus C, malt NCS S3040-Y20R
- 4. hor. platekledning smal hus D, malt NCS S3040-Y30R
- 5. Norsalplate hvit
- 6. pusset Leca, Silicatmaling NCS 3409-Y27R
- 7. inngangboks, Silicatmaling NCS 5020-R80B
- 8. søyle/platekledning, Silicatmaling NCS 5414-G47Y
- 9. mørk tegl med fylte fuger
- 10. mørk tegl med dype fuger
- 11. zinc
- 12. vinduskarm 2etg NCS 7502-Y
- 13. platekledning NCS SS105-Y77R

arkitekt: ark. rooyte og 6/0711 trondheim • 0396 12 38 473 99 12 35 • arkitekt@rooyte.no www.arkitekt.no



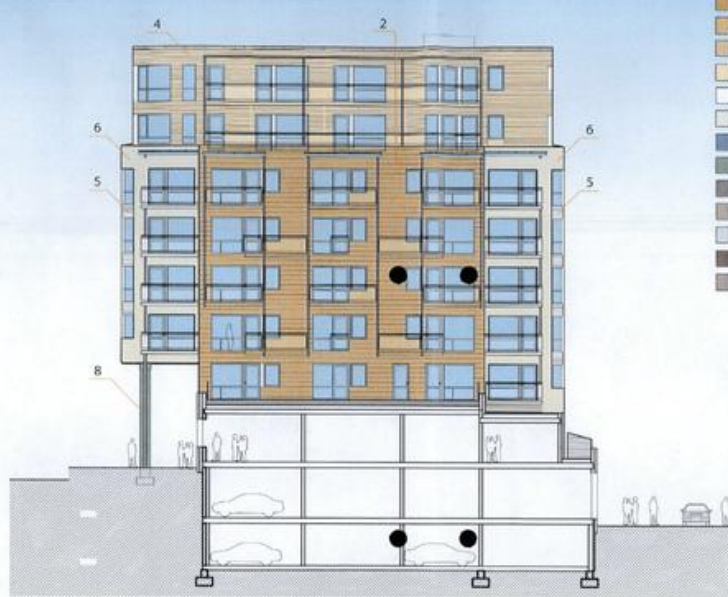
FARGER OG MATERIALER
 ELVEHAVN BRYGGE
 HUS C OG D

Fasade mot øst
 hus D

1:200

16. januar, 2004

a r c
 h i t
 e c t
 u r e



- 1. hor. platekledning stor hus C, malt NCS 4335-Y37R
- 2. hor. platekledning stor hus D, malt NCS 3738-Y30R
- 3. hor. platekledning smal hus C, malt NCS S3040-Y20R
- 4. hor. platekledning smal hus D, malt NCS S3040-Y30R
- 5. Norsalplate hvit
- 6. pusset Leca, Siliccatmaling NCS 3409-Y27R
- 7. inngangboks, Siliccatmaling NCS 5020-R80B
- 8. søyle/platekledning, Siliccatmaling NCS 5414-G47Y
- 9. mørk tegl med fylte fuger
- 10. mørk tegl med dype fuger
- 11. zinc
- 12. vinduskarm 2etg NCS 7502-Y
- 13. platekledning NCS S5105-Y77R

ark. arkitekt AS, Trondheim, 6811 Trondheim, tlf. 39 02 20, faks 39 12 25, www.arkitekt.no



