

Dyre Halses gate 5



Velkommen til

# Dyre Halses gate 5



Salgsoppgaven produsert 27. juni 2025

# Solsiden

Stilren selveierleilighet fra 2006. Heis. Balkong. Fjernvarme. Lave felleskostnader. Attraktiv beliggenhet.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 390 000,- |
| Omkostninger | 86 100,- |
| Totalpris | 3 476 100,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 2 848,- |
| BRA-i | 44 kvm |
| Totalt BRA | 44 kvm |
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Selveierleilighet |

| | |
|---|---|
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2006 |
| | |
| Megler | Thomas Kvålsvoll |
| Telefon | 906 56 880 |
| E-post | t.kvaalsvoll@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Velkommen til Dyre Halses gate 5 - En innbydende og lettstelt selveierleilighet beliggende i et av Trondheims mest etterspurte områder. Umiddelbar nærhet til dagligvarebutikker, shopping, treningssentre og kollektiv transport. Ca. 2 minutters gange til Solsiden med et bredt utvalg restauranter, kaféer og et pulserende uteliv på kveldstid.

- Innflytningsklar standard med stilrene overflater og moderne materialvalg.
- God standard med TG1 på de fleste punkter.
- Delikat kjøkken fra 2014. Baderommsinnredning oppgradert samme tid.
- Åpen stue/kjøkkensone med gode møbleringsmuligheter.
- Praktisk løsning med sovealkove.
- Sørvendt balkong på 5 kvm.
- Muligheter for leie av p-plass.
- Like ved Solsiden med dagligvarebutikker, shoppingmuligheter m.m.

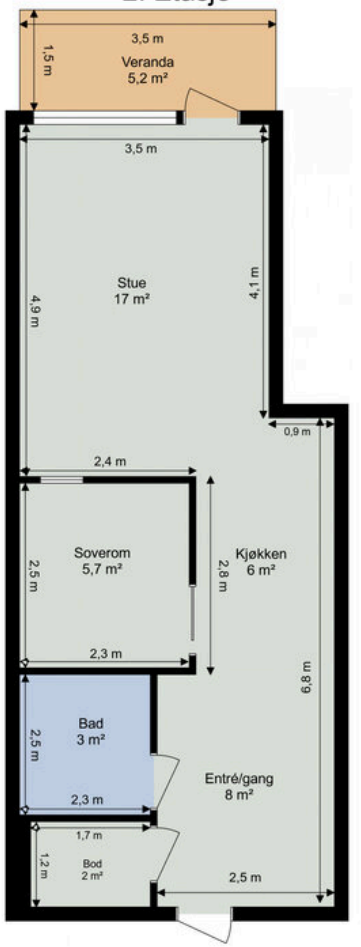
# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 44 kvm |
| Totalt BRA: | 44 kvm |
| TBA: | 5 kvm |

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad og sovealkove samt bod/teknisk.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

# Dyre Halses Gate 5
## 2. Etasje




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























Informasjon

# Dyre Halses gate 5

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
42-0072/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Dyre Halses gate 5, 7014 TRONDHEIM
Gnr 410, bnr 687, snr 51 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

### Selger
Stian Hegerland Hagen

### Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
84 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
86 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
98 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 476 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 488 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
2006

### Etasje
2

### Antall soverom
Sovealkove

### Arealer
BRA-i: 44 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 5 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad og sovealkove samt bod/teknisk.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Rom defineres etter bruken

av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

## Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende: entré/gang, kjøkken, stue, bad, sovealkove samt bod/teknisk.

## Standard

Tilstandsgrader gitt av takstmann:
TG0: 0
TG1: 7
TG2: 1
TG3: 0
TGIU: 2

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 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.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

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.

- Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget.

## Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass. Styret i sameiet råder over 17 biloppstillingsplasser som er forbeholdt boligseksjonene 1-47 og 50. Parkeringsplass kan søkes styre. Låst sykkelbod/parkering ved utgang.

## Modernisering og påkostninger

- Kjøkken fra 2014.
- Baderomsinnredningen byttet i 2014.

- Byttet taklampe bad og bod.
- Ny oppvaskmaskin i 2021. (Blomberg GVN39S32)
- Nytt klosett på bad 12. juni 2025.
- Byttet kran på kjøkken 12. juni 2025.

## Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trondheim VVS: 12. Juni 2025 - Byttet klosett på badet Bravida - 6 september 2023.
- Byttet lampe på badet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Polygon 2022 - Bytte av bekledning på veggen ved inngangsparti på utsiden etter vannlekkasje i leiligheten over. Ingen skader i leiligheta, og alt gikk på sameiet sin forsikring. Det er også malt på utsiden i etterkant.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida AS: Byttet lamper i bod og på bad. Sjekket sikringsskap.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Sameiet hadde noen innom for rens av avtrekksventiler, usikker på om det ble gjennomført kontroll.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Nei, men takstmann er bestillt.

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?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Mener på det ligger i salgsoppgaven. Jeg er hvertfall ganske sikker på at det er utført en måling. Ligger plantegninger i søknaden om å etablere leiligheten i blokka 13.12.2013.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

### Bygningssakkyndig
Yggdrasil Takst AS

### Byggemåte
Boligblokk oppført i 8 etasjer, med bærende konstruksjoner og etasjeskille i betong, og er utvendig kledd med trekledning, fasadeplater og pusset. Taket er tilnærmet flatt, og er tekket med papp eller lignende.

### Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking
C - grønn
Energikarakter: C. Oppvarmingskarakter: GRØNN.

### Oppvarming
Fjernvarme og elektrisk.

## Økonomi

### Felleskostnader
Kr 2 848,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Velforeningskontingent: Kr. 114,00
- Fjernvarme: Kr. 558,00
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr. 399,00
- Felleskostnader driftsdel: Kr. 1 588,00
- Vedlikeholdsfond: Kr. 189,00

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

### Kommunale avgifter
Kr 7 692,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann- og avløpsgebyr.
- Renovasjon.
- Eiendomsskatt.

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

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Nettlei: ca. 150 kr pr. mnd.
- Årlig strømforbruk på 4000 ca. kWh.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 810 492,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 241 968,- 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

Inkludert i felleskostnader.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Elvehavn Brygge F, orgnr. 994440780

### Om sameiet

Sameiet Elvehavn Brygge F består av 51 boligseksjoner med 17 egne parkeringsplasser i felleseie og en næringsseksjon i 1. etasje.

Byggherre var Kaibygg 1 Nedre Elvehavn AS og entreprenør Skanska Norge AS. Bygget ble ferdigstilt august 2006 i Dyre Halses gate 5. Boligdelen er oppført over åtte plan (2. – 9. etasje).

### Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultat 2024: 225 911,-
Disponible midler per 31.12.24: 1 329 597,-

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at seksjonseier og leietakere aksepterer sameiets regler for dyrehold.

### Sameiets forsikring

Fremtind forsikring AS
Polisenr. 26916658

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 626 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

Det blir skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning. Se for øvrig kart i FINN.no annonse.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

Kollektivtilbudet på Solsiden består av buss, tog og flybuss. Nærmeste holdeplass er Dyre Halses gate som ligger rett utenfor blokka og betjener en rekke linjer. Trondheim sentralbanestasjon ligger en kort spasertur unna. Det er kort vei til Portalen som huser 3T-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 i all hovedsak av nyere blokkbebyggelse.

### Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er "Dyre halses gate" og ligger 4 minutter til fots unna leiligheten. Herifra går det hyppige avganger i begge retninger. Bussen tar deg inn til byen på 7 minutter.

### Skoler og barnehager

- Nedre Elvehavn barnehage (1-5 år) 0,2 km.
- Lademoen barnehage (0-5 år) 0,5 km.
- Svartlamoen barnehage (1-5 år) 0,6 km.

- Bispehaugen skole (1-7 kl.) 0,8 km.
- Lilleby skole (1-7 kl.) 1,3 km.
- Singsaker skole (1-7 kl.) 1,8 km.

- Rosenborg skole (8-10 kl.) 1,2 km.
- Thora storm videregående skole, 1,4 km.
- Bybroen videregående skole, 1,4 km.

Barneskolekrets: Bispehaugen.
Ungdomskolekrets: Rosenborg.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.11.2006.

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.

### 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 område regulert av plan r0560ad, og eiendommen er regulert til blant annet blokkbebyggelse.
Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel 2022 til 2034. Det foreligger regulering under arbeid, r20190002, r20210053 r20220031 og r20230029. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/410/687/51:
11.01.2005 - Dokumentnr: 703 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. samt
eventuelle kabler for strøm, telefon og kabel-tv
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:687 Snr:48

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2007 - Dokumentnr: 262385 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:159
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:685 Snr:1-67
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:686
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:686 Snr:1-74
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:692 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:692 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:693 Snr:1-63
Rett til adkomst og gjennomkjøring i garasjeanlegg
Overført fra: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:687 Snr:48
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2007 - Dokumentnr: 262385 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:683 Snr:1-102
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:684 Snr:1-93
Rett til adkomst og gjennomkjøring i garasjeanlegg.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:687 Snr:48
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2008 - Dokumentnr: 684434 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruk av boder
Bestemmelse om bruk av teknisk rom
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:687 Snr:48
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2014 - Dokumentnr: 935032 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 48
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 273/2471
Ny seksjon:
Snr: 51
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/2471

### 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

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.

