VERFTSGATA 1E

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114240331

Selger 1 navn
Per Ørnulf Nylander

Gateadresse
Verftsgata 1E

Poststed	Postnr
Trondheim	7042

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240331

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det har vært flytting av water guard samt periodisk vedlikehold gjennom sameiet

Arbeid utført av: Usikker på hvilket selskap

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært flytting av water guard

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fjerning av tagging på yttervegg

Arbeid utført av: Usikker på hvilket selskap

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240331

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Indeksregulering av felleskostnader for 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240331

Tilleggskommentar

Leiligheten har vært utleid siden kjøpsdato, og er eid av mitt selskap Beddingen Invest AS. Jeg har aldri bebodd eiendommen. Det som har foregått av arbeid i leiligheten har skjedd i regi av sameiet med godkjente leverandører.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114240331

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Ø Nylander	40d27bbaad78445e1b9af88bbddf4013233abdbb	04.12.2024 12:44:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114240331

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Verftsgata 1 E
7042 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2016
BRA: 62 m^2
BRA-i: 58 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	0	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Verftsgata 1 E
7042 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad 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.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/25532

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.12.2024

Rapportdato
10.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Beddingen Invest AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Verftsgata 1 E, 7042 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	409	Bruksnr:	527	Festenr:	
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2016**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i boligblokk. Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Yttervegger er delvis oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med liggende trepanel og fasadeplater. Relativt flat takkonstruksjon, tekket med papp. Etasjeskiller er av elementer. Vinduer har 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	62	58	4	0	21
Totalt m²	**62**	**58**	**4**	**0**	**21**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	58	54	4	Gang, bad, kjøkken, stue og soverom	Bod
Totalt m²	**58**	**54**	**4**		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Heve skyvdør på stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Det er kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er stekeovn, induksjonstopp, ventilator, oppvaskmaskin og kombinert kjøle og fryseskap.
Vannstoppesystem.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er plassert på bad.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er automatsikringer og el-skap er plassert i bod.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Det er gulvvarme på alle rom i boenheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boenehten. Aggregat er plassert i bod.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

2023

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er flis på vegger og flis på gulv med varmekabel. Malt himling downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er servantskap med servant, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

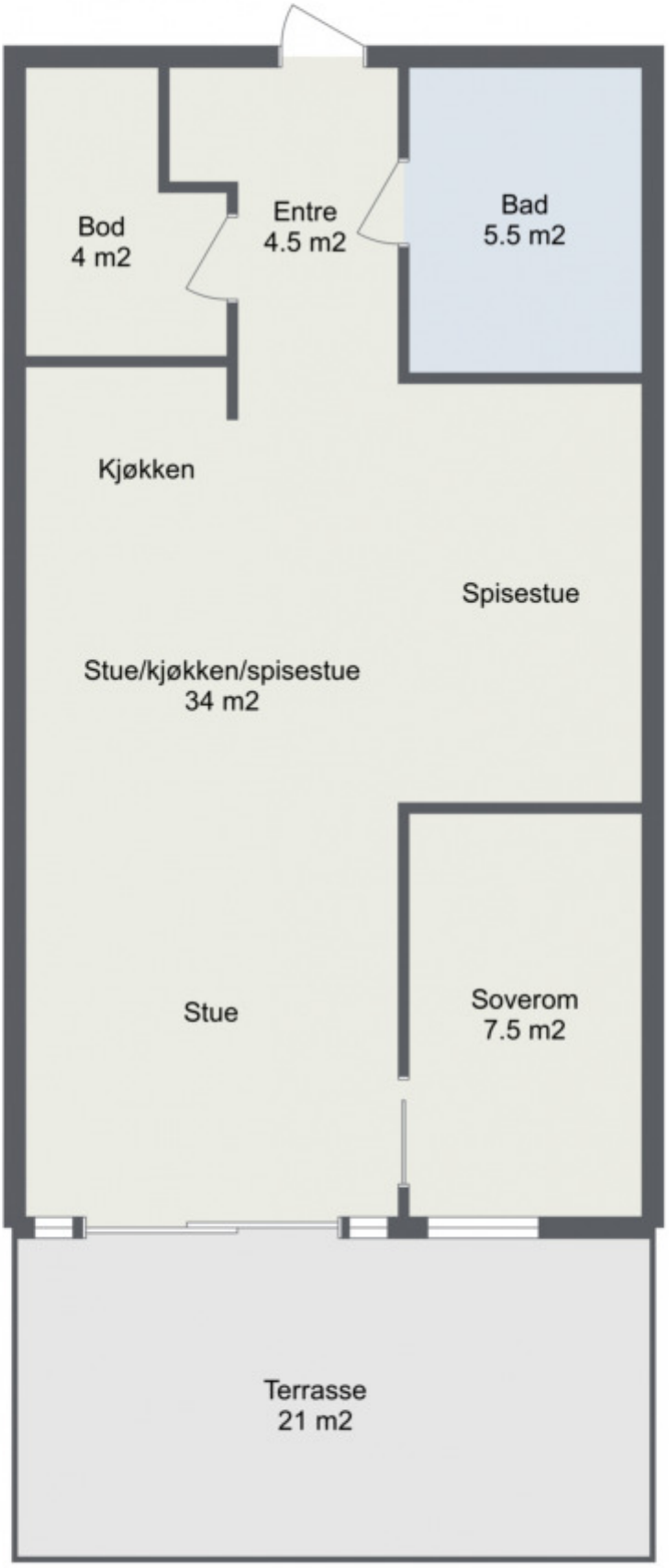
6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

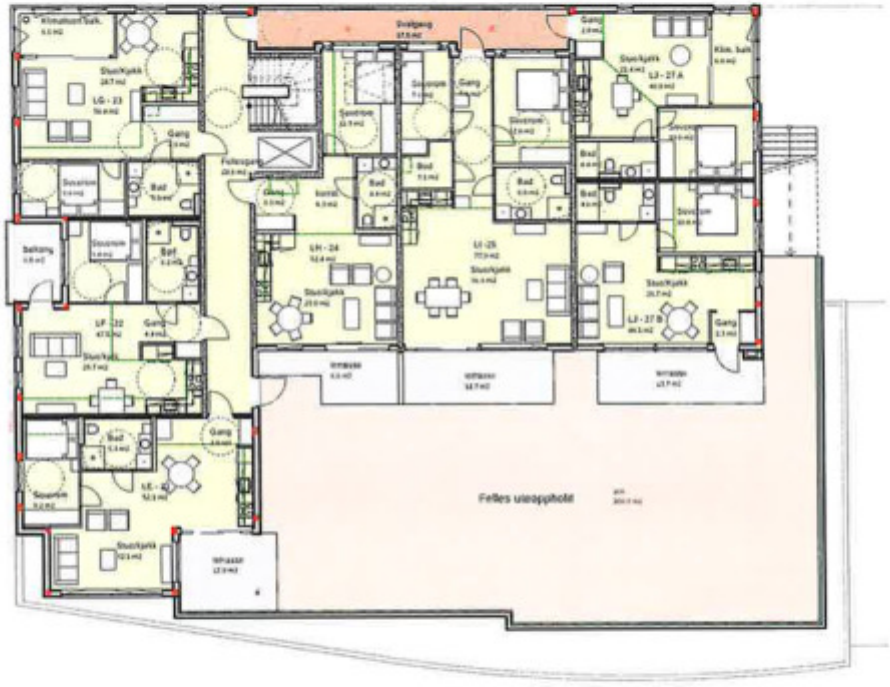
Tilgjengelighet	Ikke relevant

Verftsgata 1E, seksjon 3
1. Etasje





1.etg



2.etg

Endring av rammetillatelse mai 2015

Verftsgata 1

Plan 1. og 2. - M 1:200 (A3)

rev 24.11.2015
rev 04.09.2015
rev 13.08.2015
rev 22.05.2015
27.04.2015

rev 11.02.2016
rev 26.01.2016
rev 04.01.2016

pka ARKITEKTER
Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

12064



1.etg



2.etg

Endring av rammetillatelse mai 2015

Verftsgata 1

Plan 1. og 2. - M 1:200 (A3)

rev 29.02.2016
rev 11.02.2016
rev 26.01.2016
rev 04.01.2016
rev 24.11.2015
rev 04.09.2015
rev 13.08.2015
rev 22.05.2015
27.04.2015

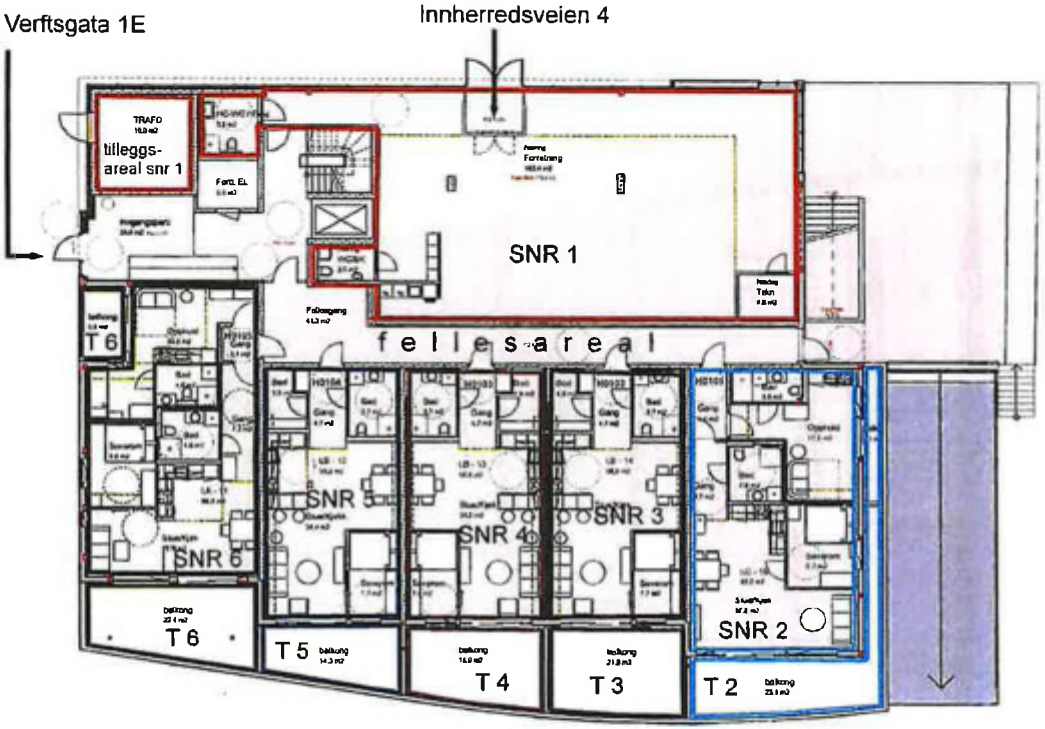
pka ARKITEKTER
Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