FARGER OG MATERIALER

ELVEHAVN BRYGGE
HUS C OG D

Fasade mot vest
hus D

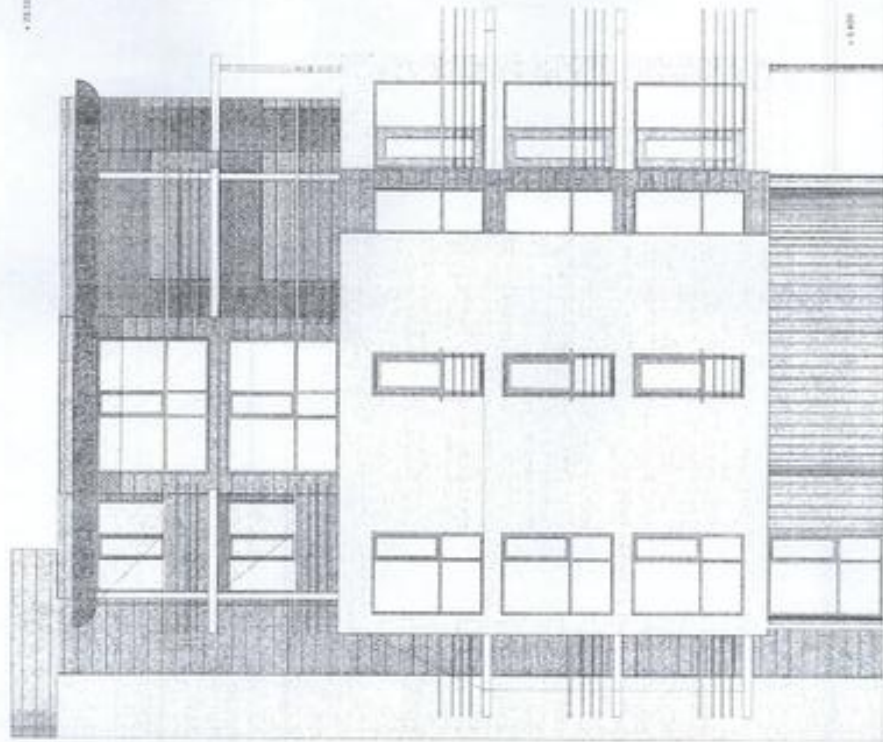
1:200

16. januar. 2004

a r c
h i t
e c t
u r e

F F D C B A

1:2000 - opplysnings plan



TYRHOVINGEN KOMMUNE
 Plan og byggesaksavdelingen

18.12.2013

03/04729

Bløkk J Fasade Nord	
Bløkk	J
Bløkk nr.	03
Bløkk nr.	1106
Bløkk nr.	J302

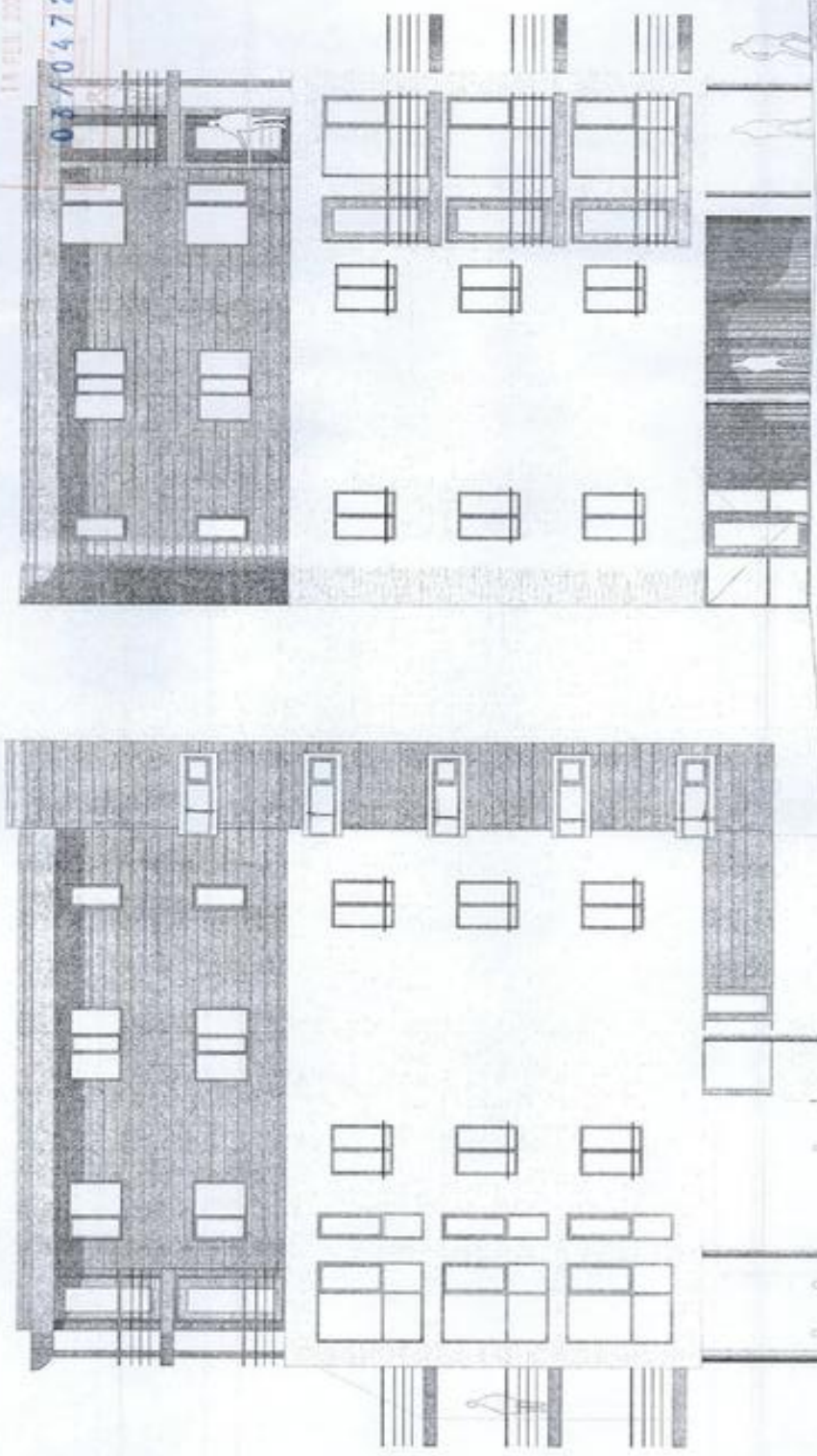
PER SOLEM
 ARKITEKTKONTOR AS

Oslo, Trygveplassveien 55, 7011 Torshov
 Telefon: 2353 7070 | E-post: 2353 7080