## 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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum – estimert til kr. 40 680,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar alle inkl. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 900,-

Samlet skal selger betale kr. 129 770,- 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 27. juni 2025

### Ansvarlig megler

Thomas Kvålsvoll, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90656880

### 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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

# Dyre Halses gate 5

# Dyre Halses gate 5

Nabolaget Solsiden - vurdert av 166 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Bispehaugen skole (1-7 kl.)**<br>269 elever, 15 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| **Trondheim International School...**<br>219 elever, 12 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| **Lilleby skole (1-7 kl.)**<br>216 elever, 17 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| **Singsaker skole (1-7 kl.)**<br>307 elever, 18 klasser | 24 min<br>1.8 km |
| **Rosenborg skole (8-10 kl.)**<br>539 elever, 38 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| **Thora Storm videregående skole**<br>1100 elever | 16 min<br>1.4 km |
| **Bybroen videregående skole**<br>210 elever | 16 min<br>1.4 km |

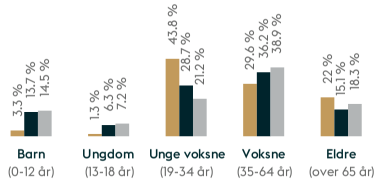
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Dyre Halses gate**<br>Linje 2, 10 | 2 min<br>0.1 km |
| **Lademoen stasjon**<br>Linje R60, R70 | 4 min<br>0.4 km |
| **Trondheim S**<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 12 min<br>1 km |
| **St. Olavs gate**<br>Linje 9 | 20 min<br>1.8 km |
| **Trondheim Værnes** | 29 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Nedre Elvehavn barnehage (1-5 ...**<br>27 barn | 2 min<br>0.2 km |
| **Lademoen barnehage (0-5 år)**<br>48 barn | 6 min<br>0.5 km |
| **Svartlamon Kunst- og kulturbhg...**<br>41 barn | 7 min<br>0.6 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 | 9 min |
| Bispehaugen skole -gymsal | 11 min |
| 3T-Solsiden | 2 min |
| Feel24 Buran | 7 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 5

7042 TRONDHEIM

5001/410/51/687/0/0

Rapportdato

19.06.2025

| | |
|---|---|
| TG 0 | 0 |
| TG 1 | 7 |
| TG 2 | 1 |
| TG 3 | 0 |
| TG IU | 2 |

**Befaring utført den 15.06.2025 av:**



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

skjoldvegen 9
7540 klæbu

+4741191616
post@ygggdrasiltakst.no

DYRE HALSES GATE 5 - 5001/410/51/687/0/0

## 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 5 - 5001/410/51/687/0/0

## 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 5 - 5001/410/51/687/0/0



## 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 5 - 5001/410/51/687/0/0

## 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.

## 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.

DYRE HALSES GATE 5 - 5001/410/51/687/0/0



## Om boligen

**Adresse:** Dyre Halses gate 5 , 7042, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/410/51/687/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2006

**Tomt:** 626.50 $m^2$

**Hjemmelshaver(e):** Stian Hagen

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Kun takstmann

**Byggemetode:** Boligblokk oppført i 8 etasjer, med bærende konstruksjoner og etasjeskille i betong, og er utvendig kledd med trekledning, fasadeplater og pusset. Taket er tilnærmet flatt, og er tekket med papp eller lignende.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

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

### Hindringer på befaringsdagen

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

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget

DYRE HALSES GATE 5 - 5001/410/51/687/0/0

## Areal/oppmåling

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

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

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

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

| **2 Etasje** | | | |
|---|---|---|---|
| **Primærrom**<br>42 m$^2$ | **Sekundærrom**<br>2 m$^2$ | **BRA (P-ROM + S-ROM)**<br>44 m$^2$ | **BTA**<br>48 m$^2$ |
| **Beskrivelse primærrom**<br>Entre/gang, sovealkove, bad, kjøkken og stue. | | **Beskrivelse sekundærrom**<br>Bod/teknisk. | |

**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**<br>44 m$^2$ | **BRA-e**<br>0 m$^2$ | **BRA-b**<br>0 m$^2$ | **Åpent areal (TBA)**<br>5 m$^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Entre/gang, sovealkove, bad, kjøkken og stue samt bod/teknisk. | **Beskrivelse av BRA-e** | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal**<br>Balkong |

| **BOLIGENS TOTALE BRA** (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |
|---|
| **BRA**<br>44 m$^2$ |

DYRE HALSES GATE 5 - 5001/410/51/687/0/0



**Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Trolig tilhørende bod til leiligheten, denne ble ikke målt da undertegnede ikke vet hvor den ligger. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.**

## 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.

### 1 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

**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.

### 0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

### 2 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.

**Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer:** Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

DYRE HALSES GATE 5 - 5001/410/51/687/0/0

## 1 Dokumentasjon

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

**Kommentar:**
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

**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?**
2025-06-18

## 2 Lovlighet

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

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**
Ja

**Kommentar:**
Det er fremlagt ferdigattest datert 08.11.2006.

**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 5 - 5001/410/51/687/0/0



## 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.

**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 5 - 5001/410/51/687/0/0

## 4 Balkong / terrasse TG 1

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

**Type:**
Etablert balkong med utgang fra stue.

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**
Nei

**Er det etablert rekkverk?**
Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**
Ja

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**
Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse**

**Kommentar:**
Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

DYRE HALSES GATE 5 - 5001/410/51/687/0/0



## 5 Bad

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

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Innredning byttet i 2014

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**
Nei

### Overflater

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

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**
Nei

**Er det fall til sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

**Totalvurdering av overflater** TG 1

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

**Levetid:**

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

### Membran, tettesjikt og sluk

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

DYRE HALSES GATE 5 - 5001/410/51/687/0/0

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

**Kommentar:**
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

**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.

**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:**
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg



DYRE HALSES GATE 5 - 5001/410/51/687/0/0

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 1

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

**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.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett på bad med tettesjikt over 10 år.



DYRE HALSES GATE 5 - 5001/410/51/687/0/0

## 6 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

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

**Type:**
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 5 - 5001/410/51/687/0/0



## 7 Kjøkken TG 1

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.

**Integrerte hvitevarer:**
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**
Ja

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

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

**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 5 - 5001/410/51/687/0/0

## 8 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:**
Ikke funnet.

**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 5 - 5001/410/51/687/0/0



## 9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer — TG IU

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

**Type sikringer:**
Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**
Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

**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?**
Ukjent

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

**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 5 - 5001/410/51/687/0/0

**Bilde**



**Totalvurdering av elektrisk anlegg**

**Kommentar:**
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.
Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Hagen, Stian Hegerland | 9578-5997-4-2242155 | 2025-06-18 13:29:16 |

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
18. jun. 2025

Oppdragsnummer
42-0072/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Dyre Halses gate 5, 7042 TRONDHEIM

**Meglerfirma**
Nordvik Trondheim

**Selgere**
Stian Hegerland Hagen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. august 2020

**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: 26916658
Forsikret i: Fremtind

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Trondheim VVS: 12. Juni 2025 - Byttet klosett på badet Bravida - 6 september 2023 - Byttet lampe på badet

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

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

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Polygon 2022 - Bytte av bekledning på veggen ved inngangsparti på utsiden etter vannlekkasje i leiligheten over. Ingen skader i leiligheta, og alt gikk på sameiet sin forsikring. Det er også malt på utsiden i etterkant.

**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:** Bravida AS: Byttet lamper i bod og på bad. Sjekket sikringsskap

**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?**

Nei

**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

**Eventuell kommentar:** Sameiet hadde noen innom for rens av avtrekksventiler, usikker på om det ble gjennomført kontroll

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

Nei



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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**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.**

Nei

**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?**
Nei

## 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?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Nei, men takstmann er bestillt

**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?** Mener på det ligger i salgsoppgaven. Jeg er hvertfall ganske sikker på at det er utført en måling. Ligger plantegninger i søknaden om å etablere leiligheten i blokka 13.12.2013.

**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?**
Nei

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



**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**
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: 42-0072/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Hagen, Stian Hegerland** | **2025-06-18** |

Identifikasjon

bankID Hagen, Stian Hegerland

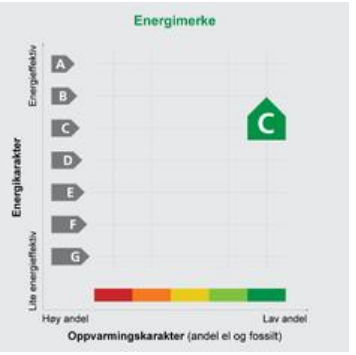
Signicat

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

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Dyre Halses gate 5 |
| Postnr | 7042 |
| Sted | TRONDHEIM |
| Andels-/eilighetsnr. | / |
| Gnr. | 410 |
| Bnr. | 687 |
| Seksjonsnr. | 51 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2020-1127038 |
| Dato | 06.05.2020 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Takst-forum Trøndelag AS |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Vedtekter.
# Sameiet Elvehavn Brygge F.

## 1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Elvehavn Brygge F.

## 2. HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i Dyre Halses Gate 5 (Bygg F) som skal skilles ut av eiendommen gnr. 410, bnr. 687 i Trondheim kommune. Den enkelte sameier har 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 og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelene består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik dette er angitt i seksjonsbegjæringen. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon. Tilleggsdeler gjelder parkeringsplasser og bod i kjeller og 1. etasje til enkelte av boligsameierne. Øvrige boligsameiere har bod i kjeller i en seksjon i Sameiet Elvehavn Brygge hus E, som eies av Sameiet Elvehavn Brygge hus F. Videre er Sameiet Elvehavn Brygge hus F eier av en ideell andel av næringsseksjon bestående av en 1 fellesbod i 1. etasje i Sameiet Elvehavn Brygge hus E.

Seksjonene i Sameiet er fordelt som følger:

- 48 boligseksjoner fra og med 2. etasje.
- 1 næringsseksjon i 1. og 2. etasje (næringslokale)
- 1 næringsseksjon (parkeringsseksjon) som består av 17 parkeringsplasser i kjeller og 3 parkeringsplasser i 1. etasje.

De delene av eiendommen som ikke omfattes av bruksenhetene, er fellesareal. Sameiet har i forbindelse med bruk av parkeringsanlegget på eiendommen atkomst- og gjennomkjøringsrett i naboeiendommene. På samme måte vil også naboeiendommene som er tilknyttet garasjeanlegget ha atkomst- og gjennomkjøringsrett i Sameiet Elvehavn Brygge Fs eiendom.



## 3. PARKERINGSANLEGGET

20 av parkeringsplassene i parkeringsanlegget i Sameiet ligger i egen næringsseksjon. 19 plasser skal iht. rammetillatelse tilknyttes naboeiendommene Dyre Halses Gate 2/4 og Dyre Halses Gate 6/8, og skal eies av eiere i disse eiendommene. Av disse 19 plassene er Eierseksjonssameiet Dyre Halses gate 2/4 eier av 15 av plassene, og Dyre Halses gate 6/8 eier av 4 av plassene.