12064

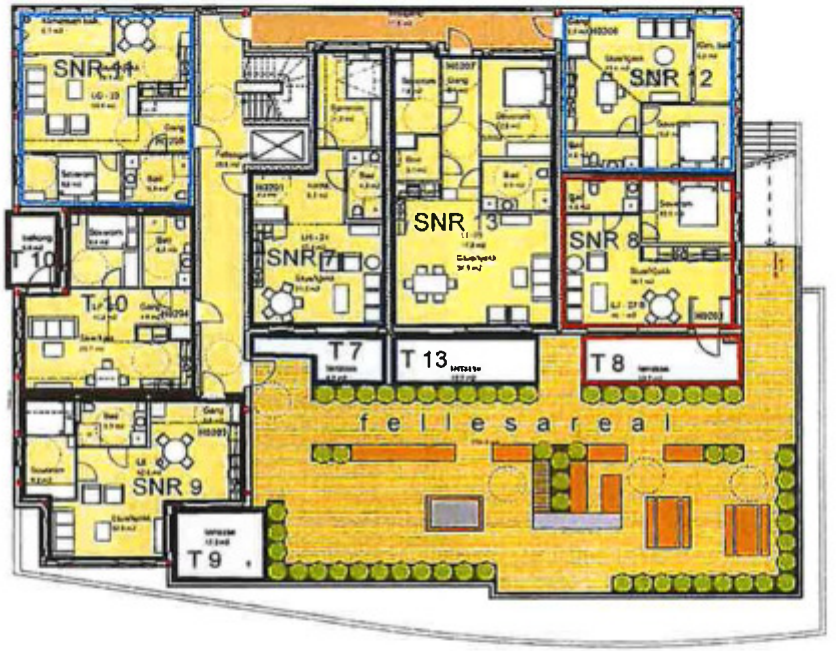
Bygningsnr 300450615

Verftsgata 1E

Innherredsveien 4



1.etg



2.etg

SNR = seksjonsnummer
T = tilleggsareal bygg seksjon

KARTVERK STATENS

Utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
11-16

Eierseksjonering

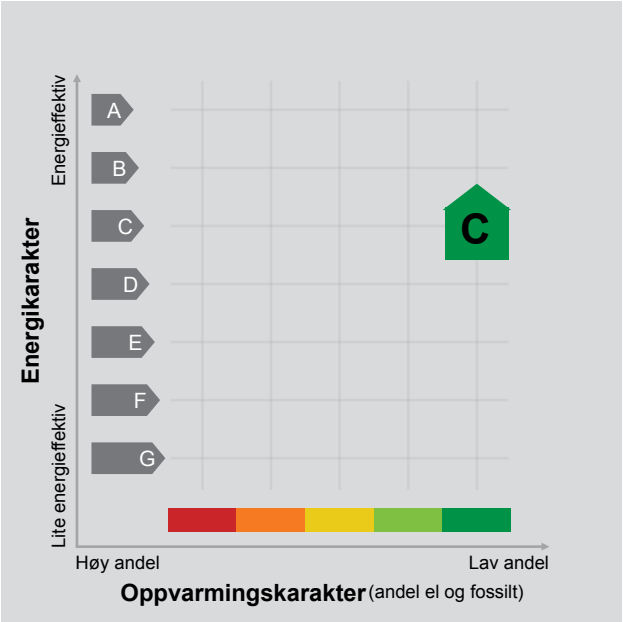
Gnr: 409 **Bnr:** 527 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 16/37783

Dato: 1.11.2016 **Side** 3 / 6

ENERGIATTEST

Adresse	Verftsgata 1E
Postnummer	7042
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	409
Bruksnummer	527
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300450615
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-58751
Dato	10.12.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET VERFTSGATA 1E

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

Første gang vedtatt: 15.11.2016
Revidert på årsmøte: 27.05.2019

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Verftsgata 1E.

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 409, bnr. 527 i Trondheim kommune.
Eiendommens adresse er: Verftsgata 1E, Innherredsveien 4.

Sameiet er iht. seksjonsbegjæring oppdelt i 27 seksjoner.
26 seksjoner er seksjonert til boligformål og 1 seksjon til næringsformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen iht. seksjonstegninger. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.
Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 2 PARKERING

Parkeringsplanet blir tinglyst som fellesareal for sameiet. Hver seksjon har rett på en bod hver. Boder tildeles av styret. Det er 19 parkeringsplasser på planet og følgende seksjoner er gitt eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass hver: 6, 13, 15-21, 23-24 og 26-27. Seksjonene 1, 22 og 25 er gitt eksklusiv bruksrett til to parkeringsplasser hver. Tildeling av parkeringsplasser foretas av styret Retten til parkeringsplass følger seksjonen og kan ikke selges separat. Endring av etabler midlertidig enerett til parkeringsplass kan kun endres ved tilslutning fra rettighetshaver som direkte berøres av endringen.

Ved salg skal vedtektenes §2 endres slik at de til enhver tid tar hensyn til de faktiske eierforhold. Det gis fullmakt til sameiets forretningsfører, uten behandling i årsmøte, å innta ny tekst i §2, 1. avsnitt, som viser reelle rettighetshavere.

Det er tilrettelagt for 1 parkeringsplass for forflytningshemmede (HC-plasser). Dersom eier av en boligseksjon eller et medlem av dennes husstand kan dokumentere behov for p-plass tilpasset handikappede, skal dette søkes løst gjennom bytte av p-plass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov. Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC-plasser. Bytte administreres av styret. Denne bestemmelse gjelder dog kun for de som allerede er gitt rett til parkering jfr. oversikt/punkt over.

Ved bytte av p-plass, byttes også tilsvarende bod slik at seksjonseier har bod utenfor sin egen p-plass.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Det skal sendes en skriftlig søknad til styret. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, herunder eget godkjent teknisk anlegg, kabling, uttak, egen måler for forbruk knyttet til netteier, strøm og vedlikehold av det tekniske anlegget, skal bekostes av den enkelte seksjonseier. Autorisert installatør skal benyttes, arbeidene skal gjøres forskriftsmessig og styret skal ha kopi av ferdigattest før ladepunktet tas i bruk. Ved overtredelse av disse kravene kan seksjonseier bli holdt ansvarlig for eventuelle kostnader. Styret kan beslutte og er berettiget til å gjøre endringer på eksisterende anlegg dersom dette er nødvendig av hensyn til sikkerhet.

§ 3 SÆRLIGE AVTALER

Boligseksjonene 2-27 gis enerett til bruk av takhager som ligger utenfor første leilighetsplan samt på taket over sjette leilighetsplan, jfr. eierseksjonslovens §25, 5. ledd.. Vilkåret for eneretten er at vedlikehold og driftskostnader forbundet med arealet dekkes av de nevnte boligseksjonseierne.

Det er en tinglyst rett til å ha en trafo stasjon liggende på sameiets fellesareal.
Retten er tinglyst med tilhørende plikt til å delta i andelsmessig drift og vedlikehold som vedgår trafostasjonen.

Næringsseksjon 1 gis rett til adkomst for varemottak via parkeringskjeller og heis.

§ 4 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte sameier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 5 HEFTELSESFORM

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

§ 6 RÅDERETT

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

Seksjonen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen og at deler av fellesarealene utelukkende betjener boligarealene mens andre deler utelukkende betjener næringsarealet.

Virksomheten i næringsseksjonen (forretning) skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.
Næringsleietaker skal ha rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene.

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

§ 7 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saksliste skal medfølge innkallingen.
Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsberetning fra styret
- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Valg av styremedlemmer og evt. valgkomitè
- Valg av møteleder og minst en av de frammøtte seksjonseiere til å signere protokoll
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering, dersom det ikke er behandlet i ekstraordinært årsmøte.

§ 9 STEMMERETTSREGLER

For alle vedtak i årsmøtet skal flertall beregnes etter sameiebrøk og kun av avgitt stemmer på årsmøtet.

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene
- saker som kun angår næringsseksjonen (forretning) eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
- saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om oppløsning, salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 11 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

§ 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 4-5 medlemmer.
Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret. Det skal søkes å oppnå at minst ett styremedlem skal være representert fra næringsseksjonen.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.

Årsmøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 13 STYRETS KOMPETANSE

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

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 14 OM STYREMØTET

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

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

§ 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§38 og 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16 REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.
Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 19 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen.
Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 20 VEDLIKEHOLD

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

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av sameiet.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet sameieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar.

Den enkelte sameier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking. Den enkelte sameier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte sameier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter sameieren å varsle styret umiddelbart.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler sameierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan komme i erstatningsansvar overfor tap påført sameiet og seksjonseiere. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt kan komme i erstatningsansvar overfor skade som er påført på bruksenhetene.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 22 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av sameierne og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysning av seksjoneringen med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader skal søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjoner slik at kostnader som knyttes direkte til næringsseksjoner skal bæres av disse og kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner bæres av disse. Særskilt kan nevnes at kostnader med takhagene kun skal belastes boligseksjonene.

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

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

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

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt 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 dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 24 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §39. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 25 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

§ 26 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET VERFTSGATA 1E

Vedtatt: 15.11.2016

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

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

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

SIKKERHET - LÅSING
Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT
Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på terrasse forbudt.

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

PARKERING
Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.

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

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Budsjett 2025
Sameiet Verftsgata 1E

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06. i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader næring	25 836	15 510	31 016	36 086	5 070	16 %
Felleskostnader	130 056	79 398	158 800	163 300	4 500	3 %
Felleskostnader drift	283 872	188 436	376 859	443 061	66 202	18 %
Felleskostnader lik fordeling	137 280	69 888	139 755	136 413	-3 342	-2 %
Kabel-TV/Bredbånd	165 048	89 076	178 152	152 568	-25 584	-14 %
Parkering/Garasje	22 800	11 400	22 800	22 800	0	0 %
Andre inntekter	3 007	37 645	0	0	0	
Fjernvarme	200 976	118 500	237 000	237 000	0	0 %
SUM INNTEKTER	**968 875**	**609 853**	**1 144 382**	**1 191 228**	**46 846**	**4,1 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	45 640	5 705	45 640	34 230	-11 410	
Drifts- og serviceavtaler	153 288	61 966	159 300	200 000	40 700	
Forvaltningskostnader	52 800	27 668	56 800	59 600	2 800	
Revisjon	12 740	13 650	13 400	14 300	900	
Andre konsulenttjenester	27 750	0	0	0	0	
Forsikring	83 430	54 273	99 200	105 200	6 000	
Eiendomsavgifter	2 288	2 826	2 500	4 100	1 600	
Strøm	48 320	29 056	51 000	60 000	9 000	
Fjernvarme	249 836	119 920	237 000	237 000	0	
Renhold	99 379	63 821	101 800	105 300	3 500	
Kabel-TV/Bredbånd	176 446	94 177	178 152	152 568	-25 584	
Vedlikehold	264 572	131 984	145 300	160 400	15 100	
Vedlikeholdsavsetning	40 000	20 000	40 000	40 000	0	
Kontorkostnader	7 009	3 300	6 290	10 530	4 240	
Andre kostnader	4 371	2 738	8 000	8 000	0	
Tap	10 095	0	0	0	0	
SUM KOSTNADER	**1 277 963**	**631 083**	**1 144 382**	**1 191 228**	**46 846**	
DRIFTSRESULTAT	**-309 088**	**-21 230**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	24 240	85	0	0	0	
Rentekostnader lån 1	35	0	0	0	0	
SUM FINANS	**24 205**	**85**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**-284 883**	**-21 145**	**0**	**0**	**0**	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

Felleskostnader:

Seksjon nr.	Driftskostnader lik fordeling	Driftskostnad etter brøk	Fjernvarme	Driftskostnader kun bolig (etter brøk)	Kabel-tv/ internett	P-plass	Totale felleskostnader
2 - LC 15	kr 437	kr 1 322	kr 655	kr 487	kr 489		**kr 3 389**
3 - LC 14	kr 437	kr 975	kr 483	kr 359	kr 489		**kr 2 743**
4 - LB 13	kr 437	kr 975	kr 483	kr 359	kr 489		**kr 2 743**
5 - LB 12	kr 437	kr 975	kr 483	kr 359	kr 489		**kr 2 743**
6 - LA 11	kr 437	kr 1 322	kr 655	kr 487	kr 489	kr 100	**kr 3 489**
7 - LH 24	kr 437	kr 859	kr 425	kr 317	kr 489		**kr 2 527**
8 - LJ 27B	kr 437	kr 760	kr 376	kr 280	kr 489		**kr 2 343**
9 - LE 21	kr 437	kr 876	kr 434	kr 323	kr 489		**kr 2 558**
10 - LF 22	kr 437	kr 793	kr 393	kr 292	kr 489		**kr 2 404**
11 - LG 23	kr 437	kr 826	kr 409	kr 304	kr 489		**kr 2 466**
12 LJ 27 A	kr 437	kr 661	kr 327	kr 244	kr 489		**kr 2 158**
13 - LI 25	kr 437	kr 1 289	kr 638	kr 475	kr 489	kr 100	**kr 3 428**
14 - LH 33	kr 437	kr 859	kr 425	kr 317	kr 489		**kr 2 527**
15 - LK 31	kr 437	kr 1 520	kr 753	kr 560	kr 489	kr 100	**kr 3 859**
16 - LL 32	kr 437	kr 1 239	kr 614	kr 457	kr 489	kr 100	**kr 3 335**
17 - LJ 35	kr 437	kr 1 553	kr 769	kr 572	kr 489	kr 100	**kr 3 920**
18 - LI 34	kr 437	kr 1 289	kr 638	kr 475	kr 489	kr 100	**kr 3 428**
19 - LL41	kr 437	kr 2 660	kr 1 317	kr 980	kr 489	kr 100	**kr 5 983**
20 - LJ 43	kr 437	kr 1 553	kr 769	kr 572	kr 489	kr 100	**kr 3 920**
21 - LM 42	kr 437	kr 2 197	kr 1 088	kr 810	kr 489	kr 100	**kr 5 121**
22 - LL 51	kr 437	kr 2 660	kr 1 317	kr 980	kr 489	kr 200	**kr 6 083**
23 - LJ 53	kr 437	kr 1 553	kr 769	kr 572	kr 489	kr 100	**kr 3 920**
24 - LM 52	kr 437	kr 2 197	kr 1 088	kr 810	kr 489	kr 100	**kr 5 121**
25 - LP 61	kr 437	kr 2 263	kr 1 121	kr 834	kr 489	kr 200	**kr 5 344**
26 - LJ 63	kr 437	kr 1 553	kr 769	kr 572	kr 489	kr 100	**kr 3 920**
27 - LM 662	kr 437	kr 2 197	kr 1 088	kr 810	kr 489	kr 100	**kr 5 121**
Sum bolig	**kr 11 368**	**kr 36 922**	**kr 18 286**	**kr 13 608**	**kr 12 714**	**kr 1 700**	**kr 94 597**
Næring	kr 437	kr 2 570	kr 1 464	kr -		kr 200	**kr 4 672**
Totalt pr mnd	**kr 11 805**	**kr 39 492**	**kr 19 750**	**kr 13 608**	**kr 12 714**	**kr 1 900**	**kr 99 269**

Endring pr seksjon pr måned:

Seksjon nr.	Driftskostnader lik fordeling	Driftskostnad etter brøk	Fjernvarme	Driftskostnader kun bolig (etter brøk)	Kabel-tv/ internett	P-plass	Totale felleskostnader
2 - LC 15	kr -11	kr 197	kr -	kr 13	kr -82	kr -	kr 118
3 - LC 14	kr -11	kr 146	kr -	kr 10	kr -82	kr -	kr 63
4 - LB 13	kr -11	kr 146	kr -	kr 10	kr -82	kr -	kr 63
5 - LB 12	kr -11	kr 146	kr -	kr 10	kr -82	kr -	kr 63
6 - LA 11	kr -11	kr 197	kr -	kr 13	kr -82	kr -	kr 118
7 - LH 24	kr -11	kr 128	kr -	kr 9	kr -82	kr -	kr 44
8 - LJ 27B	kr -11	kr 114	kr -	kr 8	kr -82	kr -	kr 29
9 - LE 21	kr -11	kr 131	kr -	kr 9	kr -82	kr -	kr 47
10 - LF 22	kr -11	kr 118	kr -	kr 8	kr -82	kr -	kr 34
11 - LG 23	kr -11	kr 123	kr -	kr 8	kr -82	kr -	kr 39
12 LJ 27 A	kr -11	kr 99	kr -	kr 7	kr -82	kr -	kr 13
13 - LI 25	kr -11	kr 193	kr -	kr 13	kr -82	kr -	kr 113
14 - LH 33	kr -11	kr 128	kr -	kr 9	kr -82	kr -	kr 44
15 - LK 31	kr -11	kr 227	kr -	kr 15	kr -82	kr -	kr 150
16 - LL 32	kr -11	kr 185	kr -	kr 13	kr -82	kr -	kr 105
17 - LJ 35	kr -11	kr 232	kr -	kr 16	kr -82	kr -	kr 155
18 - LI 34	kr -11	kr 193	kr -	kr 13	kr -82	kr -	kr 113
19 - LL41	kr -11	kr 397	kr -	kr 27	kr -82	kr -	kr 332
20 - LJ 43	kr -11	kr 232	kr -	kr 16	kr -82	kr -	kr 155
21 - LM 42	kr -11	kr 328	kr -	kr 22	kr -82	kr -	kr 258
22 - LL 51	kr -11	kr 397	kr -	kr 27	kr -82	kr -	kr 332
23 - LJ 53	kr -11	kr 232	kr -	kr 16	kr -82	kr -	kr 155
24 - LM 52	kr -11	kr 328	kr -	kr 22	kr -82	kr -	kr 258
25 - LP 61	kr -11	kr 338	kr -	kr 23	kr -82	kr -	kr 268
26 - LJ 63	kr -11	kr 232	kr -	kr 16	kr -82	kr -	kr 155
27 - LM 662	kr -11	kr 328	kr -	kr 22	kr -82	kr -	kr 258
Næring	kr -11	kr 433	kr -			kr -	kr 422

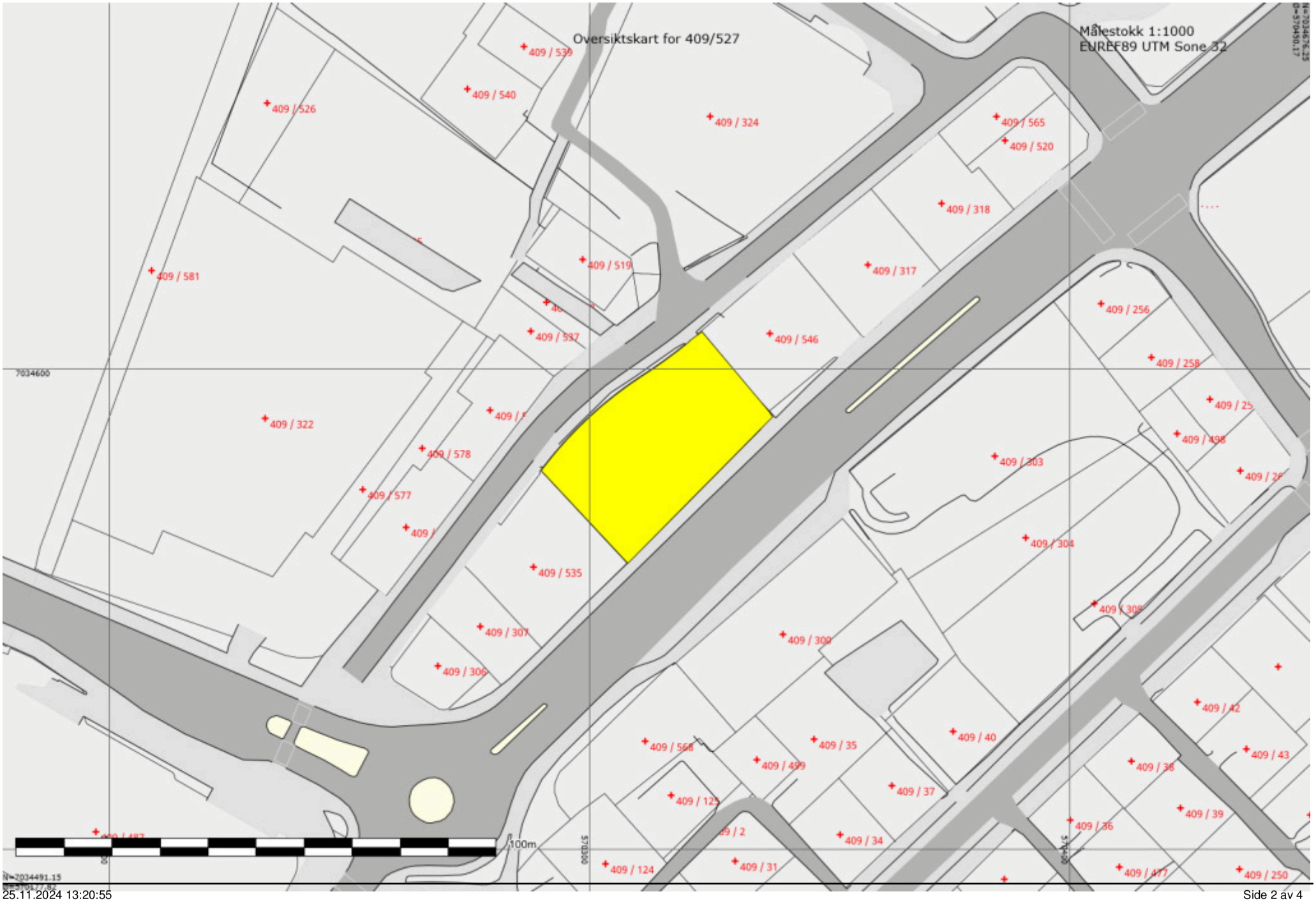
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**409**	**527**	**0**	**3**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 409/527
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
409 / 539
409 / 540
409 / 526
409 / 324
409 / 565
409 / 520
409 / 318
409 / 581
409 / 519
409 / 317
409 / 537
409 / 546
409 / 256
409 / 258
409 / 322
409 / 578
409 / 577
409 / 303
409 / 304
409 / 535
409 / 307
409 / 306
409 / 309
409 / 568
409 / 499
409 / 35
409 / 40
409 / 42
409 / 43
409 / 38
409 / 125
409 / 37
409 / 39
409 / 36
409 / 34
409 / 124
409 / 31
409 / 250
100m


409/527 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
409 / 495
409 / 519
409 / 317
409 / 528
409 / 312
409 / 537
409 / 546
409 / 511
409 / 578
409 / 527
409 / 577
409 / 510
409 / 535
409 / 307
409 / 300
409 / 41
1
2
3
4
5
6
7
8
11.83
21.69
26.04
22.36
20.88
28.43
7034600
50m
1:300

Areal og koordinater

Areal: 1126,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034584,08 Øst: 570312,47