ELVEHAVN BRYGGE Bløkk J
 FORELØP

Fasade Nord

TRONDHEIM KOMMUNE
 14. FEB. 2003
 03704729



Bløkk J Fassade Øst	
Dato	15.01.03
Bløkk	Øst
Skala	1:100
J 303	

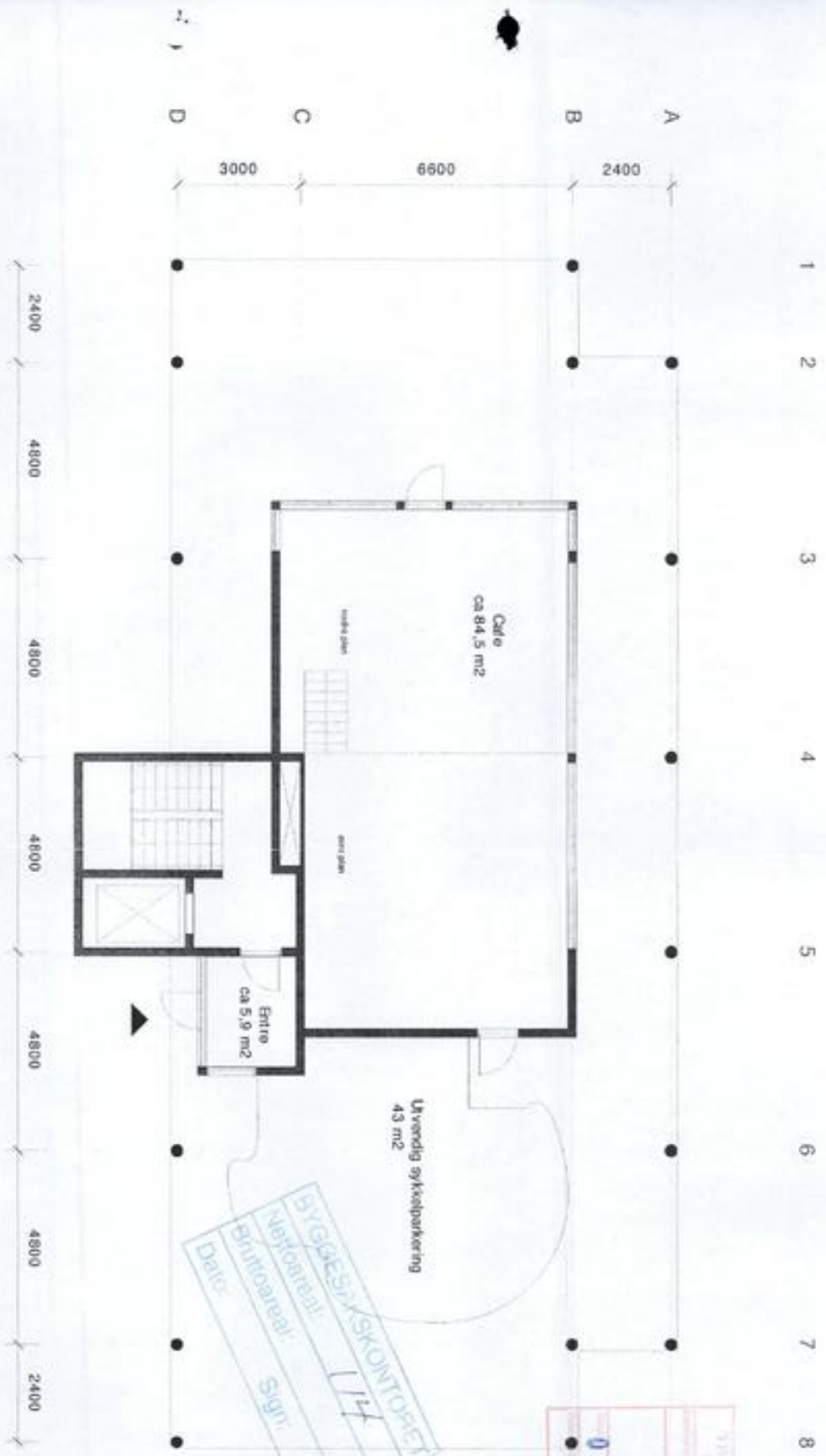
PER SOLEM
 ARKITEKTKONTOR AS



Oslo Trygges vei 34, 03, 7011 Trondheim
 Telefon: 7353 5350 Tlf/Mob: 7353 7000

ELVEHAVN BRYGGE Bløkk J
 FORELØP

Per Solem



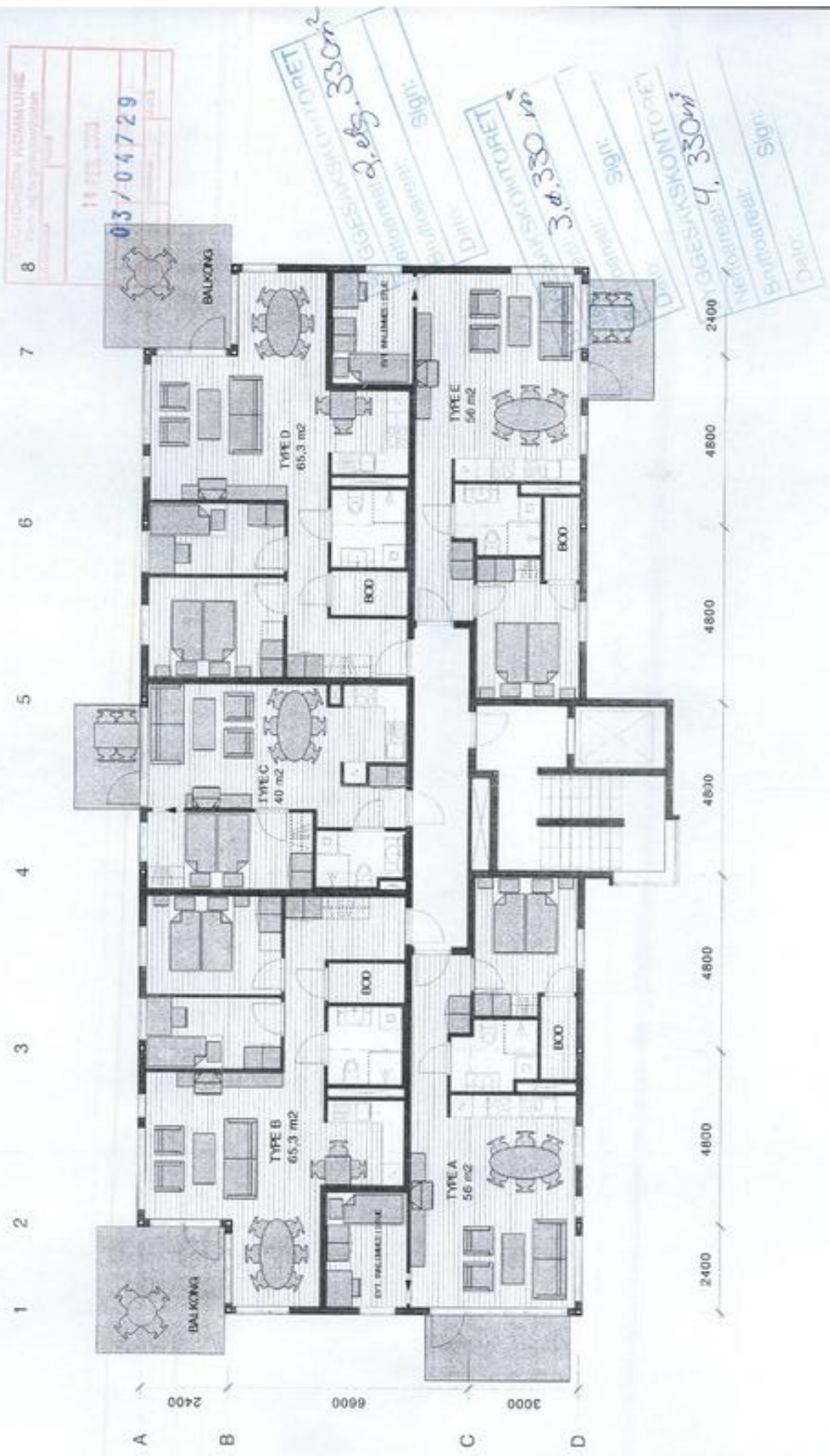
1:100
 14. FEB. 2005
 03/04729

Uvendig sykkelparkering
 43 m²
 BYGGESKISKONTOR
 Nettoareal: 114
 Bruttoareal: 114
 Sign.