De resterende 17 biloppstillingsplassene er fellesareal, men forbeholdt til bruk for boligseksjonene. Styret i Sameiet råder over plassene. Ved utleie har boligsameierne fortrinnsrett i forhold til det som står i neste avsnitt. Dette innebærer at plassene kun kan leies ut til andre, når det ikke er tilstrekkelig antall blant de med fortrinnsrett som ønsker å leie. Dersom plassene leies ut til andre enn boligsameiere, skal dette skje med avtale om maksimalt 3 måneders oppsigelse. Styret er forpliktet til å si opp leieavtaler med andre enn boligsameiere dersom alle plasser er utleid og boligsameiere ønsker å leie plass. De resterende 17 biloppstillingsplassene er fellesareal, men forbeholdt til bruk for boligseksjonene 1-47 og 50. Boligseksjonene 51, 52 og 53 har ingen bruksrett til biloppstillingsplassene og blir å betrakte som eksterne leietakere i Sameiets parkeringsordning.

Tildeling av plassene følger følgende prioritering:

1. Eiere som bor i Sameiet Elvehavn Brygge F har førsteprioritet på parkering
2. Dernest kommer leietakere i leilighetene i Sameiet Elvehavn Brygge F
3. Deretter eksterne leietakere. Med eksterne menes sameiere som ikke bor i Sameiet Elvehavn Brygge F, samt leietakere uten juridisk tilknytning til Sameiet Elvehavn Brygge F.

Disse tre gruppene har fortrinnsrett til plassene ut fra ovenstående prioritering. Styret bestemmer hvilken pris hver gruppe skal betale i leie for parkeringen».

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget (belysning, kosting, oppvarming, forsikring, atkomst- og gjennomkjøring, etc.), skal fordeles i henhold til antall plasser. Parkeringsseksjonen belastes utgifter i forhold til sin andel av antall plasser. Kostnader knyttet til plasser som er fellesareal, er ordinær felleskostnad, men kan dekkes inn gjennom utleieprisen. Sameiet kan la Velforeningen Elvehavn Brygge organisere drift av parkeringsanlegget, og at man der fastsetter en månedlig sum som hver av de som disponerer en parkeringsplass skal betale via Sameiet. Det skal settes opp et enkelt årlig regnskap for driften av garasjeanlegget. Regnskapet skal inntas i årsmeldingen for Sameiet.

**4. FORMÅL**

Den enkelte enhet skal brukes i henhold til seksjoneringsbegjæringens formålsangivelse. Boligseksjonene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

**5. FYSISK BRUK AV EIERSEKSJONER**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Eiere av næringsseksjon for parkering har kun rett til bruk av den del av fellesarealet som knytter seg til deres bruk av sin bruksenhet (kjøre- og adkomstarealer mv).

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 4. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

**6. JURIDISKE DISPOSISJONER**

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

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

Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Se imidlertid de begrensninger som følger av pkt 3 i forhold til parkeringsanlegget.

Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til Styret og Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Ved utleie av seksjon skal Styret ha melding om navn og kontaktopplysninger på den/de som leier. Dette skal meldes før innflytting.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

**7. ORDINÆRT ÅRSMØTE**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. 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.

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

1. Styrets årsmelding,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

**8. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE**

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst én 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. Minstefristen på minst 3 dager bør kun benyttes i unntakstilfelle. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 7.

**9. ÅRSMØTETS VEDTAK**

Ved avstemninger regnes flertallet etter seksjonsbrøk blant de avgitte stemmene.

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 blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) 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 årlig fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

## 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Årsmøtet kan etter behov beslutte å velge inntil to varamedlemmer.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av 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 kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksfør 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 over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Dersom protokollen skal offentliggjøres skal opplysninger underlagt taushetsplikt anonymiseres eller om nødvendig fjernes.





## 11. STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET

Styret representerer sameierne utad. Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap 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 har pliktig medlemskap i velforening for Elvehavn Brygge. Styret i sameiet forplikter sameiet ovenfor velforeningen.

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

## 12. ORDENSREGLER

Som ordensregler for sameiet gjelder ordensregler vedtatt på årsmøte første gang 11. mai 2009.

## 13. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

## 14. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

### 15. 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:

a) eiendomsforsikring, jf § 19
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
c) lys/oppvarming av fellesarealer,
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer,
e) normal renovasjon

Sameiet blir belastet kostnader som eier av en seksjon med boder i Sameiet Elvehavn Brygge bygg E, samt eier av en ideell andel av fellesbod i plan i Sameiet Elvehavn Brygge E. Disse kostnadene inngår som ordinære felleskostnader og fordeles iht eierbrøk slik at bodeiere blir likestilt uavhengig av om deres bod er i bygg E eller bygg F. Kostnader knyttet til fellesboder skal ikke belastes næringsseksjon nr. 48.

Kostnader knyttet drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, herunder evt. eiendomsskatt, fordeles på brukerne av anlegget, jf § 3. Det samme gjelder kostnader knyttet til parkeringsanleggets atkomst- og gjennomkjøringsrett. Næringsseksjoner og boligseksjonene 51, 52 og 53 i parkeringsanlegget skal ikke belastes felleskostnader som ikke er direkte tilknyttet anlegget.

Eierne av næringsseksjonen (nr. 48) skal alene dekke kostnadene til vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsseksjonen, håndtering av særskilt avfall fra næringsseksjonen, kostnader til strøm, vaktmester og andre drifts- og vedlikeholdskostnader i indre og ytre fellesarealer i sameiet som alene brukes av næringsseksjonen.

Boligseksjoner (1-47, 50) skal alene dekke kostnadene til vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener seksjonene, håndtering av særskilt avfall fra seksjonene, kostnader til strøm, vaktmester og andre drifts- og vedlikeholdskostnader i indre og ytre fellesarealer i sameiet som alene brukes av seksjonene.

### 16. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.





Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

### 17. EIENDOMSSKATT

De ulike typer areal i sameiet er av Trondheim kommune taksert ulikt. Gjeldende standardtakster er per desember 2006 som følger:

| | |
|---|---|
| Parkeringsareal (pr. m2 BRA) | 2 000 |
| Boliger (pr. m2 BRA) | 13 000 |
| Næringslokaler (pr. m2 BRA) | 5 000 |

Verdien av hver seksjon finner man ved å multiplisere antall kvadratmeter med den til enhver tid gjeldende skattetakst for de respektive areal. Skatten utgjør inntil 7 promille av verdien.

Verdi av fellesareal med boligformål tilknyttes boligsseksjonene iht. innbyrdes brøk.
Verdi av fellesareal med næringsformål tilknyttes næringsseksjonene.

Styret skal utarbeide en egen oversikt over den interne fordelingen av eiendomsskatt i sameiet, og sørge for at kommunen varsles om dette slik at fordelingen kan hensyntas i forbindelse med kommunens utfakturering.

Dersom kommunen velger å utfakturere eiendomsskatt i henhold til en annen fordeling, som for eksempel etter sameierbrøk, skal sameiet gjennomføre et internt justeringsoppgjør.

### 18. ANSVAR UTAD

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

### 19. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

### 20. 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.

### 21. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

### 22. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og 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.

### 23. MEDLEMSKAP VELFORENING FOR ELVEHAVN BRYGGE

Sameiet har pliktig medlemskap i Velforeningen for Elvehavn Brygge. Velforeningen vil være formell eier av det fellesareal utenfor bygget som er skissert i reguleringsplanen.

Velforeningen administrerer all drift og vedlikehold av fellesarealet.

Kostnadene ved driften av Velforeningen belastes Sameiet gjennom en egen velforeningskontingent.





### 24. LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

**TRONDHEIM KOMMUNE**
**Byggesakskontoret**

KOPI

Skanska Norge AS
Distrikt bolig og rehab. Trondheim
Postboks 6033

N-7434 TRONDHEIM

# FERDIGATTEST

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Kåre Rypdal | 04/35514/<br>oppgis ved alle henv. | Bjørn Lehn | 08.11.2006 |

**Dyre Halses gate 5 og 7, Elvehavn Brygge**
**Deltrinn 4: Bygg E og F**
**Nybygg boliger med næringslokaler**
**Anmodning om ferdigattest**

| | | |
|---|---|---|
| Byggested: | **Dyre Halses gate 5 og 7** | Gnr.: **410** Bnr.: **674** |
| Ansvarlig søker: | **Skanska Bolig AS** | |
| Tiltakshaver: | **Kaibygg 1, Nedre Elvehavn AS** | |
| Tiltaksart: | **Nybygg** | |
| Bygningstype: | **Boligbygg** | |

Deres anmodning om ferdigattest er registrert mottatt byggesakskontoret 19.10.2006.

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 byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

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

- FBR IR 0051/05 - Rammetillatelse, bygg E, F og G, datert 02.03.2005
- FBR IP 0622/05 - Igangsettingstillatelse nr. 1, Bygg E og F, datert 30.03.2005
- FBR IP 1671/05 - Igangsettingstillatelse nr. 2, Bygg E og F, datert 30.06.2005
- FBR IP 0622/05 - Igangsettingstillatelse nr. 3, Bygg E og F, datert 12.07.2005

Midlertidig brukstillatelse for bygg E og F er gitt ved byggesakskontorets brev datert 30.05.2006.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Kåre Rypdal
saksbehandler

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/

16554506

**TRONDHEIM KOMMUNE**
**Byggesakskontoret**

KOPI

Skanska Norge AS
Postboks 6033

N-7434 TRONDHEIM

# FERDIGATTEST

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Kåre Rypdal | 04/35514/<br>oppgis ved alle henv. | Bjørn Lehn | 17.10.2007 |

**Dyre Halses gate 3 - Elvehavn Brygge**
**Deltrinn 4: Bygg G, Boligblokk**
**Anmodning om ferdigattest**

| | | |
|---|---|---|
| Byggested: | **Dyre Halses gate 3** | Gnr.: **410** Bnr.: **691** |
| Ansvarlig søker: | **Skanska Norge AS** | |
| Tiltakshaver: | **Peab Bolig AS** | |
| Tiltaksart: | **Nybygg** | |
| Bygningstype: | **Boligbygning** | |

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt registrert mottatt byggesakskontoret 12.10.2007.