Ytre avgrensning

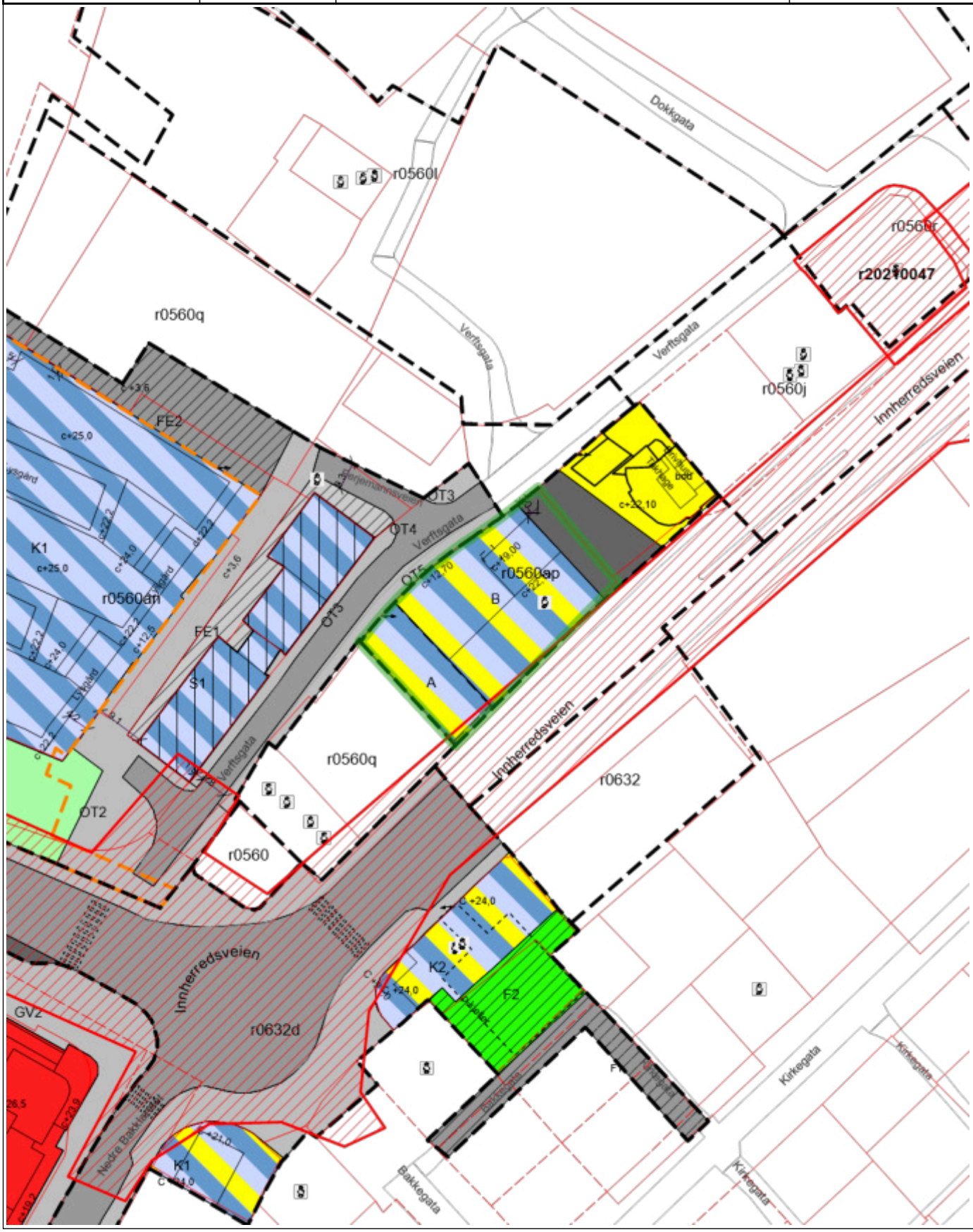
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034579,92	570290,68	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	82,50
			28,04	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034598,80	570311,24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	102,50
			11,83	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034605,78	570320,79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,31	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034607,88	570323,35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			21,89	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034591,06	570337,36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,19	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034590,15	570338,12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			22,36	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034574,23	570322,42	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			20,68	Ikke hjelpelinje		11	
8	7034559,52	570307,89	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			26,43	Ikke hjelpelinje		11	
9	7034578,86	570289,87	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			1,33	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 527	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Verftsgata 1E 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert parkeringsfelt
- Bevaring av bygninger
- Kjøreveg
- Gatetun
- Park
- Felles leke areal
- Forretning/Kontor
- Vann- og avløpsanlegg
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Fylkesveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert fotgjengerfelt
- Bolig
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Felles avkjørsel
- Felles gårdsplass
- RpFormålGrense
- Forretning/Kontor
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense generert
- Kommunalveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje
- Offentlig bebyggelse
- Gangveg
- Annet trafikkområde
- Felles gangareal
- Bolig/Forretning/Kontor
- RpGrense

KARTUTSNITT

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 527	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Verftsgata 1E 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

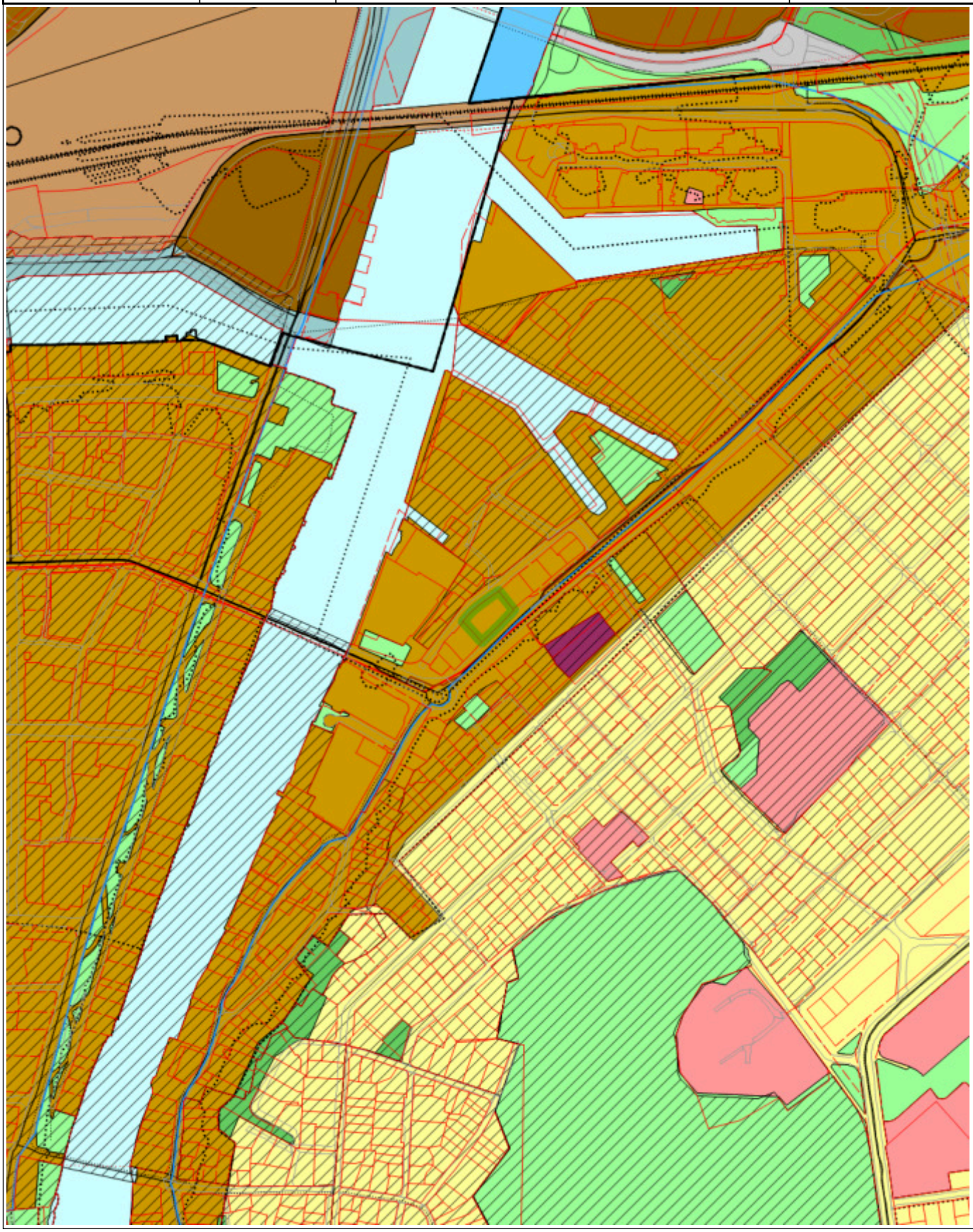
- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant på bru
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant på bru
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg på bru
- Bru
- Flytebrygge
- Seksjonert grunneiendom
- Hekk
- Teiggrense generert
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Slipp
- Vegbom
- Byggetiltak
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegbom
- Fylkesveg gatenavn .
- Kystkontur tekniske anlegg
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Kai og brygge
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Kai- og bryggekant
- Skiltportal
- Vegdekkekant
- Søknad om deling etter 2014 (linje)
- Bolig
- Husnummer
- Skiltportal
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Veg
- Parkdetalj
- Trapp
- Havflate

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 527	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Verftsgata 1E 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Bestemmelsesområde havstigning
- Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - Tunnel - Framtidig
- Fjernveg - På bakken - Framtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Framtidig
- Atkomstveg - På bakken - Framtidig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - Bro - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gang-/sykkelveg - Bro - Framtidig
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Bro - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - Tunnel - Framtidig
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Sentrumsformål - Framtidig
- Grav- og urnelund - Framtidig
- Veg - Nåværende
- Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Friområde- Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Ferdsel - Nåværende

Trondheim kommune

Saksframlegg

Fornying av Innherredsveien, fastsetting av planprogram

Arkivsaksnr.: 18/38198

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet fastsetter planprogram for fornying av Innherredsveien, datert 17.1.2019 og vist i vedlegg 1.

Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.

Saken gjelder
Forslag til planprogram for fornying av Innherredsveien utarbeidet av Statens vegvesen region Midt, på vegne av Miljøpakken.

Bakgrunn
Fire sentrale gater i Trondheim sentrum skal, med bakgrunn i Bymiljøavtalen av 12.2.2016 bygges om for blant annet å tilrettelegge for de tre metrobusslinjene som er ryggraden til den nye rutestrukturen fra 3. august 2019.

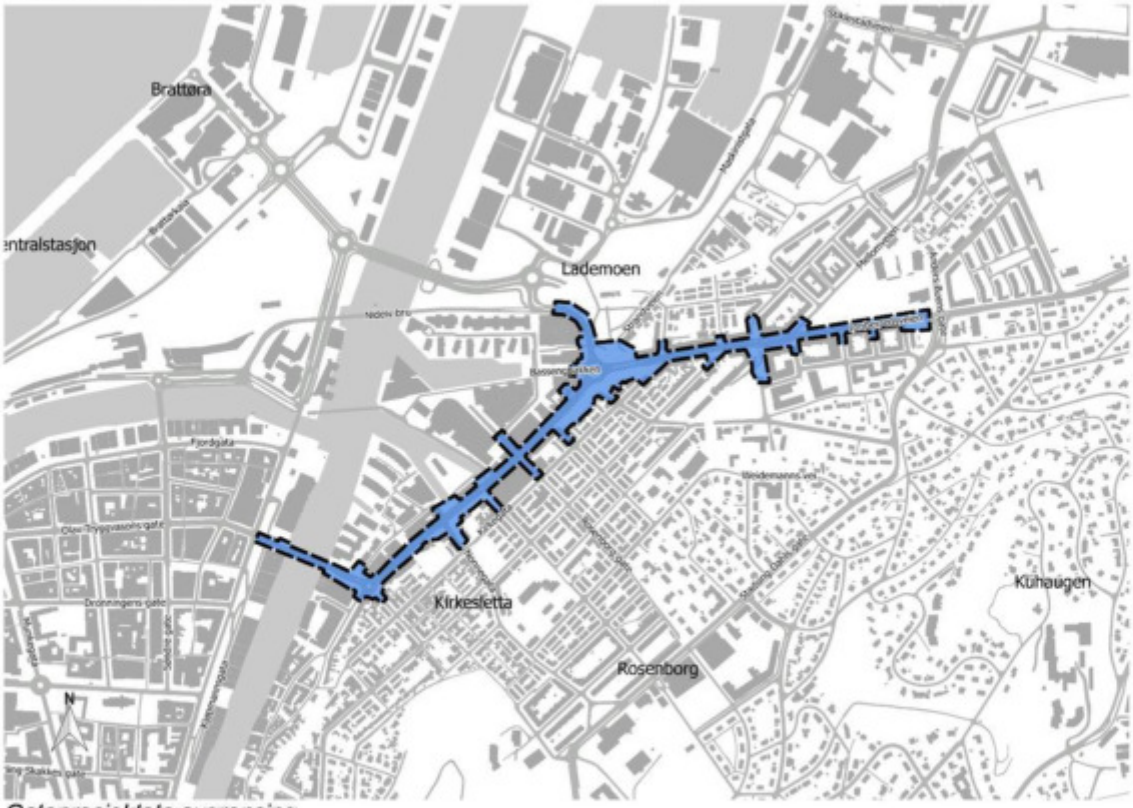
Det er uklart om prosjektet vil ende i en reguleringsplan eller byggeplan, og det fremmes derfor et planprogram for å sikre at premisser, krav til utredning, mål, prosess og medvirkning uansett skal ligge til grunn i det videre arbeidet.