ELEVAVN BRUGGE BLOKK J
 FORSLØP

PER SOLEM
 ARKITEKTKONTOR AS
 Kalle Sjøstrandsgate 55, 7011 Trondheim
 Tlf: 7353 7070 Faks: 7353 7080

Blakk J Plan 1	
Blakk J	1:100
14. FEB. 2005	J 101

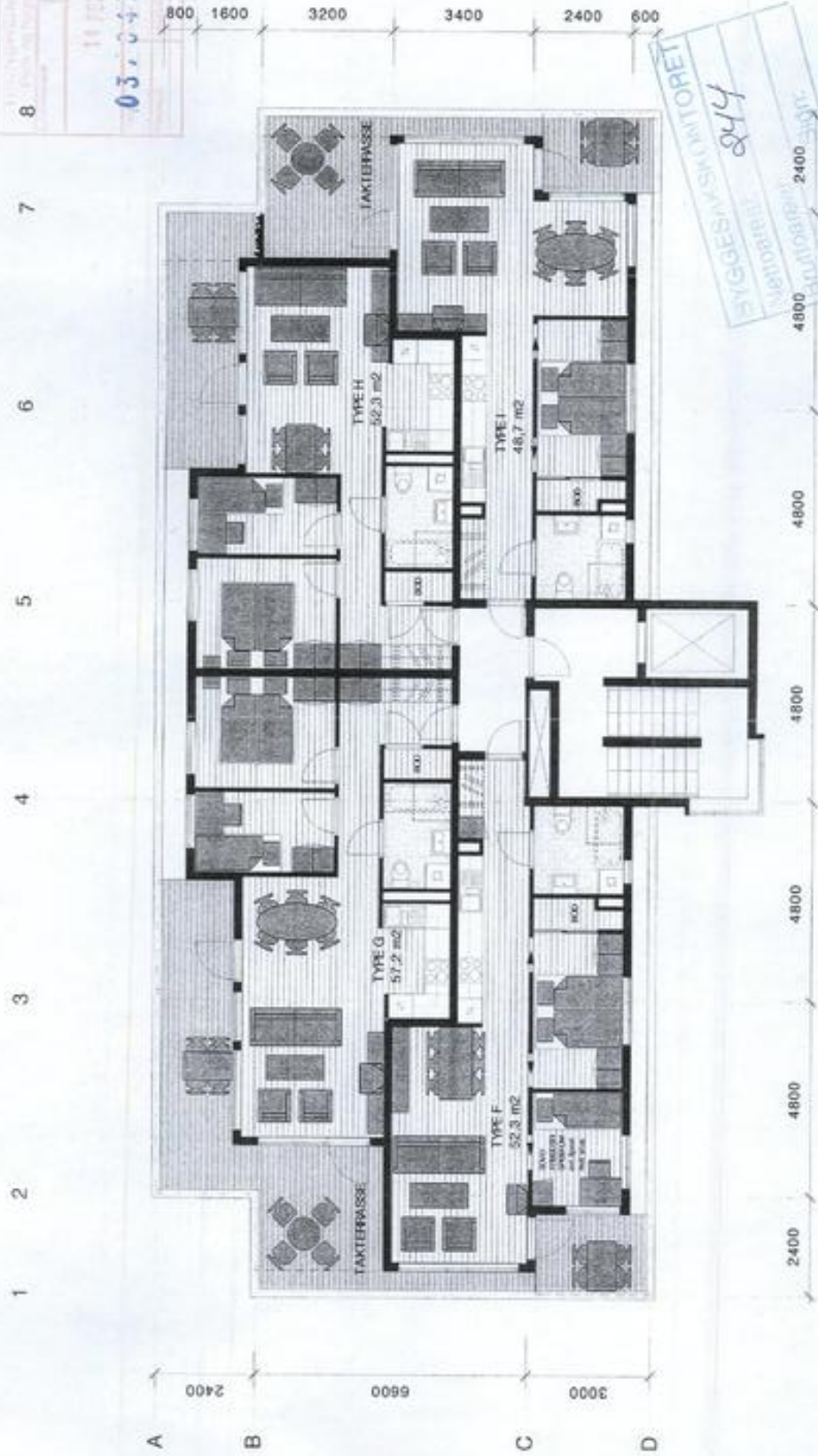


Bløkk J Plan 2.3094	
Arkitekt	Per Solem
Byggher	Elvehavn Brygge
Byggenr.	1110
Bygningsnr.	J 102

PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
 Oslo, Trygve Serengetis gate 85, 7011, Trondheim
 Telefon 7553 7070 Tlftekst 7553 7000

ELVEHAVN BRYGGE Bløkk J
 FORELØP

8	Næringsmiddelkontrollen 14 700, 00 kr 03.04.79
---	---



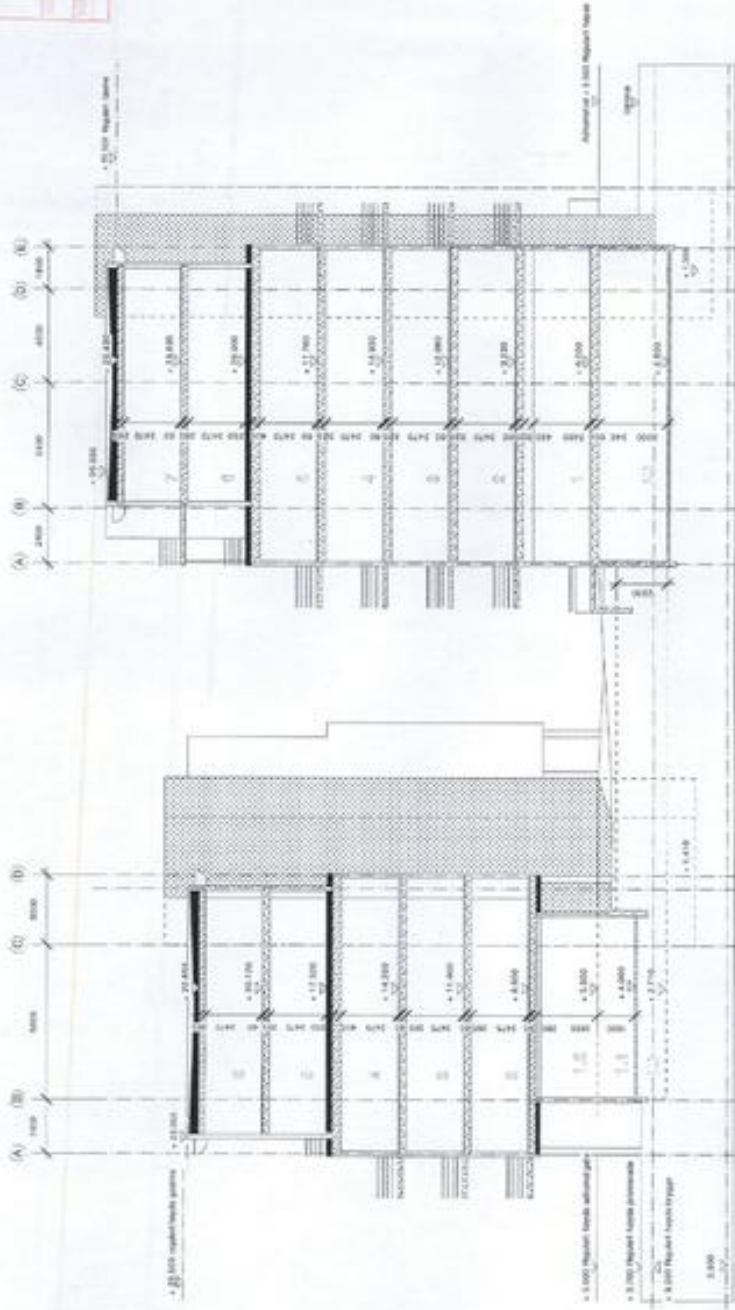
SYGGEHJEMSKONTORET
 844
 2400
 2400
 DRUG