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 byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

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

FBR IR 0051/05 - Rammetillatelse for deltrinn 4: Bygg E, F og G
FBR IP 1777/06 - Igangsettingstillatelse nr. 1 for bygg G
FBR IP 2799/06 - Igangsettingstillatelse nr. 2 for bygg G
FBR IP 3210/06 - Igangsettingstillatelse nr. 3 for bygg G

Midlertidig brukstillatelse er gitt ved byggesakskontorets brev datert 27.08.2007.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

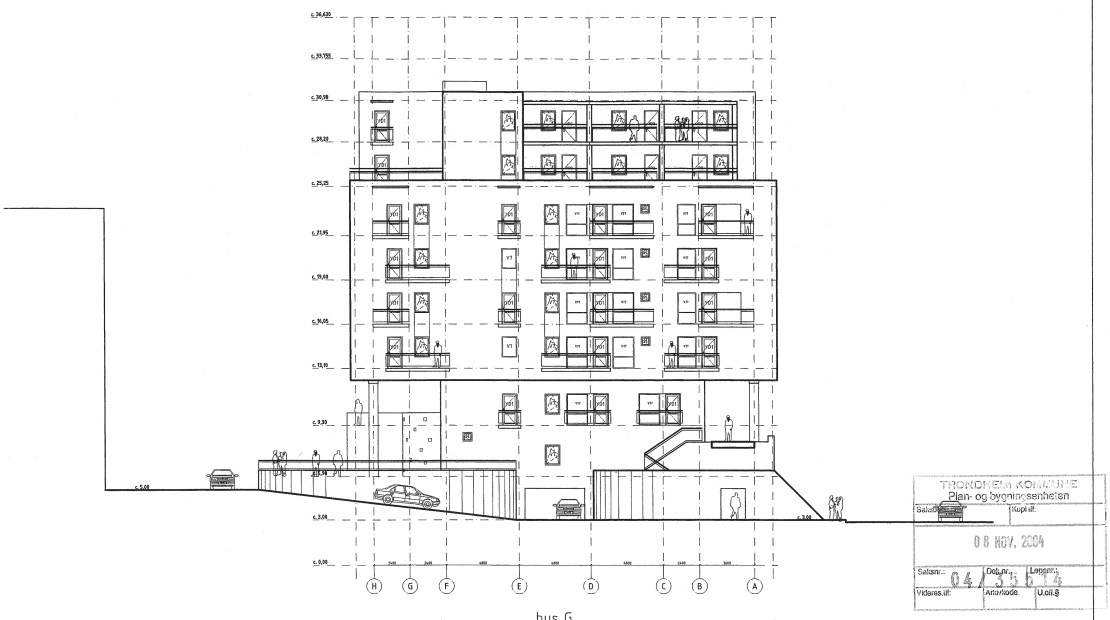
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Kåre Rypdal
saksbehandler

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/

16550607

VEDLEGG E27



hus G

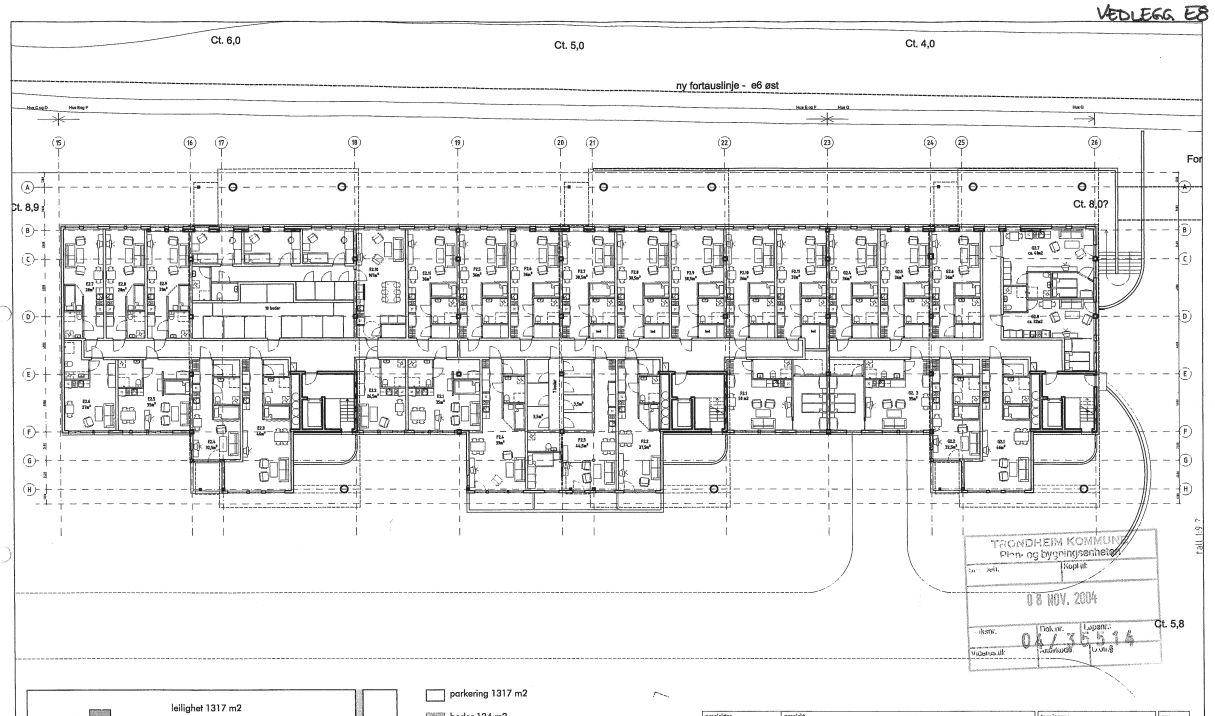
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksnr. Kopi til
08 NOV. 2004
Saksnr. Dok.nr. Løpenr.
04/75514
Vidaresl. til Arkivkode Utvil. $

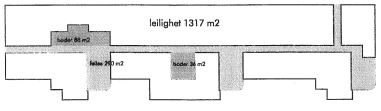
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| prosjektnr. 04220 | prosjekt ELVEHAVN BRYGGE - HUS G | | | | tegningsnr. A 418 | rev. |
| tegning viser Fasade mot øst - hus G | | | | | | |
| dato 27.10.04 | mål 1:200 | tegn. Kj | kontr. twa | filnavn A41 GO 2009.dwg | rev. dato | |
| byggherre KAIBYGG 1, Nedre Elvehavn AS | | | status Tilbudstegning | | | |

arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

VEDLEGG E8




parkering 1317 m2
boder 124 m2
felles 290 m2

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| prosjektnr. 04220 | prosjekt ELVEHAVN BRYGGE - HUS E, F og G | | | | tegningsnr. A 202 | rev. |
| tegning viser Plan 2. etg | | | | | | |
| dato 27.10.04 | mål 1:250 | tegn. Kj | kontr. twa | filnavn A20EF22002.dwg | rev. dato | |
| byggherre Kaibygg 1, Elvehavn Brygge AS | | | status Tilbudstegning | | | |

arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no

TRONDHEIM KOMMUNE

**Byggesakskontoret**

**Delegasjonssak nr: FBR MEL 2922/08**

Skanska Bolig AS
Tungasletta 16

N-7047 TRONDHEIM

# GODKJENNING

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Kåre Rypdal | 08/23782<br>oppgis ved alle henvendelser | Arve Heggem | 14.08.2008 |

**Dyre Halses gate 5/7**
**Melding om tiltak**
**Etablering av nye fellesboder og skillevegger med porter i garasjeanlegg**

Byggested: **Dyre Halses gate 5/7** Gnr.: **410** Bnr.: **687**
Tiltakshaver: **Skanska Bolig AS**

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

**Innledning**
Melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86a er registrert mottatt byggesakskontoret 06.06.2008.
Supplerende dokumentasjon er mottatt byggesakskontoret 14.08.2008.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret de angitte datoer ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder etablering av permanente skillevegger i mur i garasjeanlegg i kjeller og 1. etasje i forbindelse med deling av eiendommene Dyre Halses gate 5 og 7 (bygg F og E). Murvegger med ca. 4 m brede porter etableres i delelinje mellom eiendommene. Etableringen medfører endring av fellesboder i arealene. Portene vil normalt stå i åpen stilling.

På bakgrunn av byggesakskontorets brev til Skanska Bolig AS, datert 08.08.2008, foreligger supplerende opplysninger ved e-post datert 14.08.2008, der framgår at portene ikke skal lukkes automatisk ved brannalarm.
Vedlagt foreligger dokumentasjon for Branntekniske forhold ved deling av eiendom, notat nr. 001 Rev. B, utarbeidet av NEAS Brannconsult AS, revisjonsdato 06.06.08. Notatet er vedlagt brann-tegninger med revisjonsdato 30.05.2008, der seksjoneringsvegger er inntegnet og rømningsveger er markert.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til det innmeldte tiltaket.


| Postadresse: | Besøksadresse: | Telefon: | Telefaks: | Organisasjonsnummer: |
|---|---|---|---|---|
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>7004 TRONDHEIM | Erling Skakkes gate 14 | +47 72542500 | +47 72542511 | NO 989 091 565 |

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






| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret | Vår referanse<br>08/23782 | Vår dato<br>14.08.2008 |
|---|---|---|

**Vurdering/ begrunnelse**
NEAS Brannconsult AS er tidligere tildelt ansvarsrett for PRO/ KPR for brannsikkerhet i tiltaks-klasse 3, jf. rammetillatelse for Dyre Halses gate 3, 5 og 7 (bygg E, F og G), sak nr. FBR IP 0051/05, datert 02.03.2005, og i tillegg ansvarsrett for tverrfaglig kontroll av brannsikkerhet i tiltaksklasse 3, jf. igangsettingstillatelse nr. 2 for Dyre Halses gate 5 og 7 (bygg E og F), sak nr. FBR IP 1671/05, datert 30.06.2005.

Med bakgrunn i det foreliggende brann-notatet fra NEAS Brannconsult AS, mottatt 14.08.2008, finner byggesakskontoret å kunne godkjenne meldingen.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til det innmeldte tiltaket, og arbeidet kan igangsettes.