Hovedhensikten med gateprosjektet er at gaten Innherredsveien bygges om til en effektiv kollektivåre med høye miljøstandarder og gode forhold for myke trafikanter som ferdes langs eller krysser gata. Det skal også legges til rette for et urbant gate- og bomiljø.

Oversikt over eiendommene som omfattes av planområdet, med adresse og gnr/bnr, er vedlagt.

Forholdet til overordnede planer
Området er i kommuneplanens arealdel (2014-2024) vist som sentrumsområde. Det er lagt inn samferdselslinjer på strekningen.

I vedtatt klimaplan for Trondheim er målet for transport en reduksjon på 85 prosent klimagassutslipp fra 1991-nivå til 2010. Et av hovedgrepene planen peker på er: *"Å redusere biltransport gjennom arealplanlegging og tilrettelegge for mer gange, sykkel og kollektivreising".*



Gateprosjektets avgrensing,

I gjeldende gatebruksplan for Midtbyen (2007) er et av hovedgrepene å bygge om Innherredsveien til en høystandard kollektivtrasé.

Reguleringsplaner i området

Pågående planer som berører tiltaket er reguleringsplanforslag for strekningen videre fra Statsingeniør Dahls gate til Saxenborg allé, som har vært på høring. Strekningen hører også til Gateprosjekt for Innherredsveien og videre arbeid med reguleringsplanen blir videreført som en del av gateprosjektet.

Reguleringsplan for Strandveiparken med tilliggende bebyggelse har regulert innkjøring fra Innherredsveien til Fjæregate. Det må i det videre arbeidet vurderes om dette kan komme i konflikt med gateprosjektet. En eventuell gjenåpning av sidegata kan komme i konflikt med målene i gateprosjektet.

Behov for utredninger

Hensikten med utredningene er å få oversikt over hvilke muligheter og virkninger en utvikling i tråd med planen gir, slik at dette er kjent både under arbeidet med og når det fattes vedtak om planen. I planprogrammet er det satt i en tabell som viser utredningstema, problemstilling, metodikk og i hvilken form utredningen skal ha. Utredningen kan finnes i egen fagrapport, i risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) eller i beskrivelse (planbeskrivelse dersom det blir reguleringsplan og beskrivelse i vedlegg dersom det blir byggeplan).

De utredningene som skal gjøres er:

- Konsekvenser for overordnet infrastruktur og byvekst, herunder byutvikling
- Konsekvenser for kulturminner, kulturmiljø og arkeologi, kulturminner og kulturmiljø over bakken og kulturminner under bakken
- Konsekvenser for byrom, herunder byliv og byrom

- Konsekvenser for trafikk, trafikkavvikling og trafikksikkerhet, herunder kollektivtrafikk, gående, syklende, trafikkavvikling, utrykningskjøretøy, trafikksikkerhet, og varelevering og renovasjon
- Konsekvenser for bymiljø, herunder støy og luftforurensning
- Konsekvenser for næringslivet, herunder tilgjengelighet for kunder, ansatte, varelevering og renovasjon.
- Konsekvenser for befolkningen, herunder nullvekstmålet, barn og unges oppvekstvilkår, universell utforming, folkehelse og samfunnssikkerhet.
- Naturrisiko, herunder klimaendringer og grunnforhold
- Konsekvenser for teknisk infrastruktur
- Konsekvenser i anleggsperioden, herunder trafikkavvikling og tilgjengelighet, støy- og støv, skader på kulturminner og kulturmiljø, massetransport, utbyggingstrinn og ulykker ved anleggsgjennomføring.

Alternativer som vil bli vurdert

Planprogrammet viser i punkt 3.4 til at vedtak fra Formannskapet sak 74/18, og likelydende i Fylkesutvalget 91/18, skal legges til grunn for det videre arbeidet på strekningen mellom Bassengbakken og Saxenborg allé. Vedtaket innebærer at systemløsningen i prøveprosjektet skal ligge til grunn for videre arbeid med utforming.

På strekningen mellom Bakke bru og Bassengbakken foreligger det to alternative løsningsforslag basert på vedtak gjort i Formannskapets sak 149/13 og tidligere vedtak: Det ene utredningsalternativet er at det skal etableres firefelts gate med midtstilte kollektivfelt, og at dette skal legges til grunn for videre planlegging.

Det andre utredningsalternativet er basert på Fylkesutvalgets vedtak i sak 171/13 som anbefaler firefelts gate med sidestilte kollektivfelt.

Prosjektets mål ligger til grunn i det videre arbeidet. Dersom det oppdages andre alternative gateutforminger som gir bedre måloppnåelse bes disse også undersøkes videre.

Planprosessen

Det foregår flere parallelle prosesser i Midtbyen og sentrum, med gateprosjektene, revisjon av gatebruksplanen fra 2007, områdeplan for nordøstre kvadrant, oppfølging av kommunedelplan for Nyhavna med ulike programmer, og områdeplan for Kjøpmannsgata. Medvirkningsarenaer som er etablert i forbindelse med disse arbeidene vil også benyttes av gateprosjektene. Resultater fra tidligere medvirkningsprosesser tas med i arbeidet videre. Opplegg for videre medvirkning i planen baserer seg på innspill som er kommet i de andre planene og i tidligere prosesser.

Høring av planprogram og varsel om planoppstart: I forbindelse med oppstart av planarbeid ble det holdt et åpent informasjonsmøte på kveldstid..

Utarbeiding av planforslag: Ved utarbeiding av løsningsforslag og vurdering av virkemidler som er beskrevet i kapittel 3 og 4 vil det bli gjennomført dialogmøter for deling av informasjon og innspill. Digital 3D-modell vil bli brukt som samhandlingsverktøy. Dialog og samhandling vil bli gjennomført uavhengig av om saken ender i byggesøknad eller reguleringsplan. Det vil jevnlig bli orientert om status i arbeidet i Miljøpakkens organisasjon og for politisk nivå i kommunen og fylkeskommunen.

Intern samhandling i Gateprosjektene: Dette vil foregå kontinuerlig gjennom felles ressursbruk og samhandling på tvers av etater og delprosjekter. På prosjektledernivå, på saksbehandlernivå og i interne faglige ressursgrupper.

Koordinering med tilgrensende prosjekter og system: Det legges opp til nært samarbeid og jevnlige felles møter for prinsippavklaring og samordning med blant andre gatebruksplan, sentrumsplanarbeid, sykkelstrategi og gåstrategi.

Samarbeid: Videre planlegging og prosjektering skal skje i dialog med offentlige og private aktører. Det er svært mange aktører og med svært ulike interesser. Medvirkningsarbeidet brytes ned til tematiske problemstillinger der aktører inviteres til eget samarbeid om konkrete løsninger, se punkt over om utarbeiding av planforslag.

Internett: Prosjektet har en egen nettside, https://miljopakken.no/prosjekter/Innherredsveien. Her legges det jevnlig ut informasjon og materiale.

Kontakt med kommunikasjonsansvarlig: Enkeltpersoner, næringslivsaktører eller grupper/organisasjoner kan underveis ta kontakt med kommunikasjonsansvarlig for prosjektet for å få svar på spørsmål og komme med innspill i planleggingen. Kontaktinformasjon står på prosjektets nettside. Planarbeidet og åpne møter vil bli annonsert på nettsiden og i Adresseavisen.

Byggestart vil tidligst skje i september 2020.

Innkomne merknader og endring av planprogrammet etter høring

Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram ble annonsert 5.11.2018 med høringsfrist 15.12.2018. Under høringen av planprogrammet kom det inn 14 innspill.

Tema for tilbakemeldingene har blant annet vært ønske om et sammenhengende nettverk av gang- og sykkelstier, trafikksikkerhet, støy, vibrasjoner, og bekymring for Midtbyens tilgjengelighet med bil.

Det er lagt til utredningstema og premisser i planprogrammet som følge av innspill under høringsperioden.

Sammendrag av innspill og kommentarer er tatt med som et eget vedlegg til planprogrammet.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen mener at planprogrammet med forslag til mål, premisser, planprosess, medvirkning og utredningstema danner et godt nok grunnlag for det videre arbeidet med gateprosjektet i Innherredsveien.

Målkonflikter og problemstillinger

Målene for prosjektet er ambisiøse og gode, men vanskelige å få til i et trangt gatetverrsnitt. Målkonfliktene burde vært tydeliggjort mer i planprogrammet. Gjennom prioriteringspyramiden kommer det tydelig fram hvem av trafikantgruppene som skal prioriteres, men andre faktorer som kulturminner, byliv og bomiljø er ikke like tydelig vurdert. Det vil bli viktig å diskutere målkonflikter og prioritering av trafikantgrupper og eksisterende verneverdier tidlig i prosjektarbeidet.

Reguleringsplan Strandveiparken med tilliggende bebyggelse utgjør en mulig konflikt som ikke kom fram i høringsforslaget. Konsekvensene av en eventuell endring av kjøremønsteret i gjeldende plan må utredes og behandles politisk, enten som en dispensasjonssøknad eller som en planendring.

Utredningsalternativ

Planprogrammet har ikke noen konkrete alternativ utover utformingsvedtakene fra Formannskapet og Fylkesutvalget. Rådmannen er positiv til at det i det videre arbeidet kan

vurderes andre alternativ som vil kunne gi bedre måloppnåelse for prosjektet. Det er likevel uheldig at det ikke er konkretisert noen alternativ tidligere i prosessen, ettersom dette hadde gitt grunnlag for en bedre medvirkning og mer konkrete innspill.

Medvirkning
Det er i planprogrammet lagt opp til en rask fremdrift som kan gå utover medvirkningsprosessen. Det er lagt opp til bred medvirkning og samarbeid på tvers av flere infrastrukturprosjekt. Rådmannen mener dette er positivt, men at det er lagt opp for kort tid til gjennomføring. Det må i det videre arbeidet være enkelt for offentlige og private aktører, organisasjoner og enkeltinnbyggere å finne informasjon og å gi synspunkter.

Konklusjon
Rådmannen presiserer viktigheten av tett dialog, og koordinering med Gatebruksplan for Midtbyen og de andre gateprosjektene.

Rådmannen anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Rådmannen i Trondheim, 21.1.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Silje Meslo Lien
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Vedlegg 1: Planprogram med vedlegg
1. Merknadsbehandling

Vedlegg 2: Eiendomsliste

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Arkivsak:07/14493

Vedtatt i Trondheim bystyres møt
27.08.09 ,sak B nr. 100/09
Rita Ottervik
ordfører
formannskapssekretær

Planident: 560ap

VERFTSGATA 1 OG 3, GNR/BNR 409/527 OG 409/546
REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 25.11.2007
Dato for siste revisjon av plankartet	: 11.05.2009
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 11.05.2009
Dato for Bystyrets vedtak	: 27.08.2009

§ 1 REGULERINGSPLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Rambøll Norge AS - Trondheim og sist datert 11.05.2009.

§ 2 REGULERINGSPLANENS FORMÅLET

Området reguleres til:

- Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)
  - Områder for boliger (110)
- Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
  - Annet trafikkareal/ gangareal (399)
- Kombinerte formål (PBL § 25, 2. ledd)
  - Bolig/forretning/kontor (911)

§ 3 BYGGEOMRÅDER – OMRÅDER FOR BOLIGER (VERFTSGATA 3)

Området skal nyttes til boliger med tilhørende anlegg.

3.1 Grad av utnytting for byggeområde – boliger

Det kan tillates etablert forretningsvirksomhet i del av bebyggelsen, under forutsetning av at virksomheten ikke er til sjenanse for boligene i bebyggelsen.