Bløkk J Plan 5	
19.01.03	
01.108	1:100
J105	

PER SOLEM
 ARKITEKTKONTOR AS
 Ove Tvedestrandsgade 35 7011 Trondheim
 Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080

ELVEHAVN BRYGGE Bløkk J
 FORELØP

TITELBLAD
 14 723 0023
 03/04729



K

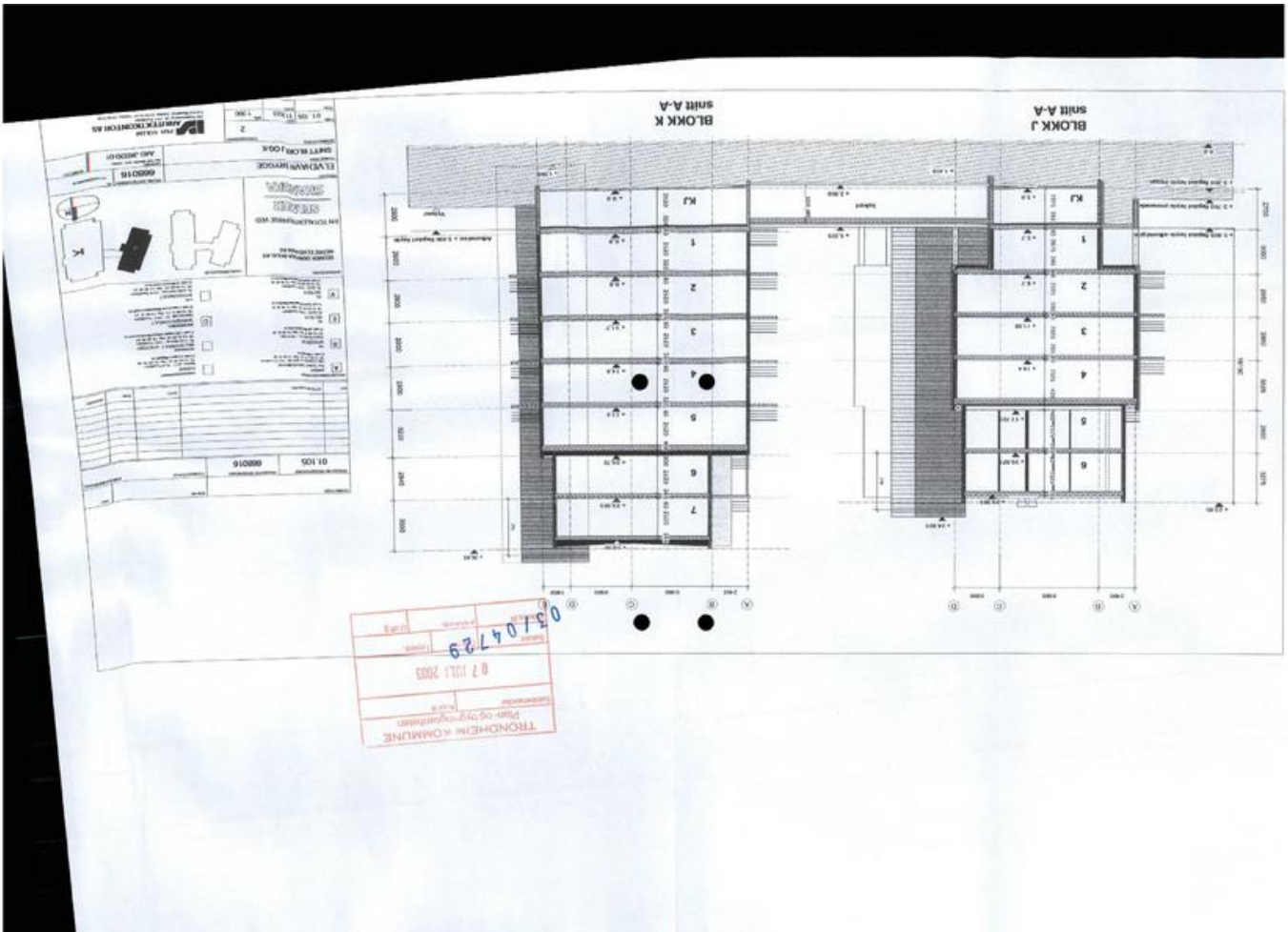
J

Bløkk J+K Snit	
Dato	22.10.07
Udarbejdet af	JK 200
Bløkk nr.	01.105
Bløkk	1.300

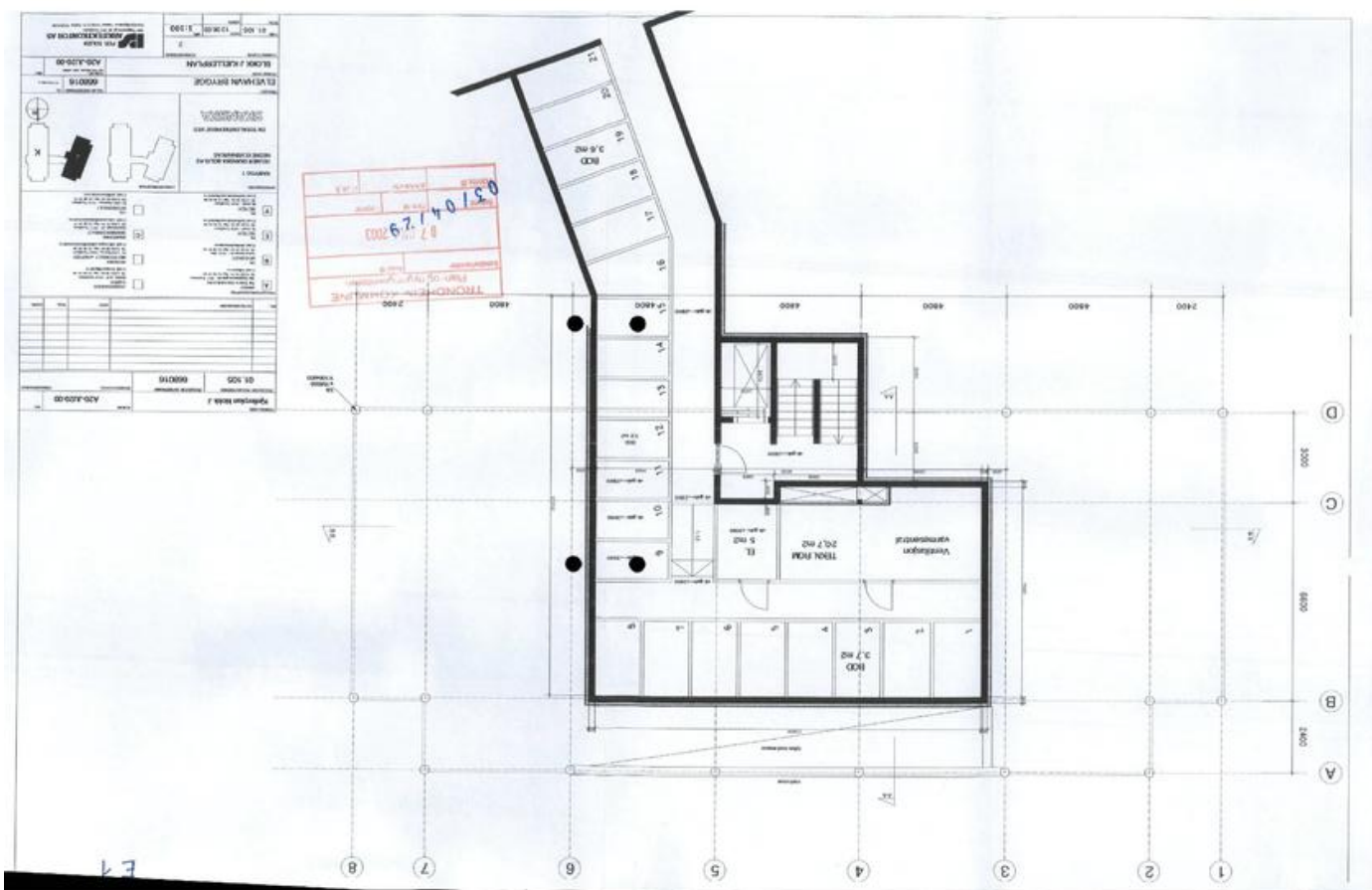
PER SOLEM
 ARKITEKTKONTOR AS
 Olav Trygstadsgade 33, 7011 Trondheim
 Telefon: 7353 7073, Telefax: 7353 7090