**VEDTAK:**

**MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES**

Det vises til plan- og bygningsloven § 86 a.

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

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Kåre Rypdal
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi u/ vedlegg:
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS
Byplankontoret v/ John Ole Grøtte

140842/08

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | 08/23782 | 14.08.2008 |

## MELDING OM IGANGSETTING

Vår ref.: 08/23782
oppgis ved alle henvendelser

Byggested: **Dyre Halses gate 5/7** Gnr.: **410** Bnr.: **687**
Tiltakets art: **Deling av eiendom, parkeringsanlegg**
Tiltakshaver: **Skanska Bolig AS**

Iht. delingsloven og tilhørende forskrift er Trondheim kommune bl.a. pålagt å melde fra til GAB-systemet (for nasjonal statistikk) ved igangsetting av alle tiltak som er godkjent eller meldt til byggesakskontoret.

På bakgrunn av dette må byggesakskontoret be om at De sender oss melding om byggestart.

Det gjøres oppmerksom på at tiltakshaver i medhold av loven har plikt til å gi denne informasjonen og kan pålegges dette av kommunen.

Jeg/vi gir herved melding om at byggearbeidet oppstartes den

_____

Trondheim den _____

Underskrift_____

Meldingen sendes:

Trondheim kommune
Byggesakskontoret
7004 Trondheim

På forhånd takk!





| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | 08/23782 | 14.08.2008 |

## MELDING OM FERDIGSTILT ARBEID

Vår ref.: 08/23782
oppgis ved alle henvendelser

Byggested: **Dyre Halses gate 5/7** Gnr.: **410** Bnr.: **687**
Tiltakets art: **Deling av eiendom, parkeringsanlegg**
Tiltakshaver: **Skanska Bolig AS**

Iht. delingsloven og tilhørende forskrift er Trondheim kommune bl.a. pålagt å melde fra til GAB-systemet (for nasjonal statistikk) ved igangsetting av alle tiltak som er godkjent eller meldt til byggesakskontoret.

På bakgrunn av dette må byggesakskontoret be om at De sender oss melding om ferdigstillelse.

Det gjøres oppmerksom på at tiltakshaver i medhold av loven har plikt til å gi denne informasjonen og kan pålegges dette av kommunen.

Jeg/vi gir herved melding om at bygget er ferdigstilt den

_____

Trondheim den _____

Underskrift_____

Meldingen sendes:

Trondheim kommune
Byggesakskontoret
7004 Trondheim

På forhånd takk!

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | 08/23782 | 14.08.2008 |

# MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

**Klagerett**
De har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan De klage til?**
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

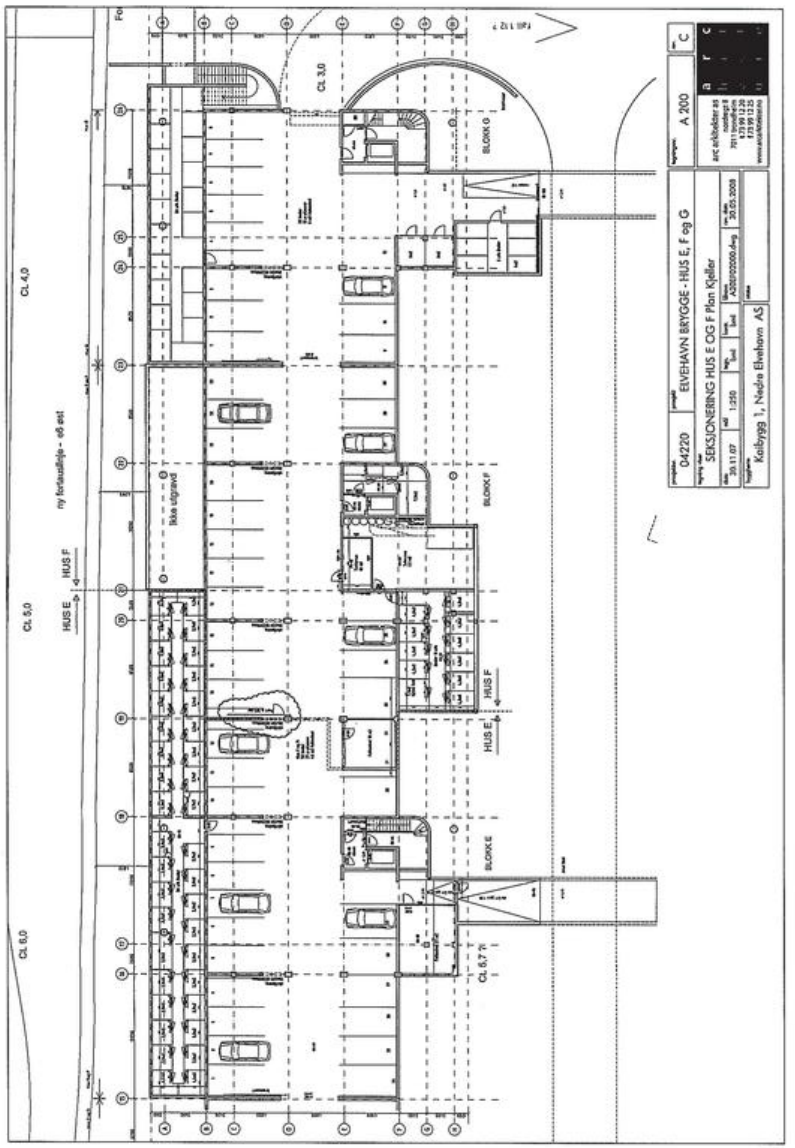
**Kostnader ved klagesaken**
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

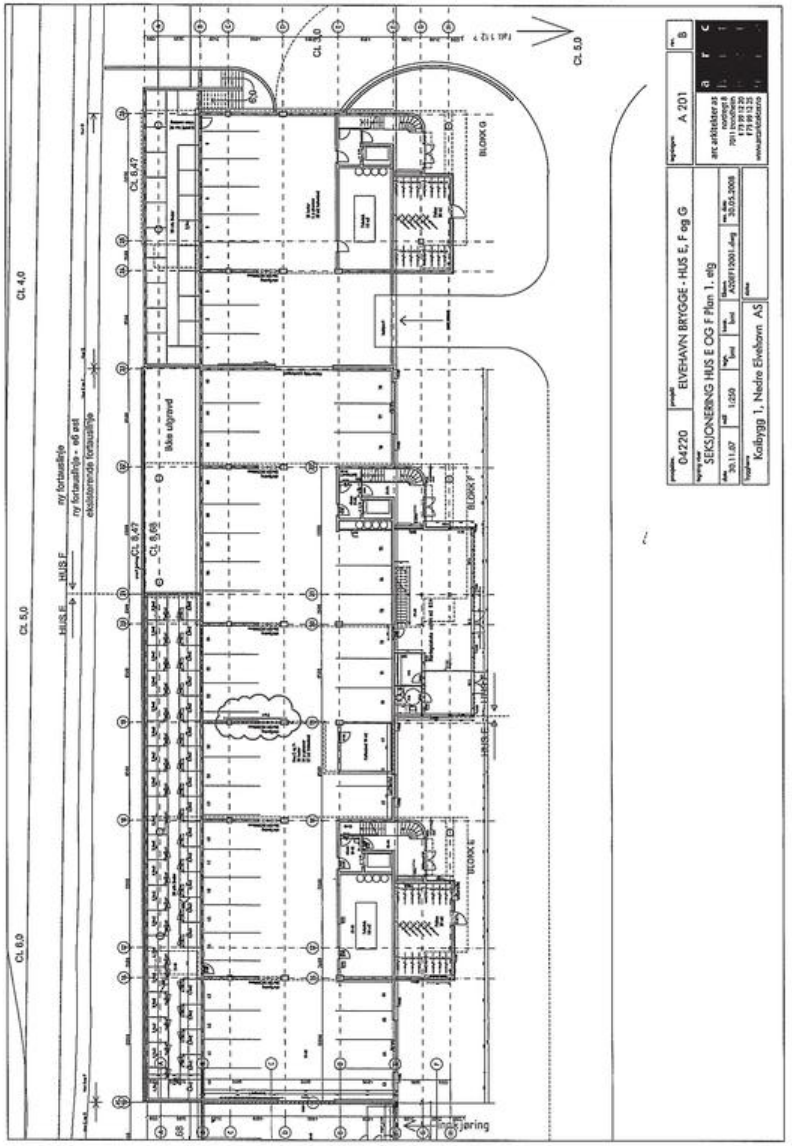

| Postadresse: | Besøksadresse: | Telefon: | Telefaks: | Organisasjonsnummer: |
|---|---|---|---|---|
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>7004 TRONDHEIM | Erling Skakkes gate 14 | +47 72542500 | +47 72542511 | NO 989 091 565 |