3.2 Bebyggelsens høyde og utforming for byggeområde – boliger

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.
Drivhus/bod tillates innenfor rammene av gavl i Innherredsveien 8 i maks høyde 2,6 m over hovedtak og i bredde inntil 2,8 m innenfor gavl på naboeiendommen.
Maksimal høyde på hovedtak: kote +22,1
Maksimal høyde på rømningstrapp inkludert rekkverk: kote +23,3
Maksimal høyde på tak til heis: kote +22,5

3.3 Utearealer for byggeområde – boliger

Til hver boenhet skal det etableres en privat terrasse.
I tillegg kan det anlegges felles takhage/terrasse innen område angitt på plankartet. Rekkverk

skal være i høyde inntil 1,2 m og i transparent utførelse som på øvrige terrasser.

3.4 **Parkering og atkomst for byggeområde – boliger**
For byggeområde for boliger skal det etableres minst 3 parkeringsplasser innenfor bebyggelsen og min. 2 parkeringsplasser på bakkeplan. Ved byggesøknad skal det foreligge en parkeringsplan for parkering av biler og sykler for bebyggelsen.

Kjøreatkomst til byggeområde for boliger skal være fra Verftsgata. Hovedatkomst til boligene skal være fra Innherredsveien.

§ 4 BYGGEOMRÅDE – KOMBINERT BOLIGER OG FORRETNING/KONTOR

Området skal nyttes til kombinert boliger og forretning/kontor med tilhørende anlegg.

4.1 **Grad av utnytting, felt B**

Tillatt maksimum prosent bebygd areal T- BYA:	77%
Tillatt maksimum bruksareal T- BRA over og under terreng:	3140 m^2
Tillatt maksimalt bruksareal T-BRA over 2. etasje:	1000 m^2

1. og 2. etasje skal benyttes til forretning - og kontorformål. Det skal ikke være boliger i 1. og 2. etasje. Unntak er i 2. etasje mot Verftsgata, der boliger kan tillates. Det tillates ikke boliger mot Innherredsveien.
3. - 5. etasje kan benyttes til bolig- eller forretning - og kontorformål. Antall boenheter skal være maksimalt 18 stk. Boligene skal ha variert boligstørrelse.

I henhold til kommunens strategi vedrørende tilgjengelighet, skal minimum 50 % av boligene være tilgjengelig og utformet i henhold til prinsippene om universell utforming.

Eksisterende transformatorstasjon skal integreres i bygningen på gateplan mot Verftsgata. Kjelleretasje skal nyttes til parkering og bod/lager og er inkludert i T- BRA. Transformatorstasjonen skal bygges og drives på en slik måte at den ikke fører til helseplage i form av støy, vibrasjoner og stråling for tilliggende boligbebyggelse.

4.2 **Bebyggelsens høyde og utforming, felt B**
For 1.- og 2. etasje skal bebyggelsen oppføres i byggegrensen mot felt A og i formålsgrensen mot Verftsgata, Innherredsveien og gangarealet som angitt på plankartet. 3 – 5. etasje skal ligge i formålsgrense mot gangarealet og Innherredsveien. Fasade i 1. etasje kan trekkes inn ved innganger og for sykkelparkering.

Det tillates ikke utstikk ut over byggegrensen.

Byggets fasade ut mot Verftsgata skal ha en utforming som ivaretar tilpasningen til eksisterende bebyggelse i Verftsgata.

Bygningsdelen i 4 etasjer skal søkes utformet som et takoppbygg i forhold til hoveddelen av bygningsmassen.

Maksimum gesimshøyde skal ikke overstige kote +22,1. Unntak er for oppbygg på tak som heishus, terrasserekkverk, skorsteiner, ventilasjonstårn o.l. Slike oppbygg på taket kan være maksimalt 2,5 m over angitt gesimshøyde, og må være tilbaketrukket minst 5 m fra fasadeliv mot Innherredsveien og Verftsgata. Oppbygget skal ha farge som harmonerer med fasaden.

Balkonger skal ikke krage ut over byggegrenser. Ved utforming, vindusplassering og fargesetting av fasade mot sørvest skal det tas hensyn til lysforhold og innsyn for leilighetene i Innherredsveien 2c. Tilfredsstillende forhold skal dokumenteres i søknad om rammetillatelse.

Bygningen skal ha en bearbeidet detaljering spesielt mot Verftsgata, Innherredsveien og trafikkområde - gateareal.

4.3 **Uteareal – felt A**

Felt A skal opparbeides som felles gårdsplass/økonomigård for beboere og næringsdrivende i felt B. Felt A skal nyttes til varetilkjøring, atkomst for henting av næringsavfall og husavfall, atkomst til parkeringskjeller, sykkelparkering og andre driftsformål i næring som ikke er til sjenanse for boligmiljøet. Felt A skal ha høy kvalitet i utforming og materialbruk.

Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven § 93, skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan i målestokk 1:200 for felt A. Utomhusplanen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsel/atkomsten til parkeringsanlegg, evt. korttidsparkeringsplasser, sykkelparkering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak, evt. beplantning samt gjerde mot Innherredsveien.

4.4 **Uteareal – takterrasse felt B**

Uteareal for opphold og lek skal i hovedsak etableres over byggets 2. etasje som takterrasse. Kravet til resterende felles uteareal kan etableres på topp tak. Utearealene for opphold og lek skal være i henhold til gjeldende uteromsnorm. Begge takterrasser skal være felles for beboerne i felt B og være tilgjengelig etter prinsippene for universell utforming.

Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven § 93, skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan i målestokk 1:200 for felt B. Utomhusplanen skal vise kvalitet i materialbruk og detaljering samt sikring/ inngjerding. Utomhusplanen skal sendes inn senest ved søknad om igangsetting og opparbeidelse av utomhusplanen skal være ferdig før brukstillatelse gis.

<u>Uteareal - takterrasse over 2. etasje</u>
Utearealet skal opparbeides med grøntareal og anlegg for opphold og lek.
Sikring/inngjerding av utearealet må være transparent, i sammenfallende farge som byggets fasader og maksimalt være 1,2 m høyt.

<u>Uteareal - takterrasse topp tak</u>
Utearealet skal legge til rette for opphold med høy kvalitet i materialbruk og detaljering.
Sikring/ inngjerding skal være tilbaketrukket minst 5 m fra fasadeliv mot Innherredsveien, Verftsgata og offentlig gangareal, og maksimalt være 1,5 m høyt over kote +22,1.

4.5 **Atkomst og parkering**

Gangatkomster til publikumsretta virksomheter og til kontor/forretning i 2. etasje kan være fra Verftsgata og Innherredsveien.
Atkomster til publikumsretta virksomheter skal være utformet i henhold til prinsippene om universell utforming.

Atkomst til boligene skal være fra Verftsgata og i henhold til prinsippene om universell utforming.

Kjøreatkomst, atkomst til parkeringskjeller, varelevering og avfallshenting skal skje fra Verftsgata via felt A. For atkomster der det er høydeforskjeller mellom golv og fortausnivå, skal ramper løses innenfor bygningskroppen. Offentlig gategrunn tillates ikke benyttet til atkomstkonstruksjoner, trapper, kjørerampe(r) til p-kjeller og lignende.

Hoveddelen av parkeringskjelleren skal ligge innenfor felt B. Deler av parkeringskjeller kan oppføres utenfor byggegrensen under felt A. Parkeringskjelleren skal ha høyde på ferdig tekket og belagt tak som ikke overstiger kote +4,6, (nåværende høyde fortau i Innherredsveien).

Parkeringsdekning skal være iht. gjeldende parkeringsnorm for Trondheim kommune.

4.6 **Avfallsløsning**
Avfallsoppbevaring skal skje inne i bygningen, eventuelt i tank nedgravd annet sted innenfor formålet med innkast integrert i bygningen. Avfallssug kan tillates. Det skal ved søknad om rammetillatelse foreligge løsninger for avfallshåndtering godkjent av Trondheim kommune.

Fjernvarmeanlegg
4.7 Ny bebyggelse innenfor felt B skal kobles til eksisterende fjernvarmeanlegg.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER – GATEAREAL

Området skal benyttes av gående og syklende. Det tillates ikke parkering eller byggetiltak på området. Gatearealet skal innredes med lokal skjerming mot støy fra Innherredsveien, og ikke en støyskjerm som vil "sperre" av atkomst og den visuelle sammenhengen av det offentlige rommet. Gatearealet skal utformes slik at blir mest mulig egnet til opphold og lek. For arealene/arealet som skal få en lokal skjerming må det for disse dokumenteres at støynivået ikke blir høyere enn kravet på 55 desibel.

Det skal sammen med søknad om rammetillatelse for Verftsgata 1 leveres detaljplan for opparbeidelse som viser utforming, materialbruk, belysning og støyskjermende tiltak. Gatearealet skal være utformet etter prinsippene om universell utforming. Det skal innrettes fysisk hinder for kjøring med bil. Detaljplanens utforming skal godkjennes av Trondheim kommune.

Trondheim E-verk har rett til transport av trafo over gatetunet. Etter transport av trafo over offentlig trafikkområde – gangveg/allmenning, skal dette arealet istandsettes.

§ 6 REKKEFØLGEKRAV

6.1 Offentlige trafikkområder - gateareal skal være opparbeidet i henhold til detaljplan for opparbeidelse før ferdigattest for felt B kan gis.

§ 7 ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 **Plan for anleggstrafikk/rigg**
Plan for nødvendig beskyttelse av nærmiljøet mot støy, støv, andre ulemper og trafikkfare i anleggsfasen skal følge søknad om tiltak.

7.2 **Krav om støynivå**
T 1442 og NS 8175 klasse C skal gjelde ved krav til støynivå og utforming av avbøtende tiltak.

Boliger og utearealer skal skjermes mot utvendig støy på en slik måte at støynivået er

innenfor følgende verdier:
- Innendørs oppholdsrom: $L_{Aekv,\,24t} \leq 30$ dB og $L_{AFmax} \leq 45$ dB
- Utendørs oppholdsområder: $L_{Aekv,\,24t} \leq 55$ dB og $L_{AFmax} \leq 70$ dB

Dokumentasjon for støysituasjonen og støytiltak skal foreligge ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Alle boligene skal ha en stille side. Boligene skal ha balansert ventilasjon.

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 må det også foreligge beregninger som viser støynivå for bebyggelsen på motsatt side av Innherredsveien og evt. avbøtende tiltak.

7.3 **Krav om geoteknisk undersøkelse av grunnen**

Med søknad om tiltak som vil kunne berøre grunnen i planområdet og/ eller i område, skal det foreligge geoteknisk vurdering/prosjektering. Det kreves dokumentert at aktuelle tiltak innenfor planområdet i ferdig utbygd tilstand ikke medfører reduksjon av dagens sikkerhet mot områdemessige utglidninger i sonen, samtidig som tilfredsstillende sikkerhet i anleggsfasen skal ivaretas. NVEs retningslinjer 1/2007 skal legges til grunn for krav og dokumentasjon, og NS 3480 skal legges til grunn for den geotekniske prosjekteringa, som skal gjennomføres av personell med dokumentert nødvendig kompetanse. Det skal tas utgangspunktet i notatet 001-6070202, *"Verftsgata 1 og 3. Vurdering av områdestabilitet – kvikkleireskredfare"* datert 15.06.2008 fra Rambøll Norge AS – Trondheim.

Rapport fra miljøgeologiske undersøkelser skal foreligge senest ved søknad om rammetillatelse. Eventuell tiltaksplan skal være ferdig utarbeidet før igangsettingstillatelse kan gis. Tiltaksplan / eventuell dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset skal godkjennes etter forurensningsforskriftens kap. 2 før igangsettingstillatelse kan gis.