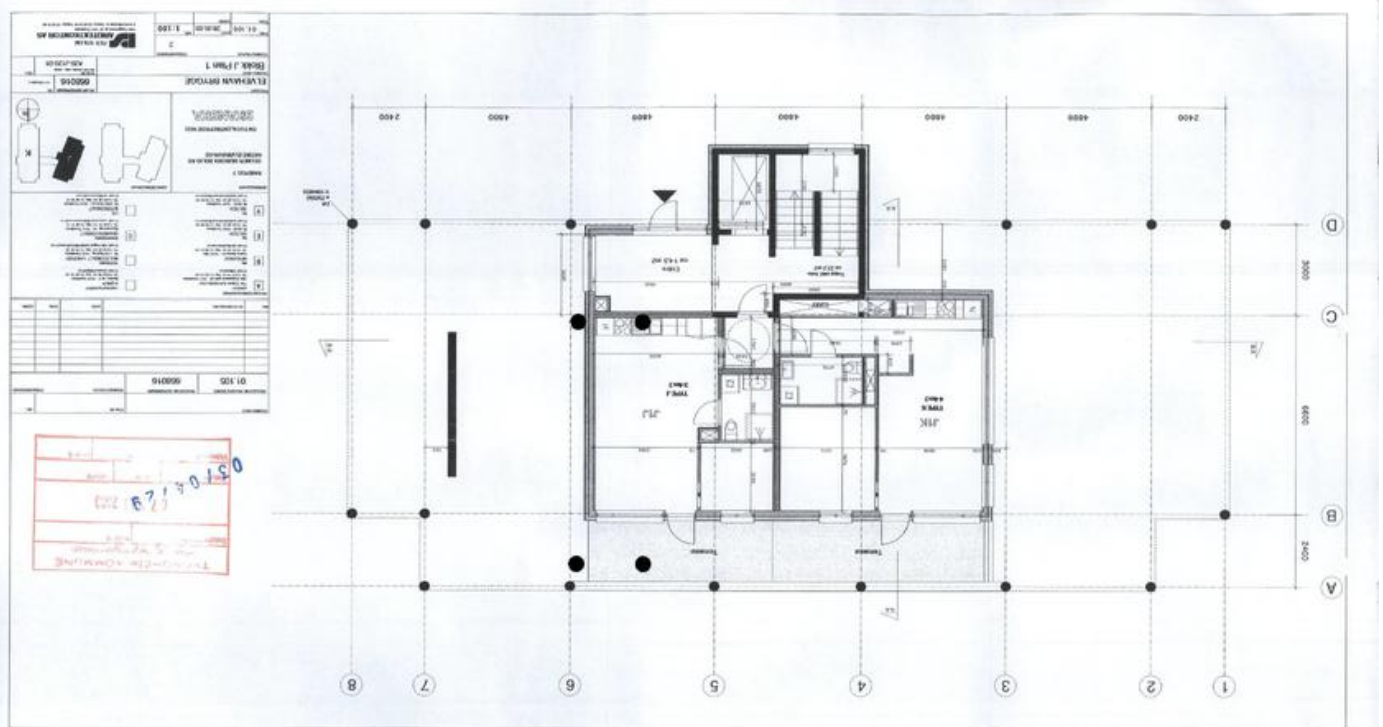
ELVEHAVN BRYGGE Bløkk
 J+K

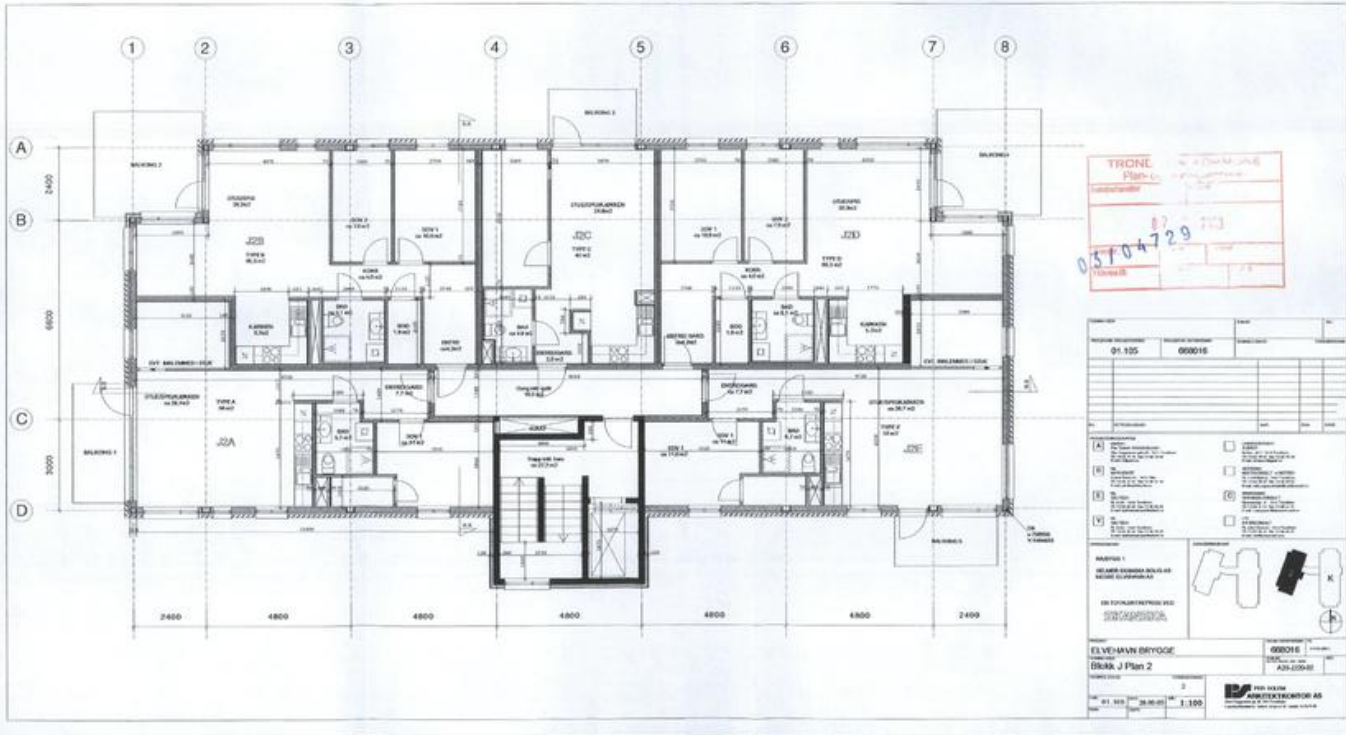


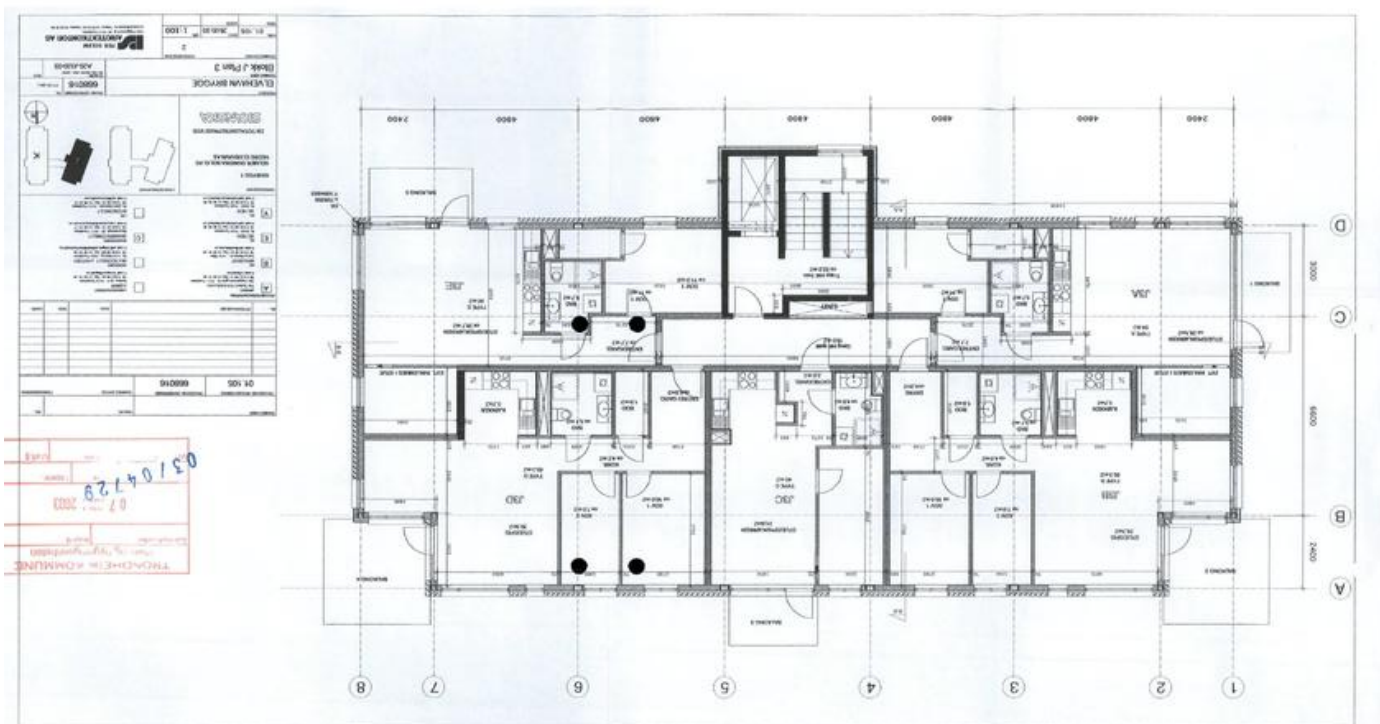


TRONDHEIM & OMMUNE
 PIRN- OG BYGGESAKEN
 07 JULI 2003
 03104729

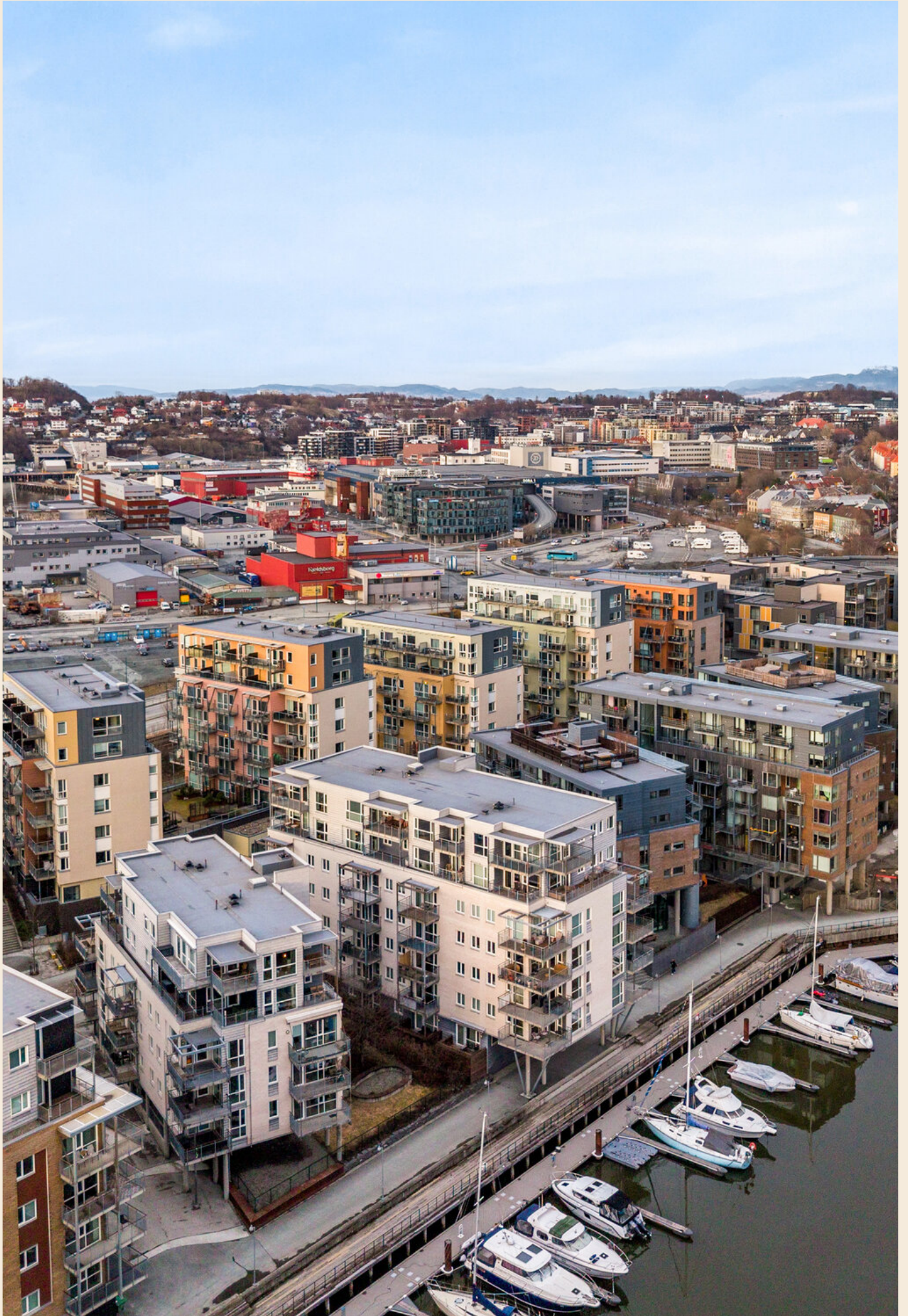












Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

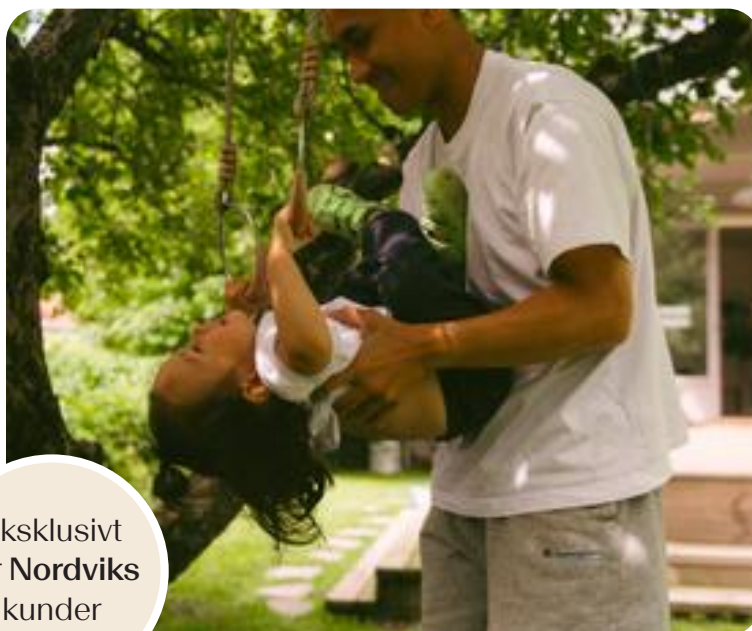
Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhendning av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Dyre Halses gate 9 7042 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 410, bnr 683, snr 44 i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Oscar William Otterlei

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Trondheim
o.otterlei@nordvikbolig.no
952 41 456



Olaf E. Rønning

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Trondheim
o.ronning@nordvikbolig.no
478 69 306

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

