NORDVIK

Dyre Halses gate 9

1 soverom | 34 kvm | Selveierleilighet



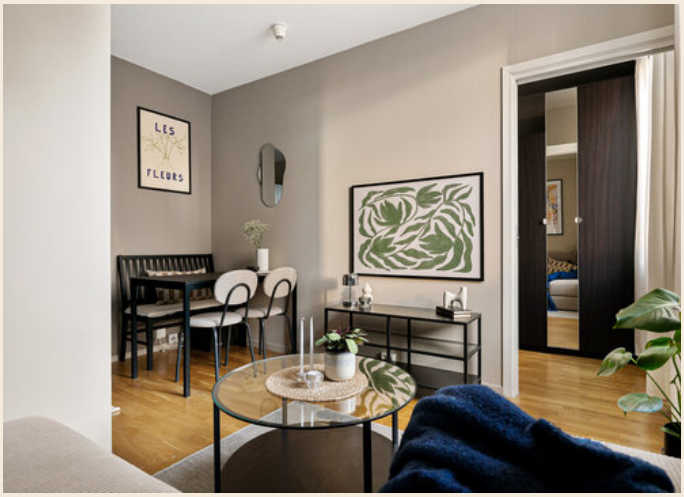
Velkommen til

Dyre Halses gt. 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.02.2026









Nøkkelinformasjon

Pen, moderne 2-roms med herlig romløsning og god takhøyde. Takhage med flotte solforhold. Utmerket førstegangskjøp.

Prisantydning	**2 850 000,-**
Omkostninger	**72 630,-**
Totalpris	**2 922 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 850,-**
BRA-i	**34 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

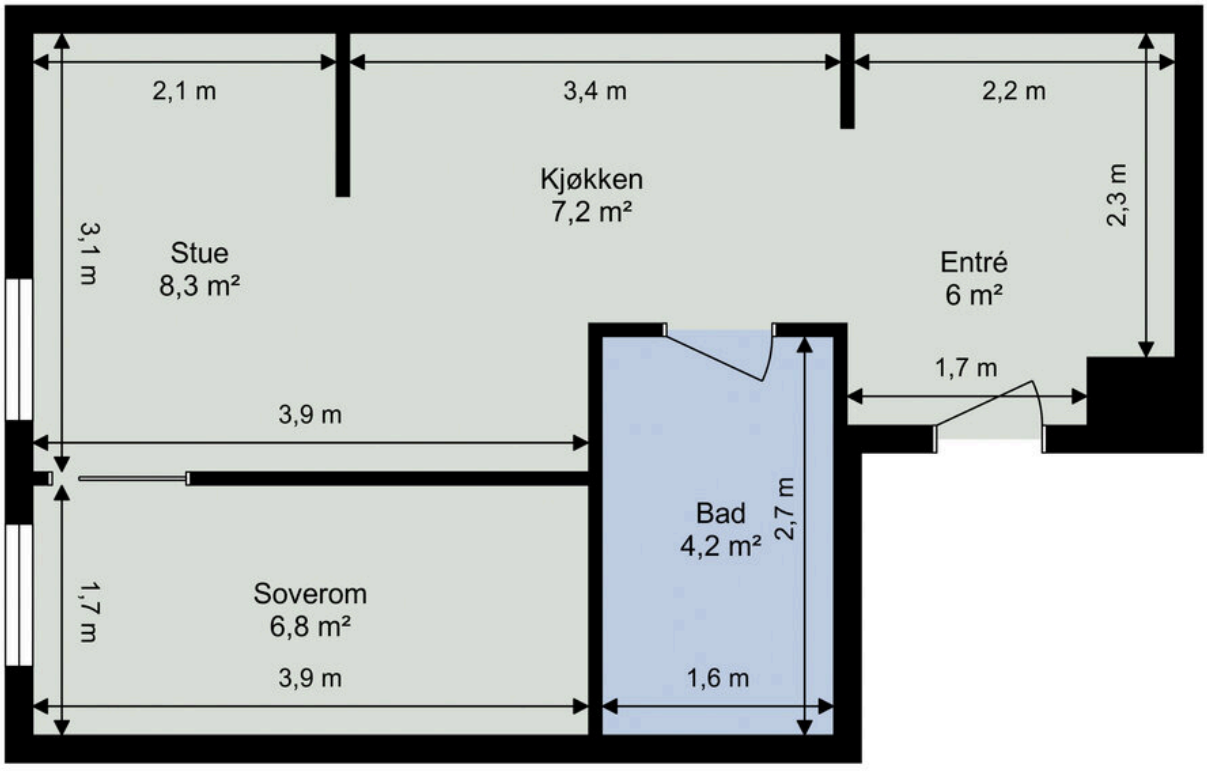
Velkommen til Dyre Halses gate 9 og en kvadratsmart 2-roms leilighet med svært attraktiv beliggenhet på populære Solsiden!

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 takterrasse 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 area.




PRECIOUS
AMBER
Hotpoint
ARISTON






LES


LES
FLEURS


LE JARDIN
de l'artiste à Avignon



















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
42-0114/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dyre Halses gate 9, 7042 TRONDHEIM
Gnr 410, bnr 683, snr 51 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Selger
Henny Løfqvist

Kjøpesum og omkostninger
2 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
71 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
72 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
85 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 922 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 935 630,- (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
1

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 37 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entrè, kjøkken, stue, 1 soverom og bad.
Total BRA: 34 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 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. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
P-ROM

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

S-ROM

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. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG2 gis på

grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene. TG 2:Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under. Det observeres at vann fra dusj renner delvis under vaskemaskin. Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett som et sikkerhetstiltak på bad eldre enn 15 år.

- Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

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

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

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

Modernisering og påkostninger
- Satt opp lettvegg (September 2017)
- Byttet benkeplate + vask på kjøkkenet
- Lagt fliser på veggen på kjøkkenet
- Byttet dusjdører

Alle ovennevnte arbeider er utført av nåværende eier.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Kun bytte av dusjdører, utført av Total Teknisk AS.

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: Buvik Elektro As Montering av stikkontakt stue, soverom, kjøkken og gang. Som etter oppsett. Arbeidet er utført 17.10.2017.

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: Montera AS Bytte av vask/kom 28.09.2020.

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: Basis Bygg AS oppsett av lettvegg for å skille av til soverom August 2017.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Tynn sprekk i emaljen i vasken på badet.

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 (25.11.2025). Jeg har ikke observert noe i min bod som er i 1.etasje.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja.
Beskriv: Vedlikeholdsarbeid i teknisk rom for sameiet. Reparasjon av fjernvarmeannlegget/teknisk rom ble fullført og avviket meldt av Statkraft er bekreftet lukket (September 2025).

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja.
Beskriv: Sameiet har informert et er observert mye vann i garasjen som kommer fra rett under bygningene (28.11.2025). Sameiet ba derfor om at alle eiere - og leietakere - i 2.etasje sjekke om det er vann i leiligheten eller avløpet som kan stemme med en mulig lekkasje. Jeg har ikke sett noe hos meg.

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 observert kakerlakker i Dyre Halses Gate 9 og bekjempelse inngår i skadedyrforsikringen som boligselskapet har med if/Anticimex. Det er ikke observert i denne leiligheten.

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 fjernvarmeannlegget/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?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2017, fra forrige salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport 2017.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja.
Beskriv: Styret har ved flere tilfeller informert om innbrudd i boder.

Bygningssakkyndig
Yggdrasil Takst AS

Byggemåte
Leiligheten ligger i ei boligblokk oppført i 2005, bestående av 9 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjon er oppført i betong. Utvendige fasader med malt puss, teglstein og panelforblending. Etasjeskillere i betong. Flat takkonstruksjon tekket med membran. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen:
- Oppvaskmaskin
- Komfyr
- Kjøleskap
- Vaskemaskin

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
D - grønn
Energikarakter: D. Oppvarmingskarakter: GRØNN.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk og fjernvarme.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 1336kWh for 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 850,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Drift, kommunikasjonspakke, avsetning til vedlikehold, velforeningskontigent og dugnad.

Kommunale avgifter
Kr 10 776,-pr. 2025

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig.

Velavgift
Det er pliktig medlemskap i Velforeningen Nedre Elvehavn Brygge-VEB. Kontigenten er inkludert i felleskostnadene. TOBB er ikke forretningsfører for velforeningen.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring: Inkl. i felleskostnader
- Alarm: Ikke etablert

- Kabel-tv/internett fra Telia inkl. i felleskostnader

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 677 435,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 709 740,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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.

Fellesformue
Kr 1 661,- pr. 01.12.2025

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 kartskisse i finn- og hjem-annonse. Det blir godt skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

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-treningssenter, SiT-treningssenter og søndagsåpen 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 søknadspliktig 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/endringer er funnet: Det er
blitt etablert et soverom istedenfor sovealkove på stue. Endringen vurderes å ikke være av søknadsmessig karakter, da rommene tilfredsstiller kravene til varig opphold.

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 gårdsplass.

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:

5001/410/683/51:
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

09.12.2004 - Dokumentnr: 26789 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

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:686 Snr: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

01.12.2025 - Dokumentnr: 1466442 - 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: 51
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 345/47550

01.01.2018 - Dokumentnr: 267011 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:410 Bnr:683 Snr:51

08.01.2007 - Dokumentnr: 115159 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:665 Snr:1-53

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.

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.no 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 dekningssalg 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: 1,25% av salgssum – estimert til kr. 35 625,-
Grunnpakke Leilighet kr. 8 900,-
Markedspakke inkl. interiørveiledning av stylist kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk (Maks 3 - privatvisninger gratis) kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 575,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 3 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 100,-

Samlet skal selger betale kr. 116 870,- 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 4. februar 2026

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

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 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 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.)	269 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Trondheim International School...	219 elever, 12 klasser	17 min 1.3 km
Lilleby skole (1-7 kl.)	216 elever, 17 klasser	17 min 1.5 km
Singsaker skole (1-7 kl.)	307 elever, 18 klasser	25 min 1.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	539 elever, 38 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

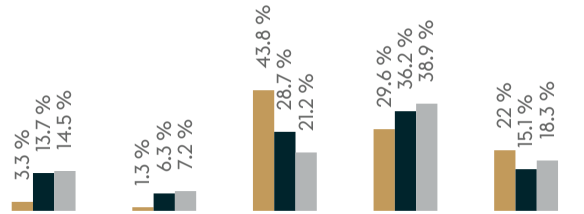
Offentlig transport

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 (1-5 ...	27 barn	4 min 0.3 km
Lademoen barnehage (0-5 år)	48 barn	7 min 0.6 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg...	41 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solsiden	1 525	1 317
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

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

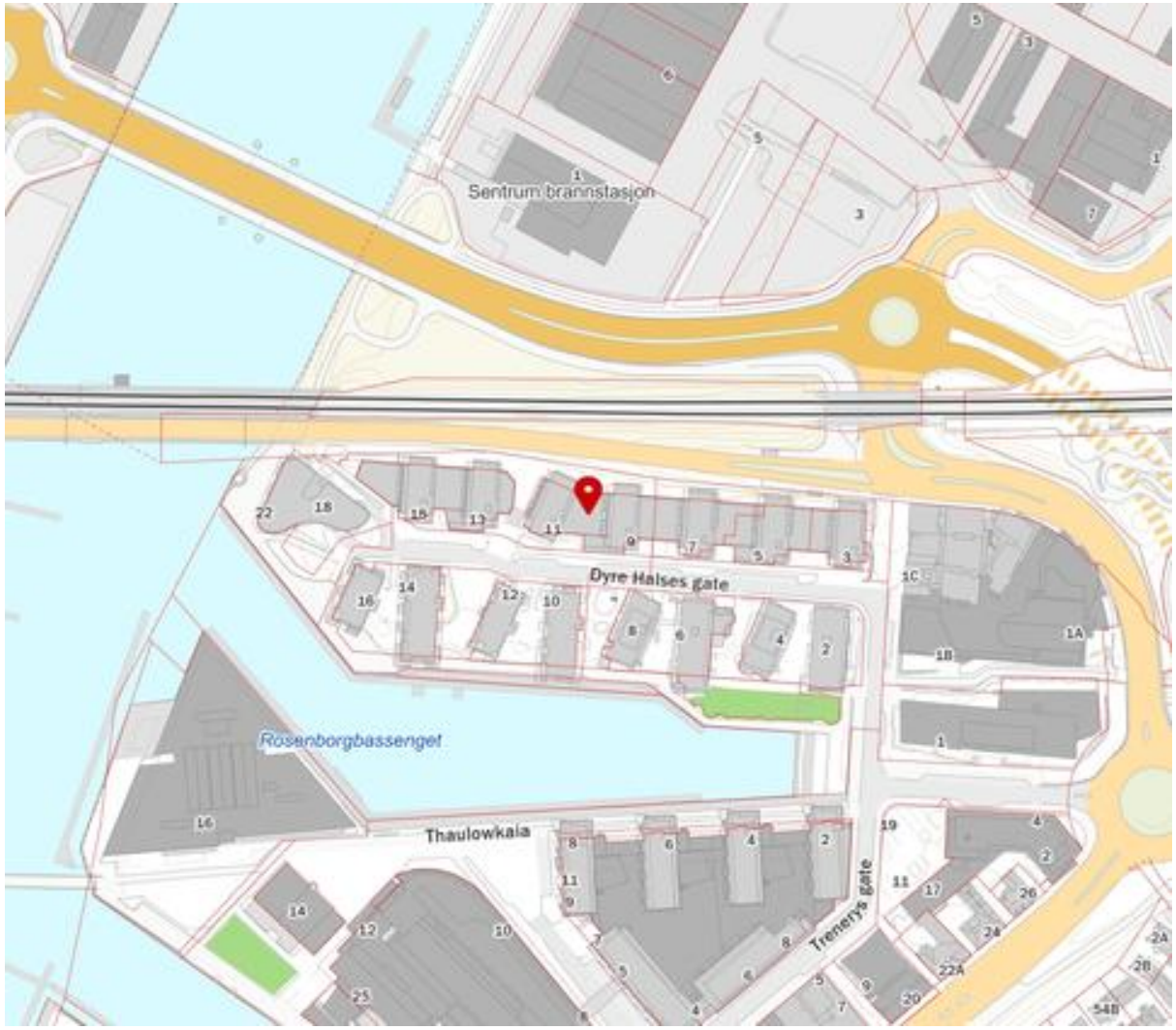
«Kort vei til det meste :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 88/100

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 profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Dyre Halses gate 9

7042 TRONDHEIM

5001/410/51/683/0/0

Rapportdato

09.12.2025

TG 0	0
TG 1	4
TG 2	3
TG 3	0
TG IU	1

Befaring utført den 30.11.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

skjoldvegen 9
7540 klæbu

+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/51/683/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal 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.

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/51/683/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/51/683/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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.

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/51/683/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Dyre Halses gate 9 , 7042, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/410/51/683/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2005

Tomt: 1 043.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Henny Løfqvist

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i ei boligblokk oppført i 2005, bestående av 9 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjon er oppført i betong. Utvendige fasader med malt puss, teglstein og panelforblending. Etasjeskillere i betong. Flat takkonstruksjon tekket med membran. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Det har blitt etablert et soverom istedet for sovealkove på stua.

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. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/51/683/0/0

2 Etasje			
Primærrom 34 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 34 m^2	**BTA** 38 m^2
Beskrivelse primærrom Entre, 1 soverom, bad, kjøkken og stue.		**Beskrivelse sekundærrom**	

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

2 Etasje			
BRA-i 34 m^2	**BRA-e** 3 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, 1 soverom, bad, kjøkken og stue.	**Beskrivelse av BRA-e** kjellerbod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 37 m^2

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

Oppsummert

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

3 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene. TG 2:Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under. Det observeres at vann fra dusj renner delvis under vaskemaskin. Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett som et sikkerhetstiltak på bad eldre enn 15 år.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

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

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

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

DYREHALSES GATE 9 - 5001/410/51/683/0/0

1 Dokumentasjon

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

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

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

Når ble egenerklæringen signert?
2025-12-03

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Det er blitt etablert et soverom istedet for sove alkove på stue.

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

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/51/683/0/0

3 Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
3 lags isolervindu med trekarm.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/51/683/0/0

4 Bad

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

Er det fall til sluk?
Ja

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

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.
TG 2:Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.
Det observeres at vann fra dusj renner delvis under vaskemaskin.
Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett som et sikkerhetstiltak på bad eldre enn 15 år.

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.

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/51/683/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

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

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/51/683/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.
Renovering av bad må påregnes på sikt.

5 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

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

Type:
Betong

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

Totalvurdering av etasjeskille

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/51/683/0/0

6 Kjøkken

TG 2

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.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

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

Levetid:

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

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/51/683/0/0

7 VVS TG 1

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
I felles areal

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/51/683/0/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/51/683/0/0

Bilde



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Løfqvist, Henny	9578-5999-4-4390875	2025-12-03 18:47:08

SIGNICAT 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
3. des. 2025

Oppdragsnummer
42-0114/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dyre Halses gate 9, 7042 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Henny Løfqvist

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. mars 2021

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?
Ja

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?
Nei

Eventuell kommentar: Kun bytte av dusjdører, utført av Total Teknisk 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?
Nei

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: Buvik Elektro As Montering av stikkontakt stue, soverom, kjøkken og gang. Som etter oppsett. Arbeidet er utført 17.10.2017

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: Montera AS Bytte av vask/kom 28.09.2020

---

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: Basis Bygg AS oppsett av lettvegg for å skille av til soverom August 2017

---

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?

Ja

Beskriv: Tynn sprekk i emaljen i vasken på badet

---

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 (25.11.2025). Jeg har ikke observert noe i min bod som er i 1.etasje.

---

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?

Ja

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

---

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 informert et er observert mye vann i garasjen som kommer fra rett under bygningene (28.11.2025). Sameiet ba derfor om at alle eiere - og leietakere - i 2.etasje sjekke om det er vann i leiligheten eller avløpet som kan stemme med en mulig lekkasje. Jeg har ikke sett noe hos meg.

---

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 observert kakerlakker i Dyre Halses Gate 9 og bekjempelse inngår i skadedyrforsikringen som boligselskapet har med if/Anticimex. Det er ikke observert i denne leiligheten.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, 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 fjernvarmeannlegget/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: Tilstandsrapport 2017, fra forrige salg

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2017

---

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 endinger 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?

Ja

Beskriv: Styret har ved flere tilfeller informert om innbrudd i boder.

---

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?

Nei

---

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

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: 42-0114/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Løfqvist, Henny	**2025-12-03**

Identifikasjon

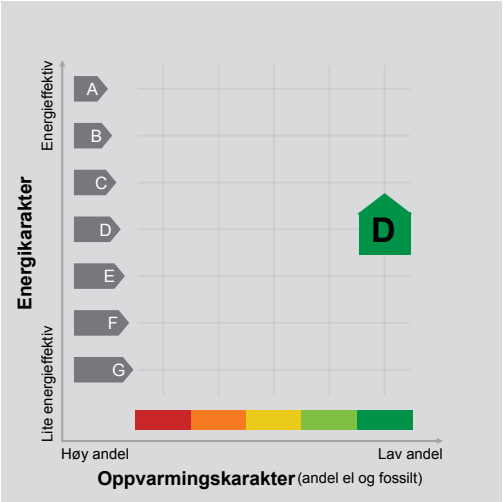
bankID Løfqvist, Henny

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Dyre Halses gate 9
Postnummer	7042
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	683
Seksjonsnummer	51
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21044865
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	Energiattest-2025-194753
Dato	02.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Elvehavn Brygge C og D torsdag 21.03.2024 kl. 19:00 - Scandic Nidelven Hotell .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Møteleder foreslår Erlend Ness

Vedtak:

Valgt ble: Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av sekretær

Møteleder foreslår Chatharina Rolseth

Vedtak:

Valgt ble:

Chatharina ble valgt

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

Møteleder foreslår Ola Kåsen

Vedtak:

Valgt ble: Ola Kåsen ble valgt til å signere

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

opptelling av oppmøtte

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 5

Antall fullmakter:1

Totalt stemmeberettigede: 6

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Ingen komentarer

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Møteleder går igjennom regnskapet.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Ingen kommentarer til resultatet.

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Ingen kommentarer

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styrehonoraret har vært uendret siden 2020. Styret ønsker at honoraret økes til 2000,- pr seksjon. Dette er vanlig prosedyre

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:

4. Valg

4.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Ove Jonny Nitter

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Ove Jonny Nitter

4.2 Styremedlem for 1 år

På valg

Chatharina Rolseth

Vedtak:

Chatharina Rolseth ble valgt.

Protokoll for Sameiet Elvehavn Brygge C og D

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Erlend Ness (sign.)	21.03.2024
Sekretær	Chatharina Rolseth (sign.)	21.03.2024
Protokollvitne	Ola Kåsen (sign.)	21.03.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Elvehavn Brygge C og D torsdag 21.03.2024 kl. 19:00 - Scandic Nidelven Hotell .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Møteleder foreslår Erlend Ness

Vedtak:

Valgt ble: Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av sekretær

Møteleder foreslår Chatharina Rolseth

Vedtak:

Valgt ble:

Chatharina ble valgt

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

Møteleder foreslår Ola Kåsen

Vedtak:

Valgt ble: Ola Kåsen ble valgt til å signere

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

opptelling av oppmøtte

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 5

Antall fullmakter:1

Totalt stemmeberettigede: 6

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Ingen komentarer

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Møteleder går igjennom regnskapet.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Ingen kommentarer til resultatet.

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Ingen kommentarer

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styrehonoraret har vært uendret siden 2020. Styret ønsker at honoraret økes til 2000,- pr seksjon. Dette er vanlig prosedyre

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:

4. Valg

4.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Ove Jonny Nitter

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Ove Jonny Nitter

4.2 Styremedlem for 1 år

På valg

Chatharina Rolseth

Vedtak:

Chatharina Rolseth ble valgt.

Protokoll for Sameiet Elvehavn Brygge C og D

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Erlend Ness (sign.)	21.03.2024
Sekretær	Chatharina Rolseth (sign.)	21.03.2024
Protokollvitne	Ola Kåsen (sign.)	21.03.2024

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 Godkjennelse 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	Marit Figenschau (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Morten Antonsen (sign.)	28.04.2025

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.

01.03.2024
Sameiet Elvehavn Brygge C og D
styret

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Elvehavn Brygge C og D

Tid: Torsdag 21.03.2024 - kl.19:00
Sted: Scandic Nidelven Hotell

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 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

4. Valg

4.1 Styremedlem for 2 år
På valg:

Ove Jonny Nitter

4.2 Styremedlem for 1 år
På valg

Chatharina Rolseth

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.

Sameiet Elvehavn Brygge C og D - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer		0	17 991
Sum anleggsmidler		**0**	**17 991**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	2 432	2 815
Periodiserte kostnader	12	497 971	422 655
Andre fordringer	12	0	100 320
Mellomregning Klare Finans	12	16 796	33 853
Opptjente renter	12	49 821	23 661
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	1 789 213	1 381 167
Sum omløpsmidler		**2 356 233**	**1 964 471**
SUM EIENDELER		**2 356 233**	**1 982 462**

Sameiet Elvehavn Brygge C og D - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 334 036	2 334 036	2 451 000	2 696 100
Inntekter garasjer		131 436	128 136	129 636	131 436
Tillegg elektroniske fellesavtaler		579 516	579 516	579 516	543 696
Tillegg vedlikeholdsfond		199 656	199 656	199 656	199 656
Andre tillegg	1	133 104	133 104	133 104	142 832
Andre driftsinntekter	2	21 905	100 320	0	0
Sum driftsinntekter		**3 399 653**	**3 474 768**	**3 492 912**	**3 713 720**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-16 920	-16 920	-17 000	-16 920
Styrehonorar	4	-120 000	-120 000	-120 000	-140 000
Forretningsførerhonorar		-150 112	-145 579	-150 820	-155 370
Honorar administrative tjenester		-39 341	0	-27 300	-38 865
Eksterne honorar	5	-15 345	-18 531	-14 400	-14 175
Kontingent/felleskostnader	6	-151 464	-150 112	-150 100	-151 464
Drifts- og serviceavtaler	7	-126 682	-406 576	-185 000	-185 000
Vaktmestertjenester		-96 940	0	-83 400	-91 680
Renholdstjenester		-128 025	0	-119 000	-153 000
Løpende vedlikehold	8	-225 753	-203 129	-275 000	-275 000
Periodisk vedlikehold	9	-77 635	-1 317 879	-500 000	-500 000
Elektroniske fellesavtaler		-540 566	-465 165	-507 200	-543 696
Forsikring		-286 354	-253 637	-279 000	-312 126
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 702	0	0	0
Eiendomsavgifter		0	-94 324	-98 000	-98 000
Energi, felles		-1 073 586	-980 180	-1 050 000	-1 179 600
Andre driftsutgifter	10	-49 915	-51 940	-25 000	-27 600
Sum driftskostnader		**-3 101 340**	**-4 223 971**	**-3 601 220**	**-3 882 496**
DRIFTSRESULTAT		**298 314**	**-749 203**	**-108 308**	**-168 776**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		49 821	23 661	15 000	20 000
Netto finansposter		**49 821**	**23 661**	**15 000**	**20 000**
Resultat før skattekostnad		**348 135**	**-725 542**	**-93 308**	**-148 776**
Ordinært resultat etter skatt		348 135	-725 542	-93 308	-148 776
ÅRSRESULTAT	**11, 14**	**348 135**	**-725 542**	**-93 308**	**-148 776**
Disponering av totalresultat:		348 135	-725 542	-93 308	-148 776
Overført til annen egenkapital		348 135	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-725 542	0	0

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Garasjeregnskapet viser et overskudd for 2023 på kr. 52 191,67,- for J & K og et overskudd på kr. 66 871,21,- for C & D
Alle tall i garasjeregnskapet er medtatt i sameiets resultatregnskap.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Dugnad	28 200	28 200
Velforening	104 904	104 904
Sum andre tillegg	**133 104**	**133 104**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Inntekt parkering	21 905	100 320
Sum andre inntekter	**21 905**	**100 320**

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

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
Sum personalkostnader	**16 920**	**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 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	**120 000**	**120 000**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	1 348 880	1 000 745
Sum egenkapital		**1 348 880**	**1 000 745**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	11, 15	337 500	337 500
Sum avsetninger og forpliktelser		**337 500**	**337 500**
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		0	17 991
Sum langsiktig gjeld		**0**	**17 991**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		411 810	404 604
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		20 704	19 213
Påløpte kostnader		183 908	201 170
Annen kortsiktig gjeld		53 431	1 239
Sum kortsiktig gjeld		**669 853**	**626 226**
Sum gjeld		**1 007 353**	**981 717**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 356 233**	**1 982 462**

Sted:_____, dato:_____

Erlend Ness	Ove Jonny Nitter	Chatharina Rolseth
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	14 165	11 031
Fakturerte tjenester	1 180	1 875
Juridisk rådgivning	0	5 625
Sum eksterne honorarer	**15 345**	**18 531**

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

Note 6 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	151 464	150 112
Sum felleskostnad velforening/sameie	**151 464**	**150 112**

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

Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	22 984
Andre administrasjonsavtaler	0	3 574
Avtale om vaktmestertjenester	0	81 600
Avtale om renholdstjenester	0	118 077
Avtale om vakt- og sikringstjenester	20 801	6 165
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	22 520	30 818
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	39 076	75 956
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	44 285	67 402
Sum drifts- og serviceavtaler	**126 682**	**406 576**

Renhold, vaktmester og tilleggstjenester fra Tobb er flyttet til egne kontoer.

Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	108 043	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	28 538	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	78 035	0
Reparasjon og vedlikehold annet	11 139	0
Sum vedlikehold	**225 753**	**203 129**

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 9 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	77 635	1 317 879
Sum periodisk vedlikehold	**77 635**	**1 317 879**

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	2 500

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Telefon og porto	500	0
Kostnader vedr. styrearbeid	11 083	1 174
Bankgebyrer	701	802
Andre gebyrer	37 634	6 191
Alarmutrykning	0	41 268
Andre kostnader	-4	6
Sum andre driftsutgifter	**49 915**	**51 940**

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.)	27.02.2024
Styremedlem	Ove Jonny Nitter (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Chatharina Rolseth (sign.)	26.02.2024

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	**1 338 245**	**2 063 787**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	348 135	-725 542
Årets endring i disponible midler	**348 135**	**-725 542**
Disponible midler i periodens slutt	**1 686 380**	**1 338 245**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-337 500**	**-337 500**
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-337 500**	**-337 500**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 348 880**	**1 000 745**

Note 12 - 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 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	28	28
Bankinnskudd	1 789 185	1 381 139
Sum bankinnskudd	**1 789 213**	**1 381 167**

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	**1 000 745**	**1 726 287**
Annen egenkapital 01.01	1 000 745	1 726 287
Årets resultat	348 135	-725 542
Annen egenkapital 31.12	**1 348 880**	**1 000 745**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**1 348 880**	**1 000 745**

Note 15 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	337 500	337 500
Sum avsetninger	**337 500**	**337 500**

Vedlikeholdsasvetningen gjelder bolig.

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

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: KEUDD-1CPPV-3KA8O-X27HS-EDFQP-VHLSH

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

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:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene 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 forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: KEUDD-1CPPV-3KA8O-X27HS-EDFQP-VHLSH

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

John Christian Løvaas
Partner
Serial number: UN:NO-9578-5999-4-1731660
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-01 08:39:31 UTC

bankID

Penneo document key: KEUDD-1CPPV-3KA8O-X27HS-EDFQP-VHLSH

This document is digitally signed using **Penneo.com.** The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document
This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>.** This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **https://penneo.com/validator**

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

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 Godkjennelse 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.

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 - 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

	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	Ove Jonny Nitter	Chatharina Rolseth
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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 TILLEGGSINNTEKTER

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

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	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.

Sameiet Elvehavn Brygge C og D - Noter 2024

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**

Vedlikeholdsasvetningen 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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WBYKW-XS3MU-VX4Q2-VG6VW-5XIFV-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 tillitstjeneesteleverandør.

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 signatørenes 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.

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

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:
- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:
- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene 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 forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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)

Penneo Dokumentnøkkel: WBYKW-XS3MU-VX4Q2-VG6VW-5XIFV-XFNLO

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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 anliggender 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 seksjonseiernes interesser på en tilfredsstillende måte. Her er noen eksempler jeg baserer det på:

- Manglende vedlikeholdsplan og prioriteringer 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.

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 betryggende 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 sluttført 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

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)

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 frostskadet. 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.

Etterlat ikke 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 lekeplassene 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 utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER – FASTMONTERINGER ETC.

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

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

§ 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
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 utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning 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 utskiftning 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 utskiftning 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 utskiftning 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 varmeanlegg 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.

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.

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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte 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.

§ 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 forbruk. 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

Felleskostnadene 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 garasjeområdets 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 garasjedrift belastes/tillegges kapitalavsetningen for garasjedrift '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.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen 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 sameiernes 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 sameiernes forpliktelser

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, jfr. 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, jfr. 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.