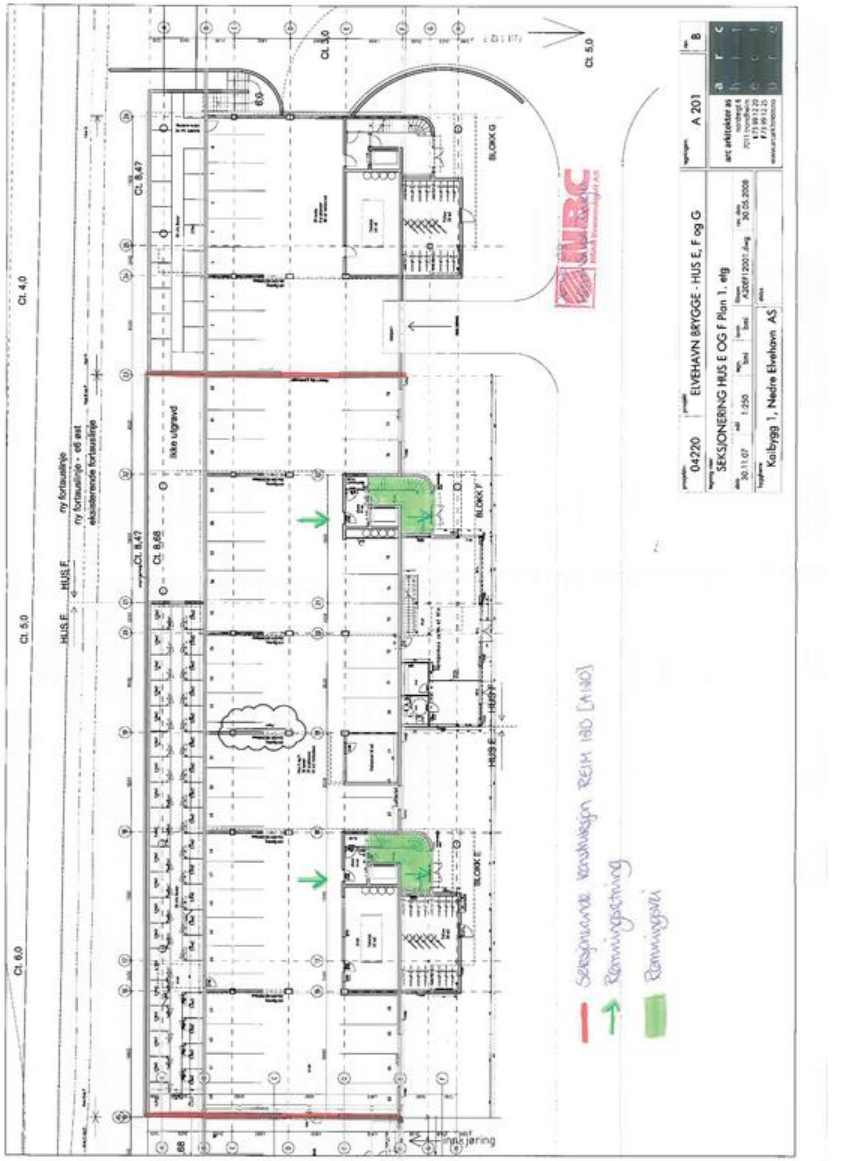
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

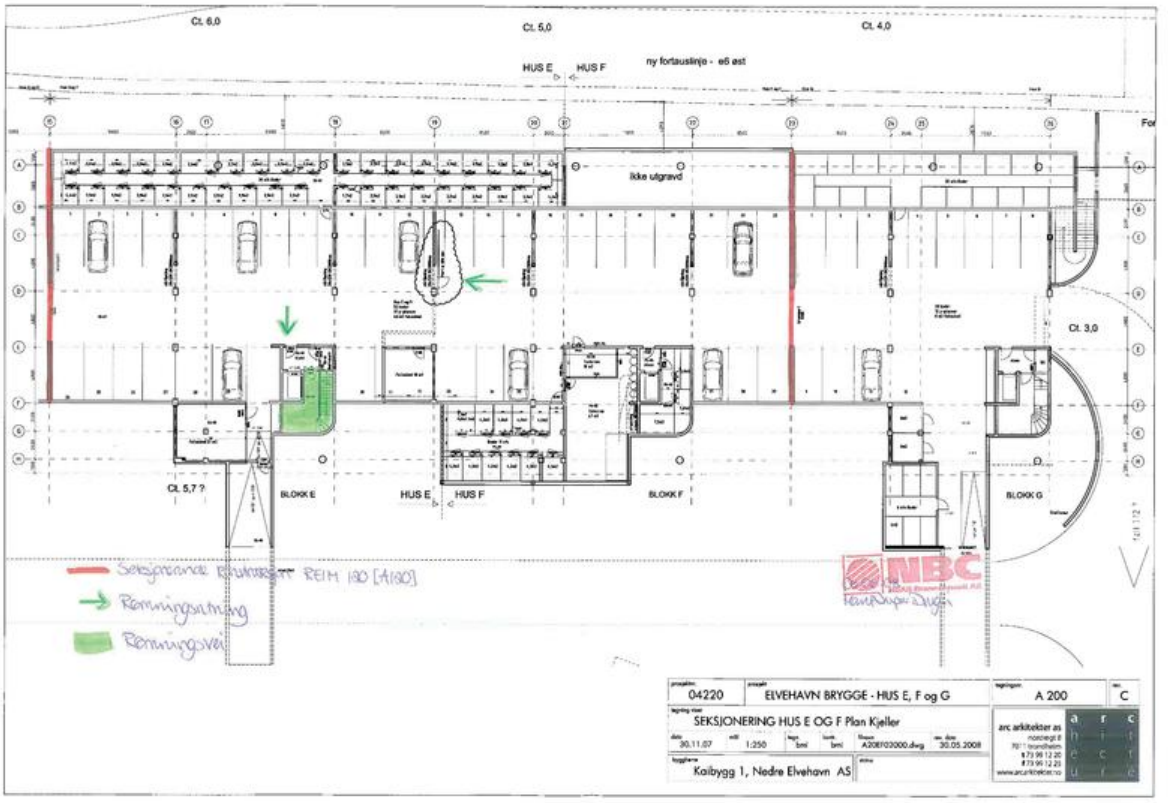


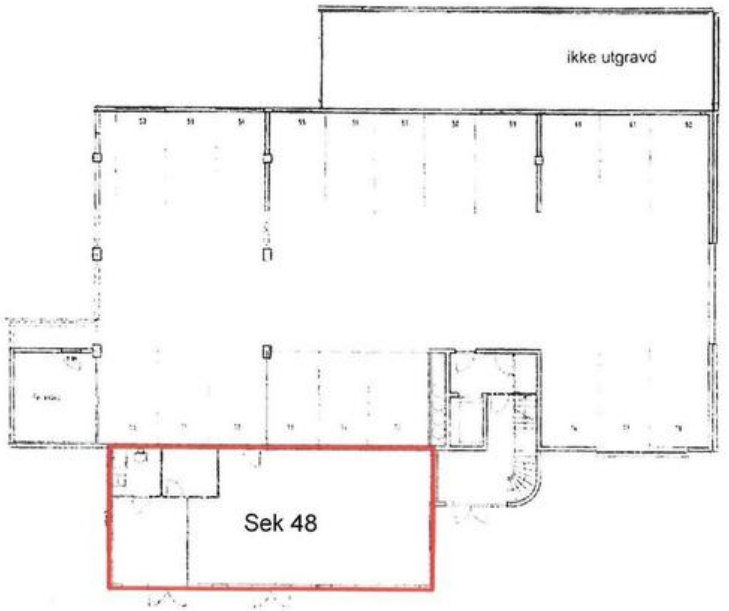
D2


Cl. 6.0
Cl. 4.0
Cl. 5.0
HUS F
HUS E
ny fortausliste
ny fortausliste - ell ast
eksisterende fortausliste
Cl. 8.47
Cl. 8.68
Ikke utgravd
BLOKK G
BLOKK F
BLOKK E
Cl. 5.0
Cl. 6.0
Kabeltrase for jering
04220
ELVEHAVN BRYGGE - HUS E, F og G
SEKSJONERING HUS E OG F Plan 1. etg
30.11.07
1:250
A201
B
arc arkitekter as
nordregt 6
2011 hvalbyen
T 63 89 12 20
F 63 89 12 21
www.arcarkitekter.no
Kolbygg 1, Nedre Elvehavn AS


Cl. 6.0
Cl. 4.0
Cl. 5.0
HUS F
HUS E
ny fortausliste
ny fortausliste - ell ast
eksisterende fortausliste
Cl. 8.47
Cl. 8.68
Ikke utgravd
BLOKK G
BLOKK F
BLOKK E
Cl. 5.0
Cl. 6.0
Kabeltrase for jering
Sesongvis rømningsvei REIM (A160)
Rømningsretning
Rømningsvei
NBRC
04220
ELVEHAVN BRYGGE - HUS E, F og G
SEKSJONERING HUS E OG F Plan 1. etg
30.11.07
1:250
A201
B
arc arkitekter as
nordregt 6
2011 hvalbyen
T 63 89 12 20
F 63 89 12 21
www.arcarkitekter.no
Kolbygg 1, Nedre Elvehavn AS


Cl. 6,0
Cl. 5,0
Cl. 4,0
HUS E
HUS F
ny fortauslinje - eß øst
ikke utgravd
Cl. 3,0
Cl. 5,7 ?
BLOKK E
HUS E
HUS F
BLOKK F
BLOKK G
Røykgrense
Rømningsretning
Rømningsvei
NBC
04220
ELVEHAVN BRYGGE - HUS E, F og G
A 200
C
SEKSJONERING HUS E OG F Plan Kjeller
30.11.07
1:250
A20EF03000.dwg
30.05.2008
Kaibygg 1, Nedre Elvehavn AS
arc arkitekter as

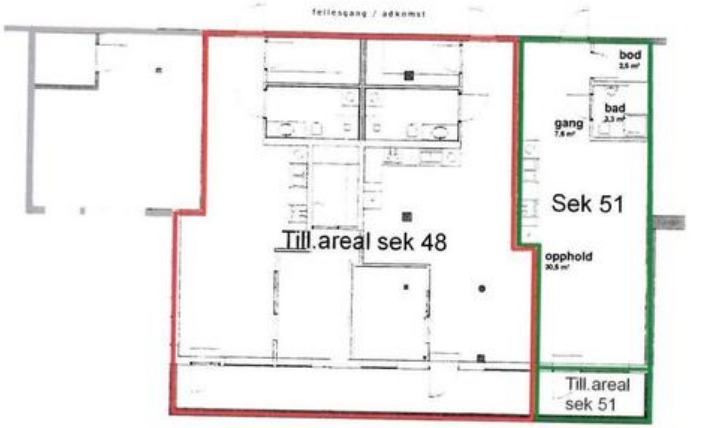
Bygningsnr.: 21069515




Plan 1. etg

~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr: 410 Bnr: 687
Seksjon: 48
Felles
Side: 1

Bygningsnr.: 21069515




Plan 2. etg

~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr: 410 Bnr: 687
Seksjon: 48-51
Felles
Side: 2

Returneres til
Pretor Advokat AS
Postboks 1734
7416 Trondheim

0C5ME / 567158
14\49260-1 V1 Dyre Halses gate !

Org nr 992 827 106

**Begjæring[1] om:**
- ☐ Oppdeling i eierseksjoner
- ☒ Reseksjonering

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

## 1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1601 | Trondheim kommune | 410 | 687 | - | 48 |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| 992053623 | Dialogue Eiendom AS | 1/1 |

## 3. Begjæring

| S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | | | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | | | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | B | 44 | B |
| 4 | | | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | N | 229 | B | 60 | | | |

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

Sum tellere: 273 = nevner: 273

## 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.

Eksisterende seksjon 48 deles slik at det etableres ny seksjon innen arealet av eksisterende seksjon 48, resterende gammel seksjon minker i areal. Total stemmeandel for eksisterende seksjon 48 endres ikke, men fordeles på hhv endret seksjon 48 og ny boligseksjon.

Parkeringskrav oppfylles ved egen tinglyst avtale.

| Dato | Partenes underskrift |
|---|---|
| 26.9.14 | HÅKON ANSTHUS / JARLE HAGEN |

Rett utskrift fra elektronisk
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
24/9-14

SignForm 05/2001



## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

## 6. Tegninger mv.

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

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

## 7. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Trondheim 26.9.14 | DIALOGUE EIENDOM AS<br>HÅKON ANSTHUS | |
| Trondheim 26.9.14 | JARLE HAGEN | |

Rett utskrift fra elektronisk
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
24/9-14

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]**

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

| Sted og 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 | 687 | | 48 | TRONDHEIM **kommune** |

| Sted og dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| Trondheim 27/10-14 | TRONDHEIM KOMMUNE<br>Org. 525000<br>Kart- og oppmålingskontoret<br>Org.nr. 969 091 646 |

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, 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.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
24/10-14

| Dato | Partenes underskrift | |
|---|---|---|
| 24.9.14 | HÅKON ARNHUS | JARLE HAGEN |

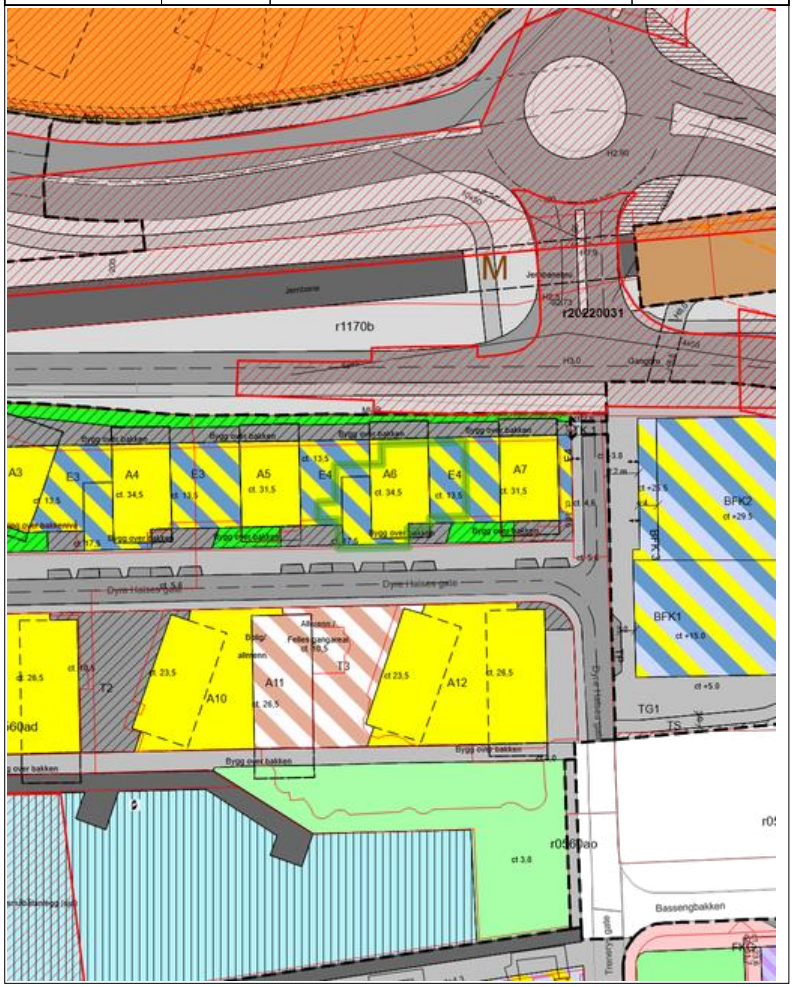
SF0217 Elektronisk utgave

Trondheim

# Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 410 | Bnr: 687 | Fnr: 0 | Snr: 51 |
| Adresse: | Dyre Halses gate 5<br>7042 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000






## Tegnforklaring

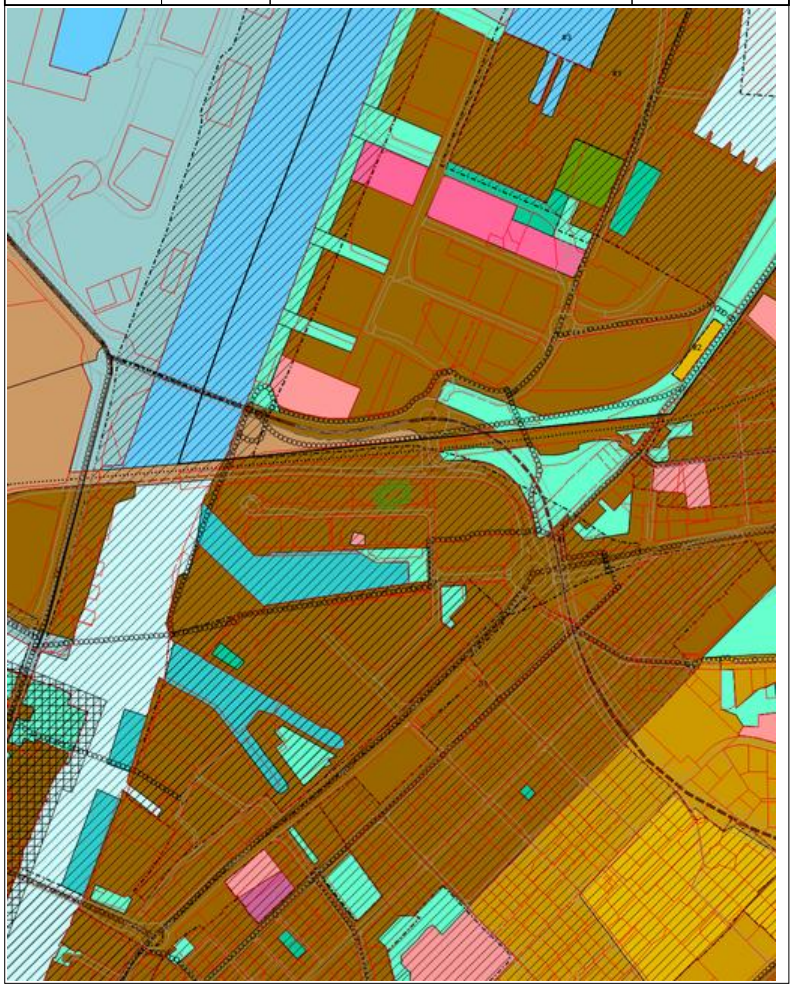
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Plan mindre endring
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Bru
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelvei
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- Jernbane
- Kai
- Park
- Privat småbåthavn (sjødelen)
- Felles gangareal
- Felles gårdsplass
- Felles grøntareal
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgekrav grønnstruktur
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Forretning/Kontor
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Park
- RpGrense
- Restriksjonsområde flyplass

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 410 | Bnr: 687 | Fnr: 0 | Snr: 51 |
| Adresse: | Dyre Halses gate 5<br>7042 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000





## Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring
- Bestemmelsesområde #2 Byøkologisk forsøksområde
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Fjernveg bru
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Bane
- Havn
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Ferdsel
- Småbåthavn

# 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

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



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.

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

## § 5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

*5.1-1 Utforming*
Arealet skal opparbeides parkmessig og gis en utforming som harmonerer med områdene omkring. Arealene skal inneholde anlegg for opphold og lek. Nivå topp dekke skal ikke overstige den kotehøyden som er angitt på plankartet.

*5.1-2 Plankrav*
Anleggene skal opparbeides i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune.

*5.1-3 Rekkefølgekrav*
Arealet skal være opparbeidet før brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet gis.

## § 6 SPESIALOMRÅDE, PRIVAT SMÅBÅTANLEGG I SJØ

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

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

## § 7 FELLES OMRÅDER

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

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

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

**7.3 Forvaltning**
Fellesområdene skal være felles for alle beboerne innenfor planområdet.



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

## § 8 PLANKRAV FOR FELT C1 OG C2

**8.1 Fellesbestemmelser**

*8.1-1 Krav om bebyggelsesplan*
Før det gis tillatelse til deling eller byggetiltak skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for områder vist som restriksjonsområde C1 og C2 på plankartet.

*8.1-2 Generelle bestemmelser*
Disse bestemmelsenes §§ 3.1 og 4 skal også gjelde for C1 og C2.

*8.1-3 Rekkefølgekrav*
Offentlige gang- og sykkelvegforbindelser gjennom området som er beskrevet under, skal opparbeides i samsvar med plan godkjent av kommunen før brukstillatelse for byggetiltak i det enkelte området gis.

**8.2 Område C1** (se også §8.3)

*8.2-1 Arealbruk*
Området skal nyttes til kontor og forretning, boliger og offentlig gangareal, brygge og småbåthavn som vist på plankartet. For brygge og småbåthavn gjelder bestemmelsenes §§ 4.4 og 6.

*8.2-2 Utnyttelse*
Tillatt bruksareal skal ikke overstige 4 800 m² T-BRA.

*8.2-3 Utforming*
Bebyggelsen kan krage ut over den offentlige plassen fra 3 etasje, som vist med kombinert arealbruksformål på plankartet. Plassen under skal holdes åpen. I bebyggelsesplanen kan det i tillegg vurderes en utkraging av deler av bebyggelsen over gangareal i vest mot elvehavna, men det skal påses at siktforhold i elverommet ivaretas.

*8.2-4 Felles takterrasser*
Det skal etableres felles uteareal for beboerne for opphold og lek på takterrasse. Terrassen skal opparbeides med grøntareal og anlegg for opphold og lek og plan for opparbeidelse skal følge søknad om rammetillatelse for bebyggelsen og godkjennes sammen med denne. Arealene skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

*8.2-5 Parkering*
Området skal ha parkering i felles parkeringskjeller med innkjøring som vist med pil på plankartet.

**8.3 Område C2** ( se også §9.3)

*8.3-1* *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.



**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.**

Trondheim

# Matrikkelkart

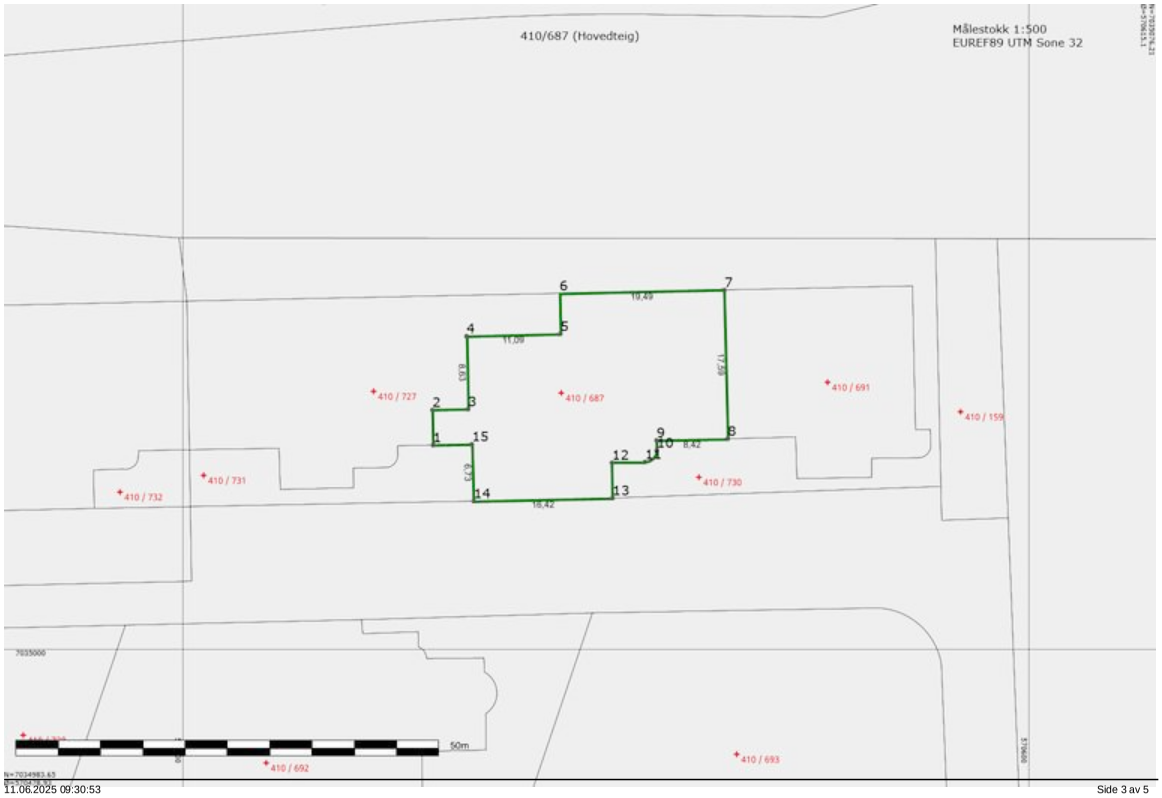
| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 5001 - Trondheim | **410** | **687** | **0** | **51** |

## Orientering om matrikkelkart

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










## Areal og koordinater

Areal: 626,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035030,23 Øst: 570544,80

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 7035024,08 | 570529,65 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 4,14 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 2 | 7035028,22 | 570529,56 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 4,22 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 3 | 7035028,32 | 570533,78 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 8,63 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 4 | 7035036,95 | 570533,59 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 11,09 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 5 | 7035037,21 | 570544,68 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 4,80 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 6 | 7035042,01 | 570544,58 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 19,49 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 7 | 7035042,41 | 570564,07 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 17,59 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 8 | 7035024,82 | 570564,47 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 8,42 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 9 | 7035024,64 | 570556,05 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 1,21 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 10 | 7035023,43 | 570556,07 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | 1,50 |
| | | | 2,10 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 11 | 7035022,08 | 570554,68 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 3,90 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 12 | 7035022,00 | 570550,78 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 4,19 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 13 | 7035017,81 | 570550,86 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 16,42 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 14 | 7035017,45 | 570534,44 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |

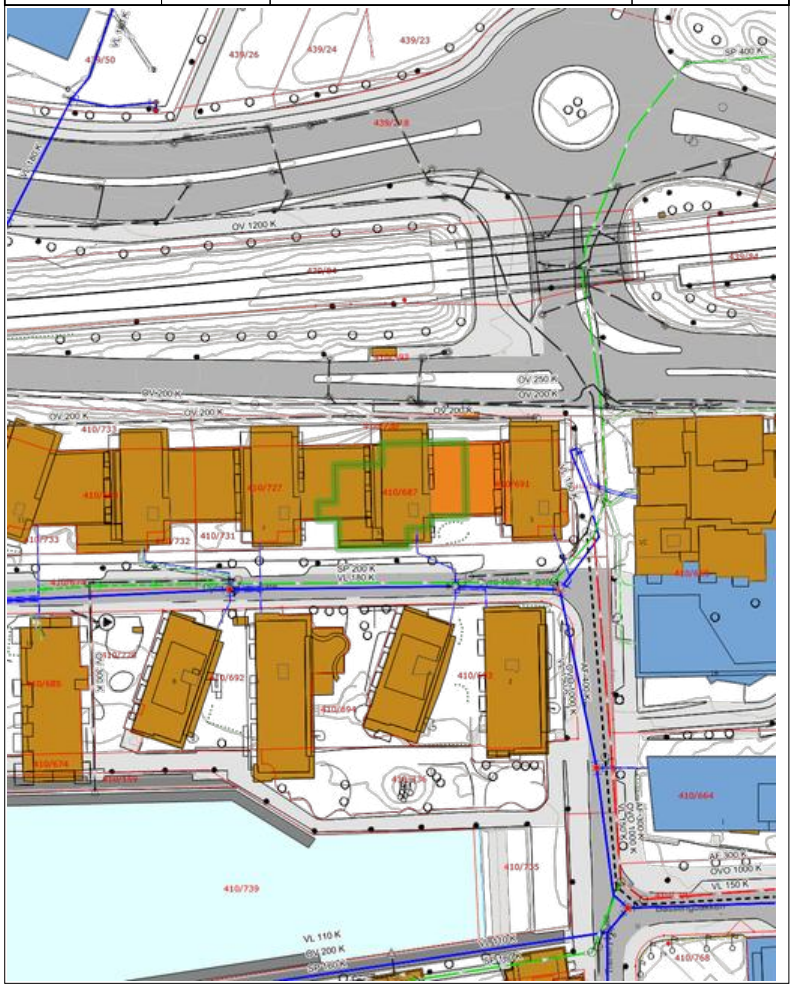
| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 6,73 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 15 | 7035024,18 | 570534,22 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 4,57 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |

Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 410 | Bnr: 687 | Fnr: 0 | Snr: 51 |
| Adresse: | Dyre Halses gate 5<br>7042 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000






## Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gjerde
- Loddrett mur
- Plattformkant for jernbane
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- Midtlinje bane
- Overkjørbart areal avgrensning
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Flytebrygge
- Anleggseiendom
- Havflate
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Kabelkanal
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Kai- og bryggekant
- Midtlinje bane
- Skiltportal
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Midtlinje bane på bru
- Skiltportal
- Riksveg gatenavn .
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve
- Bru
- Kai og brygge
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Frittstående mur
- Midtlinje bane på bru
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Plattformkant for jernbane
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Kystkontur
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Trapp
- Eiendomsinfo

Trondheim

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 5001 - Trondheim | **410** | **687** | **0** | **51** |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer | 21069515 | 0 | Tatt i bruk | Bolig | 2774 | 0 | 0 | 2774 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 7035034 Øst: 570544 System: EPSG:25832 | Nei | 1 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| RA-Rammetillatelse | 02.03.2005 | 13.10.2005 | |
| IG-Igangsettingstillatelse | 08.08.2005 | 13.10.2005 | |
| TB-Tatt i bruk | 30.05.2006 | 14.06.2006 | |
| EB-Endre bygningsdata | 10.01.2023 | 10.01.2023 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0201 | Bolig | 44 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Dyre Halses gate 5 | 410 | 687 | 0 | 51 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Hovedetasje | 0 | 0 | 12 | 615 | 0 | 615 |
| 3 | Hovedetasje | 0 | 0 | 5 | 287 | 0 | 287 |
| 4 | Hovedetasje | 0 | 0 | 7 | 347 | 0 | 347 |
| 5 | Hovedetasje | 0 | 0 | 7 | 347 | 0 | 347 |



| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | Hovedetasje | 0 | 0 | 7 | 347 | 0 | 347 |
| 7 | Hovedetasje | 0 | 0 | 7 | 347 | 0 | 347 |
| 8 | Hovedetasje | 0 | 0 | 5 | 242 | 0 | 242 |
| 9 | Hovedetasje | 0 | 0 | 5 | 242 | 0 | 242 |

| Referanse |
|---|
| J-Journalnummer: 200435514 |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ombygging | 21069515 | 2 | Ferdigattest | Varehandel, reparasjon av motorvogner | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 7035029.03 Øst: 570546.99 System: EPSG:25832 | Nei | 1 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| RA-Rammetillatelse | 13.12.2013 | 28.01.2014 | |
| IG-Igangsettingstillatelse | 13.12.2013 | 16.10.2014 | |
| FA-Ferdigattest | 15.10.2014 | 29.10.2014 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0201 | Bolig | 44 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Dyre Halses gate 5 | 410 | 687 | 0 | 51 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Referanse |
|---|
| J-Journalnummer: 201351446 |

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Trondheim

**Kjøpmanngata 50, 7010 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.

**nordvikbolig.no**

**906 56 880**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### 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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**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 med.

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 42-0072/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Dyre Halses gate 5 7014 TRONDHEIM

**Betegnelse:** Gnr 410, bnr 687, 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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no