7.4 **Krav om håndtering av forurenset masse på tomta**

Før det gis igangsettingstillatelse, må det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser og risikoanalyse etter SFT-veiledningene 91:01 og 99:01. Undersøkelser og vurderinger må gjennomføres av firma med kompetanse på grunnforurensing. Vurderingene må også foreslå evt. avbøtende tiltak.

7.5 **Krav om dokumentasjon av flomfare**

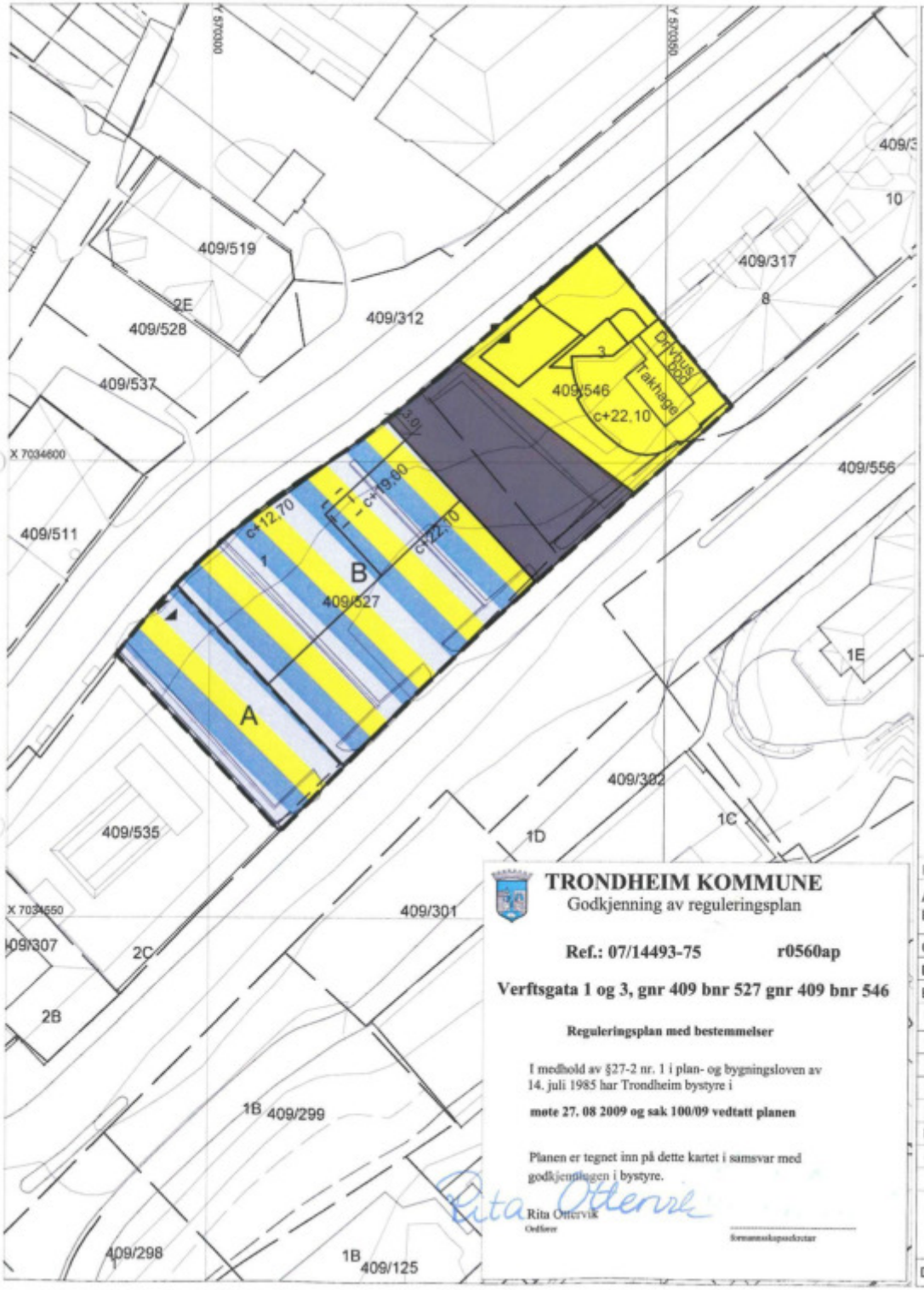
Risikoforhold ved 100- og 200-års flom skal være dokumentert ved søknad om byggetiltak.

Bystyrets vedtak av 27.08.09 er som følger:
VEDTAK:
Bystyret vedtar rådmannens forslag til reguleringsplan for Verftsgata 1 og 3 som vist på kart i målestokk 1:500 merket Rambøll AS datert 25.11.2007 og senest justert 11.05.2009 (saksvedlegg 1) med bestemmelser senest justert 11.05.2009 (saksvedlegg 2).

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 1.

FLERTALLSMERKNAD - SV, Ap, KrF, MDG, DEM, FrP, V, R og Sp:
Bystyret ber om at det opparbeides en bydelspark i området, spesielt med tanke på bruk av barn og unge, med og uten følge av foreldre.
Bydelsparken på Solsiden synes å peke seg ut som det mest aktuelle området.

GJELDENDE REGULERING, PLANBESTEMMELSE



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Område for boliger (110)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2.ledd)
- Bolig/forretning/kontor (911)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Annet trafikkareal/gangareal (399)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Anvisning av avkjørsel

Ekvidistanse 0,5 m — 0 10 20 30 40 50

TRONDHEIM KOMMUNE

Koordinatsystem: UTM sone 32, Euref 89
Høydereferanse: Trondheim lokal

Verftsgata 1 og 3

Reguleringsplan med bestemmelser

MÅLESTOKK: 1:500/A3

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
A Justert etter kommunen	06.06.2008	ehh	F Justert eksisterende bebyggelse. Ferdigstilling for sluttbehandling	27.04.2009	mhs
B Justert etter kommunen. Innmålt passasje og carport	01.08.2008	ehh	G Lagt inn drivhus/bod og takterrasse	05.05.2009	mhs
C Justert formål og formålslinjer	19.09.2008	ehh	H Justert planlagt bebyggelse i felt B	11.05.2009	mhs
D Justert formål til annet vegareal/gangareal	26.03.2009	ehh			
E Justert nybygg/cotehøyder nybygg/målestokk	21.04.2009	ehh			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	21.05.2007	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	11.11.2008	
Offentlig ettersyn	17.11.2008 -19.12.2008	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	03.06.2009	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	13.08.2009	
Godkjent i bystyret	27.08.2009	

Planen er utarbeidet av:
RAMBØLL
Meltzers Hus 79, 7493 Trondheim

Planen er fremmet av:
TRONDHEIM ENERGI EIENDOM AS

TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
ehh/mhs	r0560ap
SAKSBEH.	ARKIVNR.
GV4	

DATO: 25.11.2007 KOMMUNENS SAKSNR.: 07/14493

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 07/14493-75 r0560ap

Verftsgata 1 og 3, gnr 409 bnr 527 gnr 409 bnr 546

Reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1985 har Trondheim bystyre i

møte 27. 08 2009 og sak 100/09 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjennelsen i bystyre.

Rita Ottervik
Ordfører

Rita Ottervik

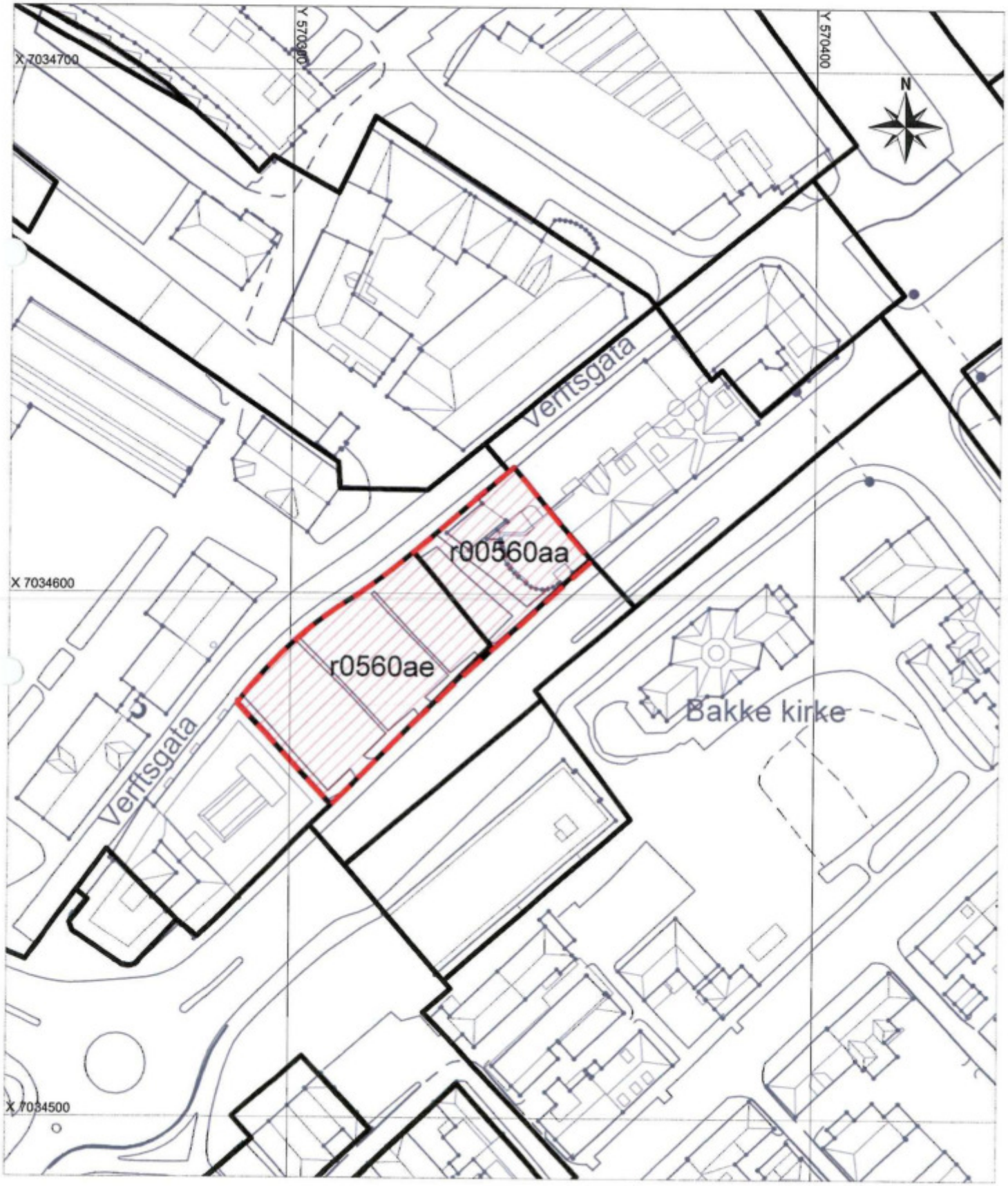
fornemnskapssekretær

TRONDHEIM KOMMUNE

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

INNSENDTE REGULERINGSPLAN R0560AP ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):R0560AA, R0560AE