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:
Kaibygg 1, Nedre Elvehavn AS, Postboks 6033, 7005 Trondheim
Skanska Bolig AS v/ Arve Heggem, Postboks 6033, 7434 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Skanska Norge AS
Postboks 6033

N-7434 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kåre Rypdal	03/04729/ oppgis ved alle henv.	Bjørn Lehn	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

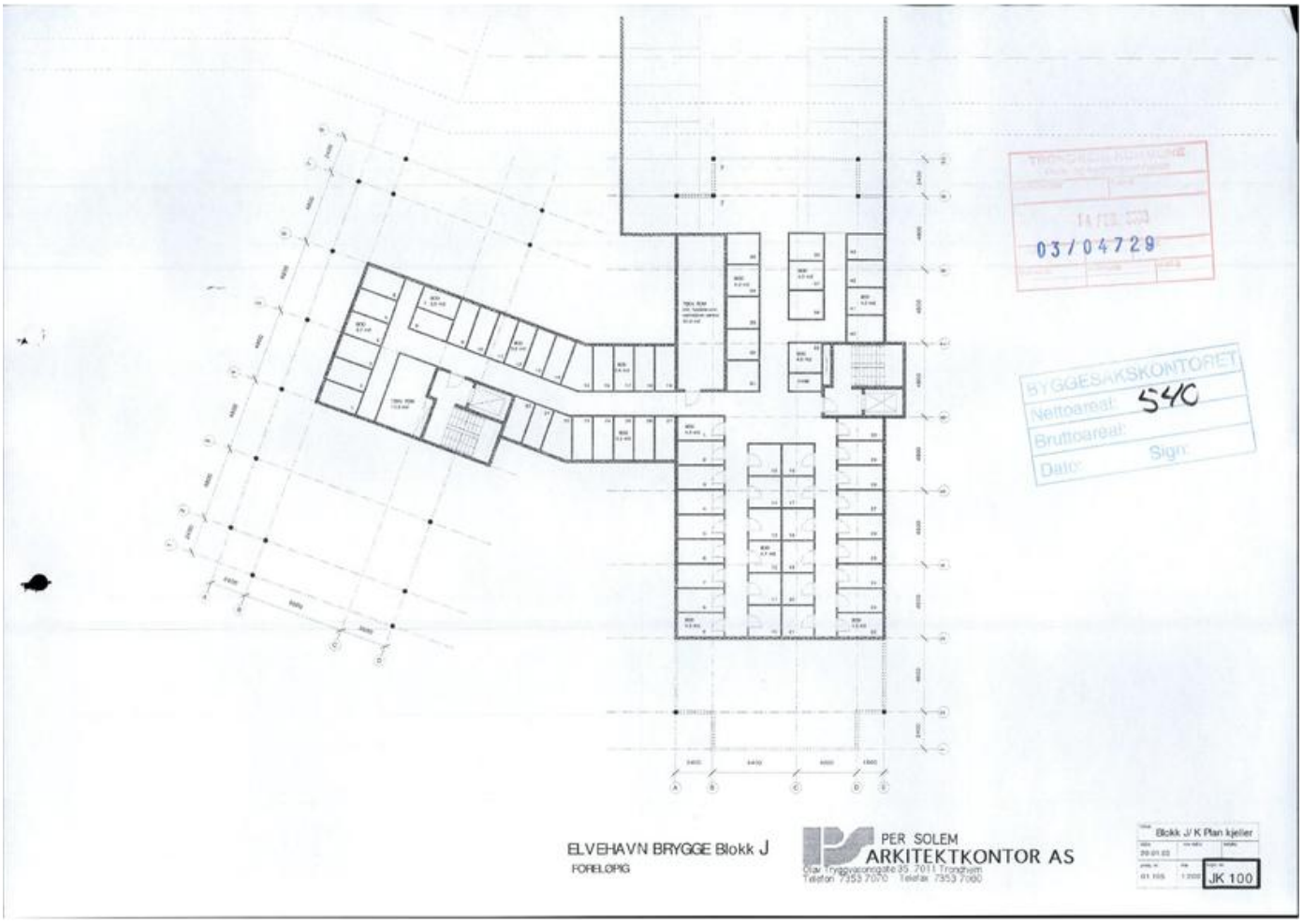
Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

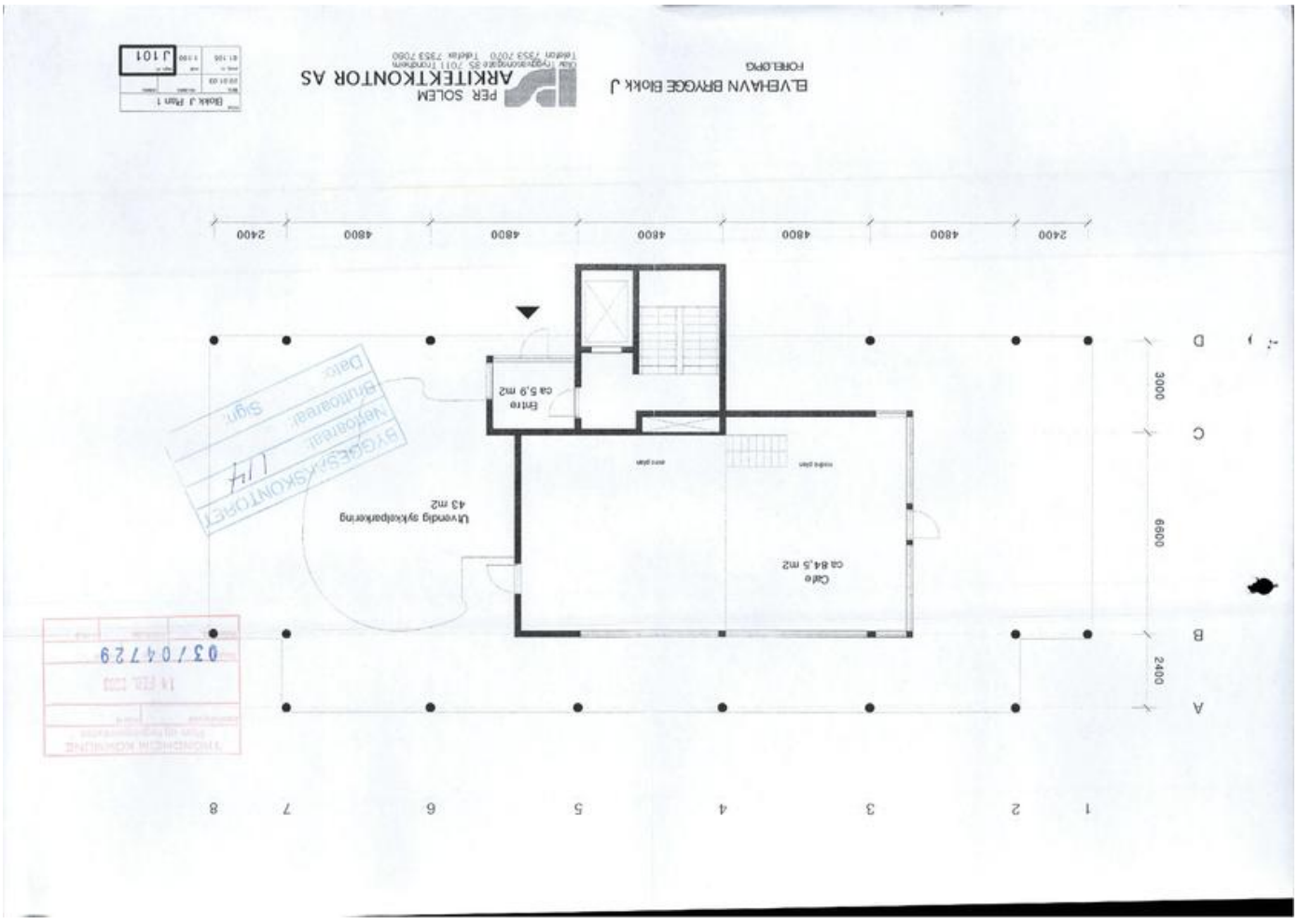

TRONDHEIM KOMMUNE
03/04729
ELVEHAVN BRYGGE Blokk J
FORELØPIG
Fasade Nord
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080
Blokk J Fasade Nord
J302

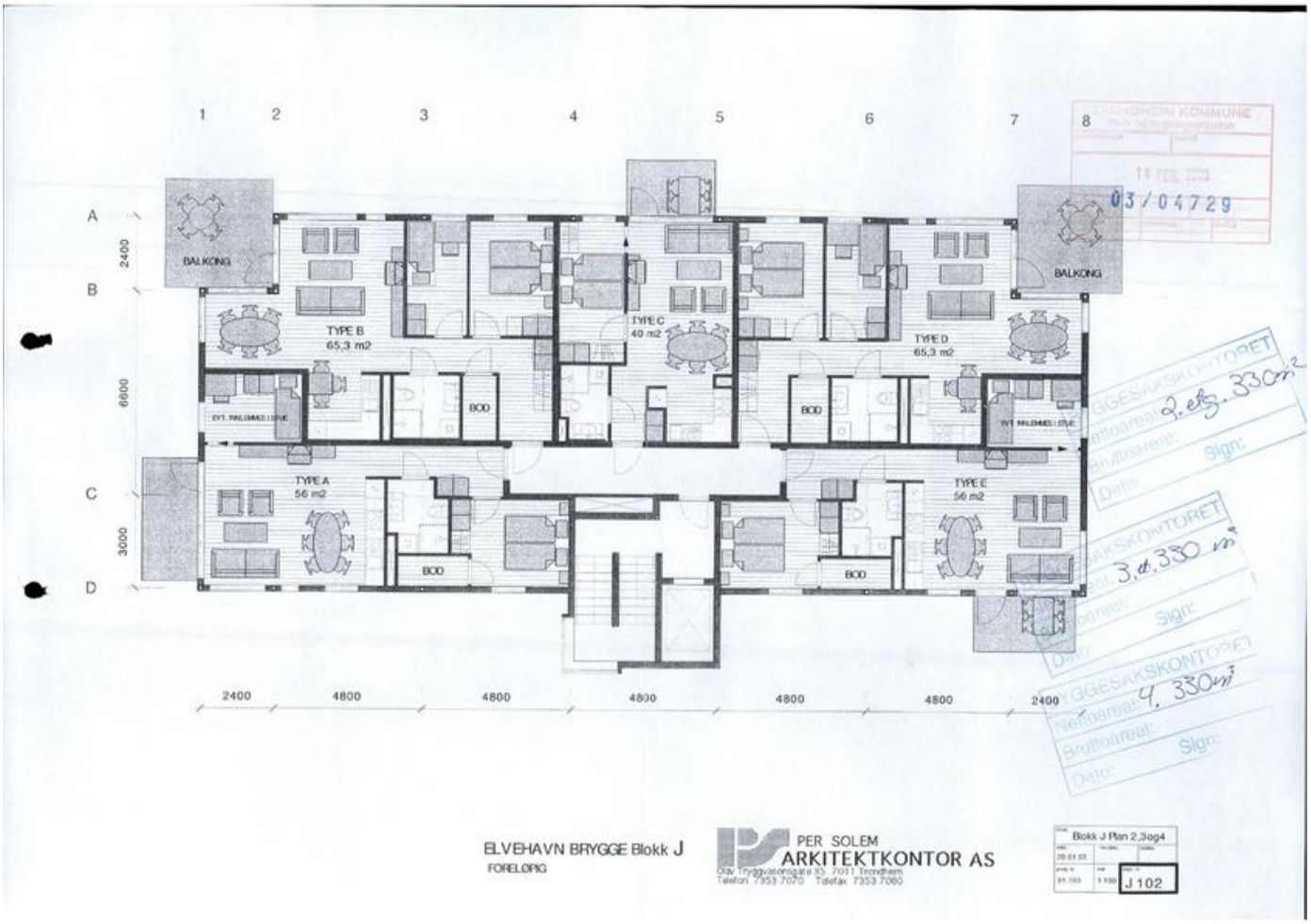

TRONDHEIM KOMMUNE
03/04729
ELVEHAVN BRYGGE Blokk J
FORELØPIG
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080
Blokk J Fasade sør
J301

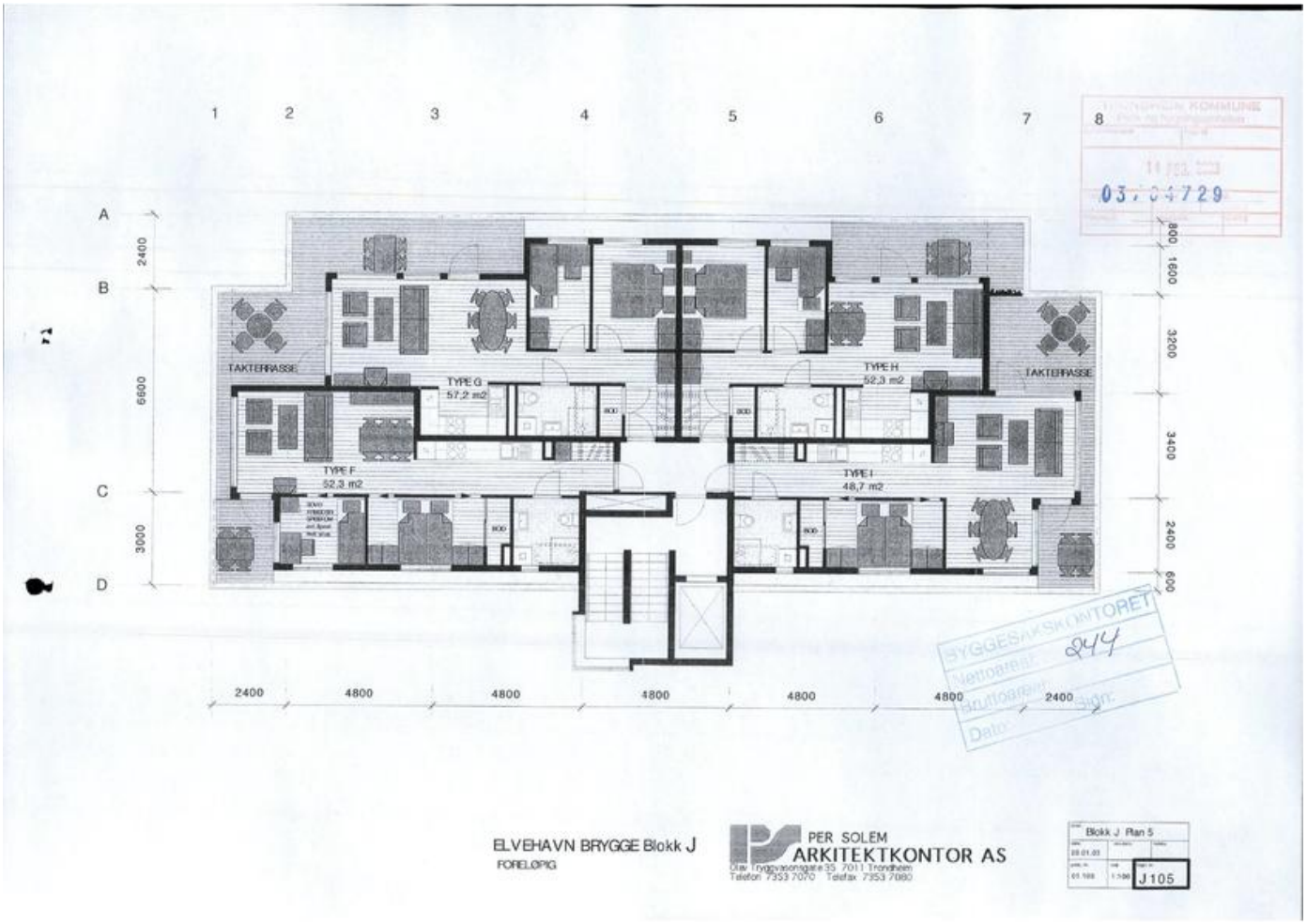

TRONDHEIM KOMMUNE
03/04729
ELVEHAVN BRYGGE Blokk J
FORELØPIG
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Blokk J Fasade Øst
J 303

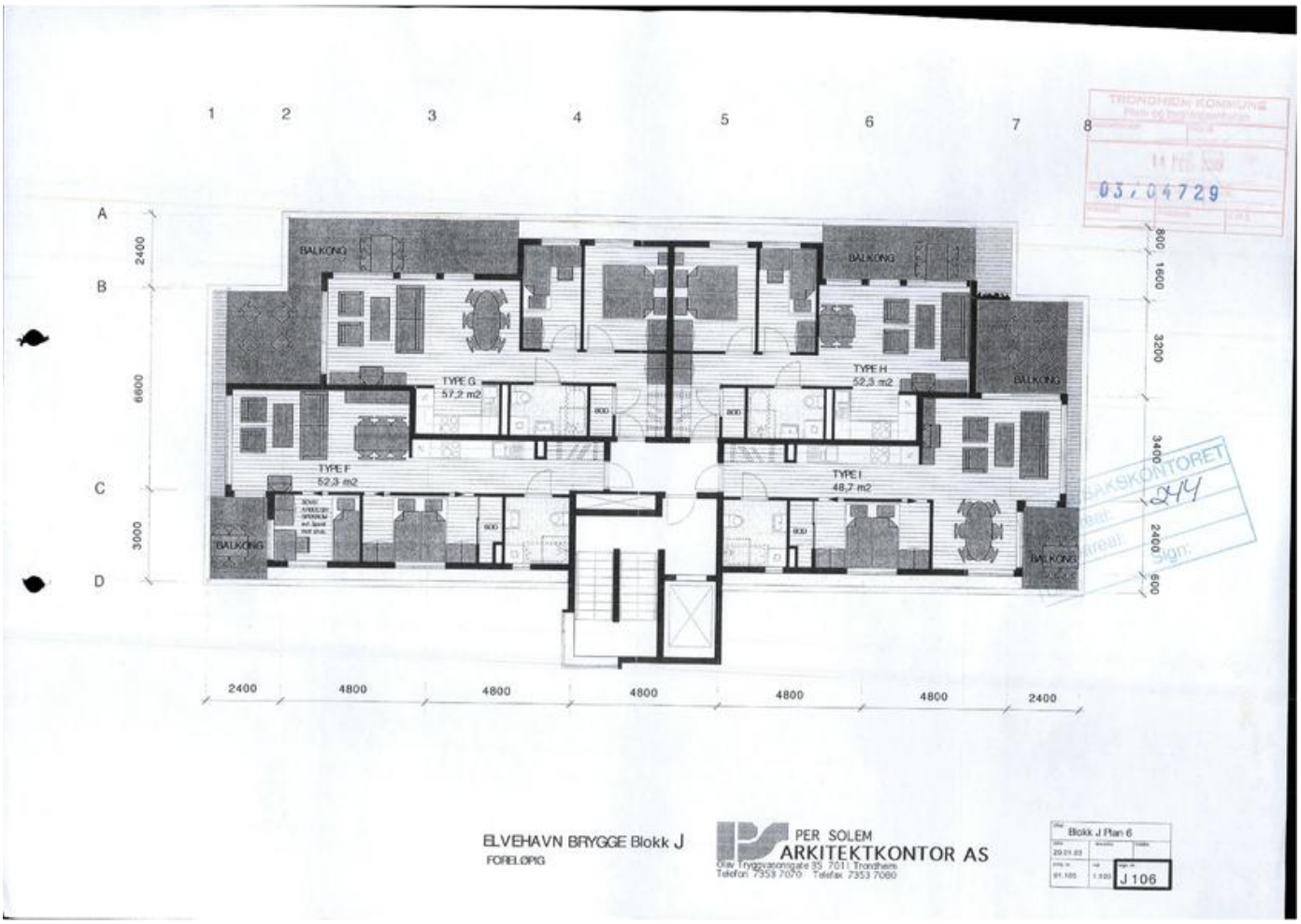

TRONDHEIM KOMMUNE
03/04729
ELVEHAVN BRYGGE Blokk J
FORELØPIG
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Blokk J Fasade vest
J 304

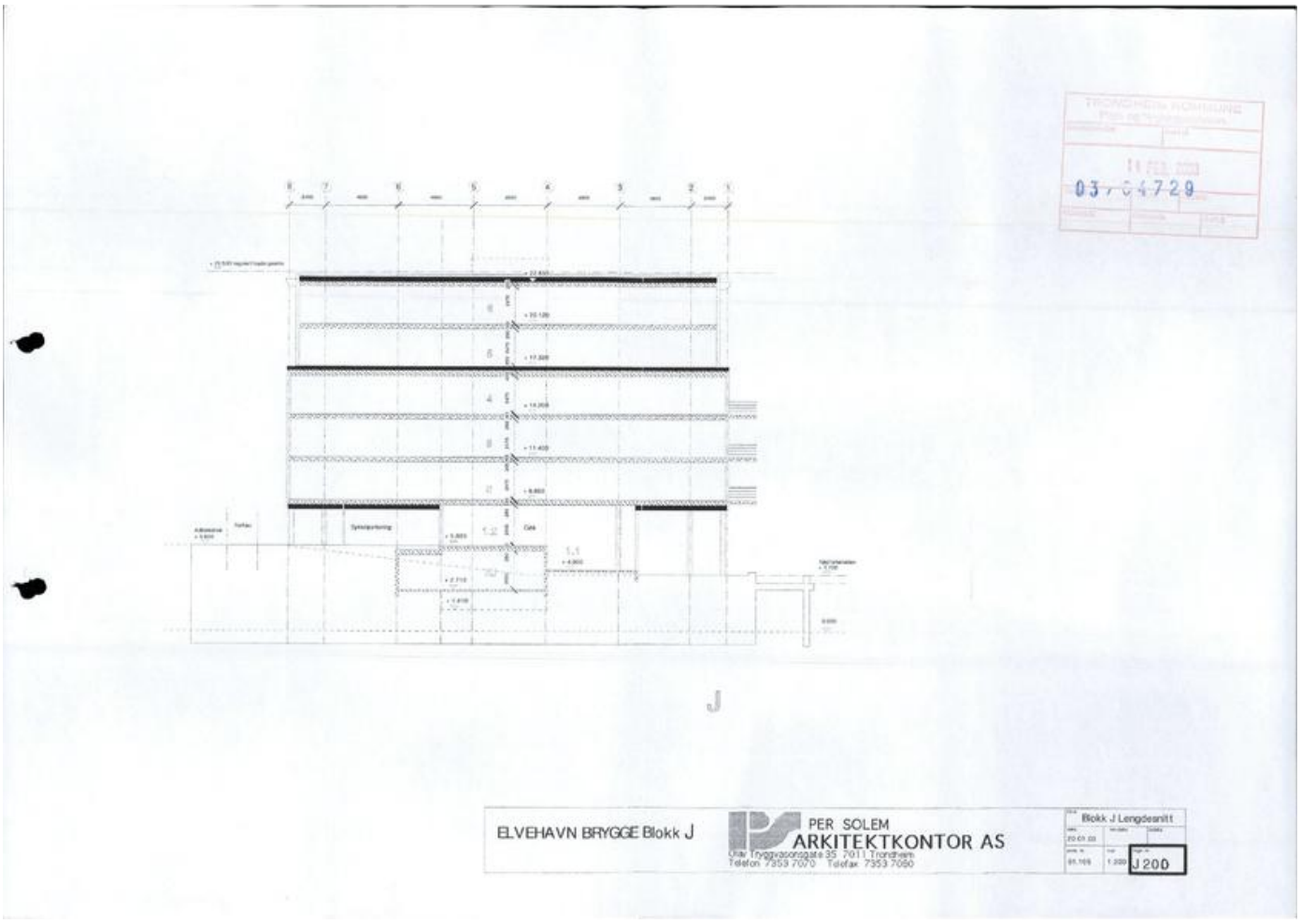

03/04729
BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 540
Bruttoareal:
Dato: Sign:
ELVEHAVN BRYGGE Blokk J
FORELØPIG
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35, 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080
Blokk J/K Plan kjeller
JK 100

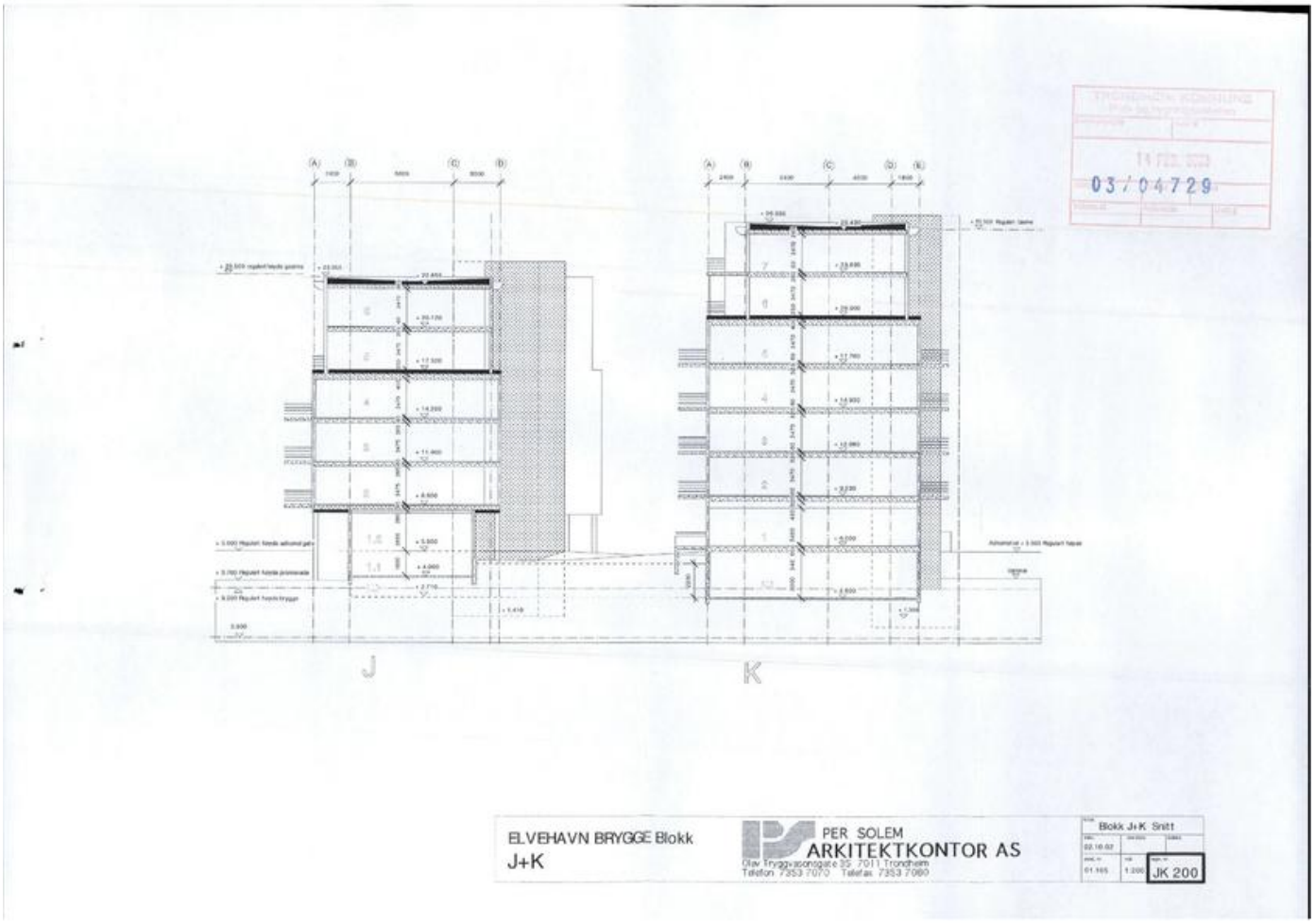

ELVEHAVN BRYGGE Blokk J
FORELØPIG
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
J101
2400
4800
4800
4800
4800
2400
Entre
ca 5,9 m2
Utvendig sykkelparkering
43 m2
Café
ca 84,5 m2
3000
6600
2400
A
B
C
D
1
2
3
4
5
6
7
8
03/04729


1 2 3 4 5 6 7 8
A B C D
2400 6600 3000
BALKONG
BALKONG
TYPE B
65,3 m2
TYPE C
40 m2
TYPE D
65,3 m2
TYPE A
56 m2
TYPE E
56 m2
BOD
2400 4800 4800 4800 4800 4800 2400
03/04729
2. etg. 330m²
3. et. 330 m²
4. 330m²
ELVEHAVN BRYGGE Blokk J
FORELØPIG
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35, 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080
Blokk J Plan 2,3og4
J 102

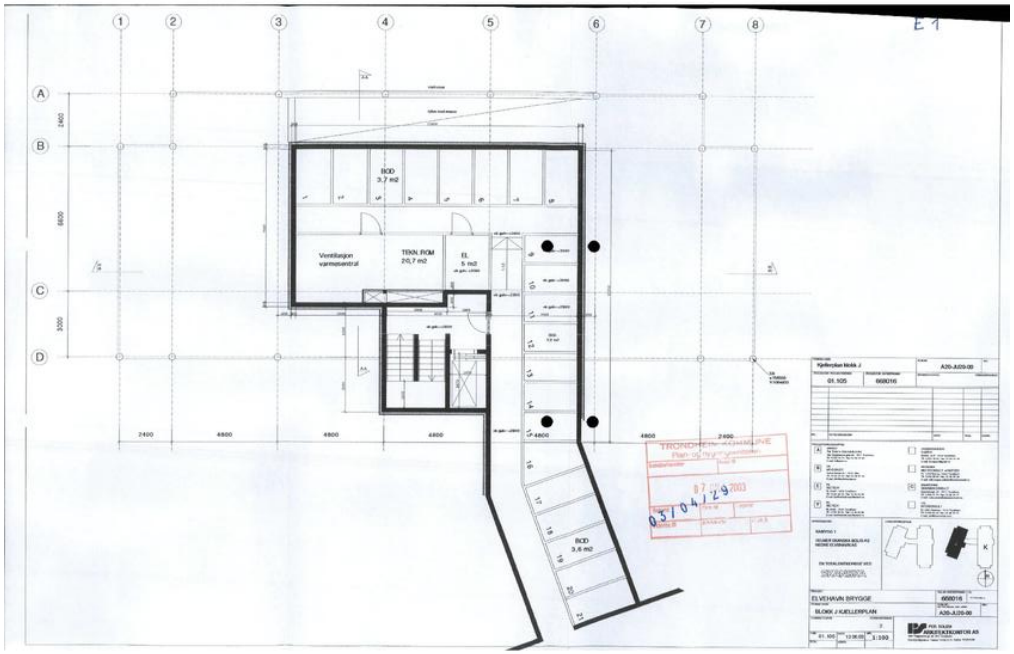

1 2 3 4 5 6 7 8
A B C D
2400 6600 3000
TAKTERRASSE
TAKTERRASSE
TYPE G
57,2 m2
TYPE H
52,3 m2
TYPE F
52,3 m2
TYPE I
48,7 m2
800 1600 3200 3400 2400 600
2400 4800 4800 4800 4800 4800 2400
03/04729
244
ELVEHAVN BRYGGE Blokk J
FORELØPIG
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35, 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080
Blokk J Plan 5
J 105

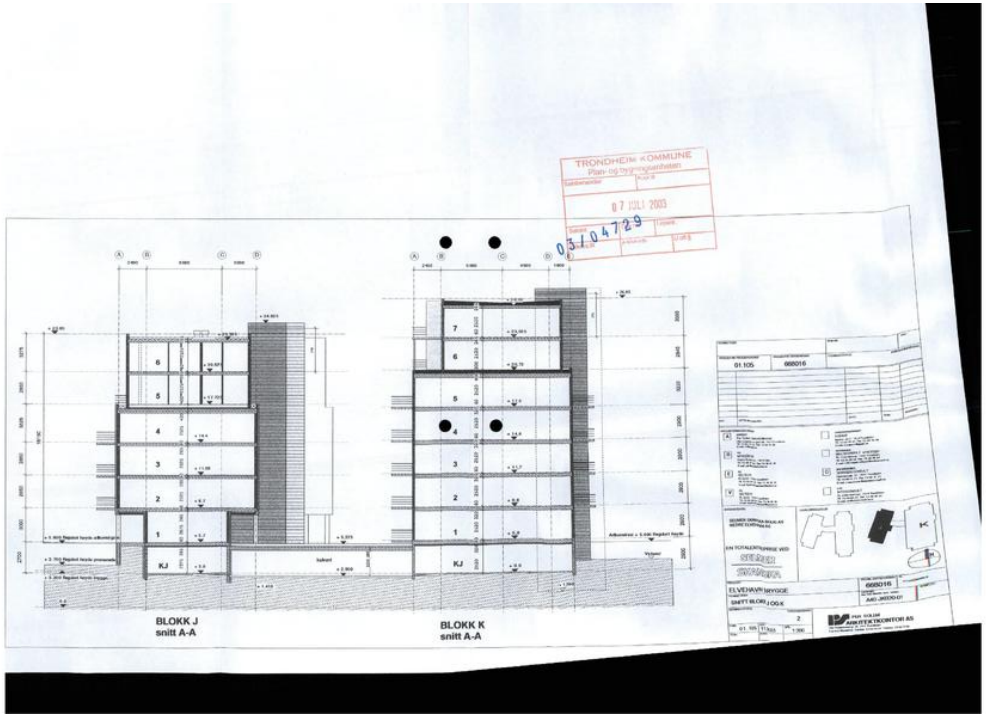

1 2 3 4 5 6 7 8
A
B
C
D
2400
6800
3000
BALKONG
TYPE G
57,2 m2
TYPE H
52,3 m2
TYPE F
52,3 m2
TYPE I
48,7 m2
2400 4800 4800 4800 4800 4800 2400
800 1600 3200 3400 2400 600
TRONDHEIM KOMMUNE
03/04729
SAKSKONTORET
244
ELVEHAVN BRYGGE Blokk J
FORELØPIG
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080
Blokk J Plan 6
J 106

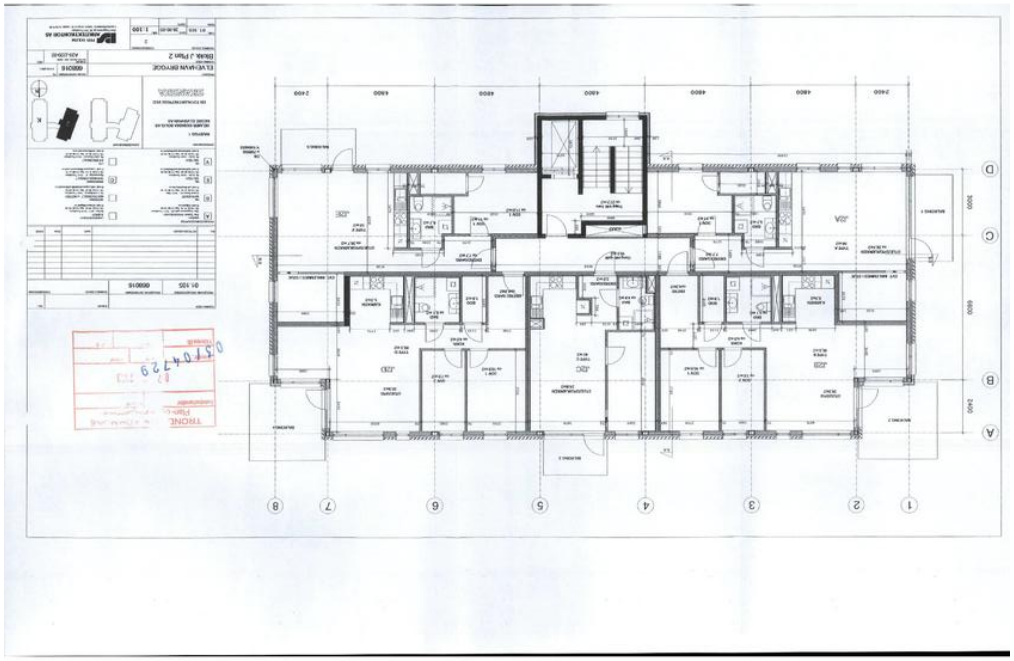

TRONDHEIM KOMMUNE
03/04729
ELVEHAVN BRYGGE Blokk J
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080
Blokk J Lengdesnitt
J200

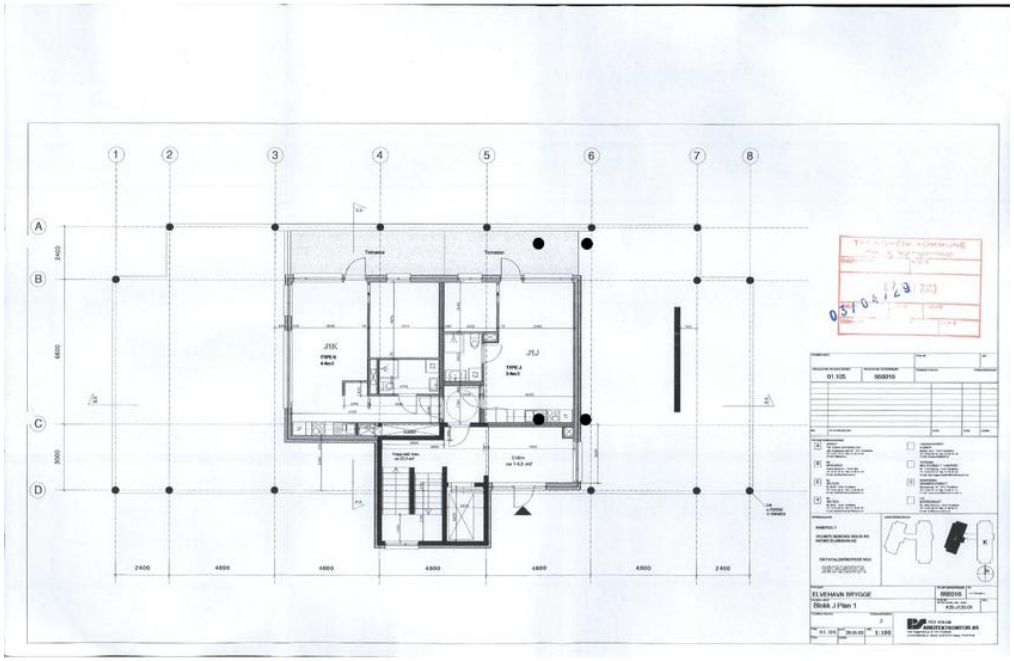

03/04729
J
K
ELVEHAVN BRYGGE Blokk
J+K
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080
Blokk J+K Snitt
JK 200

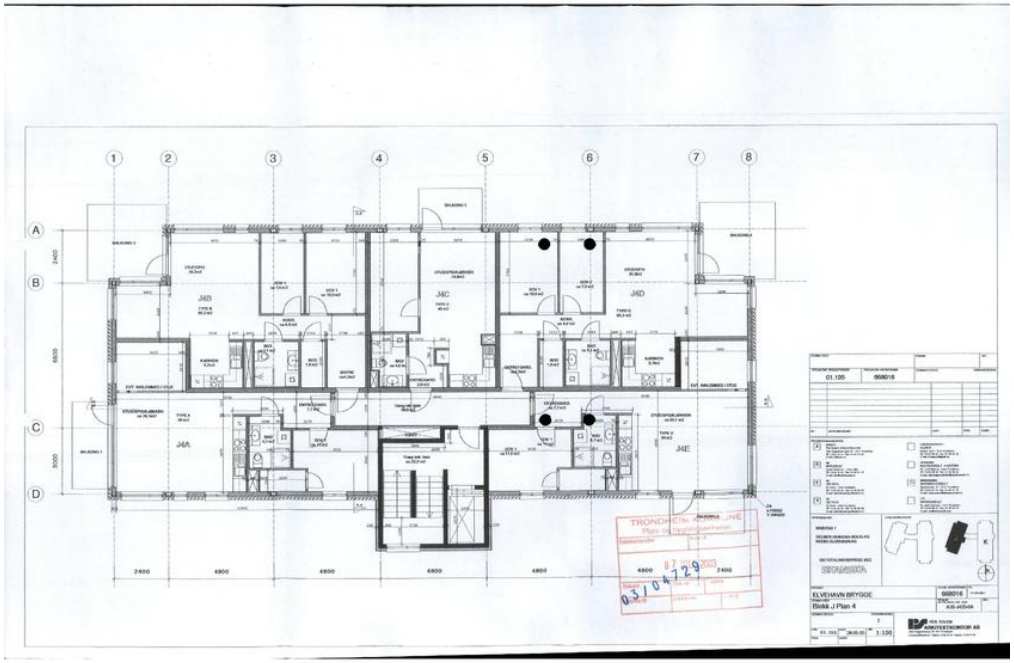


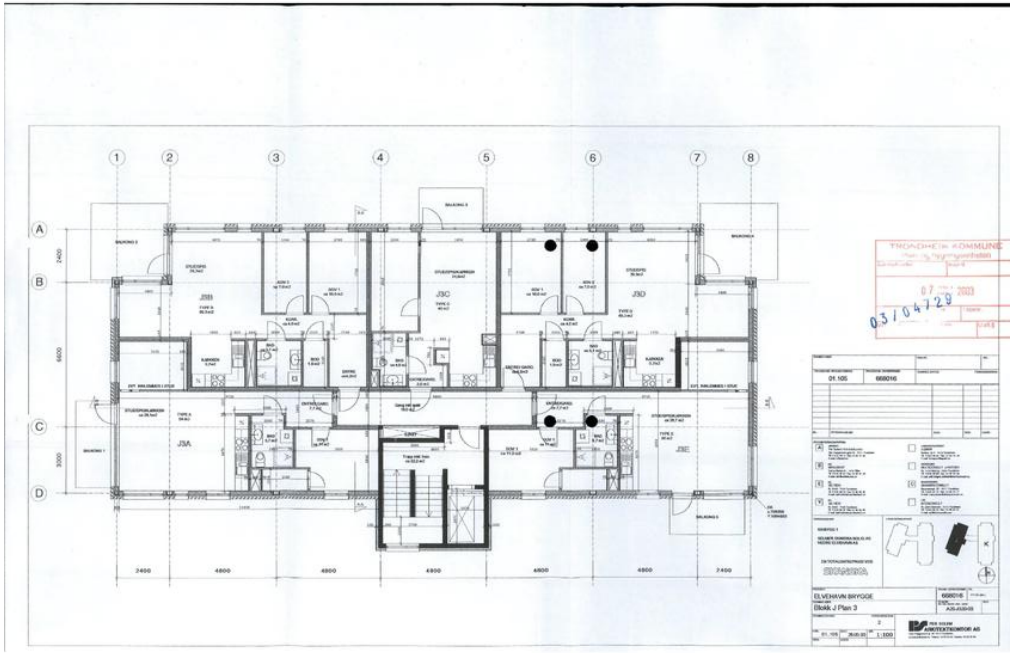

BOD
3,7 m2
Ventilasjon
varmesentral
TEKN. ROM
20,7 m2
EL
5 m2
BOD
3,6 m2
TRONDHEIM KOMMUNE
03104729
ELVEHAVN BRYGGE
BLOKK J KJELLERPLAN

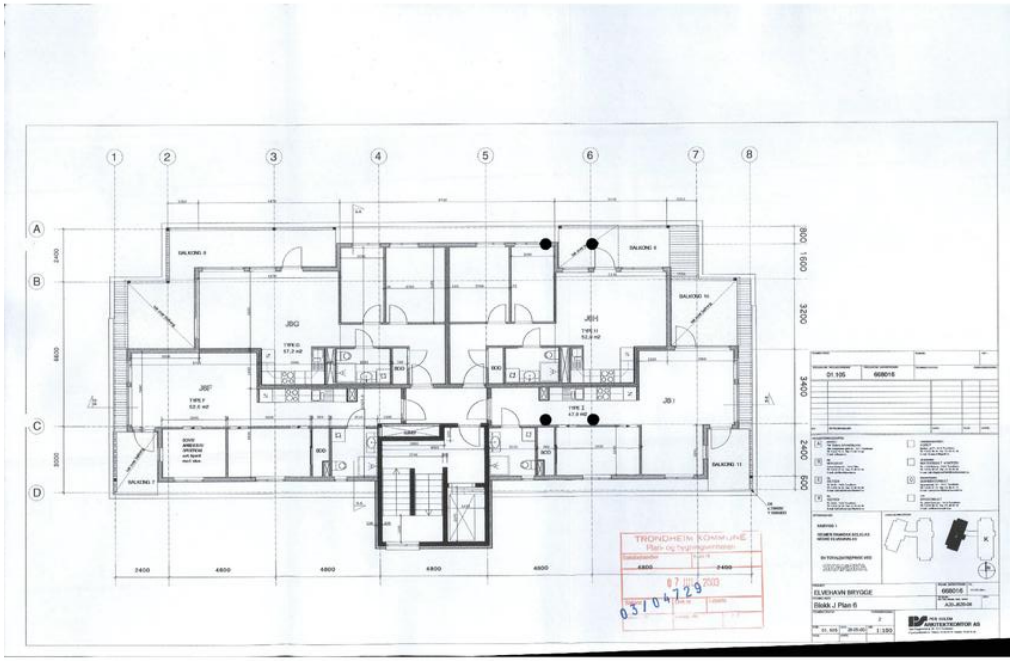

TRONDHEIM KOMMUNE
03104729
BLOKK J
snitt A-A
BLOKK K
snitt A-A
ELVEHAVN BRYGGE

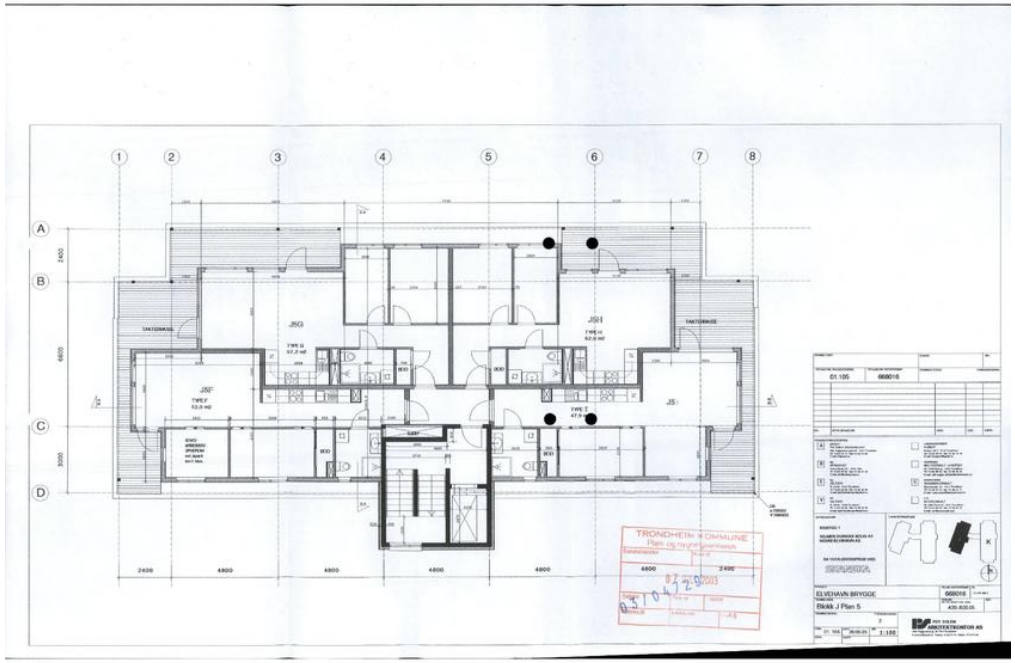




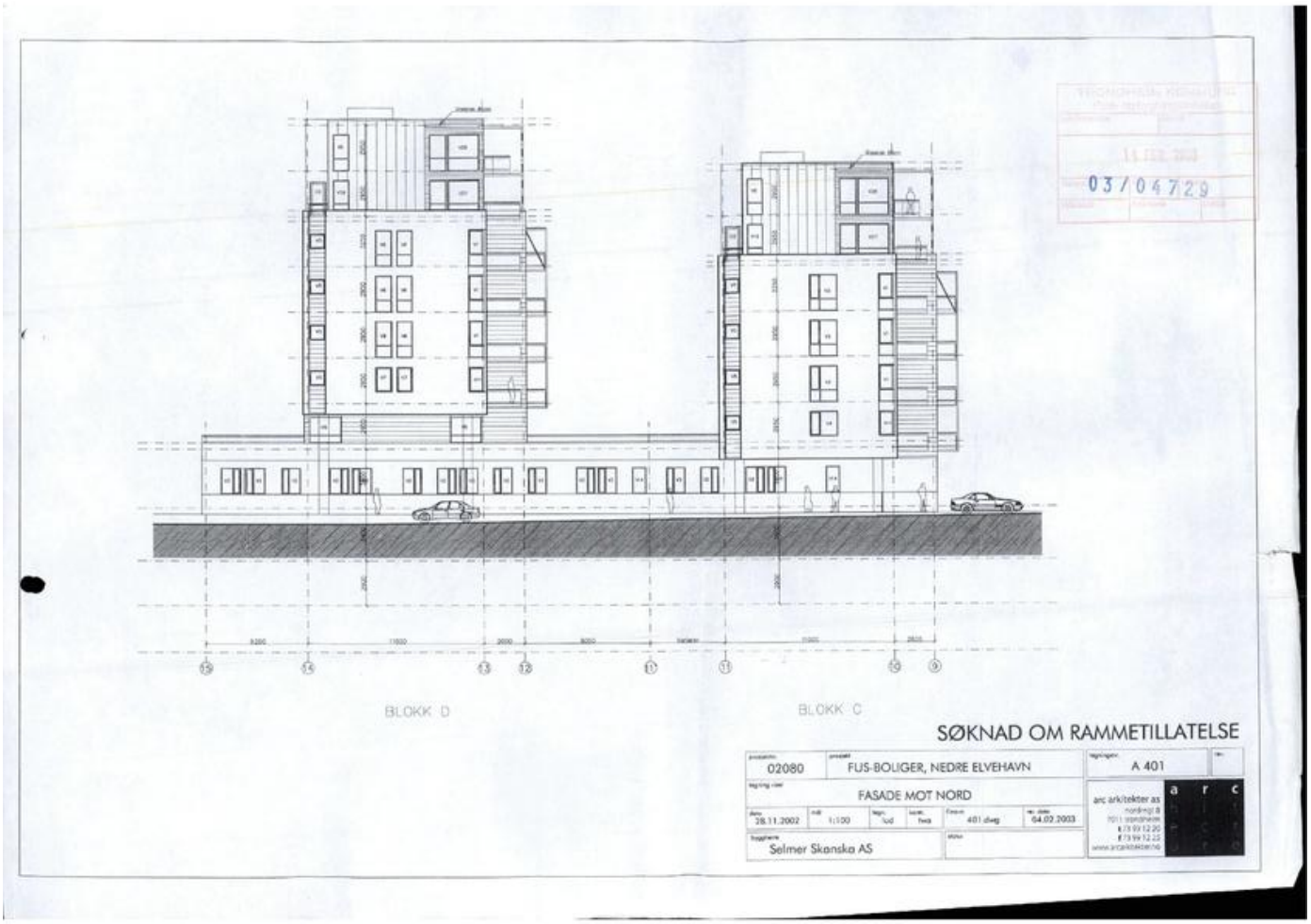

ELVEHAVN BRYGGE
Blokk J Plan 4
668016
A30-A034
1:100

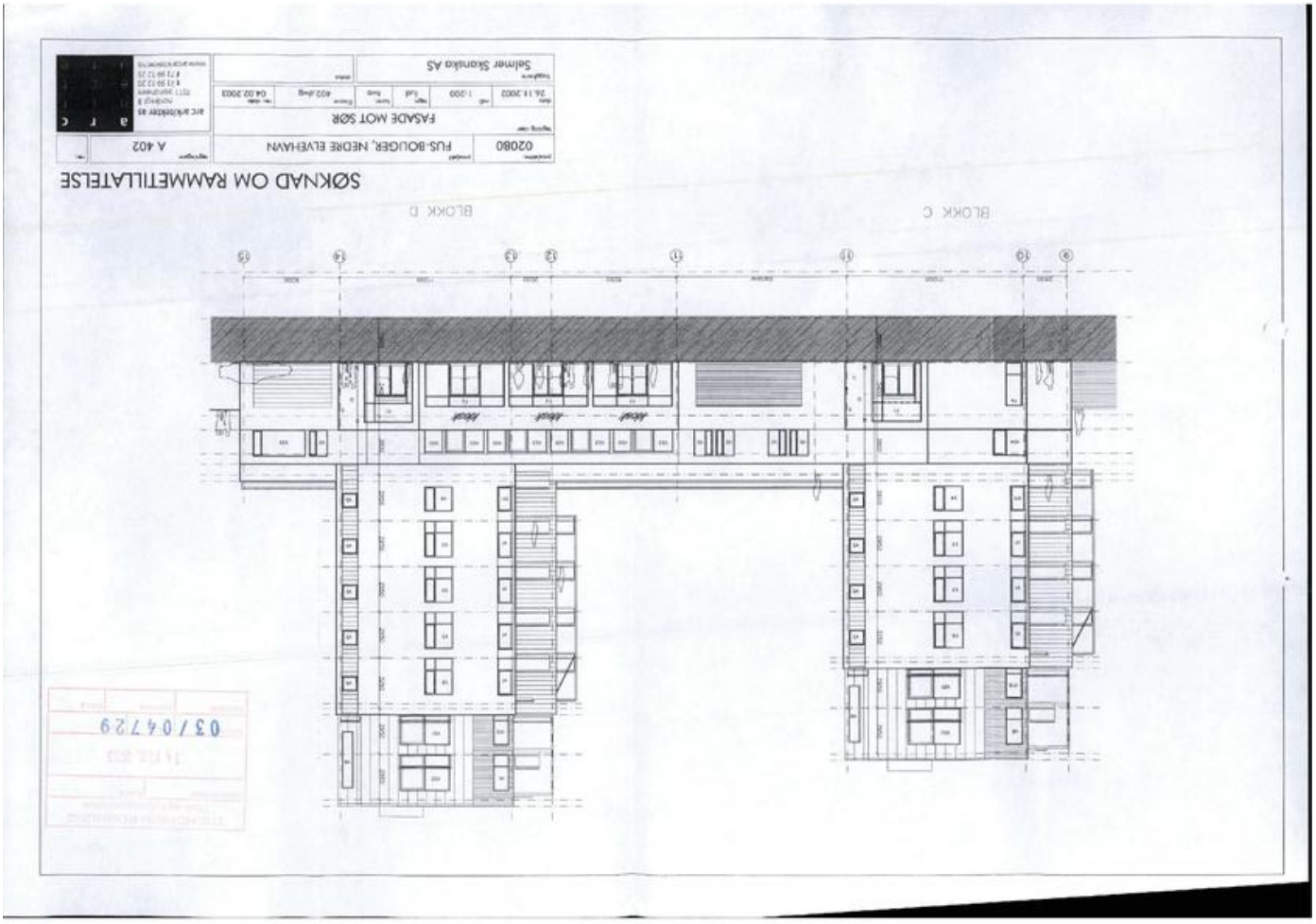

ELVEHAVN BRYGGE
Blokk J Plan 3
668016
A30-A033
1:100


TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
ELVEHAVN BRYGGE
Blokk J Plan 6
ARKITEKTKONTOR AS


TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
ELVEHAVN BRYGGE
Blokk J Plan 5
ARKITEKTKONTOR AS

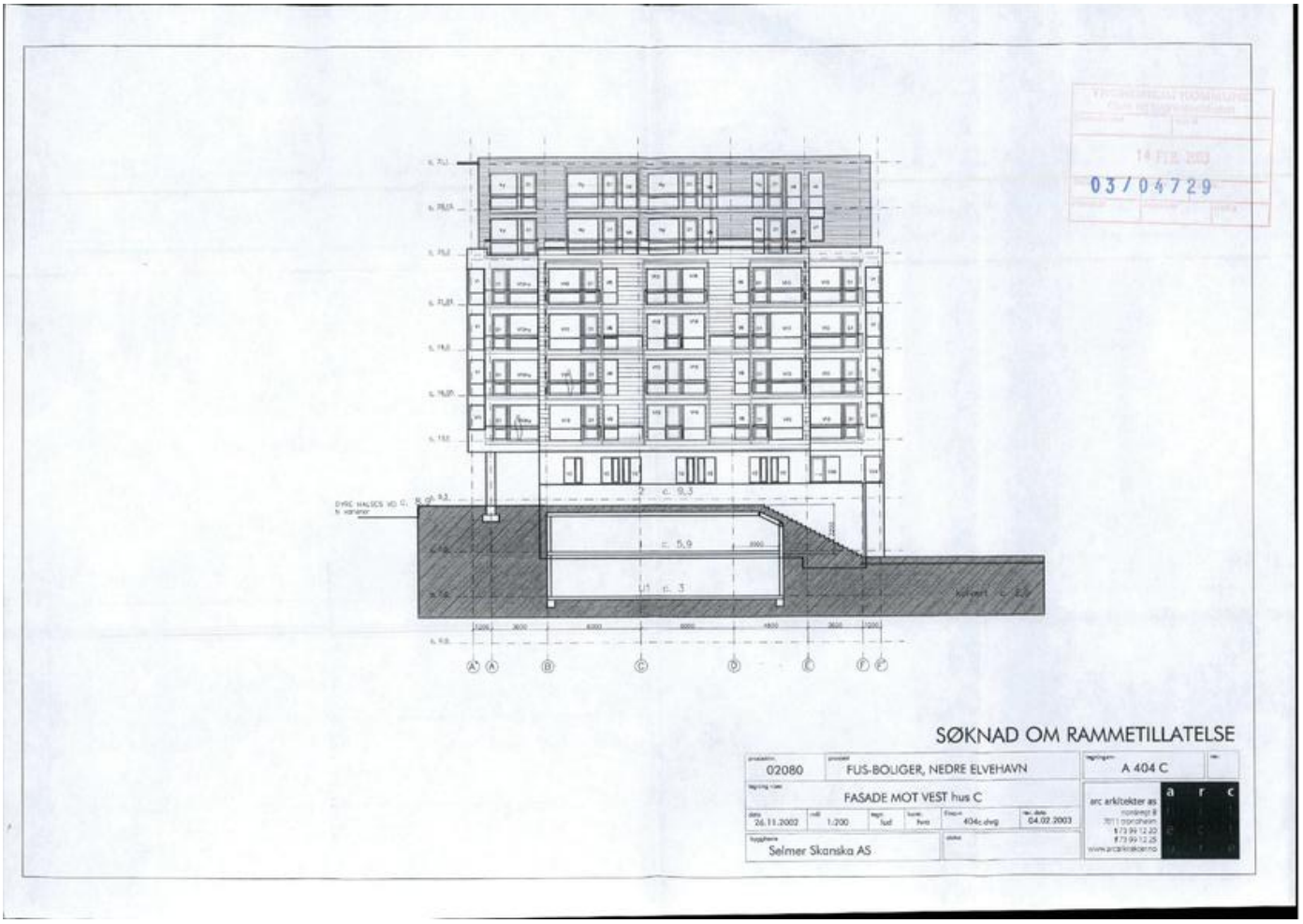

Blokk J Fasade NORD
Blokk J Fasade ØST
Blokk J Fasade SØR
Blokk J Fasade VEST
FASADER BLOKK J
A41-J020-00
01:100
668016
arbeidstegning
ELVEHAVN BRYGGE
668016
FASADER BLOKK J
A41-J020-00
arbeidstegning
A1 - 594 x 841
1:100
HENNING LARSEN ARCHITECTS
ARKITEKTKONTOR AS

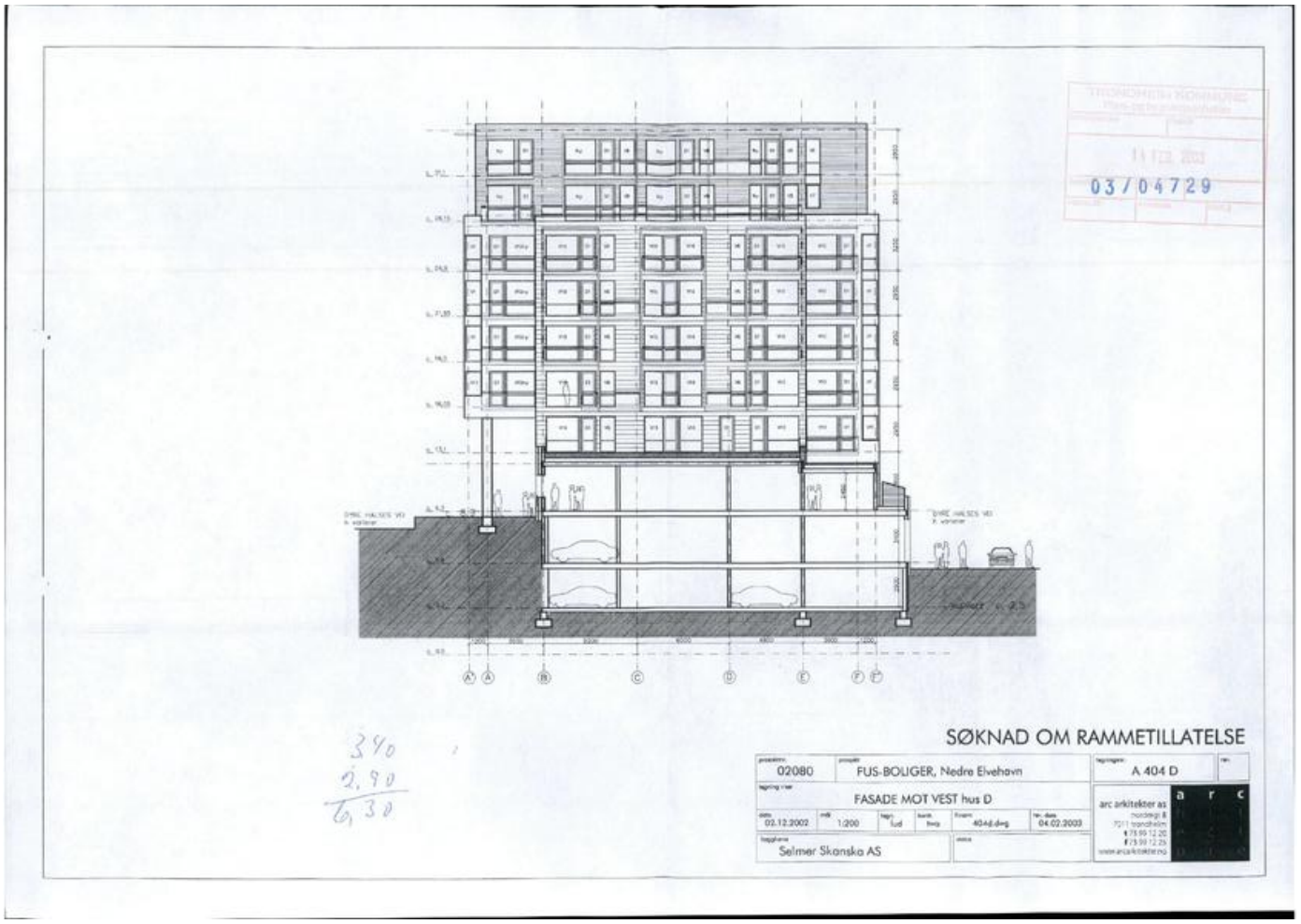

03/04729
BLOKK D
BLOKK C
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
02080
FUS-BOLIGER, NEDRE ELVEHAVN
A 401
FASADE MOT NORD
28.11.2002
1:100
401.dwg
04.02.2003
Selmer Skanska AS
arc arkitekter as

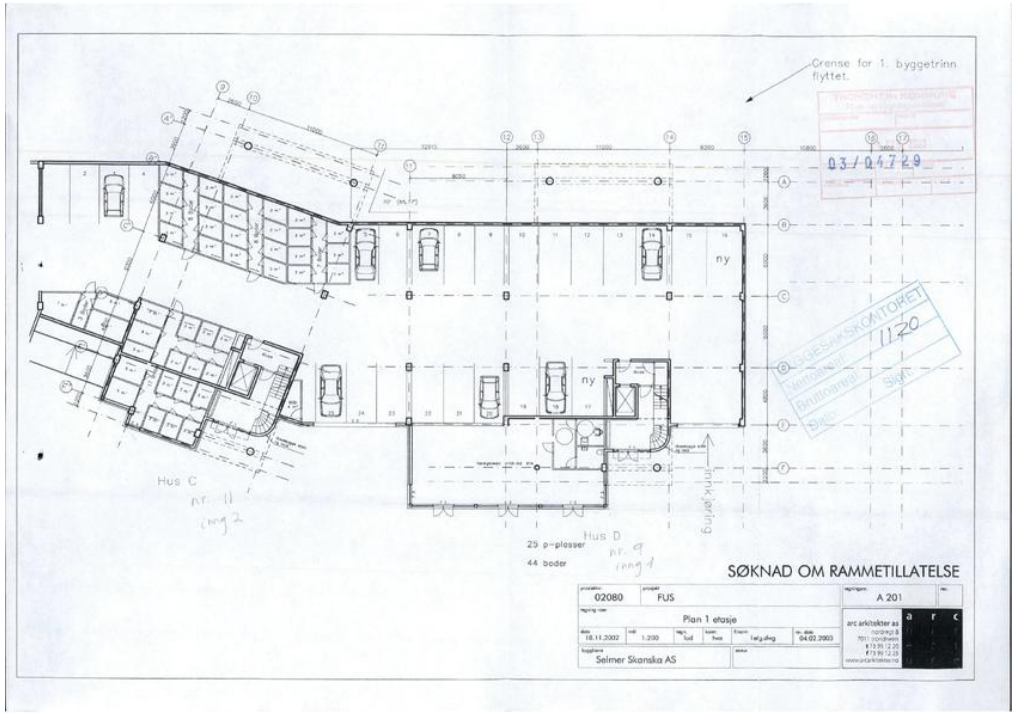

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
BLOKK D
BLOKK C
03/04729

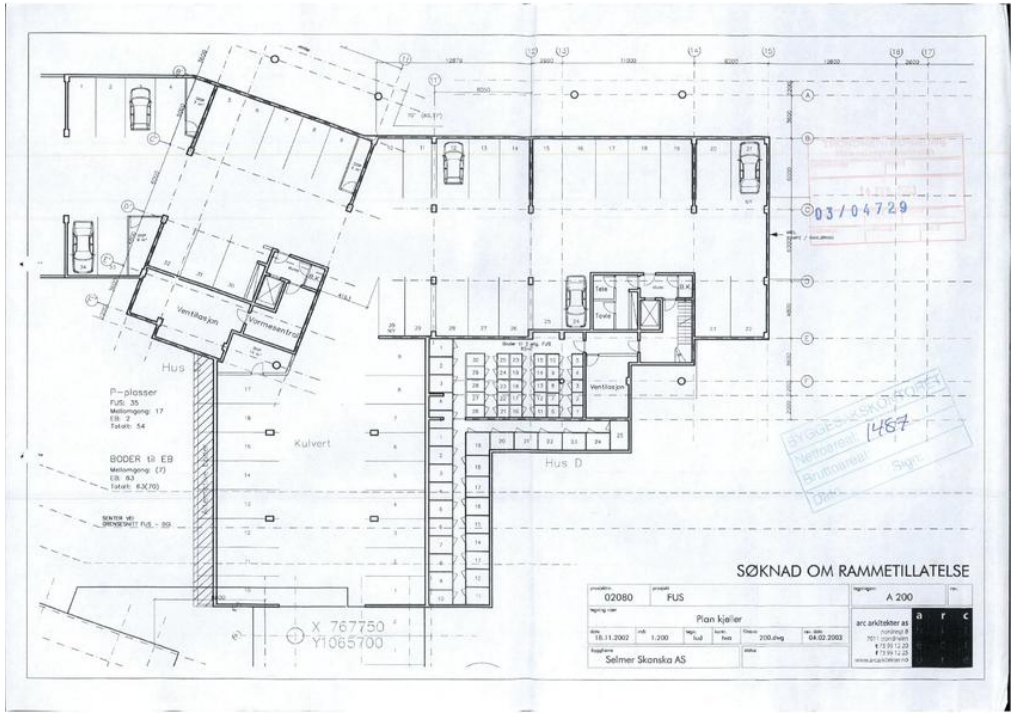
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
02080
FUS-BOLIGER, Nedre Elvehavn
A 403 C
FASADE ØST hus C
arc arkitekter as
Selmer Skanska AS
03/04729

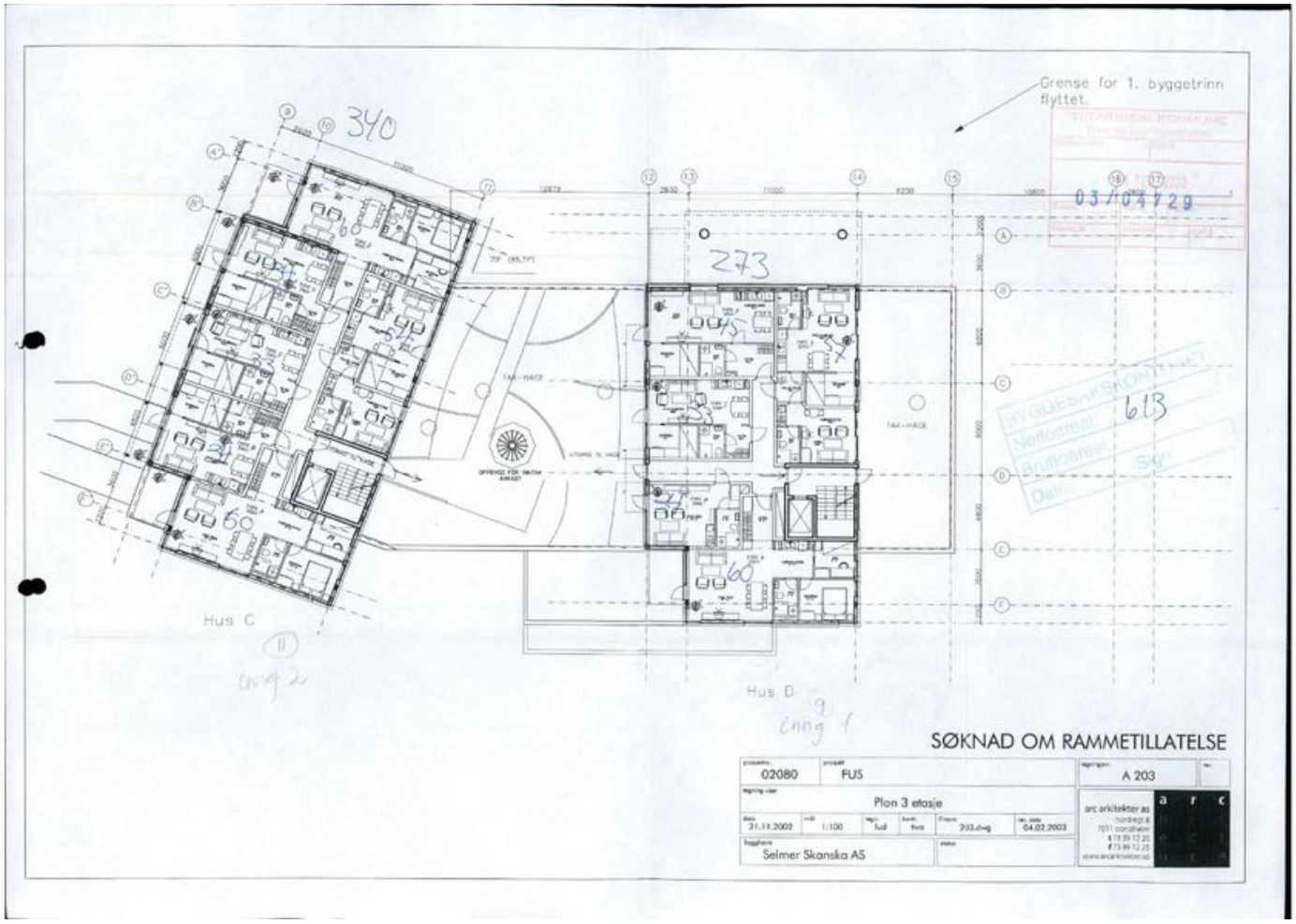
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
02080
FUS-BOLIGER, Nedre Elvehavn
A 403 D
FASADE MOT ØST hus D
arc arkitekter as
Selmer Skanska AS
03/04729

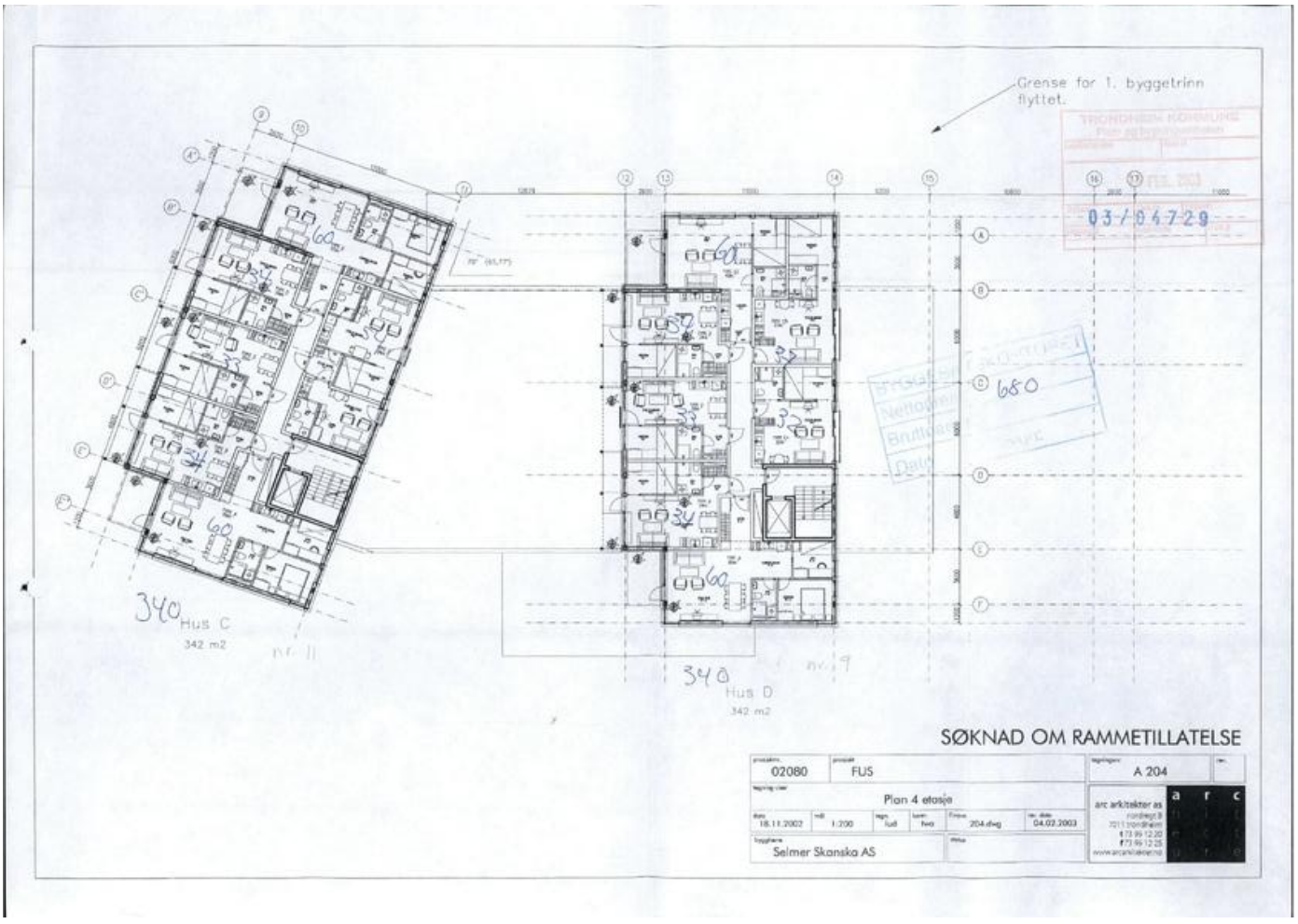

03/04729
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
02080
FUS-BOLIGER, NEDRE ELVEHAVN
A 404 C
FASADE MOT VEST hus C
26.11.2002
1:200
404c.dwg
04.02.2003
Selmer Skanska AS
arc arkitekter as

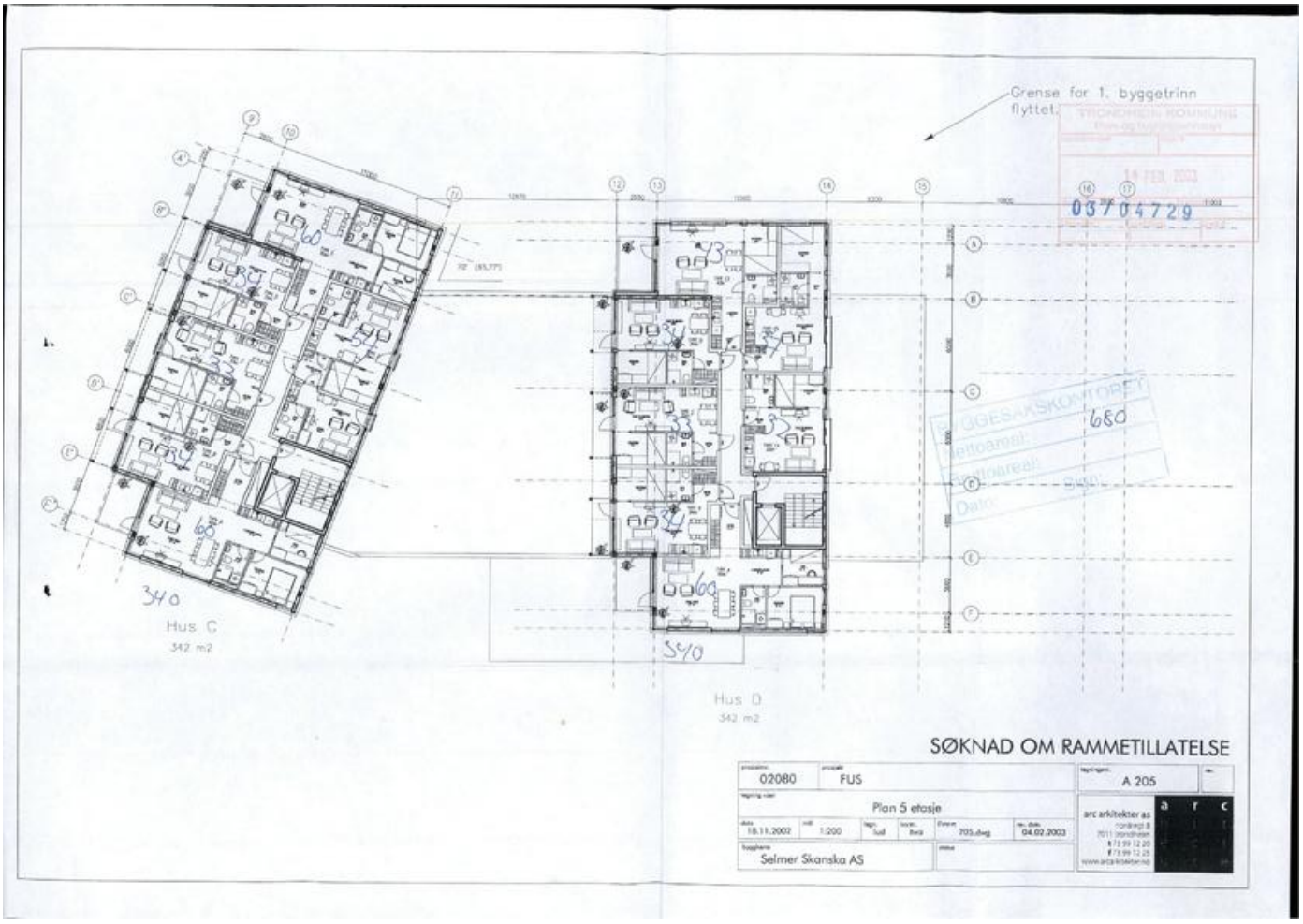

03/04729
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
02080
FUS-BOLIGER, Nedre Elvehavn
A 404 D
FASADE MOT VEST hus D
02.12.2002
1:200
404d.dwg
04.02.2003
Selmer Skanska AS
arc arkitekter as
3,90
2,90
6,30

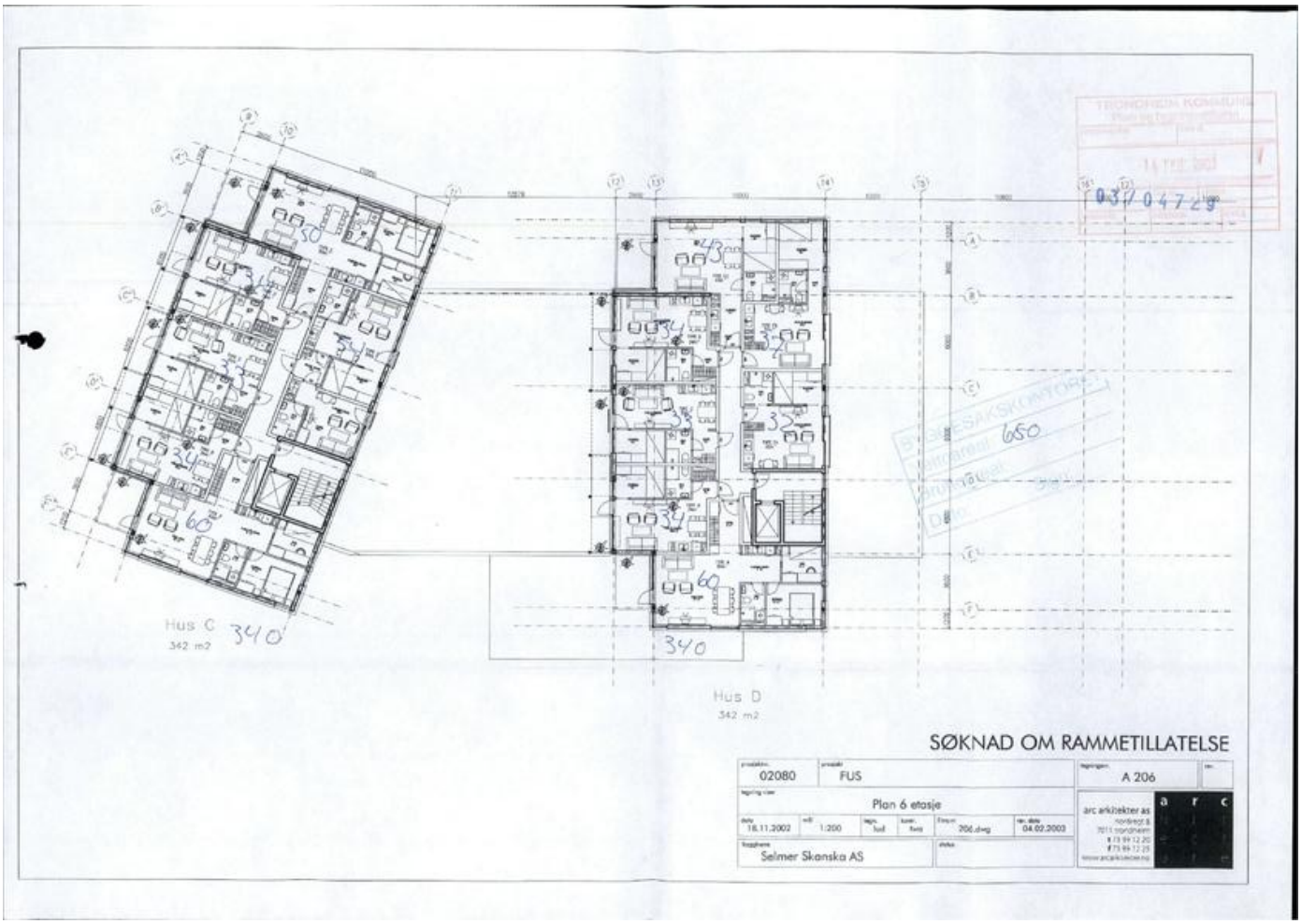

Grense for 1. byggetrinn flyttet.
03/04729
ny
ny
Hus C
nr. 11
rekkverk
Hus D
25 p-plasser
44 boder
nr. 9
rekkverk
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
02080
FUS
A 201
Plan 1 etasje
18.11.2002
1:200
04.02.2003
Selmer Skanska AS
arc arkitekter as

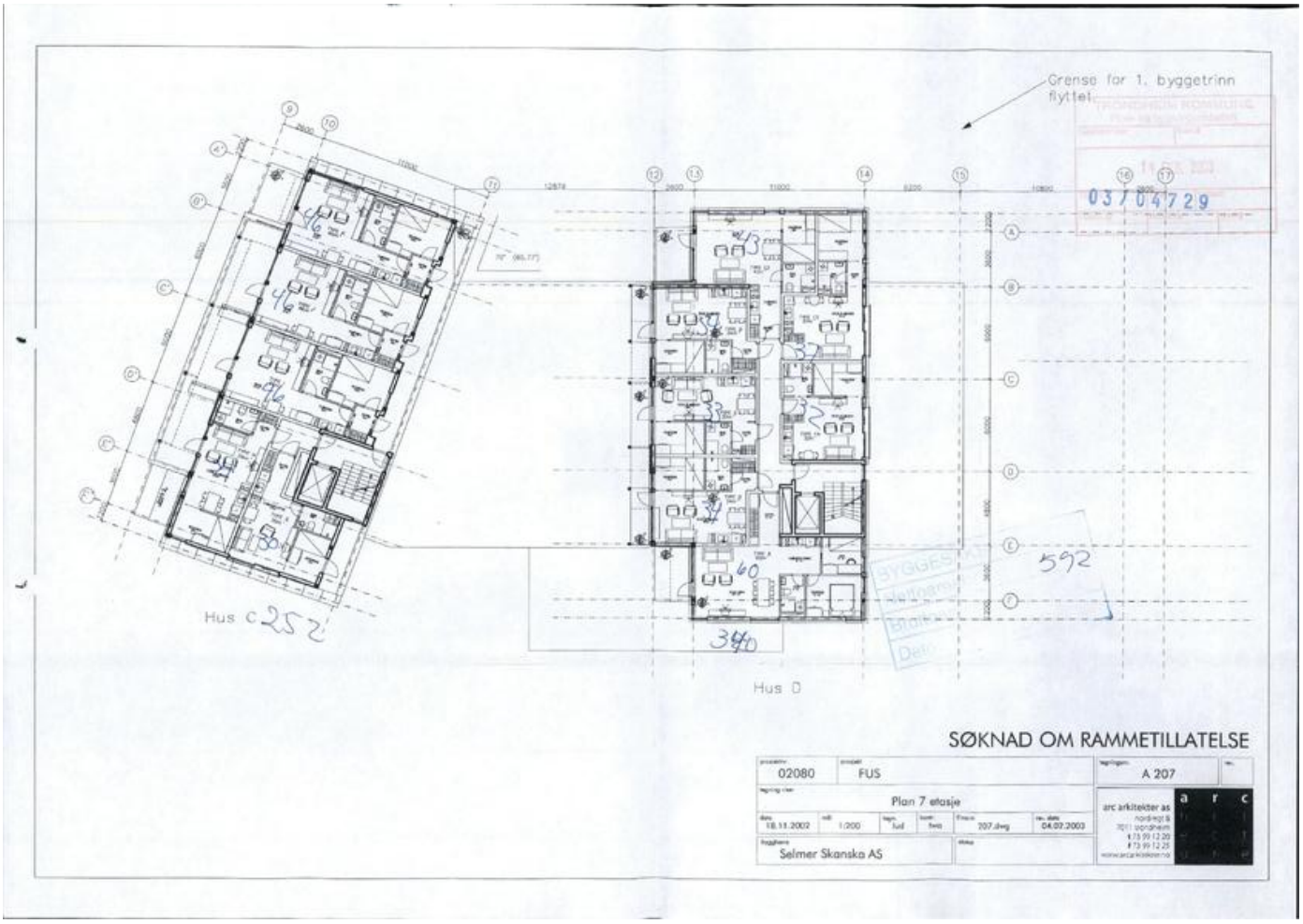

03/04729
Ventilasjon
Trappesentral
Hus
P-plasser
FUS: 35
Mellomgang: 17
EB: 2
Totalt: 54
BODER til EB
Mellomgang: (7)
EB: 63
Totalt: 63X70
Kulvert
Ventilasjon
Hus D
X 767750
Y1065700
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
02080
FUS
A 200
Plan kjeller
18.11.2002
1:200
04.02.2003
Selmer Skanska AS
arc arkitekter as

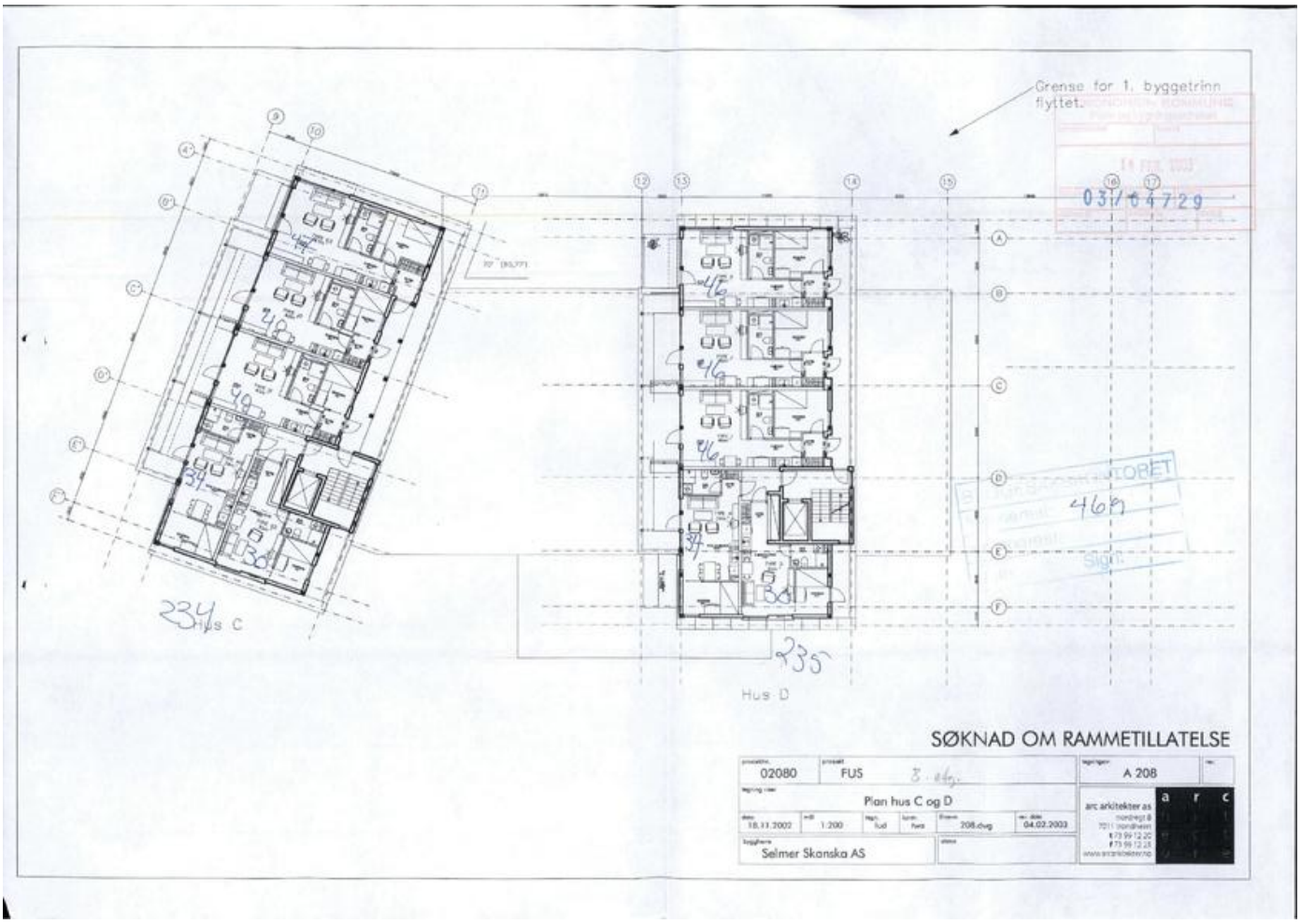

Grense for 1. byggetrinn flyttet.
340
273
Hus C
Hus D
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
02080
FUS
A 203
Plan 3 etasje
Selmer Skanska AS
arc arkitekter as

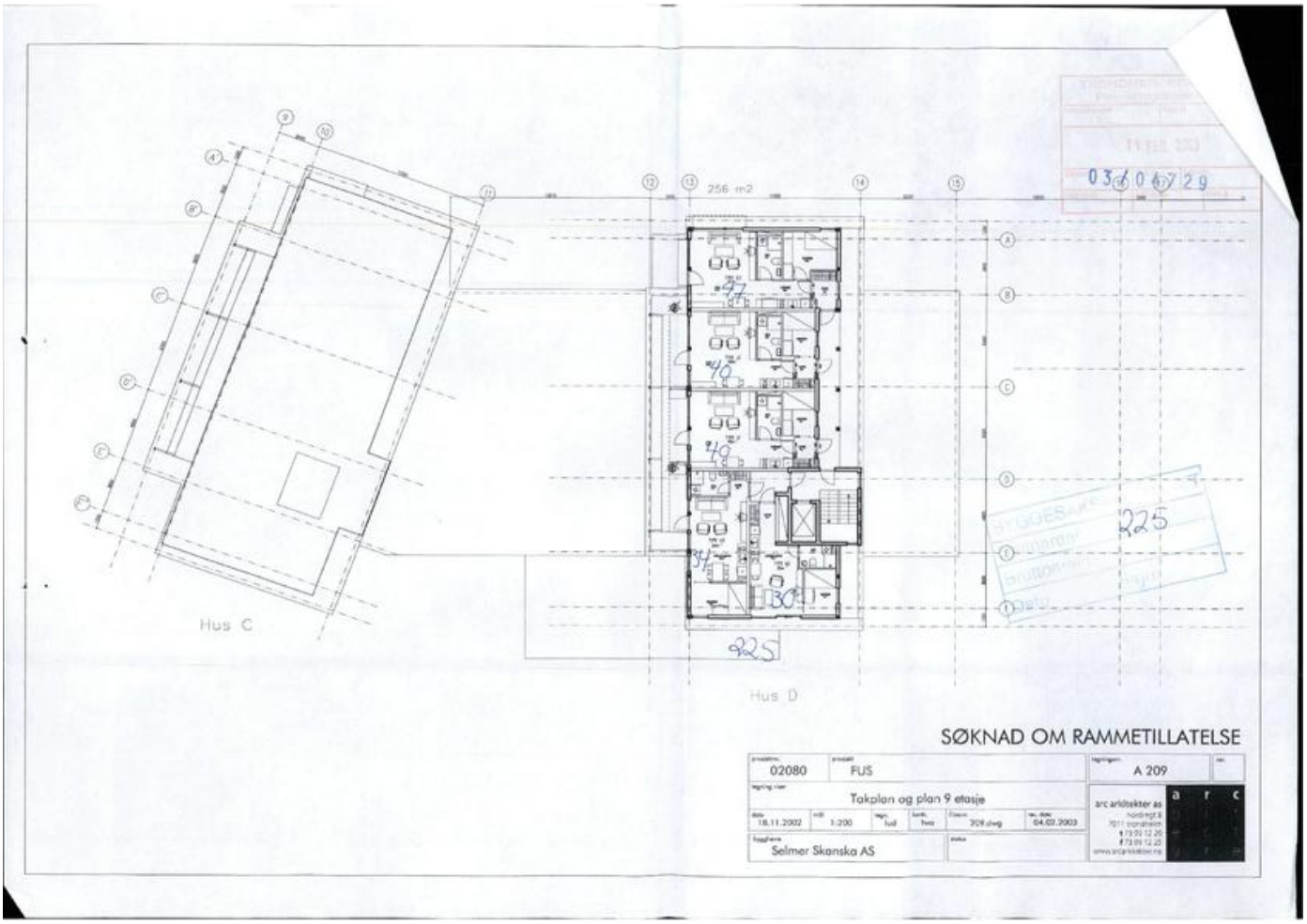

Grense for 1. byggetrinn flyttet.
340
Hus C
342 m2
340
Hus D
342 m2
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
02080
FUS
A 204
Plan 4 etasje
Selmer Skanska AS
arc arkitekter as

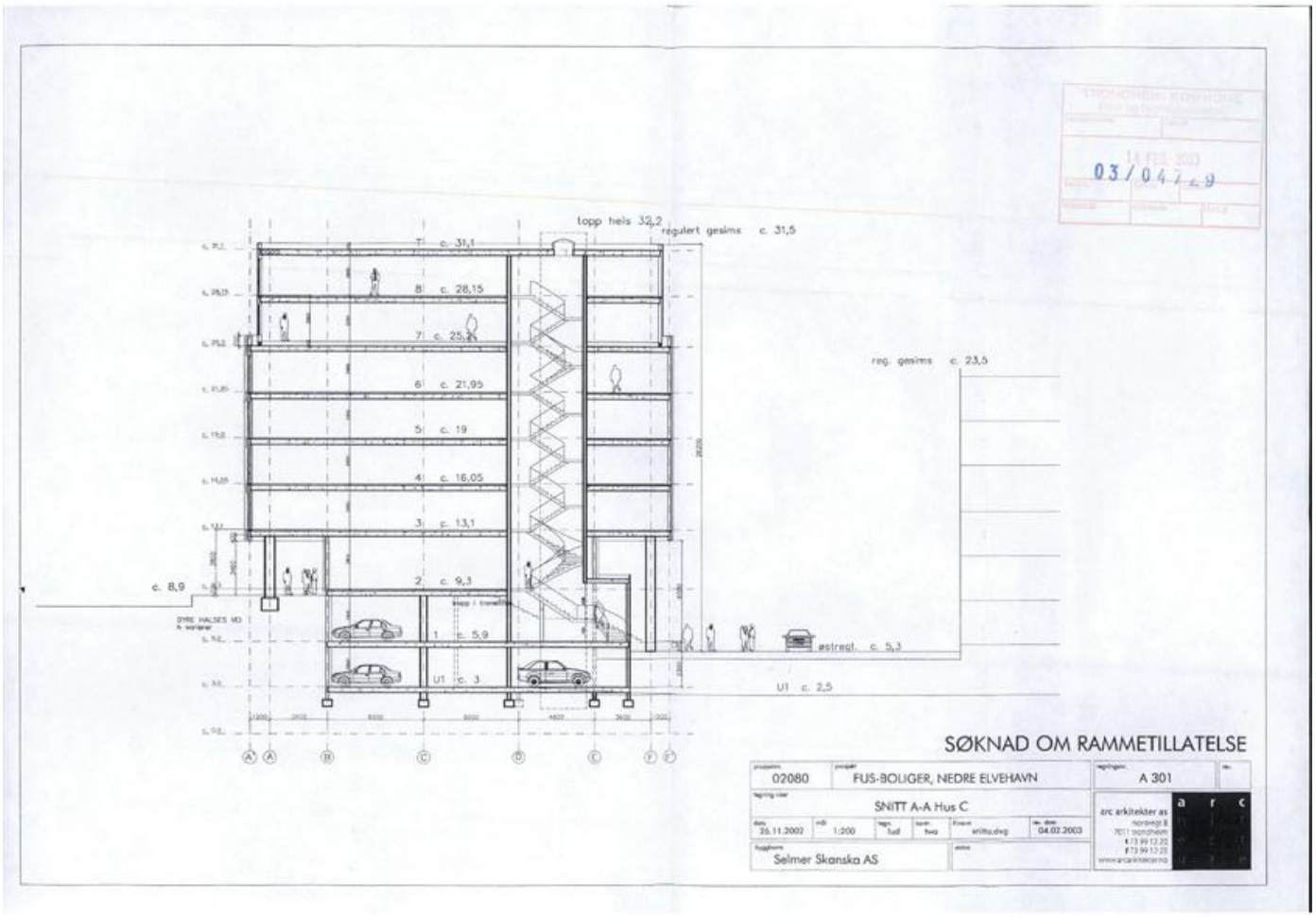

Grense for 1. byggetrinn flyttet
Hus C
342 m2
340
Hus D
342 m2
340
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
02080
FUS
A 205
Plan 5 etasje
18.11.2002
1:200
705.dwg
04.02.2003
Selmer Skanska AS
arc arkitekter as

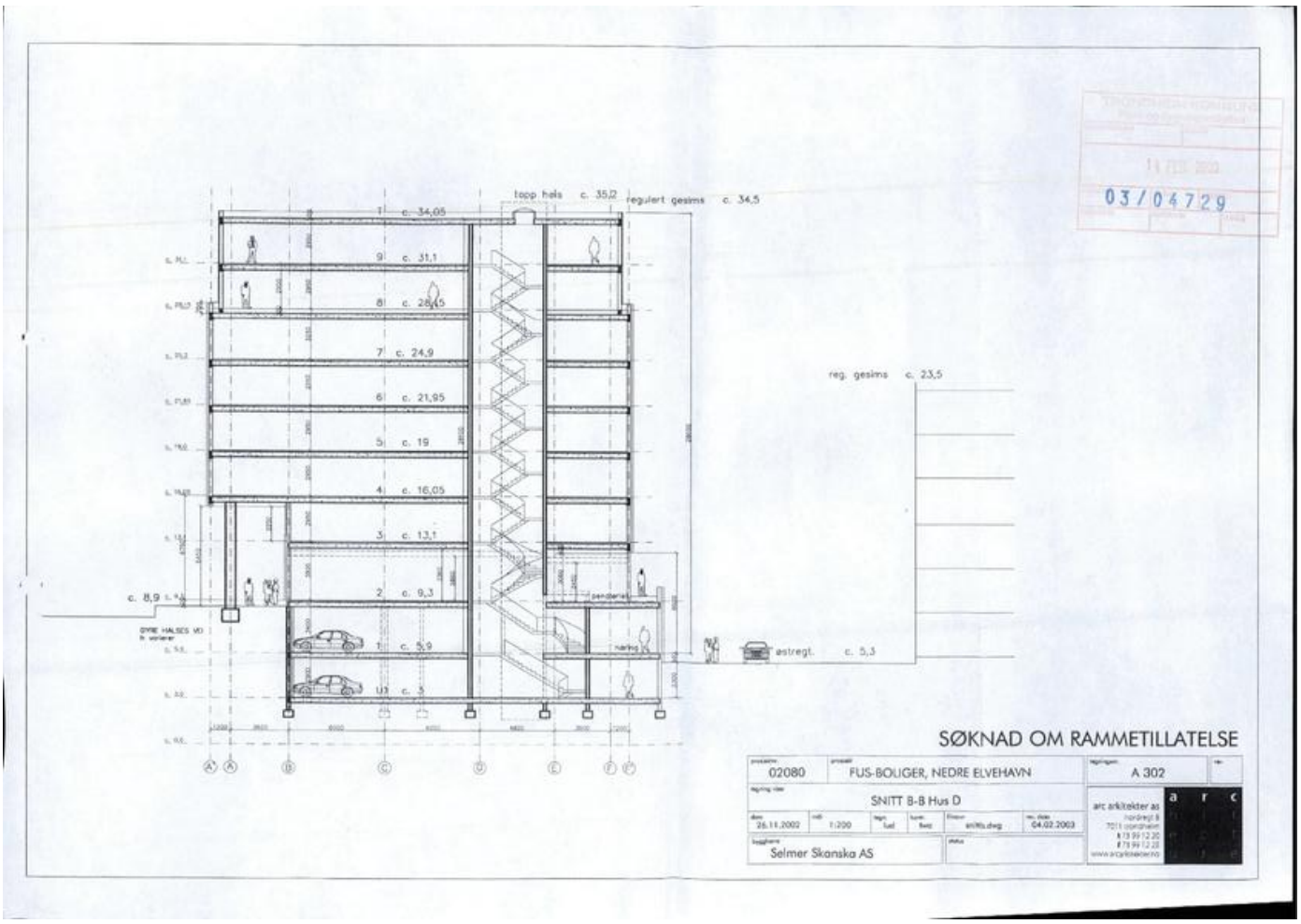

Hus C
342 m2
340
Hus D
342 m2
340
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
02080
FUS
A 206
Plan 6 etasje
18.11.2002
1:200
706.dwg
04.02.2003
Selmer Skanska AS
arc arkitekter as


Grense for 1. byggetrinn flyttet
Hus C
Hus D
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
02080
FUS
A 207
Plan 7 etasje
18.11.2002
1:200
207.dwg
04.02.2003
Selmer Skanska AS
arc arkitekter as


Grense for 1. byggetrinn flyttet.
Hus C
Hus D
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
02080
FUS
A 208
Plan hus C og D
18.11.2002
1:200
208.dwg
04.02.2003
Selmer Skanska AS
arc arkitekter as


256 m2
Hus C
Hus D
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
02080
FUS
A 209
Takplan og plan 9 etasje
18.11.2002
1:200
04.02.2003
Selmer Skanska AS
arc arkitekter as

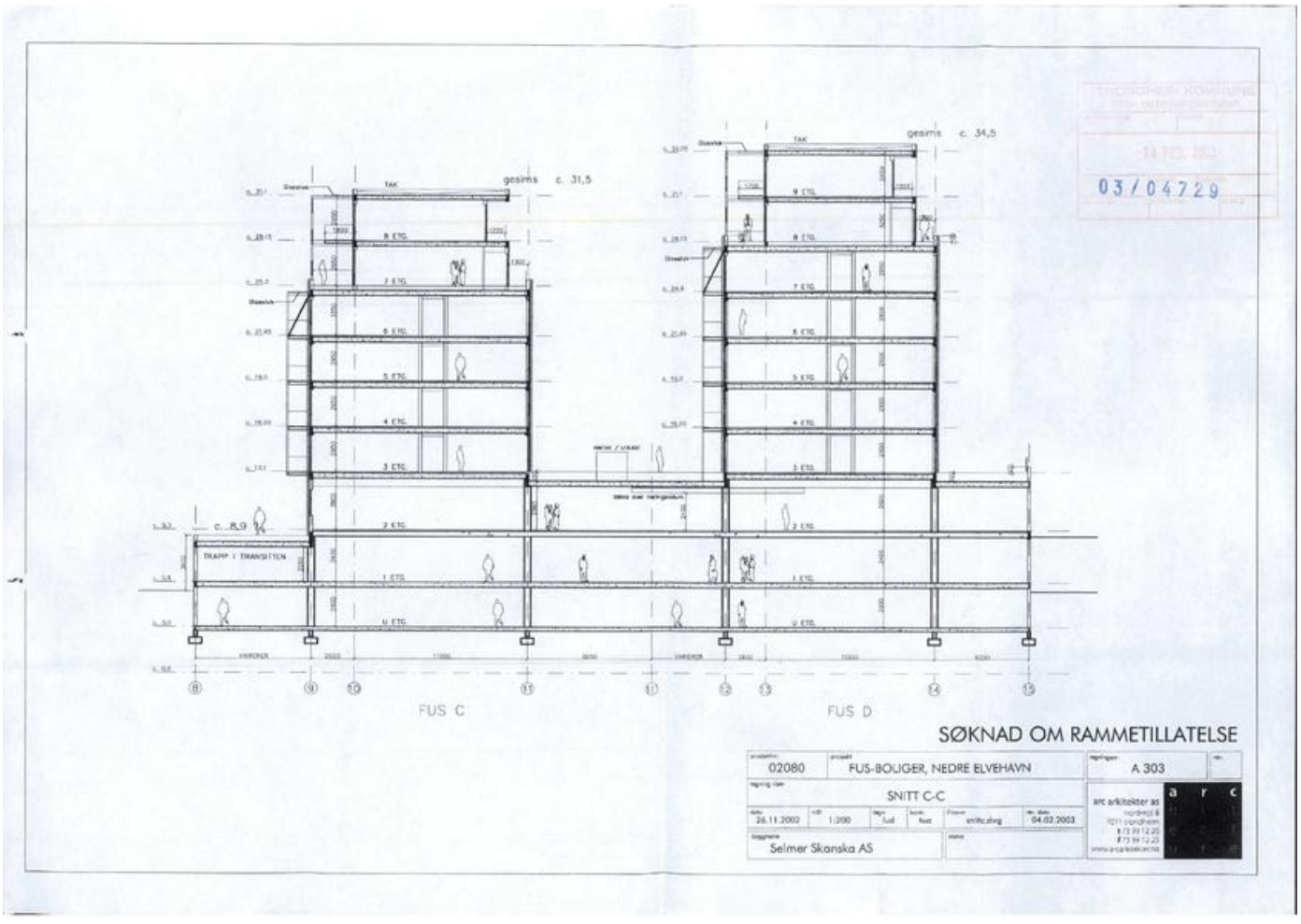

topp heis 32,2
regulert gesims c. 31,5
reg. gesims c. 23,5
c. 8,9
estrad. c. 5,3
U1 c. 2,5
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
02080
FUS-BOLIGER, NEDRE ELVEHAVN
A 301
SNITT A-A Hus C
26.11.2002
1:200
04.02.2003
Selmer Skanska AS
arc arkitekter as



SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

02080	FUS-BOLIGER, NEDRE ELVEHAVN	A 302
SNITT B-B Hus D		
26.11.2002	1:200	04.02.2003
Selmer Skanska AS		

arc arkitekter as

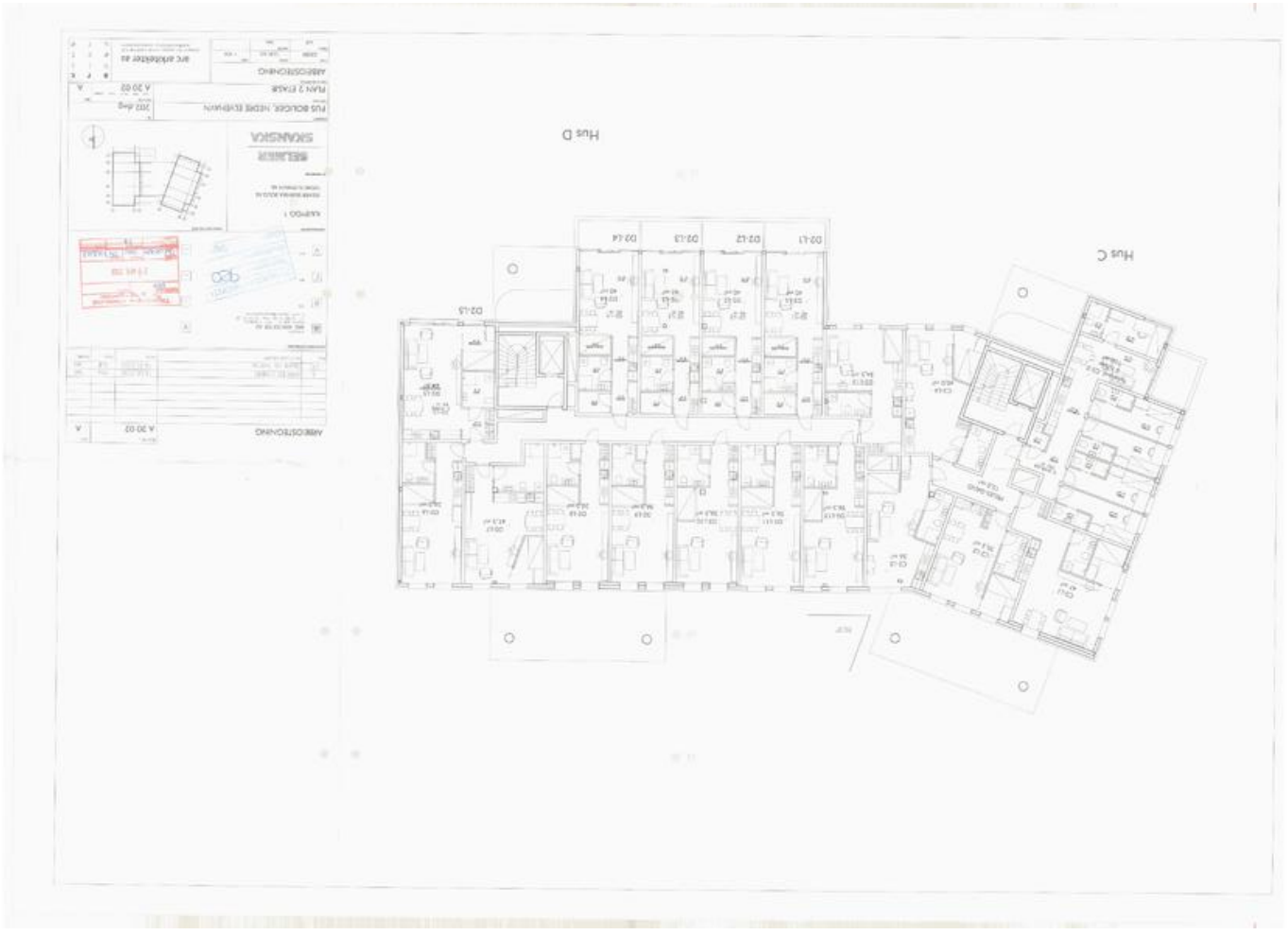


SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

02080	FUS-BOLIGER, NEDRE ELVEHAVN	A 303
SNITT C-C		
26.11.2002	1:200	04.02.2003
Selmer Skanska AS		

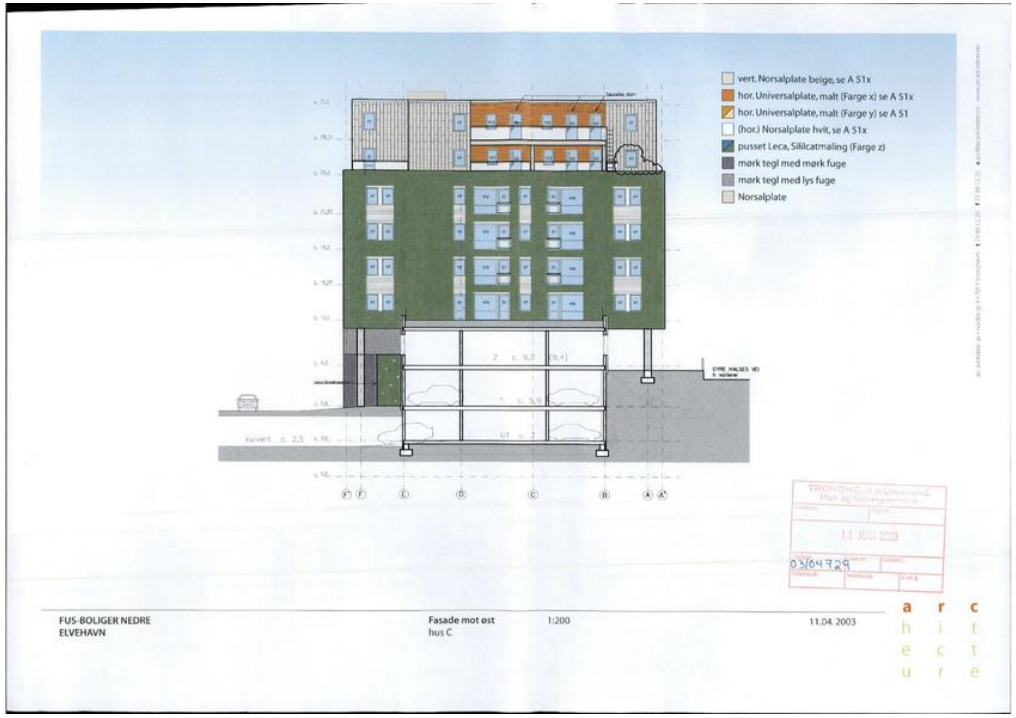
arc arkitekter as


FUS-BOLIGER, NEDRE ELVEHAVN
plan 2.etg.
1:200
06.02.2003
Hus C
Hus D
arc architecture
TRONDHEIM KOMMUNE
19 MAR 2003


Hus D
Hus C


Hus D
Hus C
02-13
02-12
02-11
02-14


vert. Norsalplate beige, se A 51x
hor. Universalplate, matt (Farge x) se A 51x
hor. Universalplate, matt (Farge y) se A 51
(hor.) Norsalplate hvit, se A 51x
pusset Leca, Silikatmaling (Farge z)
mark tegl med mark fuge
mark tegl med lys fuge
Norsalplate
BLOKK C
BLOKK D
Fasade mot nord
1:200
11.04.2003
FUS BOLIGER NEDRE ELVEHAVN

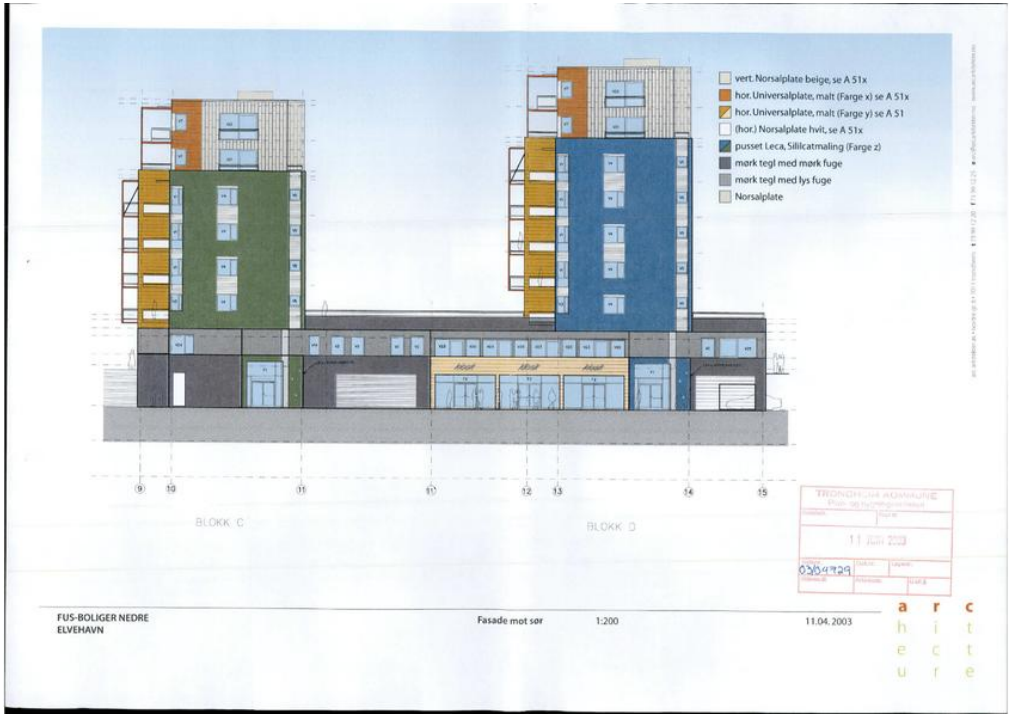


FUS-BOLIGER NEDRE
ELVEHAVN

Fasade mot øst
hus C

1:200

11.04.2003

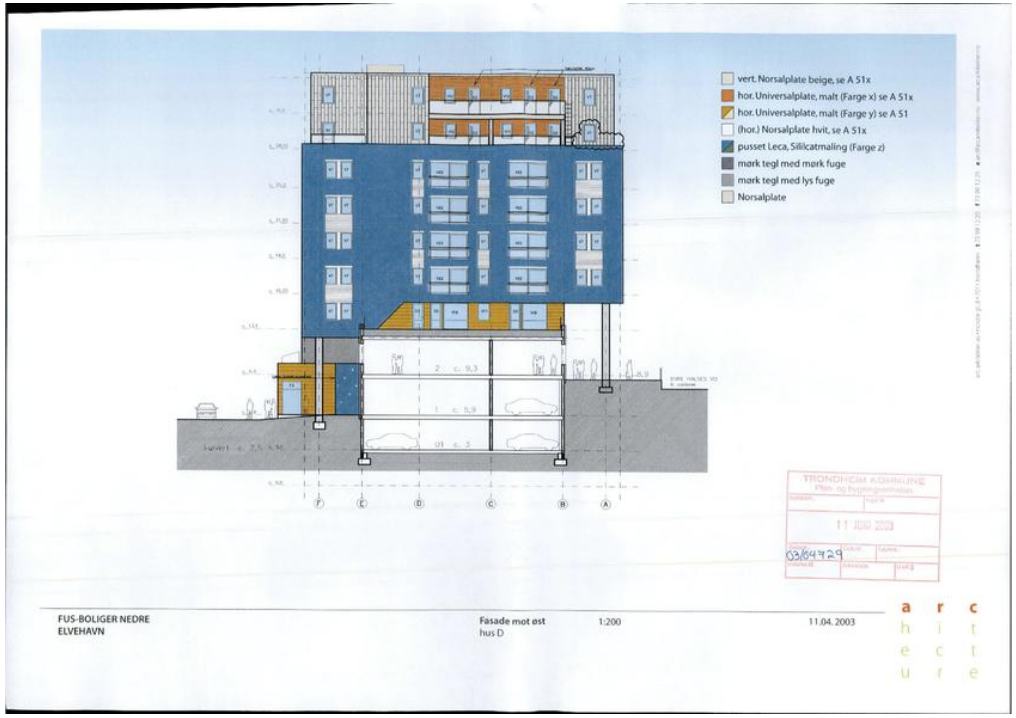


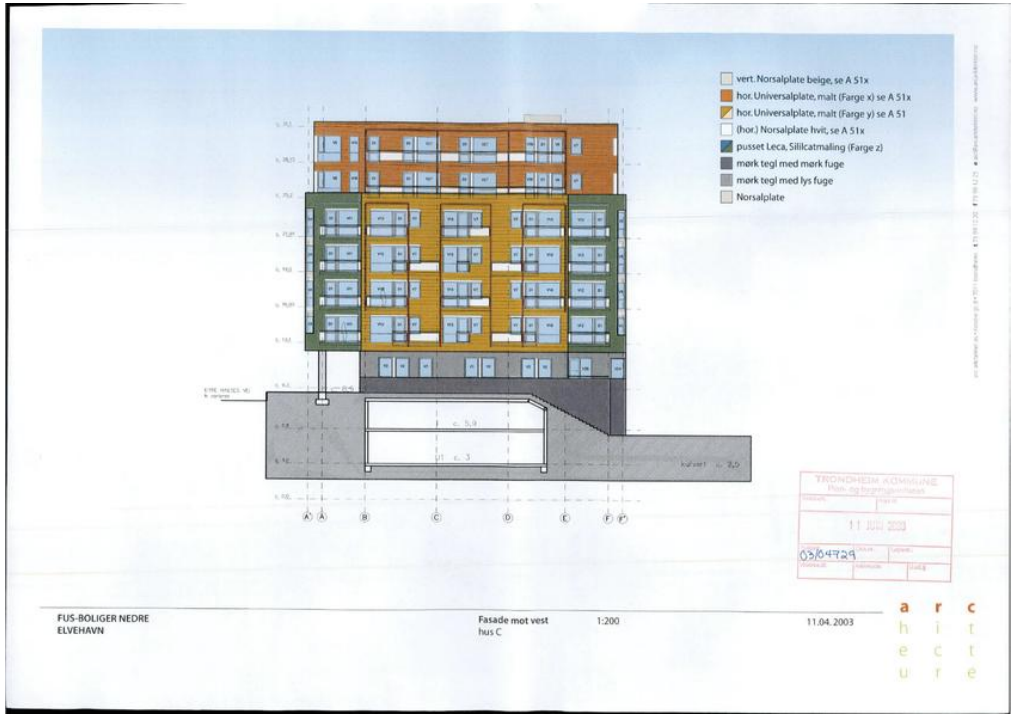
FUS-BOLIGER NEDRE
ELVEHAVN

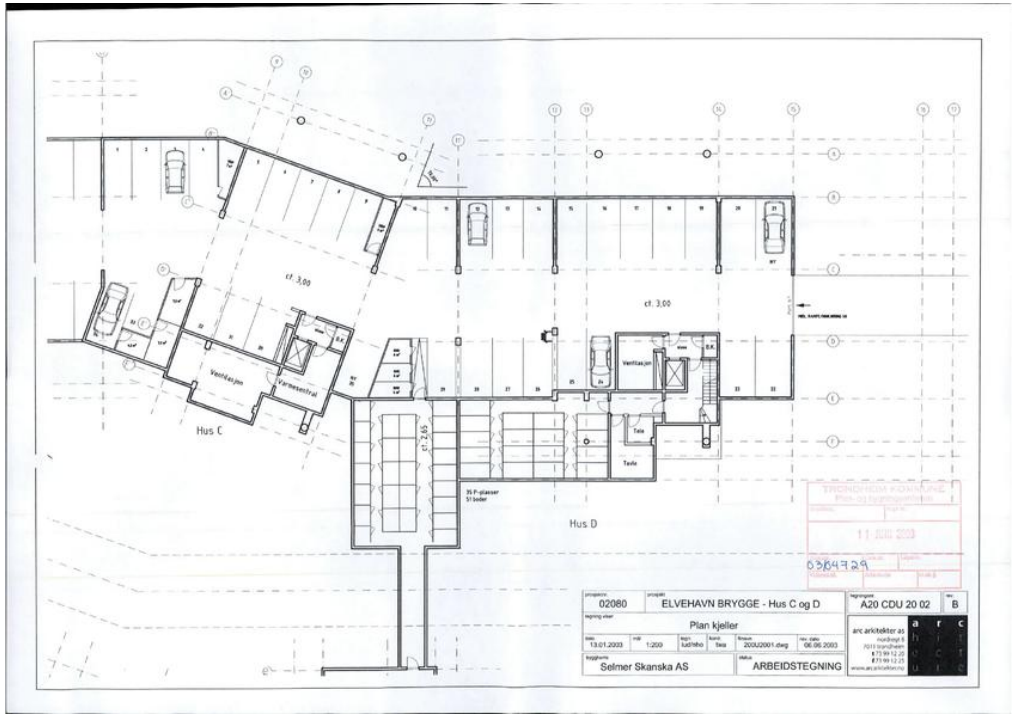
Fasade mot sør

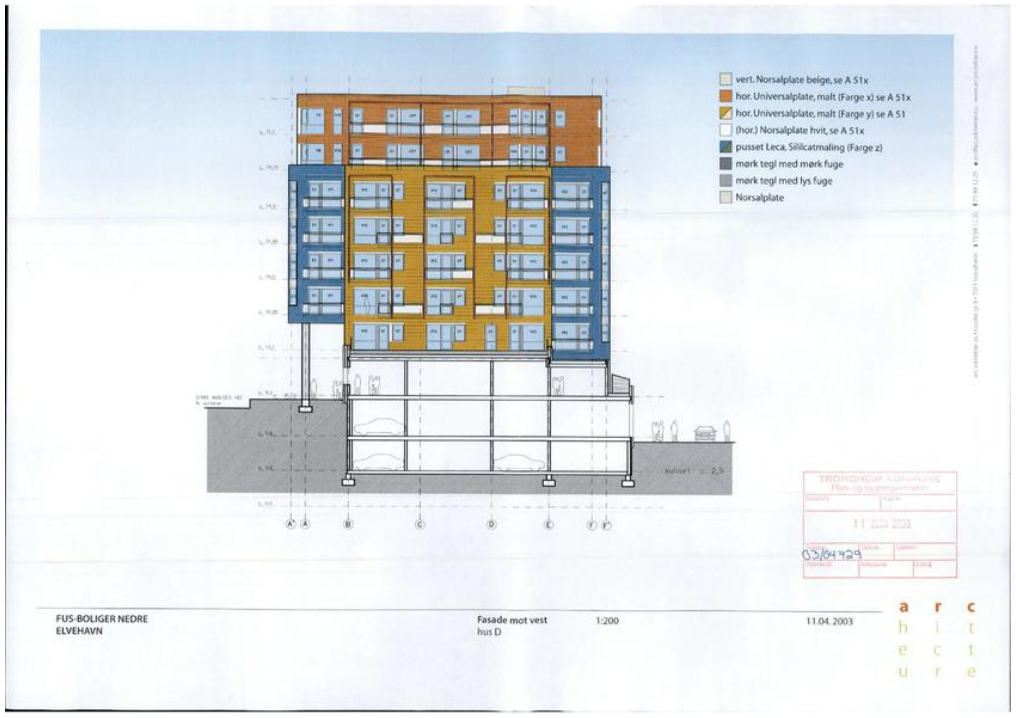
1:200

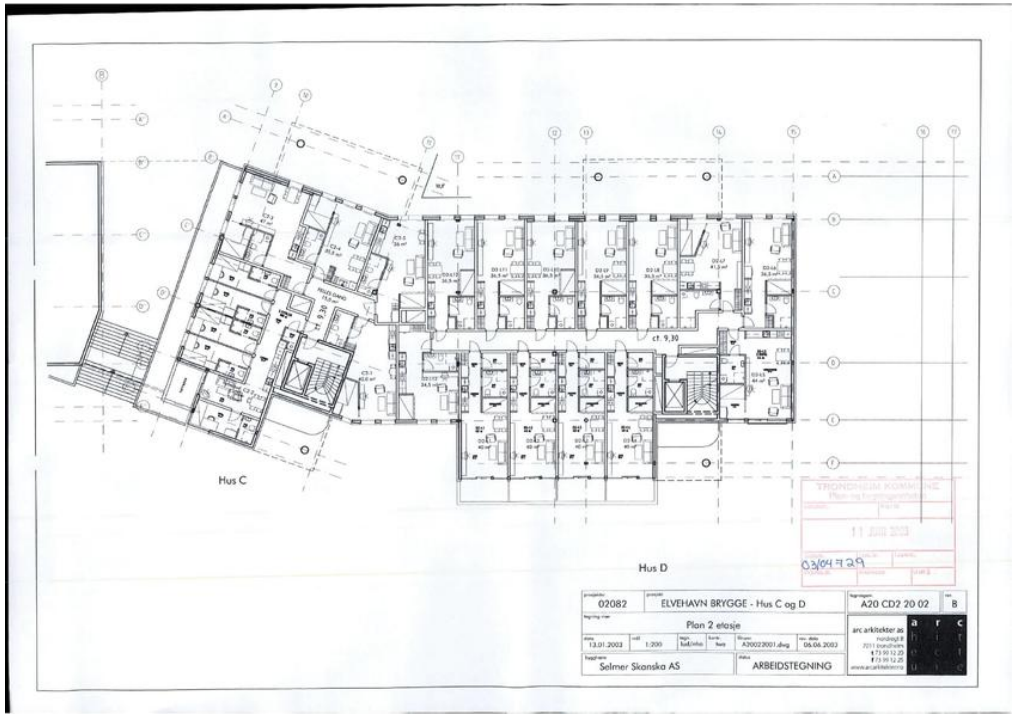
11.04.2003

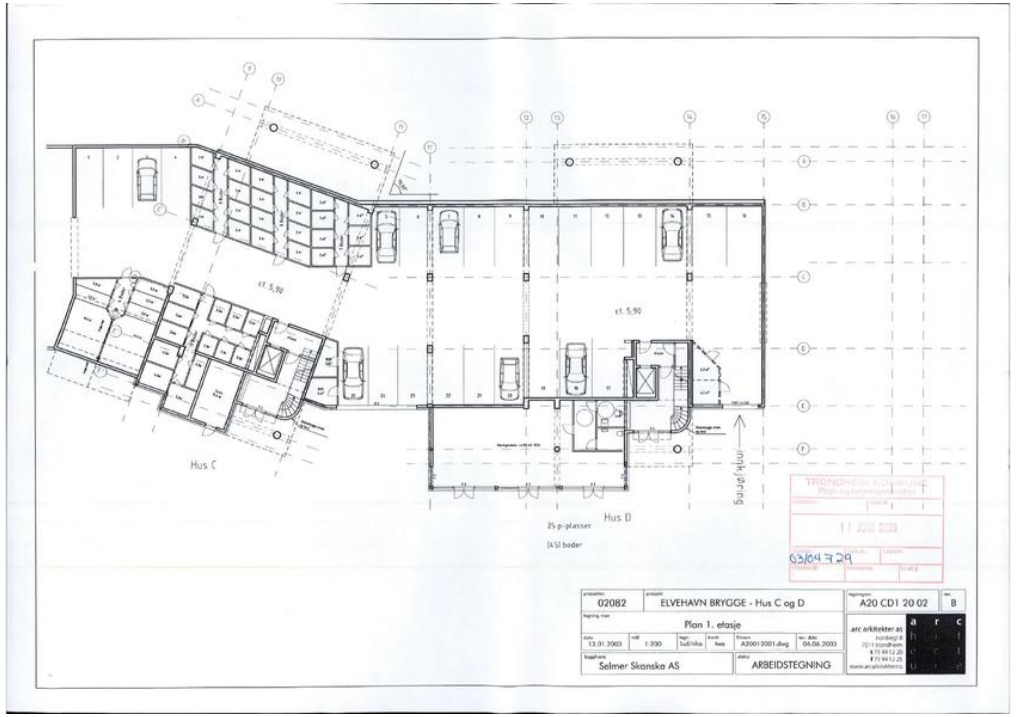

vert. Norsalplate beige, se A 51x
hor. Universalplate, malt (Farge x) se A 51x
hor. Universalplate, malt (Farge y) se A 51
(hor.) Norsalplate hvit, se A 51x
pusset Leca, Silikatmaling (Farge z)
mørk tegl med mørk fuge
mørk tegl med lys fuge
Norsalplate
TRONDHEIM KOMMUNE
11 JUN 2003
03/04729
FUS-BOLIGER NEDRE
ELVEHAVN
Fasade mot øst
hus D
1:200
11.04.2003
arc
hitecture

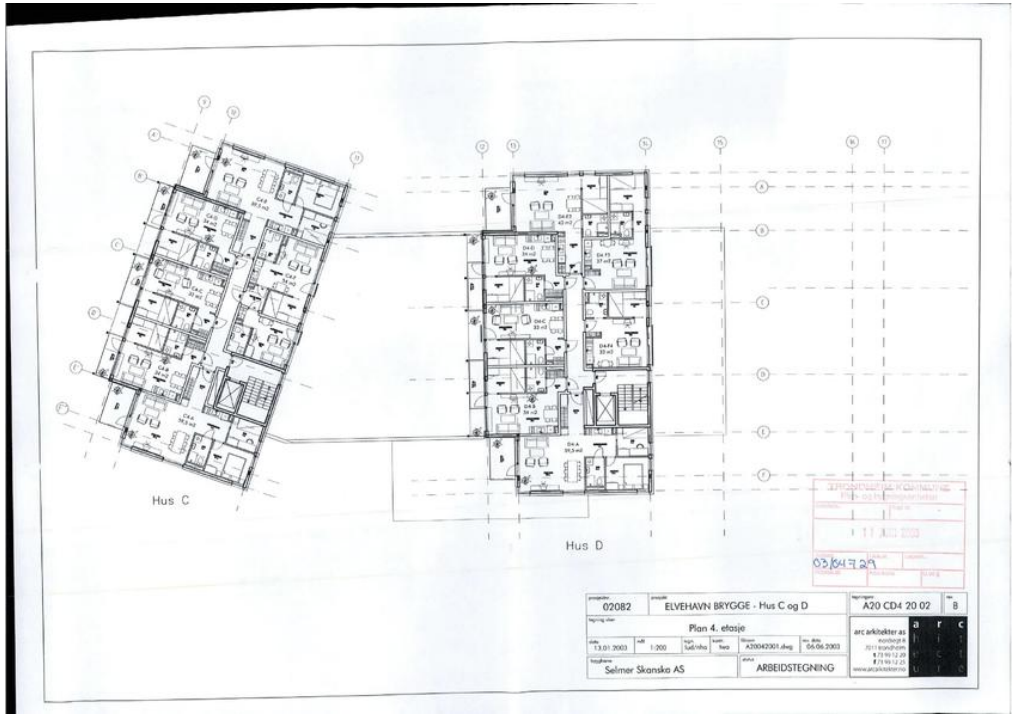

vert. Norsalplate beige, se A 51x
hor. Universalplate, malt (Farge x) se A 51x
hor. Universalplate, malt (Farge y) se A 51
(hor.) Norsalplate hvit, se A 51x
pusset Leca, Silikatmaling (Farge z)
mørk tegl med mørk fuge
mørk tegl med lys fuge
Norsalplate
TRONDHEIM KOMMUNE
11 JUN 2003
03/04729
FUS-BOLIGER NEDRE
ELVEHAVN
Fasade mot vest
hus C
1:200
11.04.2003
arc
hitecture

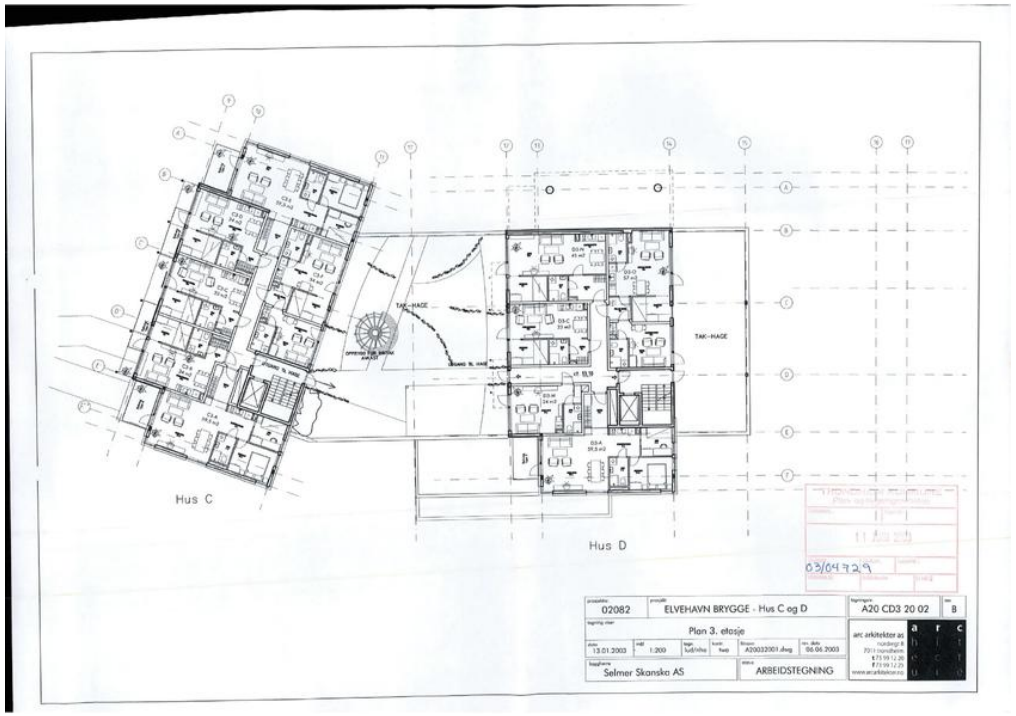

cl. 3,00
Hus C
Vaskerijon
Varmesentral
cl. 3,00
Ventilasjon
Tele
Tele
cl. 2,65
35 P-plasser
Hus D
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
11 JUNI 2003
03/04729
02080
ELVEHAVN BRYGGE - Hus C og D
A20 CDU 20 02
B
Plan kjeller
13.01.2003
1:200
Ladd/Ho
Tekla
200U2001.dwg
06.06.2003
arc arkitekter as
Selmer Skanska AS
ARBEIDSTEGNING

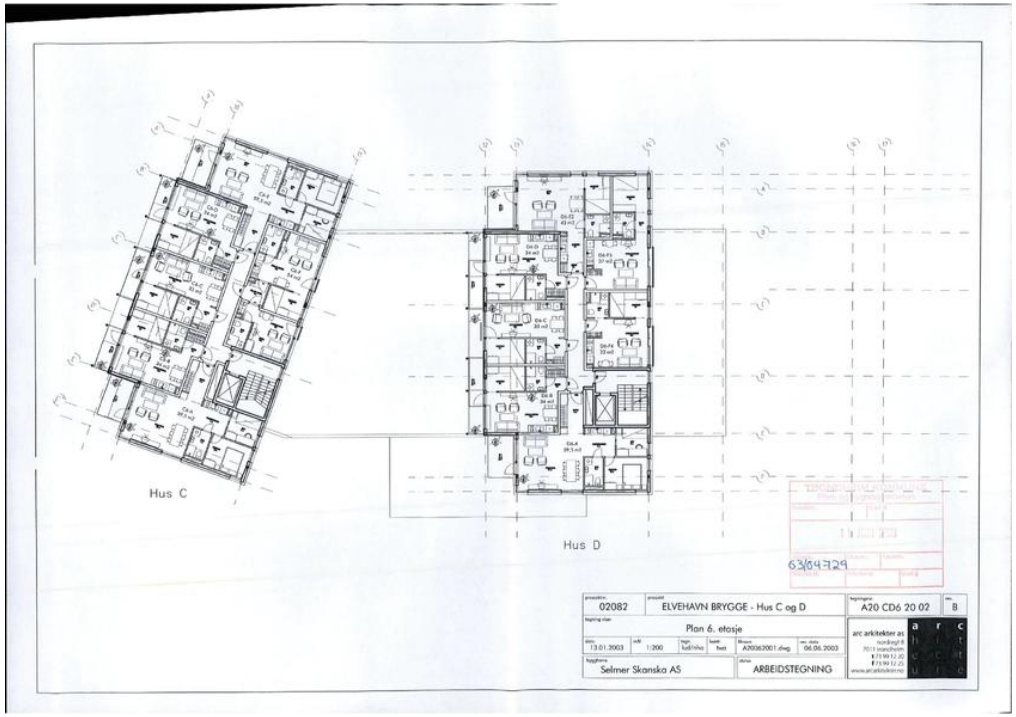

vert. Norsalplate beige, se A 51x
hor. Universalplate, malt (Farge x) se A 51x
hor. Universalplate, malt (Farge y) se A 51
(hor.) Norsalplate hvit, se A 51x
pusset Leca, Silikatmaling (Farge z)
mørk tegl med mørk fuge
mørk tegl med lys fuge
Norsalplate
kulvert
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
11 JUNI 2003
03/04729
FUS-BOLIGER NEDRE
ELVEHAVN
Fasade mot vest
hus D
1:200
11.04.2003
arc
h i t e c t u r e


Hus C
Hus D
ELVEHAVN BRYGGE - Hus C og D
Plan 2 etasje
A20 CD2 20 02
Selmer Skanska AS
ARBEIDSTEGNING

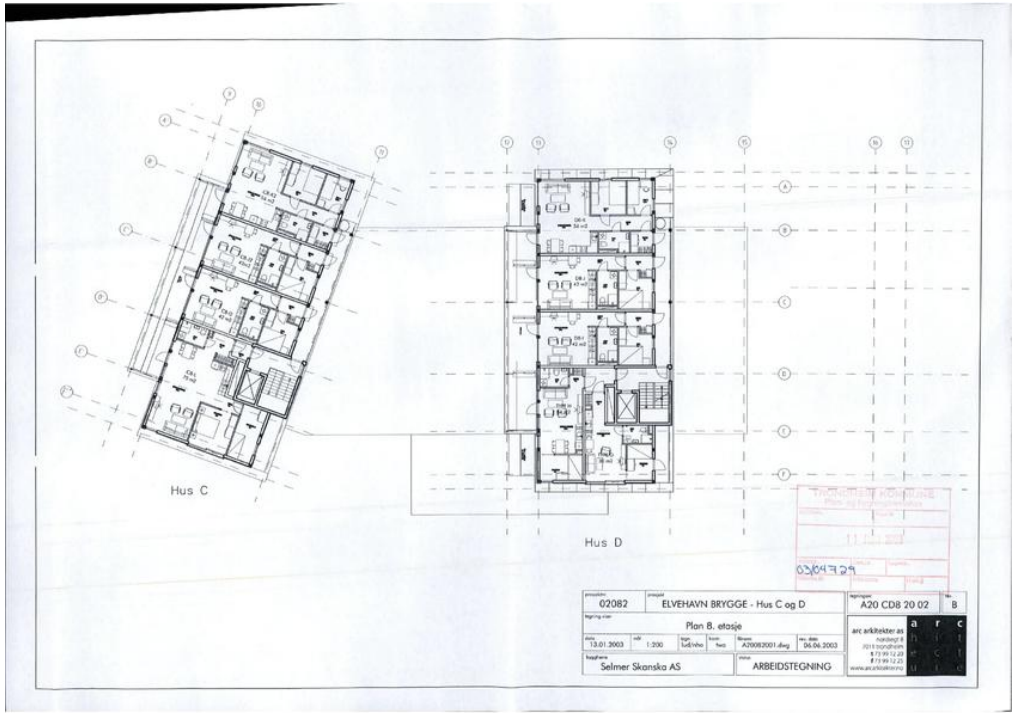

Hus C
Hus D
25 p-plasser
(45) boder
ELVEHAVN BRYGGE - Hus C og D
Plan 1. etasje
A20 CD1 20 02
Selmer Skanska AS
ARBEIDSTEGNING

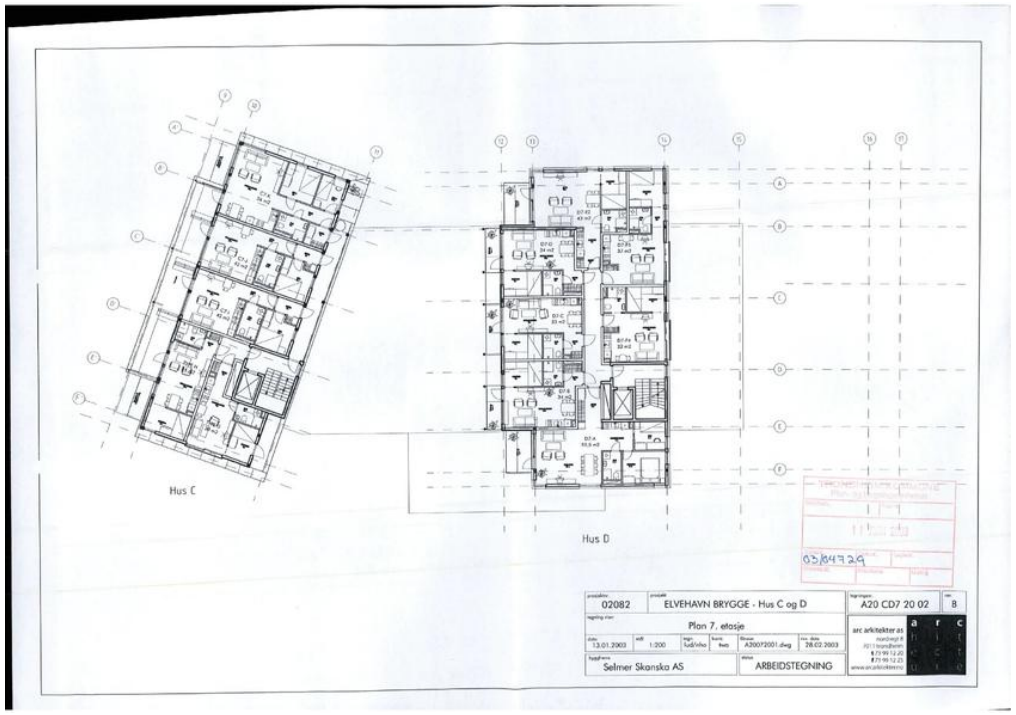

Hus C
Hus D
02082
ELVEHAVN BRYGGE - Hus C og D
A20 CD4 20 02
B
Plan 4. etasje
13.01.2003
1:200
A20042001.dwg
06.06.2003
arc arkitekter as
Selmer Skanska AS
ARBEIDSTEGNING

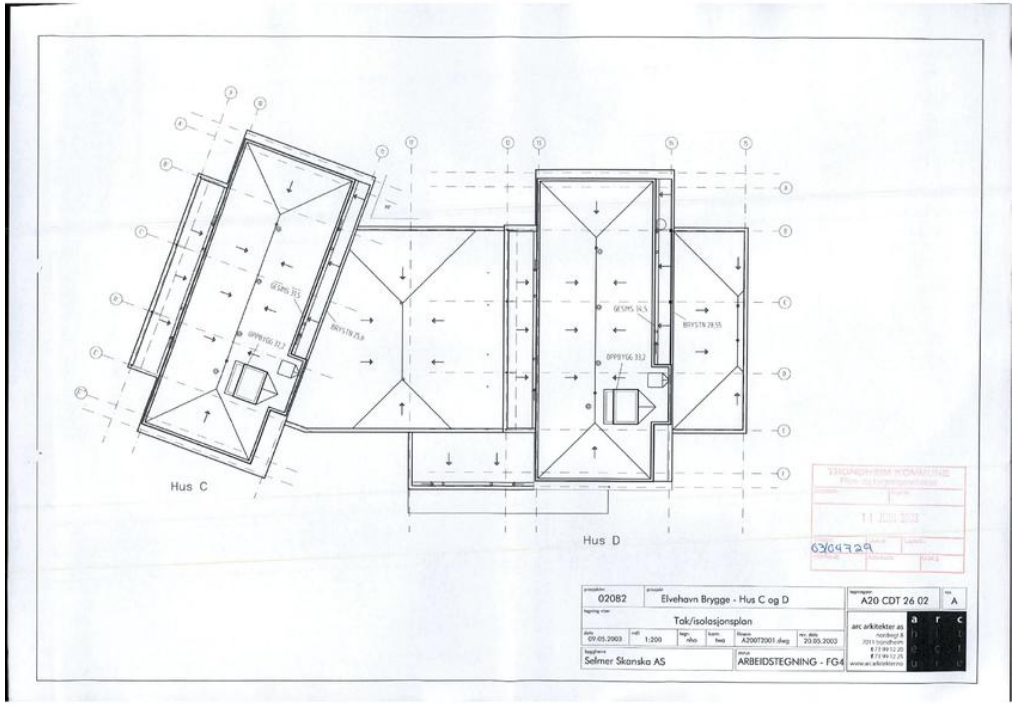

TAK-HAGE
Hus C
Hus D
02082
ELVEHAVN BRYGGE - Hus C og D
A20 CD3 20 02
B
Plan 3. etasje
13.01.2003
1:200
A20032001.dwg
06.06.2003
arc arkitekter as
Selmer Skanska AS
ARBEIDSTEGNING

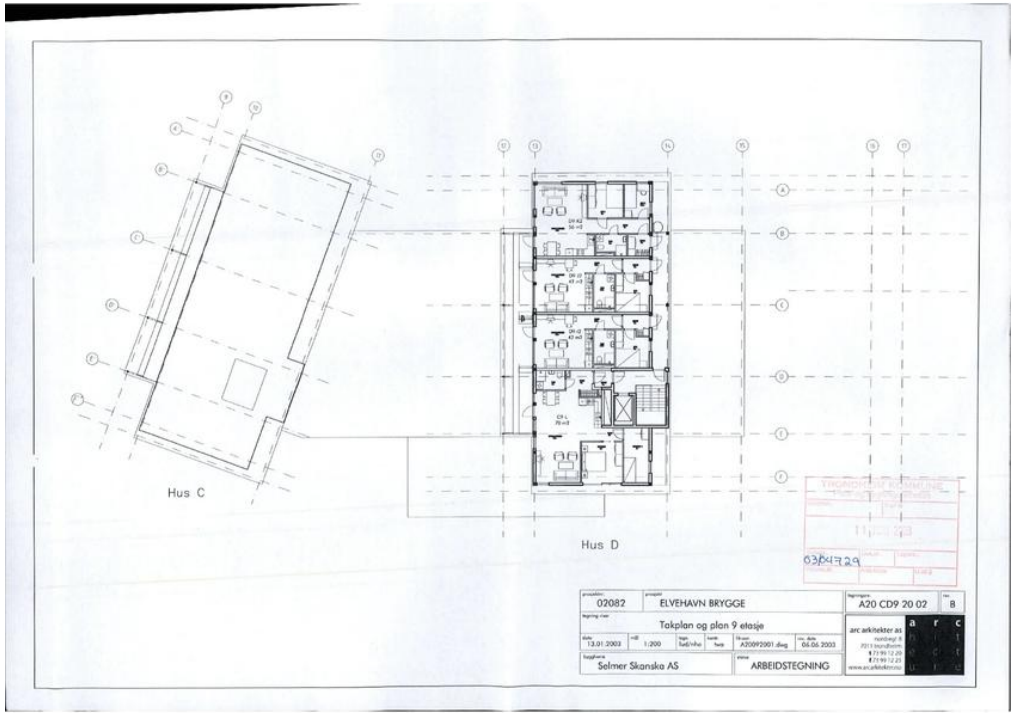

Hus C
Hus D
02082
ELVEHAVN BRYGGE - Hus C og D
A20 CD6 20 02
B
Plan 6. etasje
13.01.2003
1:200
A20062001.dwg
06.06.2003
Selmer Skanska AS
ARBEIDSTEGNING
arc arkitekter as


Hus C
Hus D
02082
ELVEHAVN BRYGGE - Hus C og D
A20 CD5 20 02
B
Plan 5. etasje
13.01.2003
1:200
A20052001.dwg
06.06.2003
Selmer Skanska AS
ARBEIDSTEGNING
arc arkitekter as

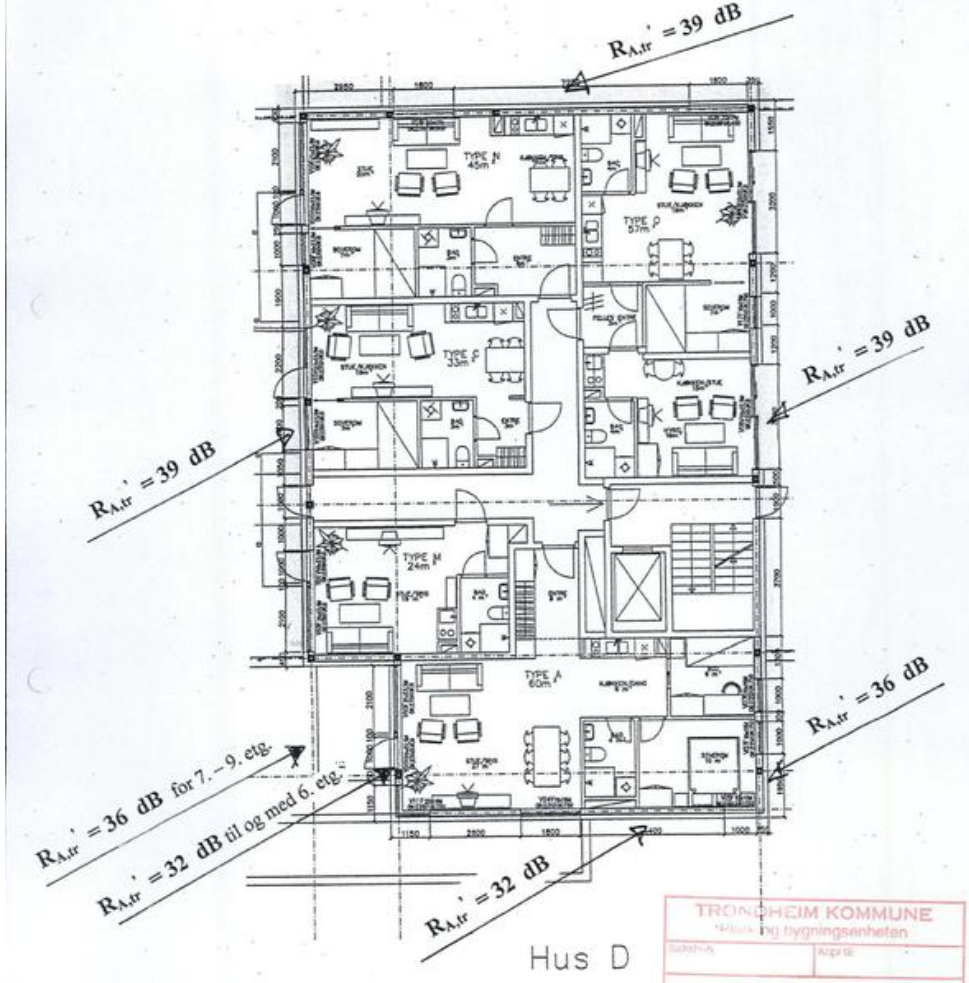

Hus C
Hus D
02082
ELVEHAVN BRYGGE - Hus C og D
A20 CD8 20 02
B
Plan 8. etasje
13.01.2003
1:200
A20082001.dwg
06.04.2003
Selmer Skanska AS
ARBEIDSTEGNING
arc arkitekter as


Hus C
Hus D
02082
ELVEHAVN BRYGGE - Hus C og D
A20 CD7 20 02
B
Plan 7. etasje
13.01.2003
1:200
A20072001.dwg
28.02.2003
Selmer Skanska AS
ARBEIDSTEGNING
arc arkitekter as

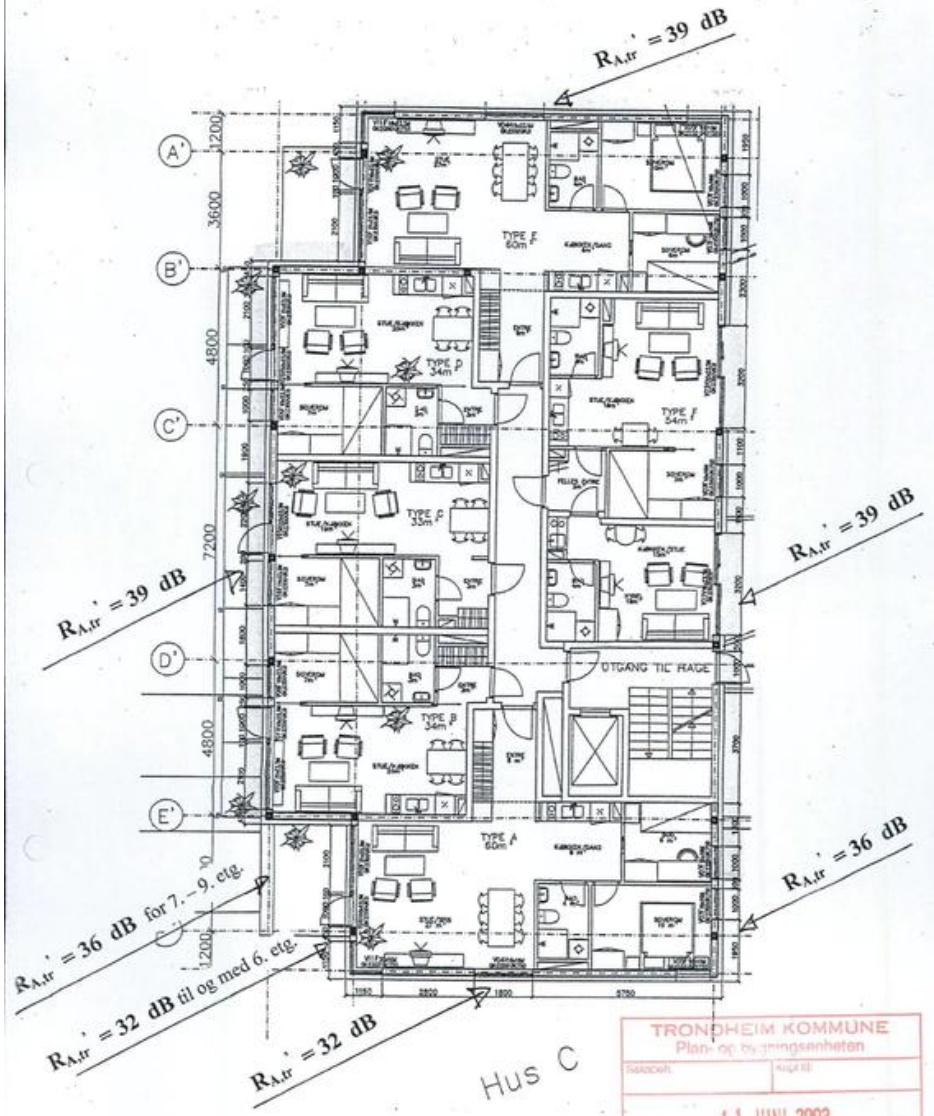

Hus C
Hus D
02082
Elvehavn Brygge - Hus C og D
A20 CDT 26 02
A
Tak/isolasjonsplan
09.05.2003
1:200
A2007T2001.dwg
20.05.2003
Selmer Skanska AS
ARBEIDSTEGNING - FG4
arc arkitekter as


Hus C
Hus D
02082
ELVEHAVN BRYGGE
A20 CD9 20 02
B
Takplan og plan 9 etasje
13.01.2003
1:200
A2009T2001.dwg
06.06.2003
Selmer Skanska AS
ARBEIDSTEGNING
arc arkitekter as

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

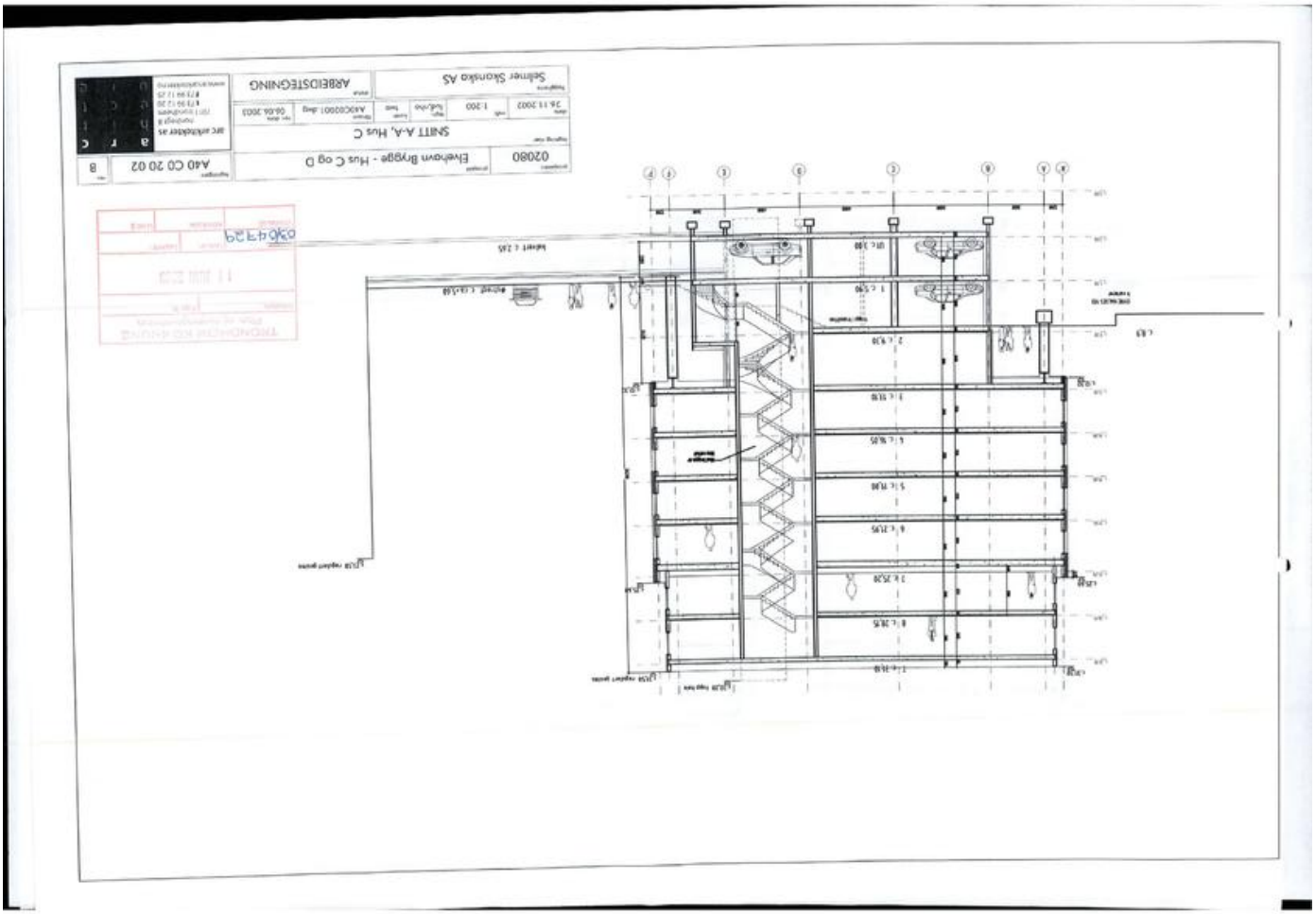


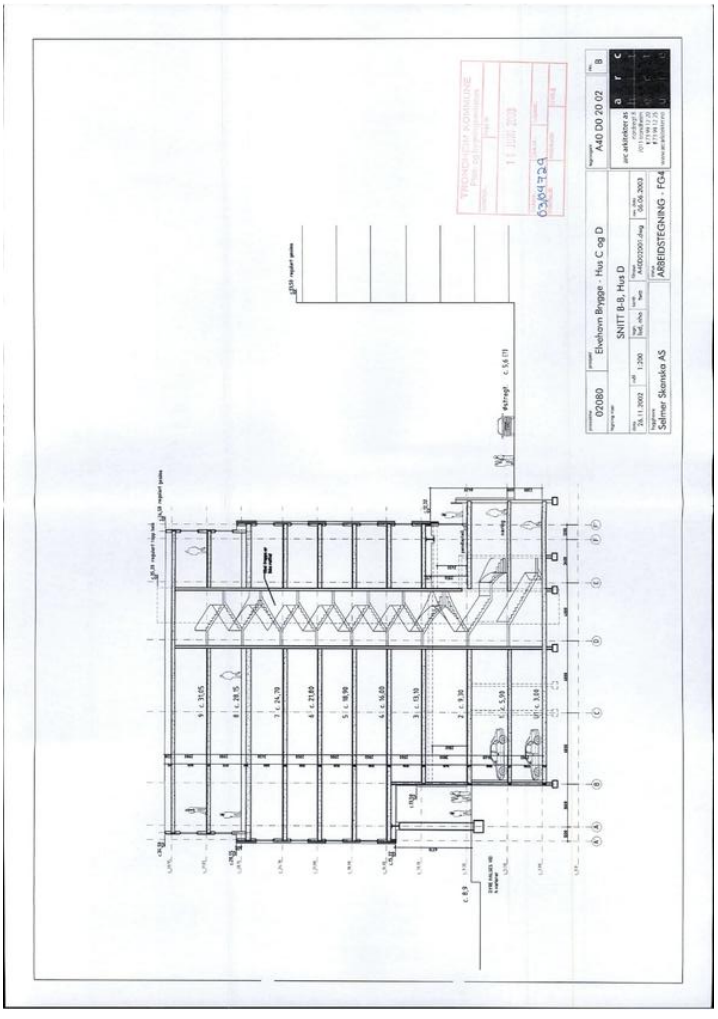
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
11 JUNI 2003
03/04729



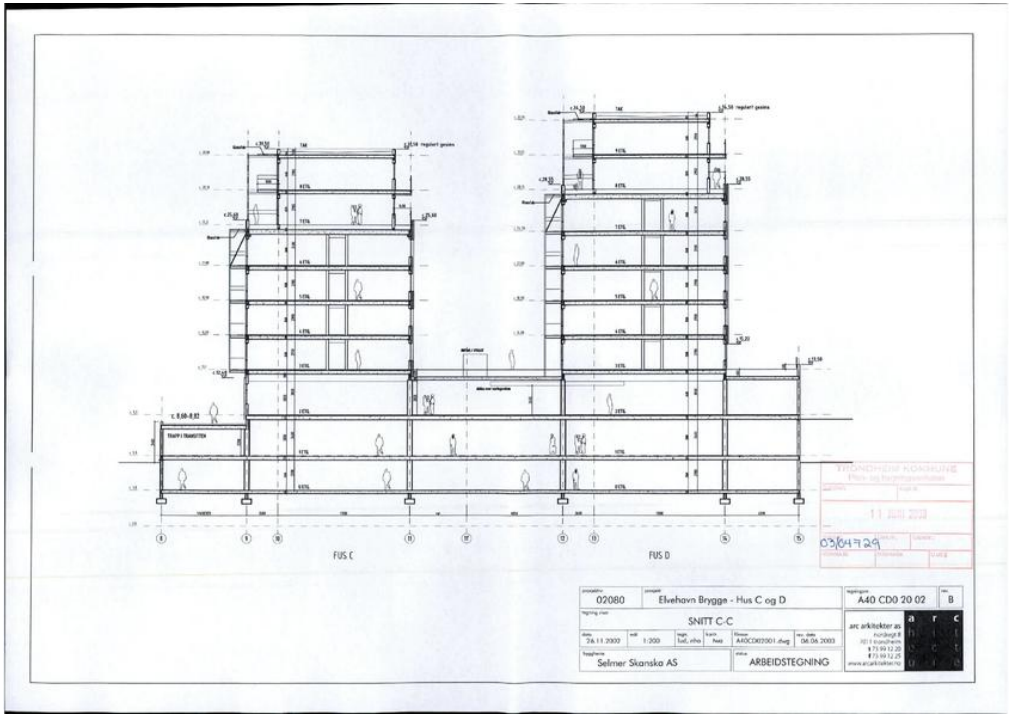
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
11 JUNI 2003
03/04729

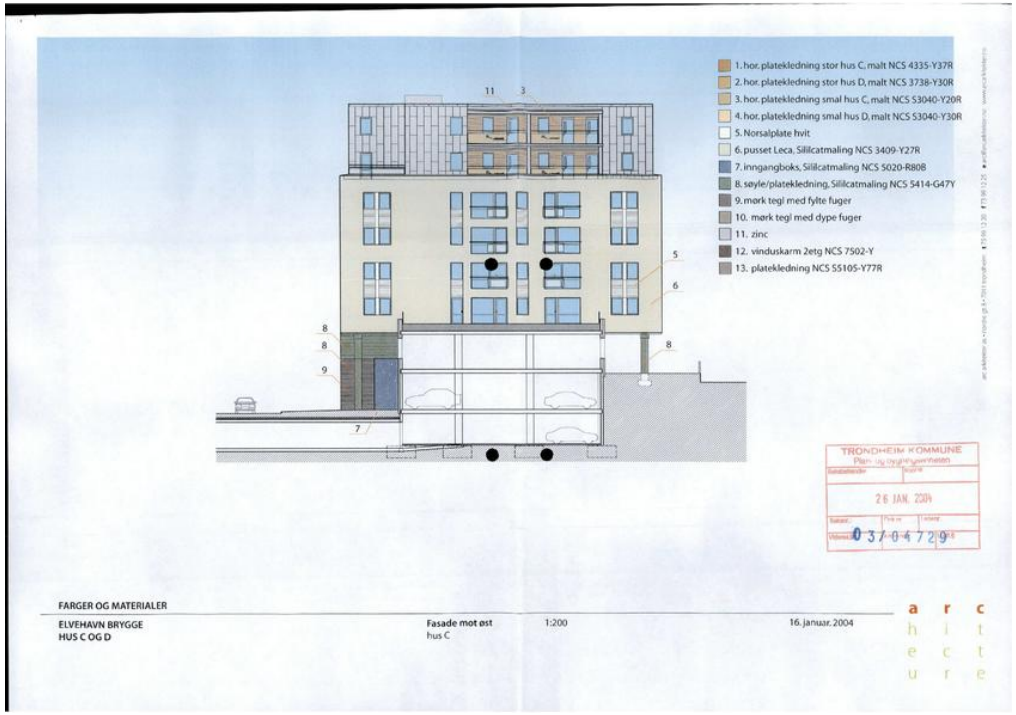
Figur 1. Plan Hus C, inntegnet våre anbefalinger for lydisolerende vinduskonstruksjon

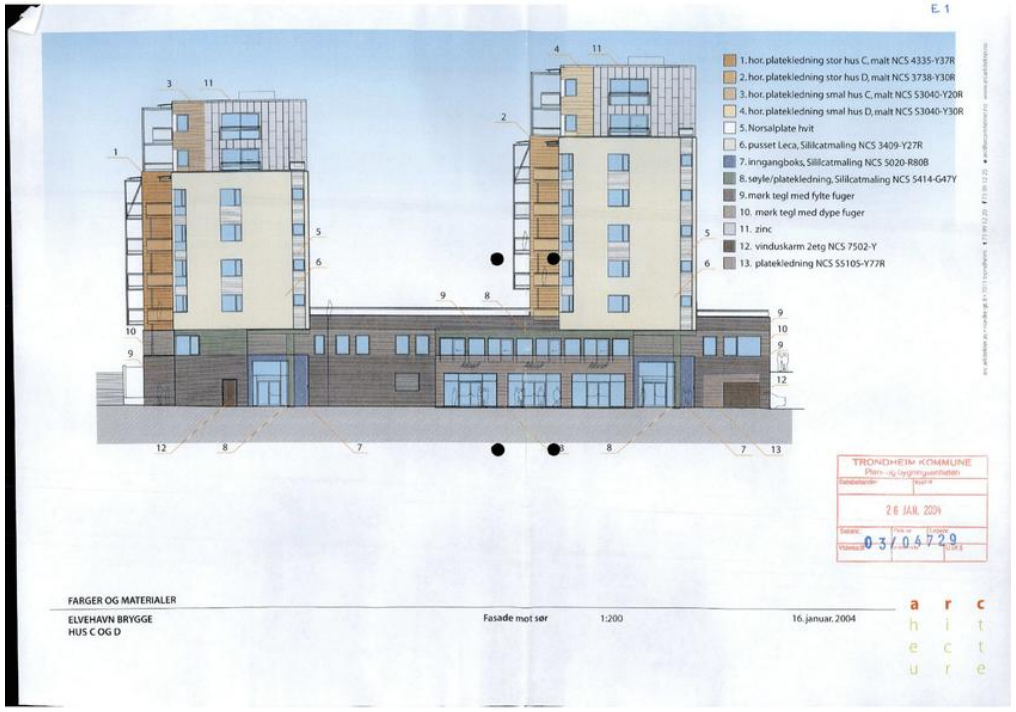

A40 C0 20 02
B
02080
Elvebrun Brygge - Hus C og D
SNITT A-A, Hus C
ARBEIDSTEGNING
Selmer Skanska AS
1:200
26.11.2002
A40C02001.dwg
06.06.2003

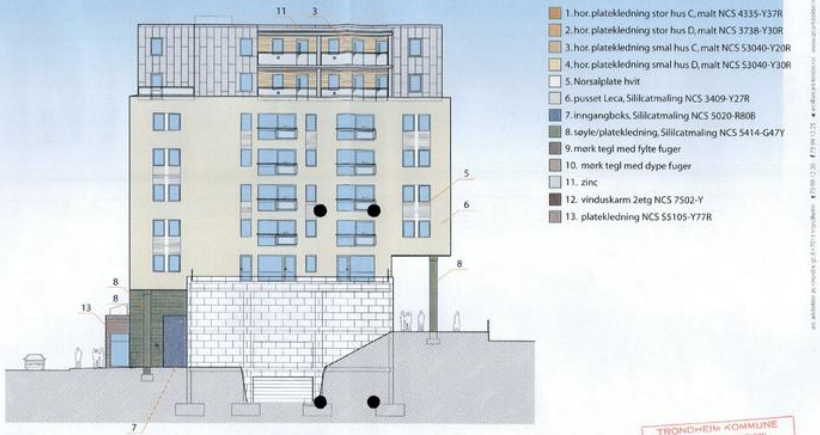

A40 00 20 02
B
02080
Elvebrun Brygge - Hus C og D
SNITT B-B, Hus D
ARBEIDSTEGNING - FG4
Selmer Skanska AS
1:200
26.11.2002
A40C02001.dwg
06.06.2003


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, Silikatmaling NCS 3409-Y27R
7. inngangboks, Silikatmaling NCS 5020-R80B
8. søyle/platekledning, Silikatmaling 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
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
26 JAN. 2004
03/04729
FARGER OG MATERIALER
ELVEHAVN BRYGGE
HUS C OG D
Fasade mot nord
1:200
16. januar. 2004
a r c
h i t e k t u r e


FUS C
FUS D
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
11 JAN 2005
03/04729
02080
Elvehavn Brygge - Hus C og D
A40 CD0 20 02
B
SNITT C-C
26.11.2003
1:200
A40CD020001.dwg
08.04.2003
Selmer Skanska AS
ARBEIDSTEGNING
arc arkitekter as
a r c


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, Sililcatmaling NCS 3409-Y27R
7. inngangboks, Sililcatmaling NCS 5020-R80B
8. søyle/platekledning, Sililcatmaling 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
TRONDHEIM KOMMUNE
26 JAN. 2004
07/04729
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


E 1
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, Sililcatmaling NCS 3409-Y27R
7. inngangboks, Sililcatmaling NCS 5020-R80B
8. søyle/platekledning, Sililcatmaling 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
TRONDHEIM KOMMUNE
26 JAN. 2004
07/04729
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 5340-Y20R
4. hor. platekledning smal hus D, malt NCS 5340-Y30R
5. Norsalplate hvit
6. pusset Leca, Silikatmaling NCS 3409-Y27R
7. inngangboks, Silikatmaling NCS 5020-R80B
8. søyle/platekledning, Silikatmaling 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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og byggesaksetaten
26 JAN. 2004
03/04729

FARGER OG MATERIALER

ELVEHAVN BRYGGE
HUS C OG D

Fasade mot øst
hus D

1:200

16. januar. 2004

arc
hitecture



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 5340-Y20R
4. hor. platekledning smal hus D, malt NCS 5340-Y30R
5. Norsalplate hvit
6. pusset Leca, Silikatmaling NCS 3409-Y27R
7. inngangboks, Silikatmaling NCS 5020-R80B
8. søyle/platekledning, Silikatmaling 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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og byggesaksetaten
26 JAN. 2004
03/04729

FARGER OG MATERIALER

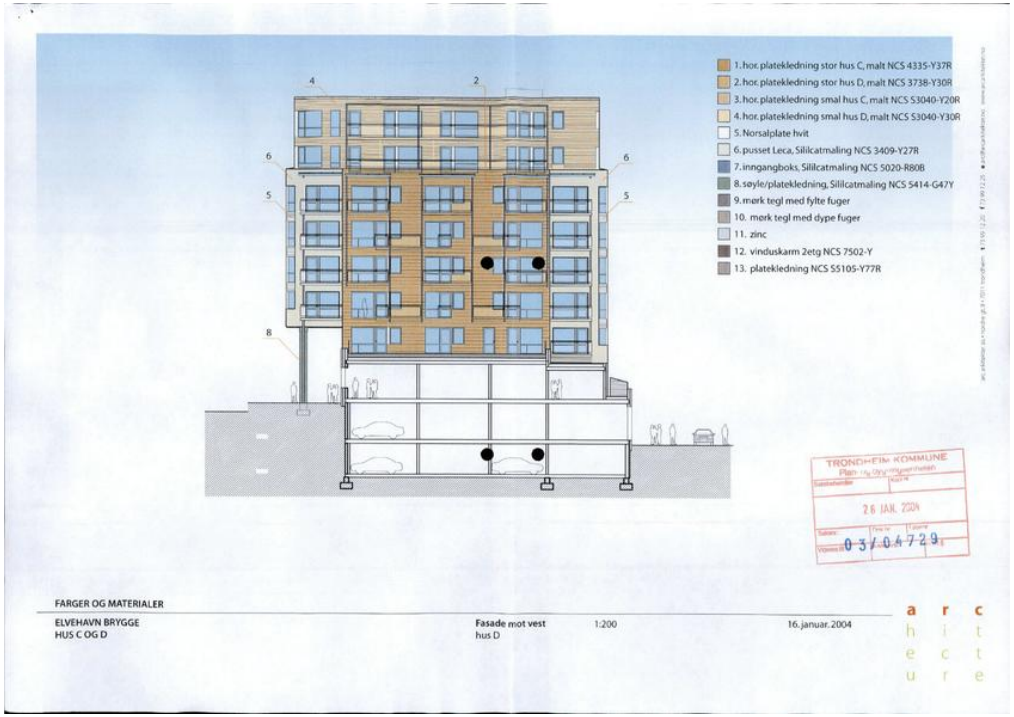
ELVEHAVN BRYGGE
HUS C OG D

Fasade mot vest
hus C

1:200

16. januar. 2004

arc
hitecture


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 53040-Y20R
4. hor. platekledning smal hus D, malt NCS 53040-Y30R
5. Norsalplate hvit
6. pusset Leca, Silikatmaling NCS 3409-Y27R
7. inngangboks, Silikatmaling NCS 5020-R80B
8. søyle/platekledning, Silikatmaling 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
4
2
6
6
5
5
8
TRONDHEIM KOMMUNE
26 JAN. 2004
03/04729
FARGER OG MATERIALER
ELVEHAVN BRYGGE
HUS C OG D
Fasade mot vest
hus D
1:200
16. januar. 2004
arc
hitecture



Fasade Nord

ELVEHAVN BRYGGE Blokk K

PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080

Blokk K Fasade Nord

K 302



Fasade Sor

ELVEHAVN BRYGGE Blokk K

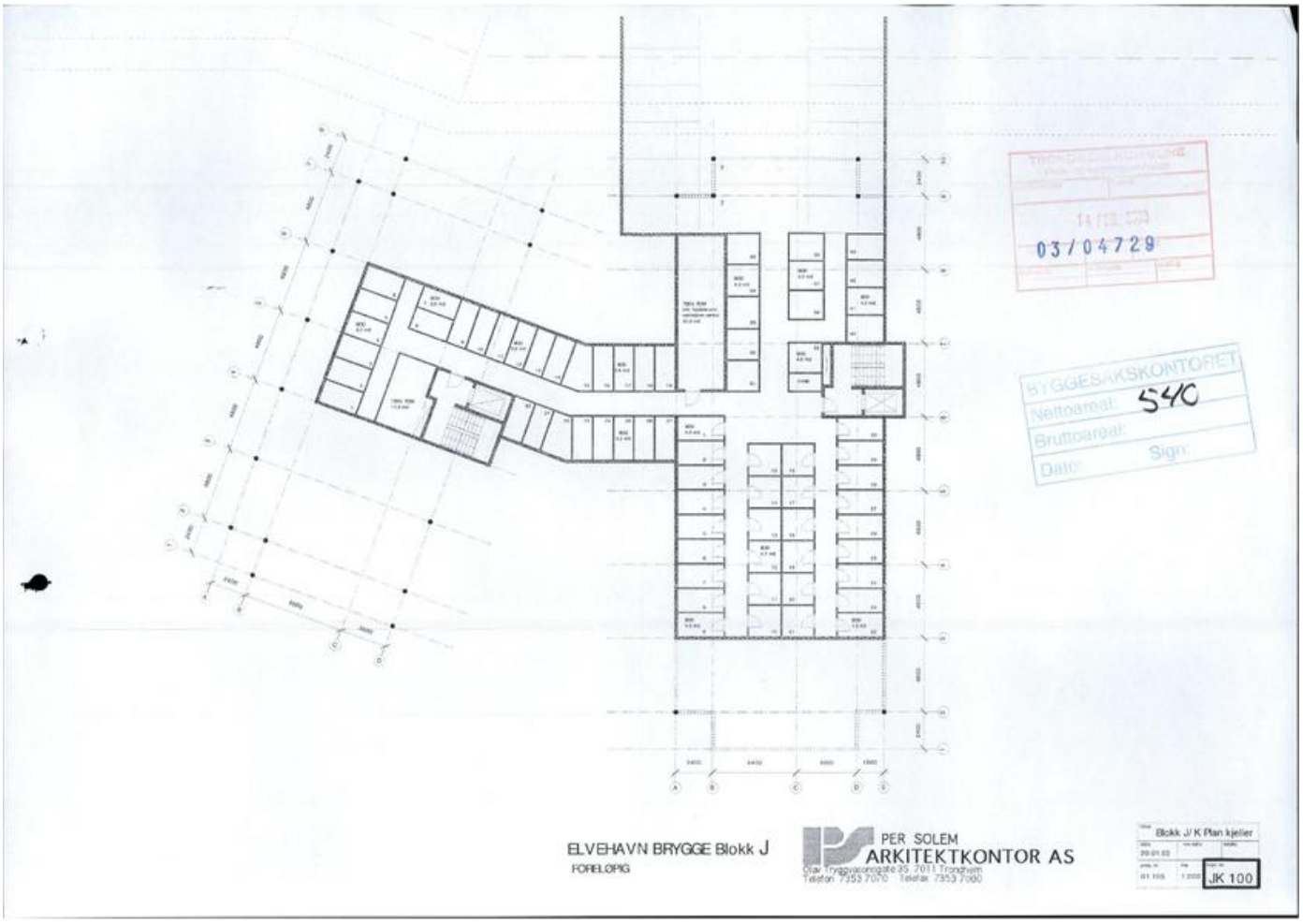
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080

Blokk K Fasade sor

K 301

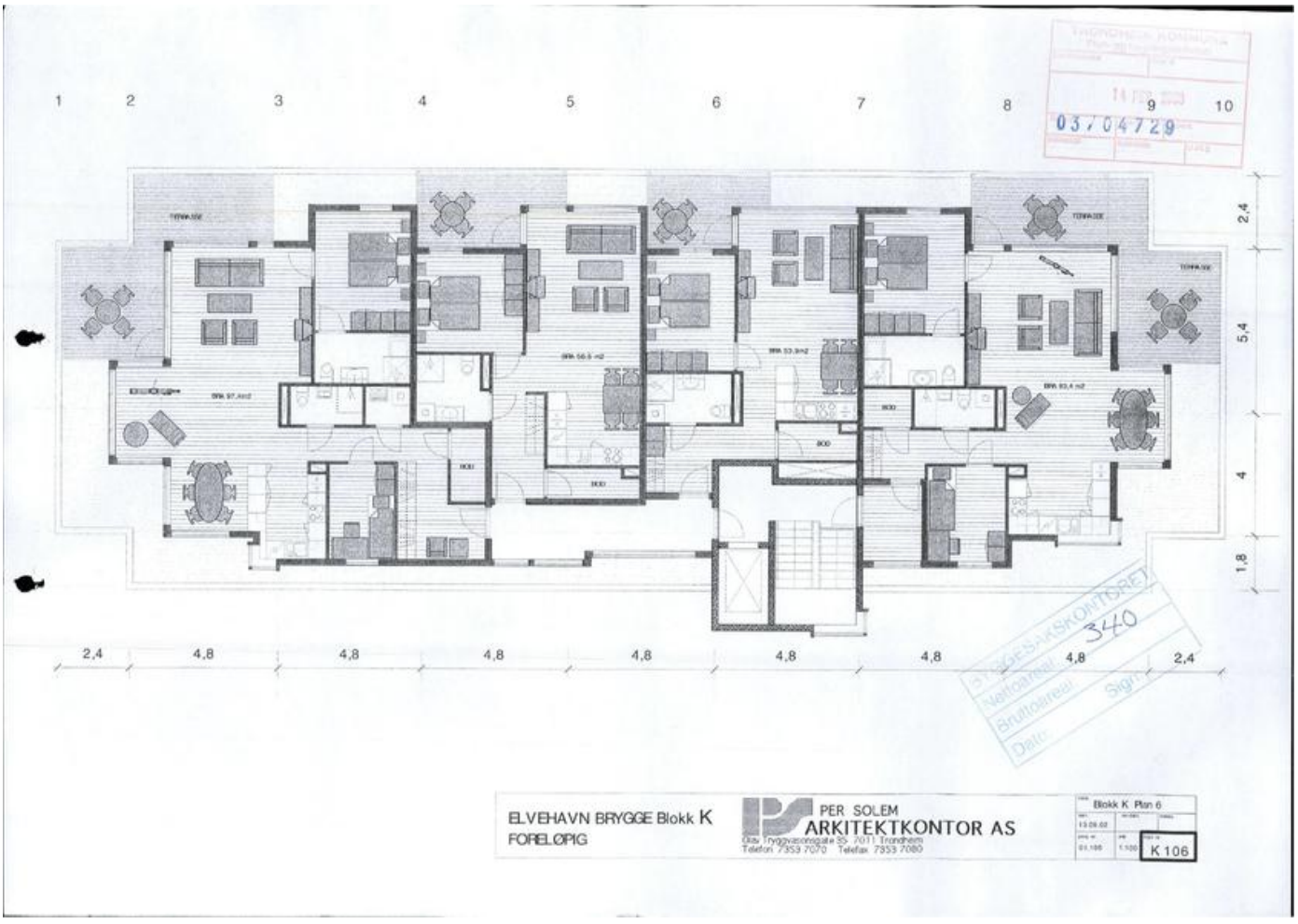

03/04729
Fasade Øst
ELVEHAVN BRYGGE Blokk K
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Blokk K Fasade Øst
K 303

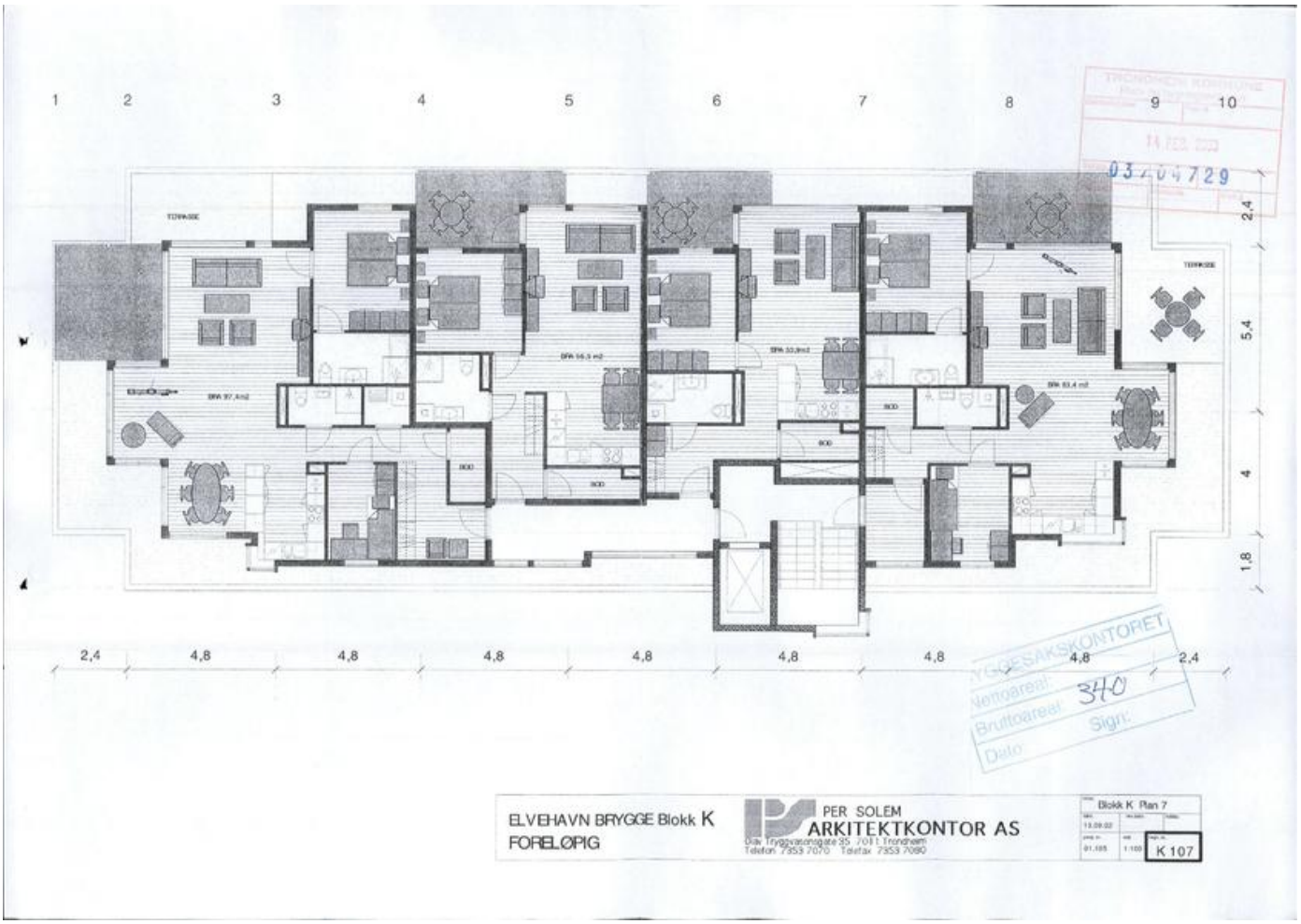

03/04729
ELVEHAVN BRYGGE Blokk K
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Blokk K Fasade vest
K 304

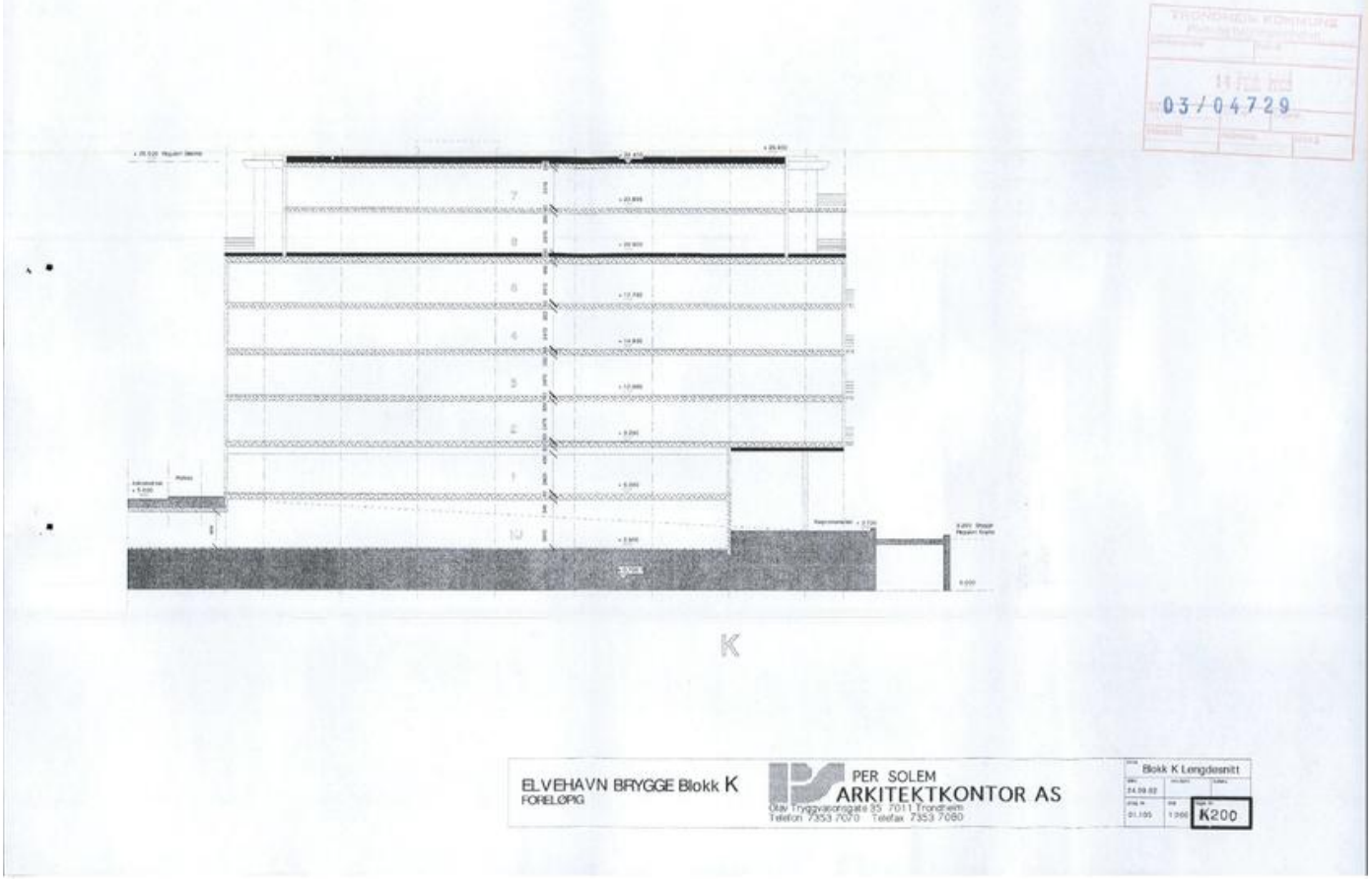

03/04729
SYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 540
Bruttoareal:
Dato: Sign:
ELVEHAVN BRYGGE Blokk J
FORELØPIG
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080
Blokk J/K Plan kjeller
JK 100

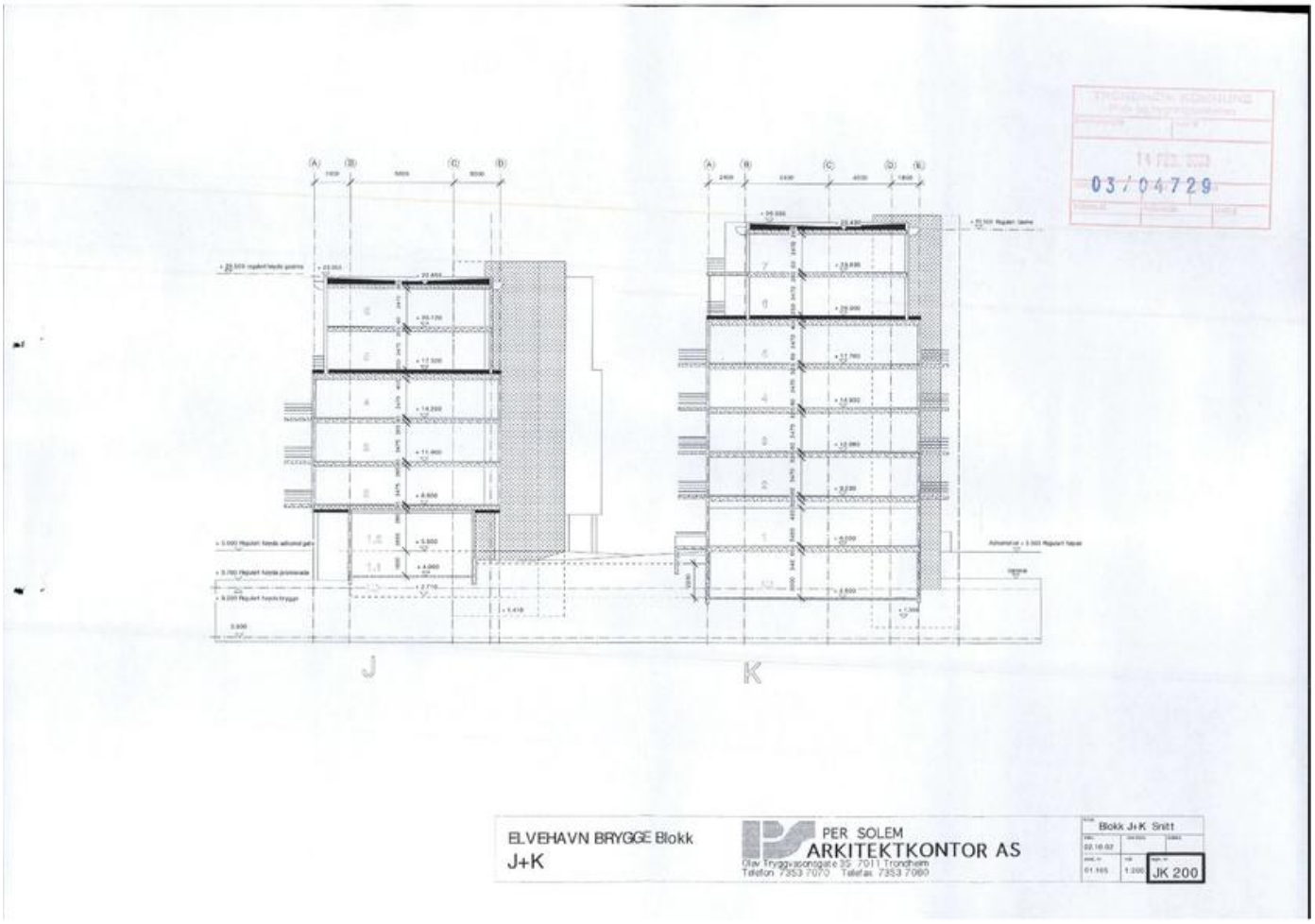

1 2 4 5 6 7 8 9 10
03/04729
BRA 65,2m2
BRA 45,1m2
BRA 42,0m2
BRA 55,1m2
BRA 65,9m2
BRA 53,8m2
2,4
5,4
4
1,8
2,4 4,8 4,8 4,8 4,8 4,8 4,8 4,8 2,4
SYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 400
Bruttoareal:
Dato: Sign:
ELVEHAVN BRYGGE Blokk K
FORELØPIG
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080
Blokk K Plan 1
K 101

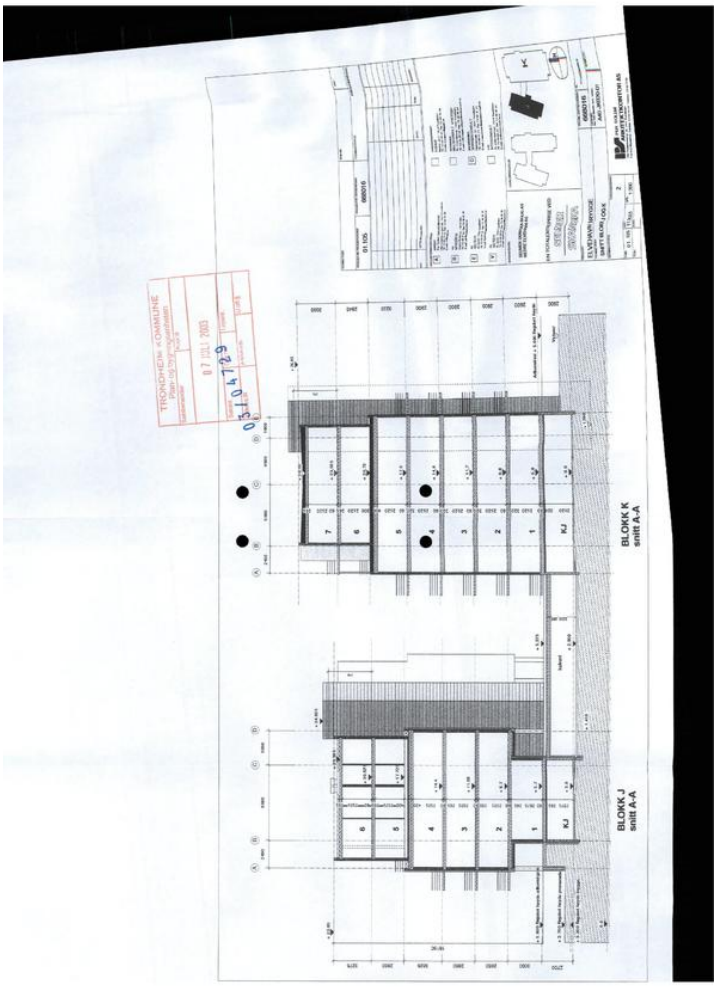

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
BRA 78,6m2
BRA 61,2m2
BRA 62,6m2
BRA 68,6m2
BRA 59,2m2
BRA 33,7m2
BRA 56,7m2
2,4 4,8 4,8 4,8 4,8 4,8 4,8 4,8 2,4
2,4
5,4
1,8
03704729
490
ELVEHAVN BRYGGE Blokk K
FORELØPIG
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Blokk K Plan 2,3,4&5
K 102

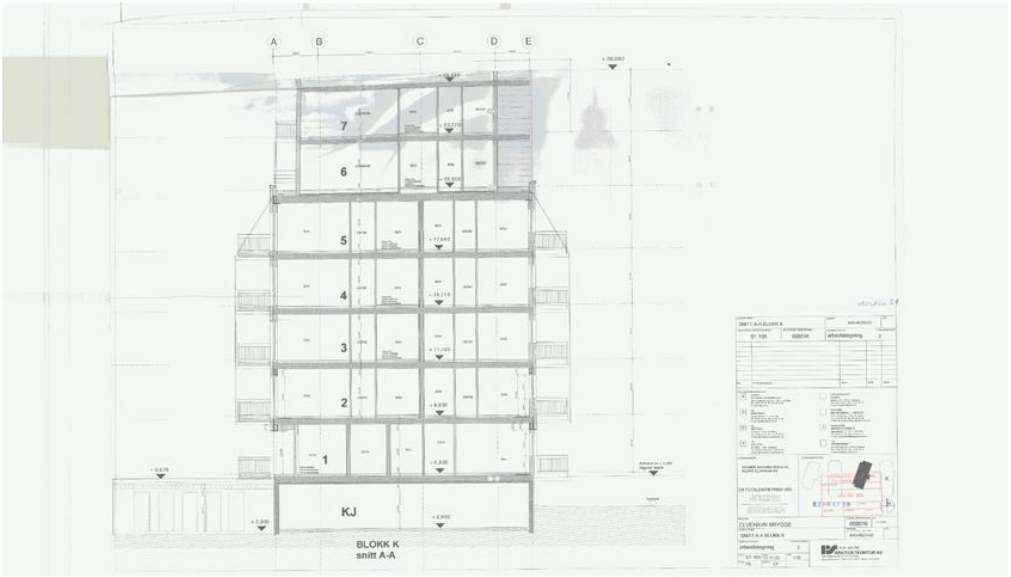

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
2,4 4,8 4,8 4,8 4,8 4,8 4,8 4,8 2,4
2,4
5,4
4
1,8
03704729
340
ELVEHAVN BRYGGE Blokk K
FORELØPIG
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Blokk K Plan 6
K 106


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
2,4
5,4
4
1,8
2,4
4,8
4,8
4,8
4,8
4,8
4,8
2,4
03/04729
TERRASSE
BRA 97,4m2
BRA 56,3 m2
BRA 53,8m2
BRA 83,4 m2
BOD
BOD
BOD
BOD
TERRASSE
TYGGESAKSKONTORET
Nettoareal:
Bruttoareal: 340
Dato:
Sign:
ELVEHAVN BRYGGE Blokk K
FORELØPIG
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080
Blokk K Plan 7
13.09.02
01.105
1:100
K 107


03/04729
K
ELVEHAVN BRYGGE Blokk K
FORELØPIG
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080
Blokk K Lengdesnitt
24.09.02
01.105
1:200
K200


TRONDHEIM KOMMUNE
03/04729
J
K
ELVEHAVN BRYGGE Blokk
J+K
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080
Blokk J+K Snitt
02.10.02
01.165
1:200
JK 200


TRONDHEIM KOMMUNE
07 JULI 2003
03/04729
BLOKK K
snitt A-A
BLOKK J
snitt A-A


A
B
C
D
E
7
6
5
4
3
2
1
KJ
BLOKK K
snitt A-A

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	08/565	18.01.2008

I henhold til kommunens gebyrregulativ for byggesaker vil behandlingsgebyr for en dispensasjonssøknad være kr. 2520,-.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Kåre Rypdal
Kåre Rypdal
saksbehandler

10143/08

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Øystein Solberg
Evjenveien 117

N-9024 TOMASJORD

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kåre Rypdal	08/00565 oppgis ved alle henvendelser		18.01.2008

Dyre Halses gate 9, 3. etasje
Forespørsel om å få godkjent ombygging av 2-roms leilighet til 3-roms

Det vises til forespørsel datert 02.01.2007, registrert mottatt byggesakskontoret 03.01.2007, samt e-post med salgsoppgave og tegninger, mottatt fra Kurt Solberg 14.01.2007.

På plantegning av 3. etasje som lå til grunn for byggesakskontorets godkjenning av boligprosjektet, framgår at det minste soverommet er gitt påskrift "BOD" med angitt areal 6 m2.
Rommet er vist innredet som et soverom med seng, arbeidsbord og garderobeskap, og har et relativt stort vindu som gir gode dagslysforhold.

Leiligheten er bra utstyrt med skap-plass/ garderobe, og en leilighet av denne størrelse ville i dagens byggemarked ikke blitt utstyrt med innvendig bod på 6 m2. Byggesakskontoret vil derfor anta at påskrift for romfunksjon er feil fra utbyggers side. Så lenge bygningsmyndigheten ikke reagerte på forholdet under byggesaksbehandlingen, må det tas som gitt at rommet er godkjent brukt som et soverom.

Etter opplysning pr. telefon fra Kurt Solberg er rommets areal kontrollmålt til 5,75 m2, og romhøyde er 2,50 m. Dette gir et volum på 14,4 m3; 0,6 m3 mindre enn kravet til rom for varig opphold, som er 15 m3, jf. teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK) § 10-31. Ved en eventuell søknad om dispensasjon fra § 10-31 vil byggesakskontoret vurdere å innvilge denne, da avviket er lite, og rommet ellers ligger til rette for bruk for varig opphold (soverom, arbeidsrom o.l.). Leiligheten vil da bli å regne som en 3-roms leilighet.

En eventuell flytting av lettvegg for å gjøre rommet større, er ikke søknadspliktig. Planmessig synes dette imidlertid å bli komplisert.

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/

10143/08

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	08/565	13.02.2008

Eiendommen omfattes også av "Reguleringsplan for Nedre Elvehavn, Elvehavn Brygge", R-560 ad, med tilknyttede reguleringsbestemmelser, vedtatt av bystyret 31.10.2002, og er der regulert til: *område for boliger (blokkbebyggelse)* og *kombinert formål: område for boliger/ forretning/ kontor.*

Vurdering/ begrunnelse
Det søkes om dispensasjon fra TEK § 10-31 vedr. volum i rom for varig opphold.

En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7.

Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Fra byggesakskontorets brev datert 18.01.2007 siteres:

På plantegning av 3. etasje, som lå til grunn for byggesakskontorets godkjenning av boligprosjektet, framgår at det minste soverommet er gitt påskrift "BOD" med angitt areal 6 m2.
Rommet er vist innredet som et soverom med seng, arbeidsbord og garderobeskap, og har et relativt stort vindu som gir gode dagslysforhold.

Leiligheten er bra utstyrt med skap-plass/ garderobe, og en leilighet av denne størrelse ville i dagens byggemarked ikke blitt utstyrt med innvendig bod på 6 m2. Byggesakskontoret vil derfor anta at påskrift for romfunksjon er feil fra utbyggers side. Så lenge bygningsmyndigheten ikke reagerte på forholdet under byggesaksbehandlingen, må det antas som gitt at rommet er godkjent brukt som et soverom.

Videre påpekes at det oppmålte volumet på 14,4 m3 er *... 0,6 m3 mindre enn kravet til rom for varig opphold, som er 15 m3, jf. teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK) § 10-31. Ved en eventuell søknad om dispensasjon fra § 10-31 vil byggesakskontoret vurdere å innvilge denne, da avviket er lite, og rommet ellers ligger til rette for bruk for varig opphold (soverom, arbeidsrom o.l.). Leiligheten vil da bli å regne som en 3-roms leilighet.*

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret i dette tilfelle å kunne dispensere fra TEK § 10-31, slik at leilighetens rom med feil påskrift "BOD" godkjennes som et rom for varig opphold.

VEDTAK:

I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 7 GIS DISPENSASJON FRA TEKNISK FORSKRIFT TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (TEK) § 10-31.

Dispensasjonen innebærer at leiligheten blir å regne som en 3-roms leilighet.

Det vises til ovennevnte begrunnelse.

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Delegasjonssak nr: FBR DSP 0561/08

Øystein Solberg
Evjenveien 117

N-9024 TOMASJORD

DISPENSASJON

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kåre Rypdal	08/565 oppgis ved alle henvendelser	Øystein Solberg	13.02.2008

Dyre Halses gate 9, 3. etasje
Dispensasjon fra teknisk forskrift til plan- og bygningsloven § 10-31

Byggested: **Dyre Halses gate 9** Gnr.: **410** Bnr.: **683**
Ansvarlig søker: **Øystein Solberg**
Tiltakshaver: **Øystein Solberg**

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

Innledning
Skriftlig forespørsel vedr. ombygging av leilighet samt dokumentasjon er mottatt byggesakskontoret 03.01.2008.
Plantegning av leiligheten med kopi av salgsoppgave er mottatt 14.01.2007.
Byggesakskontoret besvarte forespørselen ved brev datert 18.01.2008, og påpekte at det kan søkes om dispensasjon fra teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.
Søknad om dispensasjon fra teknisk forskrift til plan- og bygningsloven er registrert mottatt byggesakskontoret 30.01.2008.

Foran nevnte dokumentasjon ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder dispensasjon fra teknisk forskrift (TEK) § 10-31 *Planløsning og størrelse*, i det det søkes om godkjenning av volum i rom for varig opphold som er under minstekravet i TEK.

I søknaden opplyses at rommets størrelse er 2, 37 m x 2,43 m x 2,50 m (takhøyde), som gir volum 14,4 m3. Vinduet er et åpningsvindu, hengslet, og med ytre mål 1,32 m x 0,90 m.

Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 94 nr. 3.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som *byggeområde: eksisterende bybebyggelse.*

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	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	08/565	13.02.2008

Gebyrer i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Kåre Rypdal
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi u/ vedlegg:
Kurt Solberg, Alkeveien 14, 9015 Tromsø

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 tilliggende 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. Fasadematerialer 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 leik 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

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 *Utnyttelse*
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.

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 ytterevegger 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. Søyler 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 allmennyttig- 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 tilliggende 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

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)

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.

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.

8.3-1 *Utnyttelse 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 forurensede 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 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.

Trondheim

Planstatus

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 kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring naturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1043.16m^2
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1043.16m^2

GJELDENDE 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 gårdsplass	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, Sirkeltomta (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	Transittkaia Alternativ 1
	5001 r20230029	Rosenborgbassenget

PLANFORSLAG		
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?		
	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

TINGLYST
DAGBOKNR: 262385
15 MARS 2007
STATENS KARTVERK

Erklæring om rett til atkomst til og gjennomkjøring i garasjeanlegg

Undertegnede eiere og hjemmelshavere til eiendommene

gnr. 410, bnr. 684,
gnr. 410, bnr. 683, snr. 1-102,
gnr. 410, bnr. 687 og
gnr. 410, bnr. 691

erklærer at eiere av garasjeanlegg beliggende i eiendommene

gnr, 410, bnr. 683, snr. 1-102,
gnr. 410, bnr. 684,
gnr. 410, bnr. 685, snr. 1-67,
gnr. 410, bnr. 686,
gnr. 410, bnr. 687,
gnr. 410, bnr. 691,
gnr. 410, bnr. 692, snr. 1 og 2,
gnr. 410, bnr. 693, snr. 1 til 63, og
vestre del av gnr. 410, bnr. 159

Rett kopi bekreftes
Advokat Vegard Sandaa Karlsen

i forbindelse med parkering har rett til atkomst og gjennomkjøring i garasjedel av eiendommene

gnr. 410, bnr. 684,
gnr. 410, bnr. 683, snr. 1-102,
gnr. 410, bnr. 687 og
gnr. 410, bnr. 691.

Rettigheten forutsetter at rettighetshaverne dekker sine forholdsmessige andeler av drift og vedlikehold av kjørebane, kulverter, porter osv tilknyttet garasjeanleggene. Utgiftene skal fordeles forholdsmessig etter antall parkeringsplasser i garasjeanleggene beliggende i rettighetshavernes eiendommer.

Doknr: 262385 Tinglyst: 15.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Trondheim kommune
Målestokk 1:1 469
Utskriftsdato 23.02.2007
Karttype Grunnkart

Hjelpedokument

vestre del

40 m

Pyre-Halses gate
MERAKERBANEN
Rosenborgkleiva
Trauvollveien
Lasringen er laget av: Norkart AS
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget

N

Side 1 av 1

http://webhotel.gisline.no/GISLINEWebMapExplorer_2_1/PrintComponent/PrintForm.aspx?fo...t=A4L&l...nd=no&scale=1469&w... 23.02.2007

For Kaibygg I Nedre Elvehavn AS, org. nr. 880 897 152
Hjemmelshaver til gnr. 410, bnr. 684

Trondheim 17. januar 2007

Arve Kristen Heggem

Eyvind Stav

For Sameiet Elvehavn Brygge C og D, org. nr. 987 191 511
På vegne av hjemmelshavere i gnr. 410, bnr. 683, snr. 1-102,

Trondheim 17. januar 2007

Signatur
GRETE GREFSTAD
Navn med blokkbokstaver

signatur
MARTIN BØRKE
Navn med blokkbokstaver

For Nedre Elvehavn AS, org. nr. 971 048 042
Hjemmelshaver til gnr. 410, bnr. 687 og gnr. 410, bnr. 691

Trondheim 17. januar 2007

Eyvind Stav

signatur
EYVIND STAV
Blokkbokstaver

Rett kopi bekreftes
Advokat Vegard Sandaa Karlsen

Advokatfirmaet
BJERKAN STAV ANS

TINGLYST
DAGBOKNR:: 115 159
08 JAN. 2007
12165016S03/he
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

På Sirkeltomten II gnr 410 bnr 665 i Trondheim skal det være 38 parkeringsplasser til gjesteparkering for eiendommen gnr 410 bnr 683 (6 plasser), 684 (6 plasser), 685 (5 plasser), 686 (5 plasser), 687 (6 plasser), 691 (2 plasser), 692 (3 plasser) og 693 (5 plasser) i henhold til gjeldende parkeringsordning på gnr 410 bnr 665.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på eiendommen Sirkeltomten II, gnr 410 bnr 665 og kan kun slettes etter eksplisitt og skriftlig forutgående samtykke fra Trondheim kommune.

Trondheim, 05.01.2007

Sirkeltomten II AS
Eyvind Stav
styreleder

Doknr: 115159 Tinglyst: 08.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Advokatfirmaet
BJERKAN STAV ANS
pr Heidi Eide

1 / 1

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samelebroken reduseres)
TRONDHEIM 11.08.04	TRONG FLØNES EYVIND STAV	

Returneres etter tinglysing til
KJØBYGG 1 NEDRE ELVEHAVN AS
v/o SKANSKA BOLIG AS
Pb 6033
7434 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingsk
Saksbehandler:
Kopi til:
12 AUG. 2004
Saksnr. 04/18502
Dok.nr.
Løpenr. 062824/04
Arkivkode
U off.§

TINGLYST
13 AUG 2004
Trondheim tingrett
Dagbokn.: 10748

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer) Side 1 av 2

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	TRONDHEIM	410	683		

2. Hjemmelshaver(e)

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

Doknr: 16748 Tinglyst: 13.08.2004 Emb.107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

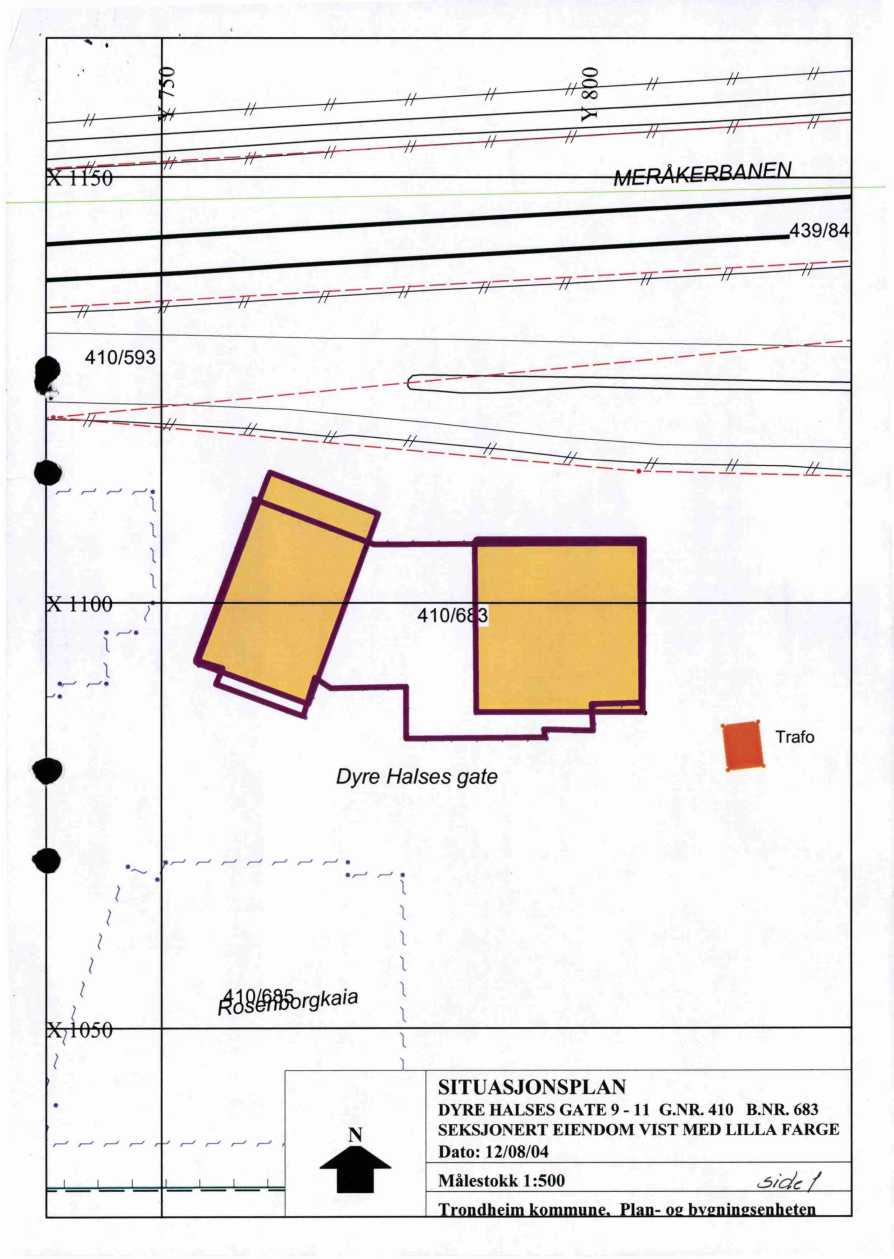
S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	400		13	B	340		25	B	340		37	B	420		49	B	365	
2	B	1000		14	B	330		26	B	330		38	B	560		50	B	365	
3	B	470		15	B	340		27	B	340		39	B	400		51	B	345	
4	B	355		16	B	595		28	B	595		40	B	400		52	B	595	
5	B	360		17	B	540		29	B	540		41	B	400		53	B	240	
6	B	595		18	B	595		30	B	300		42	B	400		54	B	330	
7	B	340		19	B	340		31	B	340		43	B	440		55	B	450	
8	B	330		20	B	330		32	B	420		44	B	365		56	B	570	
9	B	340		21	B	340		33	B	420		45	B	415		57	B	595	
10	B	595		22	B	595		34	B	560		46	B	365		58	B	340	
11	B	540		23	B	540		35	B	680		47	B	365		59	B	330	
12	B	595		24	B	595		36	B	420		48	B	365		60	B	340	

Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
410	683			Trondheim kommune

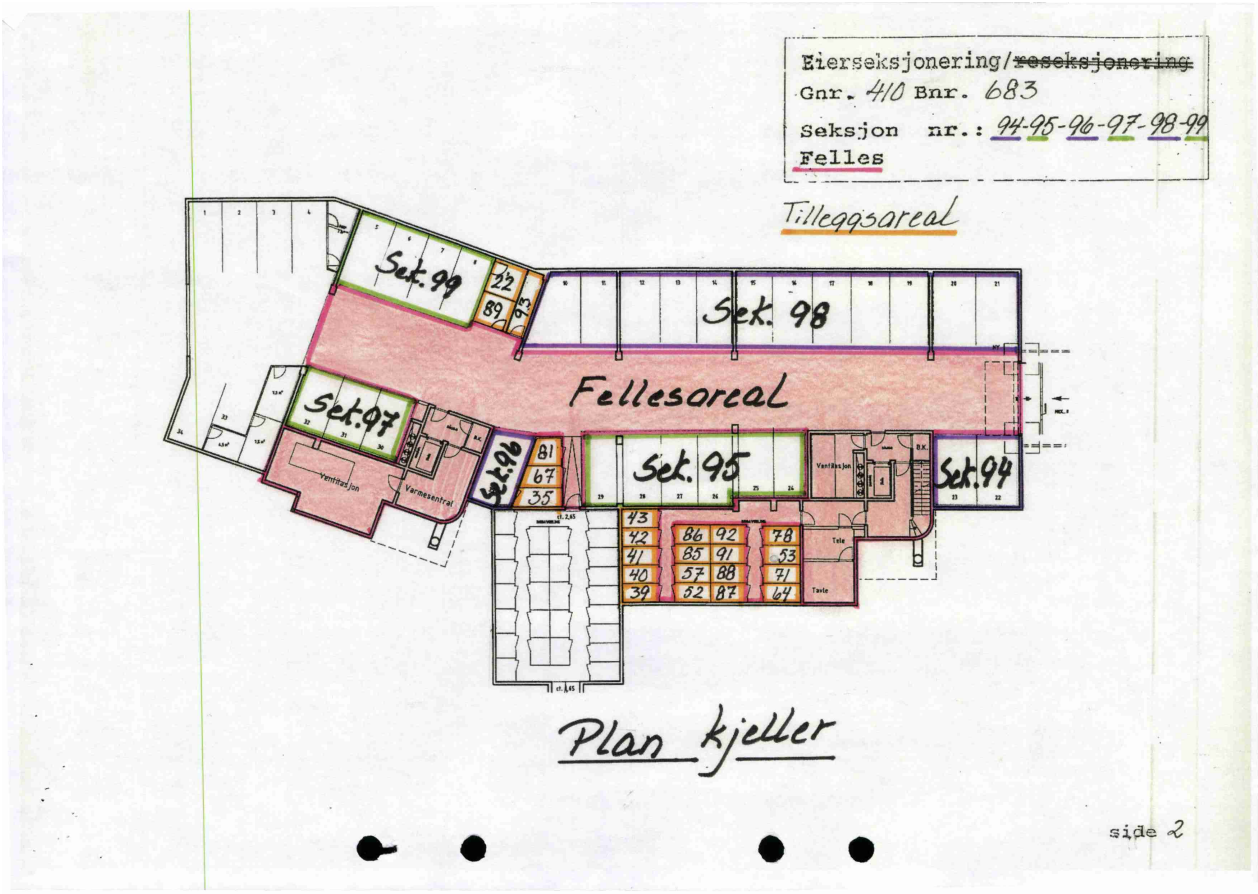
Dato	Stempel og underskrift
12.8.04	Trondheim kommune Plan- og bygningsenheten Saksbehandler

Noter:

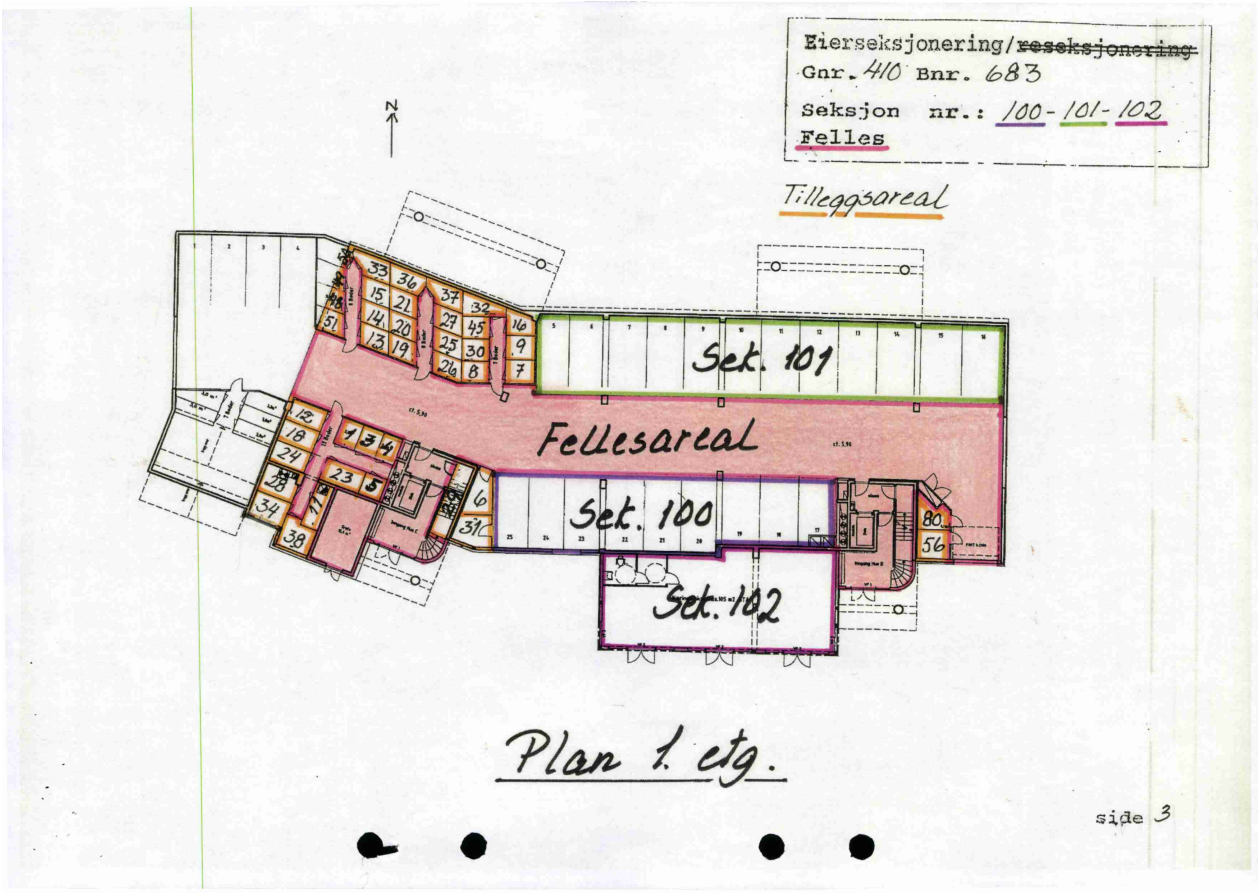
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

TINGLYST
13 AUG 2004
Trondheim tingrett
Dagboknr.:

Side 5 av 14
Attestert kopi av dok.nr. 2004/16748/107
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:33
Kartverket



Side 6 av 14
Attestert kopi av dok.nr. 2004/16748/107
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:33
Kartverket



Side 7 av 14
Attestert kopi av dok.nr. 2004/16748/107
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:33
Kartverket

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 410 Bnr. 683
Seksjon nr.: 1-3-5-39-41-43-45-47-49
Felles 2-4-40-42-44-46-48-50
51

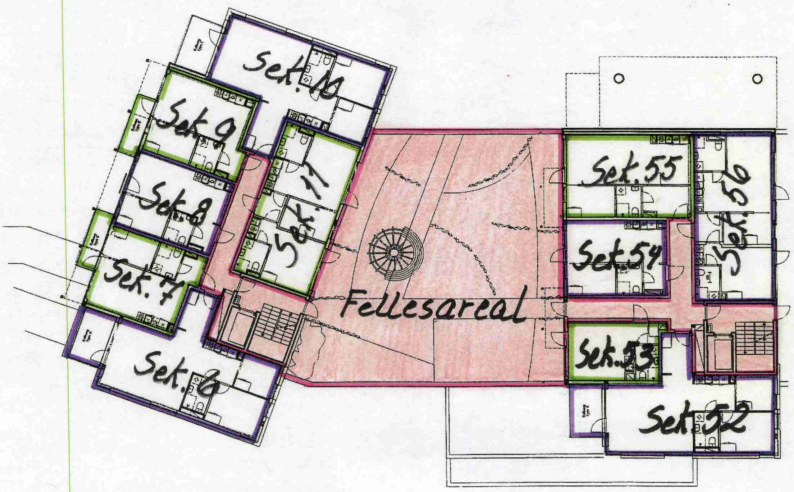


Plan 2. etg.

side 4

Side 8 av 14
Attestert kopi av dok.nr. 2004/16748/107
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:33
Kartverket

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 410 Bnr. 683
Seksjon nr.: 6-8-10-52-54-56
Felles 7-9-11-53-55



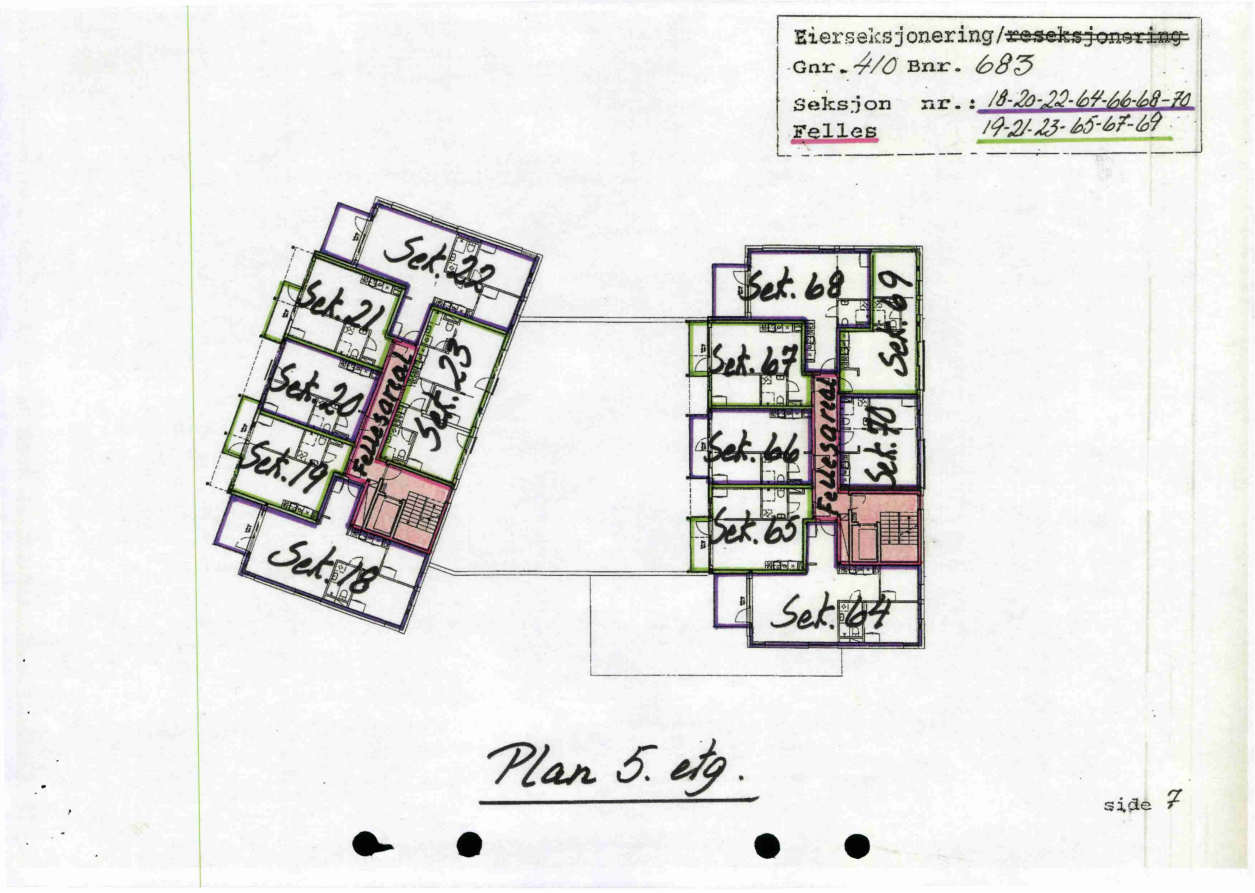
Plan 3. etg.

side 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/16748/107
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:33
Side 9 av 14



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/16748/107
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:33
Side 10 av 14



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/16748/107
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:33

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 410 Bnr. 683
Seksjon nr.: 24-26-28-72-74-76
Felles 25-27-29-71-73-75-77

Plan 6. etg.

side 8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/16748/107
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:33

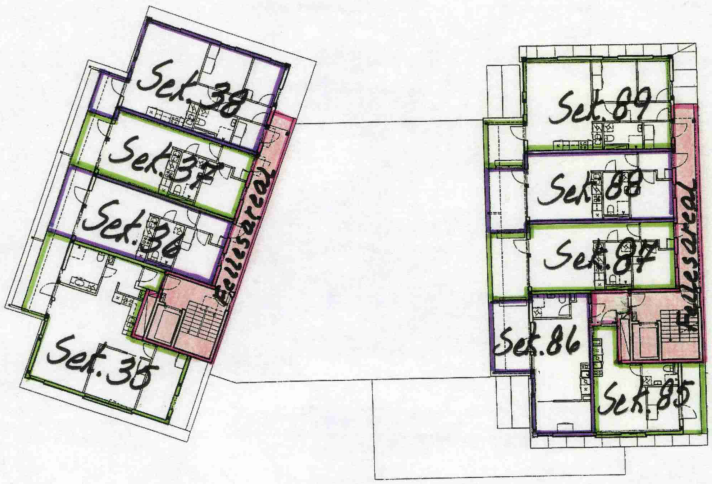
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 410 Bnr. 683
Seksjon nr.: 30-32-34-78-80-82-84
Felles 31-33-79-81-83

Plan 7. etg

side 9

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/16748/107
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:33

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 410 Bnr. 683
Seksjon nr.: 36-38-86-88
Felles 35-37-85-87-89

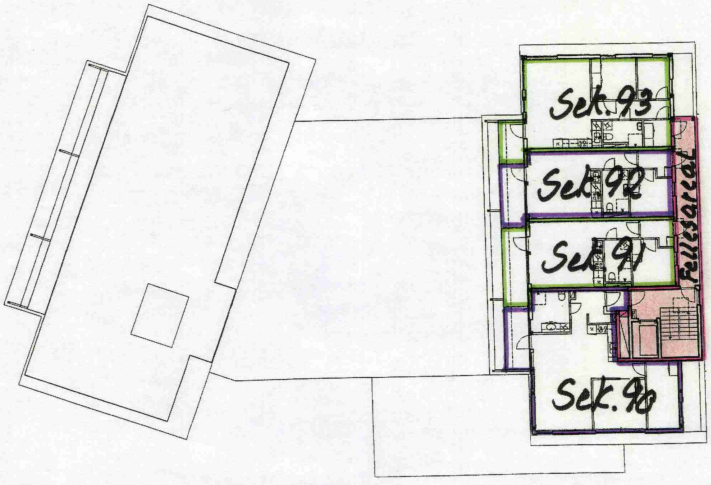


Plan 8. etg.

side 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/16748/107
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:33

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 410 Bnr. 683
Seksjon nr.: 90-92
Felles 91-93



Plan 9. etg.

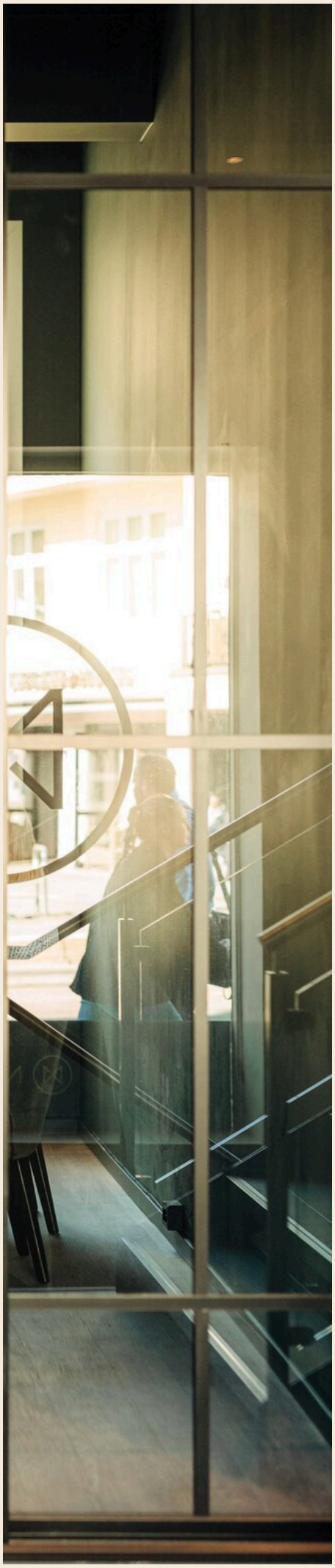
side 11

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

NORDVIK

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0114/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dyre Halses gate 9 7042 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 410, bnr 683, snr 51 (ideell andel 1/1) 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

NORDVIK

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!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Olaf E. Rønning

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Midtbyen Eiendomsmegling AS
o.ronning@nordvikbolig.no
478 69 306