1:1000

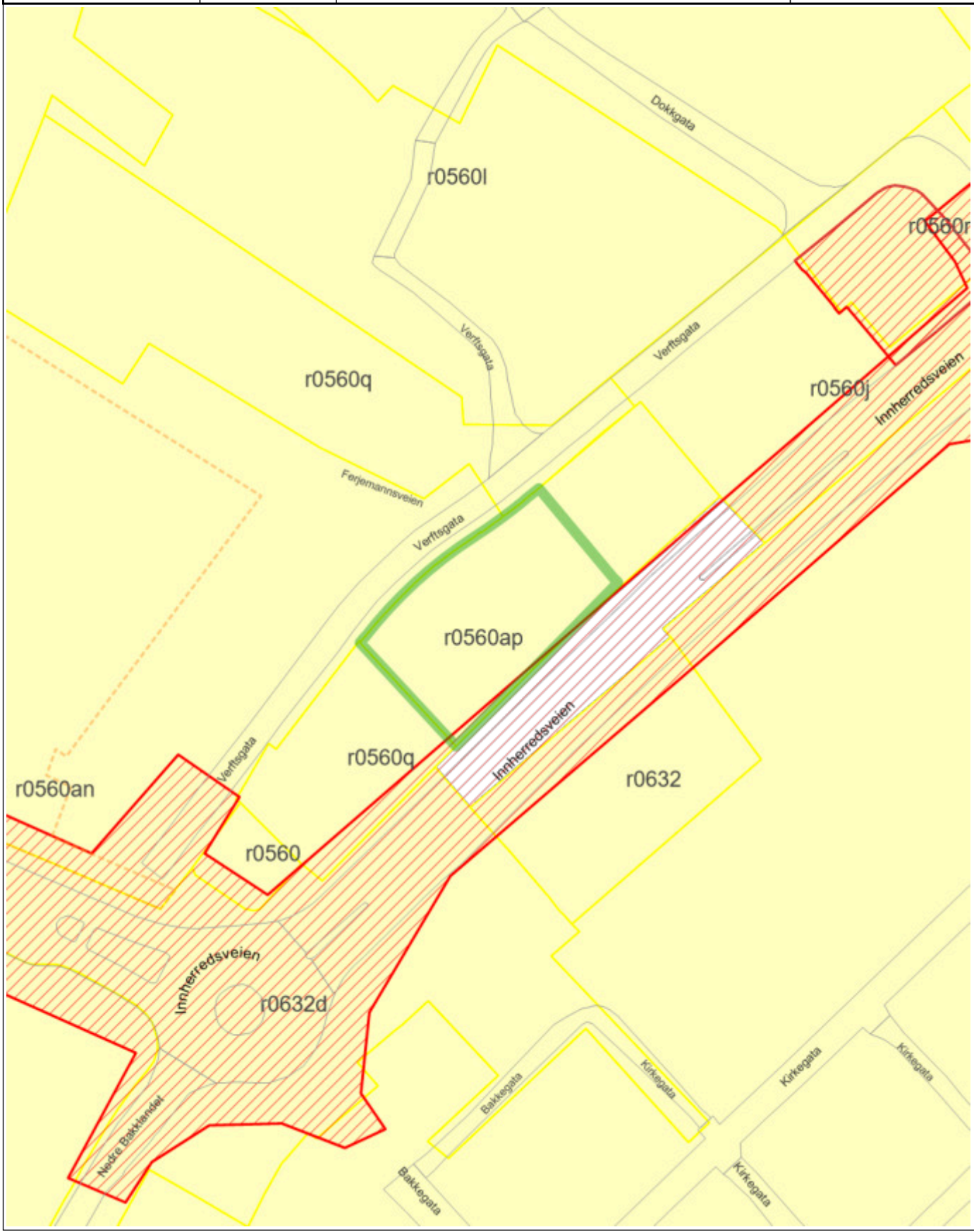


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 527	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Verftsgata 1E 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ADVANSIA AS

Postboks 18
0216 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Knut Auganes	BYGG-20/80090 oppgis ved alle henvendelser	Monica Gulbrandsen	19.03.2021

Verftsgata 1, ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	409/527/0/0
Bygningsnummer:	
Ansvarlig søker:	ADVANSIA AS
Tiltakshaver:	VERFTSGATA 1 AS
Forhåndskonferanse:	

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Knut Auganes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: VERFTSGATA 1 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 18.02.2021.

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

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak Delegasjonssak nr: FBR 12U 4745/13.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

13.12.2024 Ref **nto6f**

OPPDRAGSGIVER
Beddingen invest as
per.nylander@nylanderpartners.no
916 61 550

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 08.11.2024

VERFTSGATA 1 E, 7042 TRONDHEIM

Selveierleilighet på felleseiet tomt

GNR 409 BNR 527 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 4

Meglers verdivurdering

4 090 000

Ekskl. fellesgjeld

0	4 090 000
Fellesgjeld	Totalt

P-ROM - ifølge takst 03.12.2024	58 m²
BRA - ifølge takst 03.12.2024	62 m²
Tomt - ifølge offentlige registre	1126 m²

Byggeår	2016
Soverom	1
Etasje(r)	1
Fellesutgifter/mnd	2743

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1	Verftsgata 1E, 7042 Trondheim	14.10.2021	3 900 000	0	3 900 000	2016	54 m²
2	Verftsgata 1C, 7042 Trondheim	12.09.2023	3 780 000	0	3 780 000	2018	45 m²
3	Innherredsveien 2C, 7042 Trondheim	17.02.2023	4 775 000	0	4 775 000	2003	61 m²

Eksklusiv selveier fra 2016 med ypperlig beliggenhet på Solsiden. Privat terrasse på 21 kvm og takterrasse. Fjernvarme.

Robert Hopen
Trondheim Eiendomsmegling as
robert.hopen@privatmegleren.no
476 70 094

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.



Meglers verdivurdering

VERFTSGATA 1 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 13.12.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Robert Hopen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Verftsgata 1 E, 7042 TRONDHEIM

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2016

GNR 409 BNR 527 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 4

Verdivurdert til

4 090 000

-	4 090 000	70 517
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	58 m²
BRA	62 m²
Byggeår	2016

Fellesutgifter	2 743
Formue	10 183
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

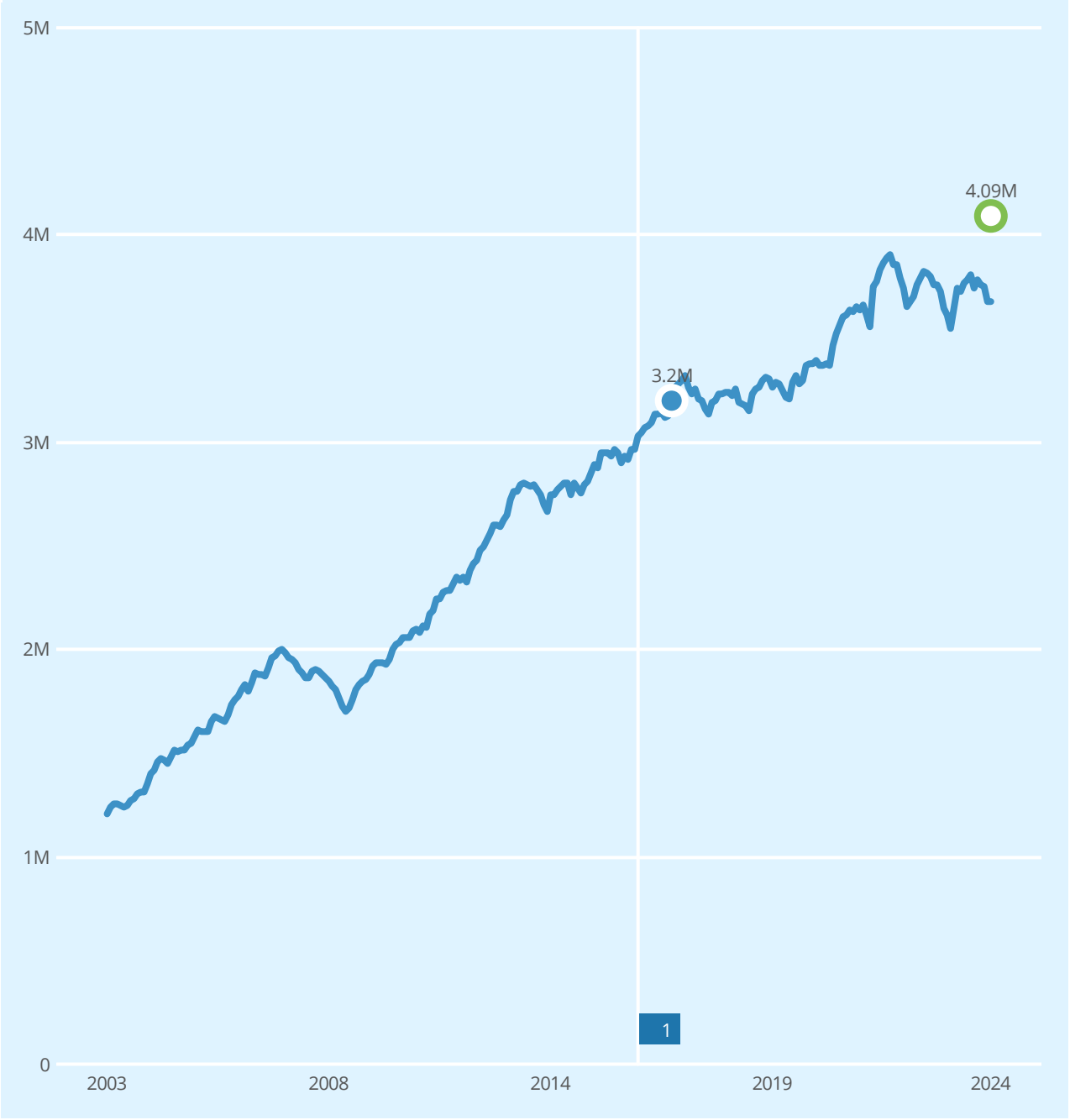
Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Innherredsveien 2 C 61 m² 2003 5. etg 2 sov	17.02.2023	4 990 000	**4 775 000**	0	4 775 000	**78 279**
2 Verftsgata 1 C 44 m² 2018 4. etg 1 sov	15.03.2024	4 400 000	**4 350 000**	-	4 350 000	**98 864**
3 Verftsgata 1 C 45 m² 2018 4. etg 1 sov	12.09.2023	3 890 000	**3 780 000**	0	3 780 000	**84 000**
4 Verftsgata 1 E 54 m² 2016 1. etg 1 sov	14.10.2021	3 750 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**72 222**

Eksklusiv selveier fra 2016 med ypperlig beliggenhet på Solsiden. Privat terrasse på 21 kvm og takterrasse. Fjernvarme.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

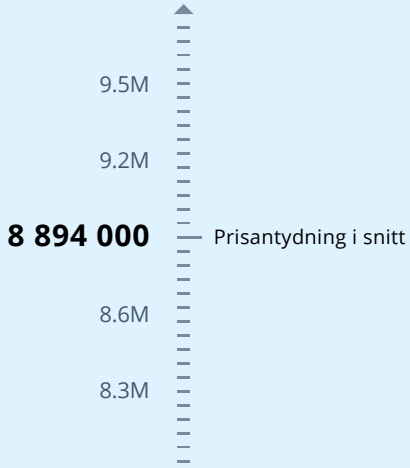
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.01.2017		16.01.2017	-	3 200 000	-	3 200 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i ROSENBORG 4 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

174
dager

Leiligheter solgt i ROSENBORG 4 grunnkrets siste 9 mnd

16
leiligheter solgt

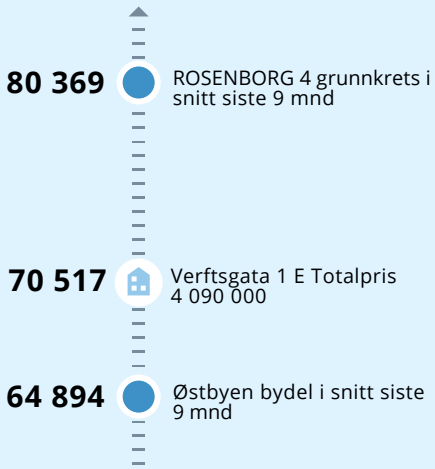


Solgt i snitt i løpet av

59
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Verftsgata 1E
Gnr. 409 Bnr. 527 Snr. 3 i Trondheim kommune

Oppdragsnummer:
114-24-0331

Meglerforetak: Trondheim Eiendomsmegling as

Saksbehandler: Robert Hopen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 47 67 00 94

E-post: robert.hopen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater