PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

DYRE HALSES GATE 18

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Seksjonstegning

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører og Sameiet

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Docusign Envelope ID: AE5BAED0-B21F-8F2E-812C-602F8A8EC9F0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	

Adresse	Dyre Halses gate 18		
Postnr.	7042	Sted	Trondheim

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig: I/A

Når kjøpte du boligen? | Hvor lenge har du bodd i boligen? ____År____Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikres gjennom sameie/leietaker | Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn	Leilighetsinvest AS, 926681079	Etternavn	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Løse fliser. Utbedret av entreprenør i forbindelse med 5-års nybyggaranti (byggeår for bygget 2012)

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Murmester Ivar S. Moe AS/ Peab

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse: Byttet fliser på gulv og en vegg, samt lagt ny membran

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Det ble lagt ny membran på gulv og vegg hvor fliser ble byttet

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Murmester Ivar S. Moe AS/ Peab

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: I /A

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: I /A

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Trondheim VVS AS. Byttet kran på kjøkken, januar 2022

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: I /A

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse: Se punkt 4. Arbeid utført av Trondheim VVS AS.

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Fukt i underetasje i fellesarealer, utbedret av Peab gjennom 5-års garantiperiode (bygget er fra 2012).

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: I /A

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: I /A

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: I /A

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja I /A

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Viser til punkt 5. Fukt i underetasje i fellesarealer, utbedret av Peab gjennom 5-års garantiperiode (bygg

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: I /A

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse: Viser til punkt 5. Fukt i underetasje i fellesarealer, utbedret av Peab gjennom 5-års garantiperiode (bygget er fra 2012).

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Delta elektro AS, Byttet transformator til spotter spotter i tak på bad, januar 2022.

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse: Delta elektro AS, Byttet transformator til spotter spotter i tak på bad, januar 2022. Aalmo AS Elektriker byttet speil m/LED

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Samsvarserklæring på utført arbeid fra Delta Elektro AS.

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Årlig kontroll av felles ventilasjonsanlegg og rens av ventilasjonskanaler høst 2021.

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: I /A

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: I /A

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

Docusign Envelope ID: AE5BAED0-B21F-8F2E-812C-602F8A8EC9F0

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: I /A

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: I /A

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar: I /A

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: I /A

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: I/A

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: BOLIGEN LIGGER I 4 ETASJE. MÅLING AV RADON IKKE RELEVANT Siste målte radonverdi:

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: I /A

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: I/A

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: I /A

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: I/A

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: I /A

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: I /A

25. **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 Beskrivelse: I /A

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: I /A

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

27. **Hvor mange leiligheter eier du/din bedrift i dette borettslaget?** 1

28. **Hvor lenge har du eid leiligheten? (Du må ha eid leiligheten i minst 2 år for å kunne tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle)** 2022

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring for profesjonelle 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.

Initial

Initialer selger: kl

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- ved salg av næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle og bekrefter at jeg har mottatt og lest forsikringsvilkårene samt informasjonsbrosjyren for selger i forbindelse med kjøp av Boligselgerforsikring for profesjonelle. Forsikringen trer i kraft når det foreligger budaksept mellom partene, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, men maksimalt 12 månedene før overtakelsen. Jeg bekrefter herved at eiendommen er regulert som bolig og ikke næringseiendom. Jeg har eid eiendommen i 2 år eller mer og/eller at salget ikke skjer mellom ektefeller eller slektninger i direkte opp- eller neddstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller tidligere har bodd på eiendommen.

Gyldig forsikring krever at det foreligger en tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har myndighet til å gjøre unntak fra de ovennevnte begrensningene. Jeg er klar over at 8 % av den totale forsikringskostnaden er et honorar til Söderberg & Partners.

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

Dato 2026.10.14		Sted OSLO

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Signed by:
Kjetil Oddvar Løken
818CF5D9C0584A8...

Docusign Envelope ID: AE5BAED0-B21F-8F2E-812C-602F8A8EC9F0

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING FOR PROFESJONELLE

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.08.2026

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1. Forsikringen kan tegnes på seksjonert leilighet i seksjonssameie eller borettslagsandel, og som er regulert kun til boligformål. Samme selger kan tegne boligselgerforsikring på inntil 20 leiligheter i samme boligselskap (sameie, aksjelag, borettslag eller tilsvarende)

2. Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget. Selger må ha eid boligeiendommen i minst to år på det tidspunktet den legges ut for salg og eiendommen må ha vært i bruk som bolig i denne perioden. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

3. Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før eiendommen er solgt (budaksept).

4. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

5. Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

1. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2. Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

1. Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

2. Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

3. Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

5. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

6. Forsikringen dekker ikke selgers ansvar for å betale prisavslag eller erstatning til kjøper knyttet til boligselskapets fellesarealer, utover den delen som tilfaller seksjonen/andelen etter lov eller boligselskapets vedtekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

1. Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 4 000 000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

2. Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Docusign Envelope ID: AE5BAED0-B21F-8F2E-812C-602F8A8EC9F0

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 4 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

3. Ved utbedring av fellesarealer i boligselskap er det maksimale beløp som forsikringsgiver er ansvarlig for med hensyn til fellesarealer, begrenset til det beløp som eier av seksjonen/andelen kan holdes ansvarlig for etter lov eller boligselskapets vedtekter.

4. Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5. Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,- fratrekkes ingen egenandel.

6. Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

1. Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

2. Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

3. Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

4. Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

5. Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

   • behandle kravet;
   • utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
   • forhandle med kravstiller, og
   • prosedere saken for domstolene.

6. Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

7. Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

1. Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

2. Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

3. Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

4. Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

1. Lovvalg

Docusign Envelope ID: AE5BAED0-B21F-8F2E-812C-602F8A8EC9F0

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

2. Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

3. Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv Selskapet behandler, og hvilke sikkerhetstiltak Selskapet har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/ anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til Selskapet er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo.norway@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

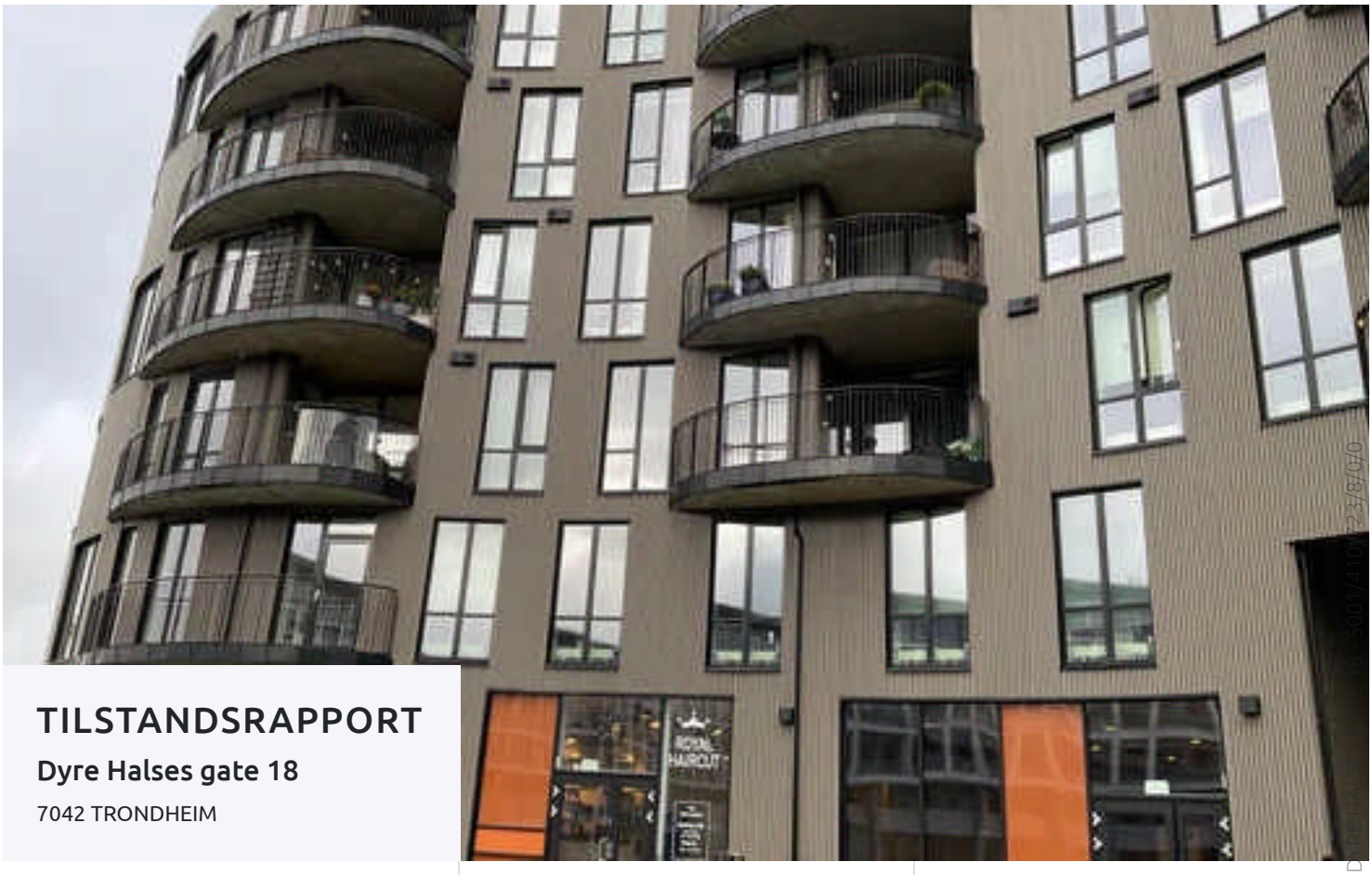
Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Sjekk gyldighet
Scan QR koden

Gjetnes takst



TILSTANDSRAPPORT

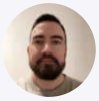
Dyre Halses gate 18

7042 TRONDHEIM

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Leilighet	5001/410/723/8/0/0	15.10.2026

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
1	9	0	0	0

Befaring utført den 06.10.2026 av



Martin Gjetnes

Gjetnes Takst AS

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Travbanevegen 1 , 7044 Trondheim

+4799041691

martin@gjetnestakst.no

Gjetnes takst

NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

DYRE HALSES GATE 18 - 5001/410/723/8/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

DYRE HALSES GATE 18 - 5001/410/723/8/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

DYRE HALSES GATE 18 - 5001/410/723/8/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

DYRE HALSES GATE 18 - 5001/410/723/8/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Dyre Halses gate 18 , 7042, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/410/723/8/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2012

Tomt: 1 611.10 m^2

Hjemmelshaver(e): Leilighetsinvest AS

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Leilighetsbygg er oppført i én betongkonstruksjon, utvendig kledd med stående panel. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp el.lign. Etasjeskillet er et betongdekke. Vindu med 2- og 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Det er smurt ny membran og lagt nye fliser på gulv og bakvegg på badet i 2018. (Utført som reklamasjon etter at det ble avdekket bom i fliser)

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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

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

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

DYRE HALSES GATE 18 - 5001/410/723/8/0/0

4.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
49 m^2	0 m^2	0 m^2	9 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entrè, stue/spisestue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom.	-	-	Balkong.

Kjeller

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
0 m^2	8 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
	Bod.		

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
49 m^2	8 m^2	0 m^2	9 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
57 m^2

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

Oppsummert

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

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

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Det foreligger FDV-dokumentasjon på minnepenn, utstedt fra ansvarlig utførende entreprenør.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
14.10.2026

DYRE HALSES GATE 18 - 5001/410/723/8/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 04.12.2017.

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

3 Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Innvendig dører er slette kompaktdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

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

DYRE HALSES GATE 18 - 5001/410/723/8/0/0

4 Bad/vaskerom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det ble smurt ny membran og lagt nye fliser på gulv og bakvegg i 2018 ifm reklamasjonsak på bom i flis.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Arbeidet ble utført på garanti.

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 1

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest på bygget.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabel, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Utover noe svertesopp i silikonfuger i dusjsone ble det ikke registrert skader på overflatene.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 15 mm fra underside terskel til start på dusjsone. Totalt høydeforskjell på 35 mm fra underside terskel til topp slukrist. Jevnt lokalt fall i nedsenket dusjsone.

Totalvurdering av overflater TG 1

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

DYRE HALSES GATE 18 - 5001/410/723/8/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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

Er det innebygget sisterne?
Ja

DYRE HALSES GATE 18 - 5001/410/723/8/0/0

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Nei

Kommentar:
Sisterne er i pose med drenering tilbake i toalettet.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

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

Kommentar:
Vegger i dusjsone grenser mot naboleilighet og felles gang. Ingen symptomer eller mistanke om fukt i konstruksjonen.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

DYRE HALSES GATE 18 - 5001/410/723/8/0/0

5 Kjøkken

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

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

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

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk med kullfilter over stekesone. Fungerte som normalt ved enkel funskjonstest.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Ventilator fungerte som normalt ved enkel funksjonstest. Det er avtrekk i rommet fra balansert ventilasjonsanlegg som trekker ut eventuelt ekstra matos.

DYRE HALSES GATE 18 - 5001/410/723/8/0/0

6 Ventilasjon

TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Mekanisk avtrekk med kullfilter over stekesone.. Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft på badet.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

DYRE HALSES GATE 18 - 5001/410/723/8/0/0

7 Innvendige vann og avløpsrør

TG 1

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

Kommentar:
Vannrør av rør-i-rør og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rørskap med fordelere til vannbåren varme og tappevann er installert på vegg på badet. Det er ført drensrør fra skapet med «siklemikk» på vegg. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

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

8 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
fjernvarme, Vannbåren

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

DYRE HALSES GATE 18 - 5001/410/723/8/0/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Byttet transformator til spotter spotter i tak på bad, januar 2022.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Ligger i lommer sikringskapet. Samsvarserklæring på utført arbeid fra Delta Elektro AS foreligger i følge selger.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Det er ikke installert varmtvannsbereder i boligen da den er tilknyttet fjernvarme.

DYRE HALSES GATE 18 - 5001/410/723/8/0/0

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Det elektriske anlegget er originalt fra byggeåret.

10 Skadedyr

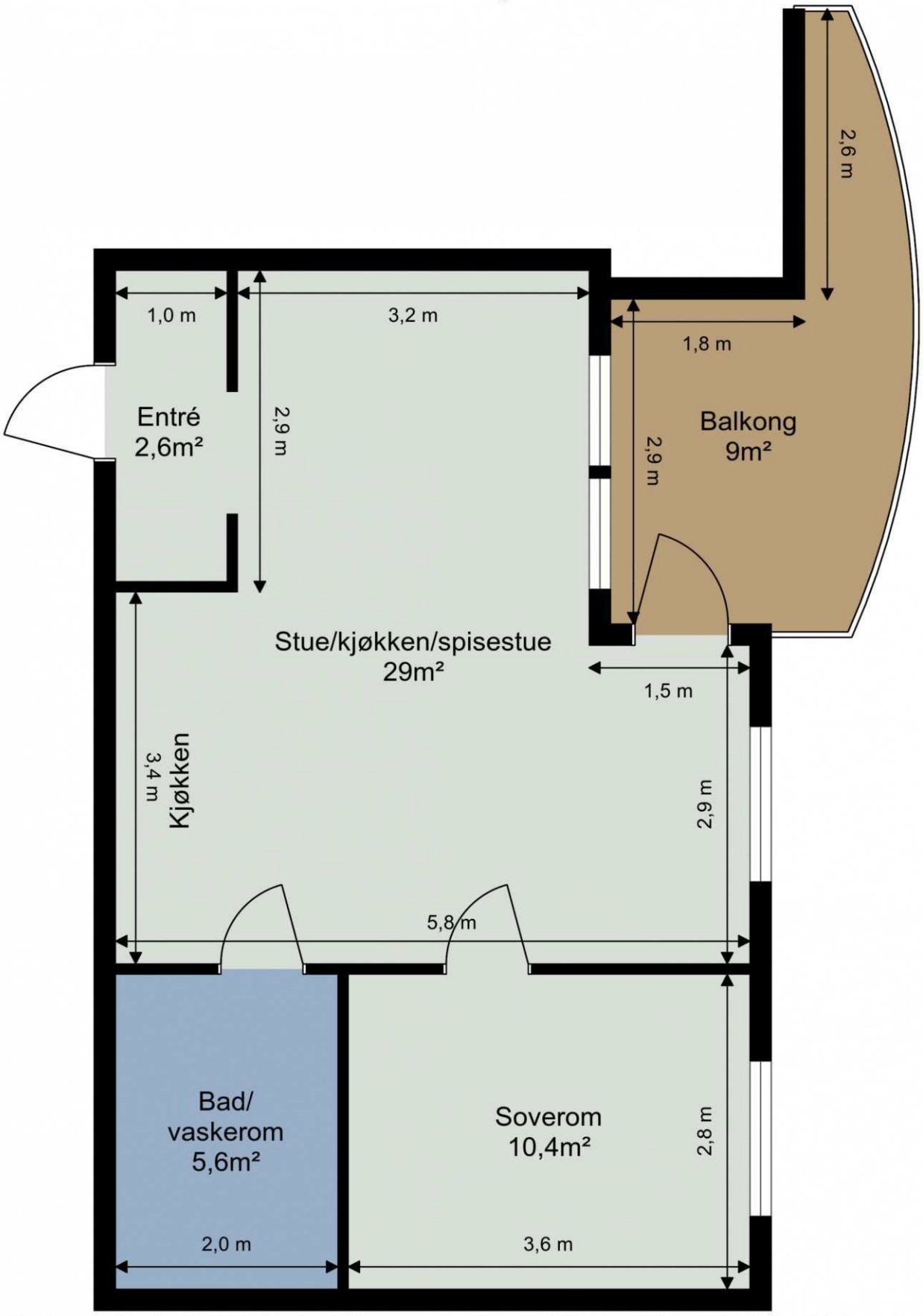
Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert tegn eller spor av skadedyr på befaringen

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Ingen ytterligere kontroll/tiltak nødvendig.

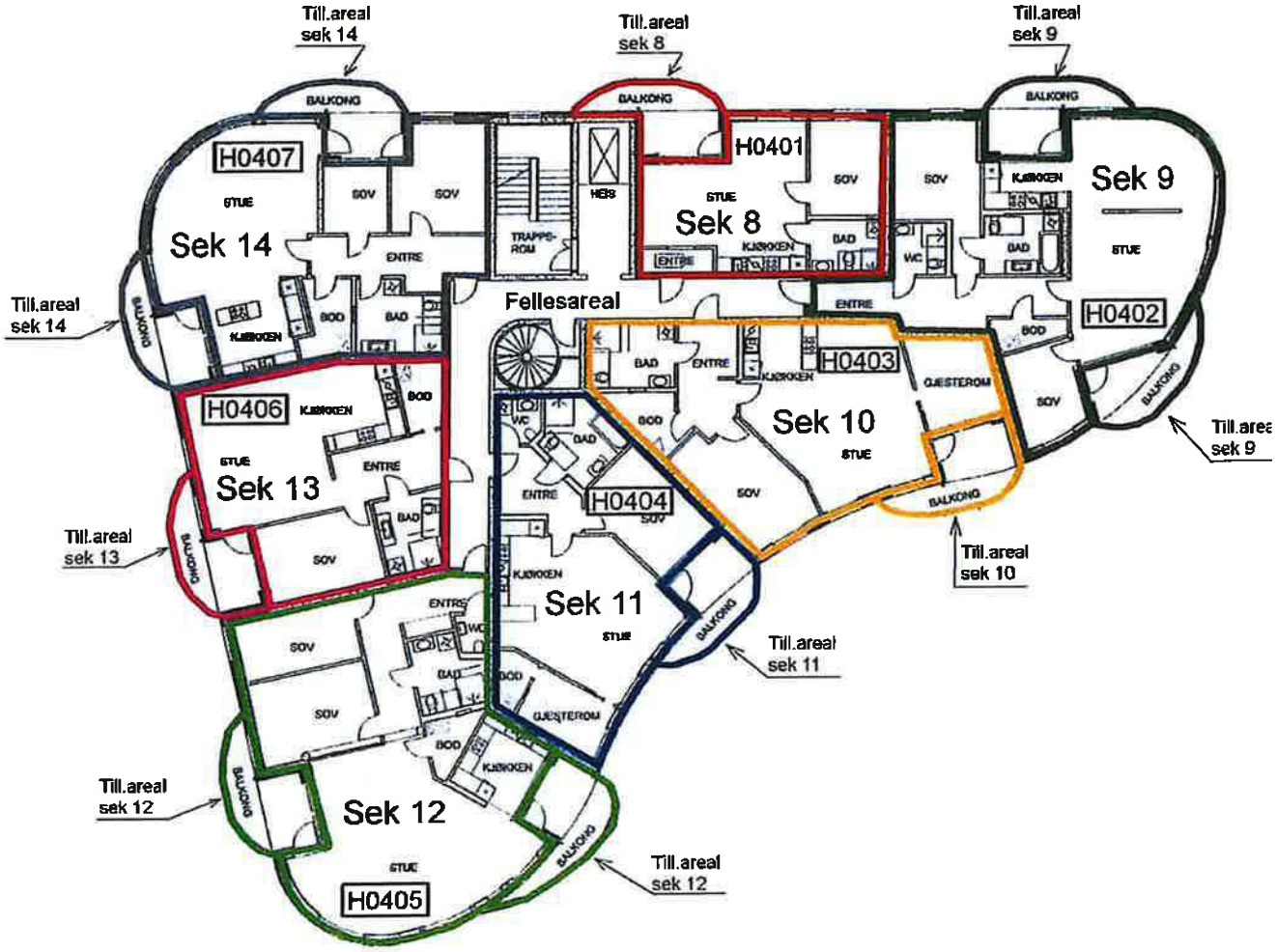
Gjetnes takst

Dyre Halses gate 18
4. Etasje



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

Nr. 18



Plan 4. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
25/4-13

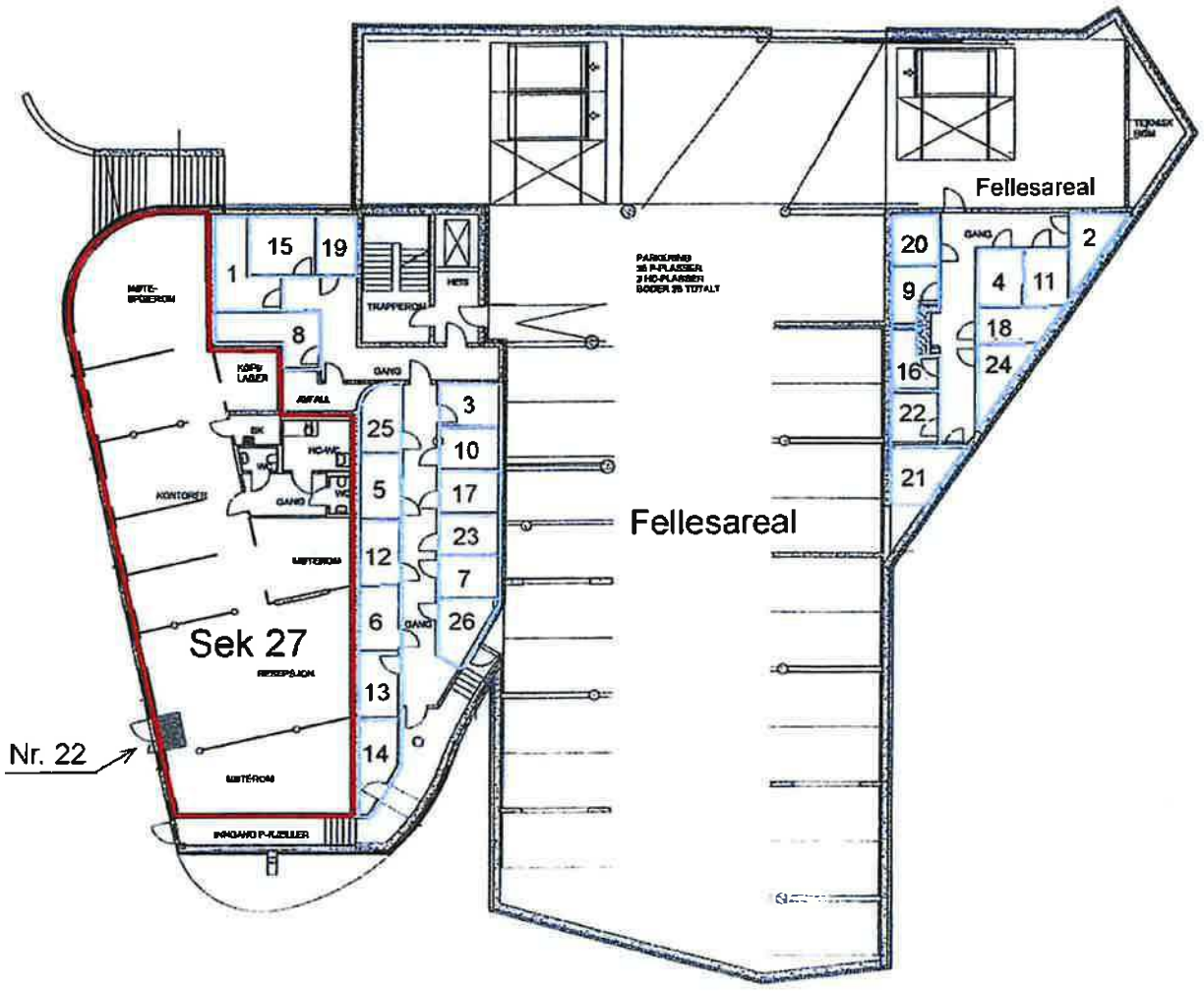
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 410 **Bnr:** 723

Seksjon: 8-9-10-11-12-13-14

Felles

Side: 6



Plan kjeller

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
25/4-13
Trond Arkhurst

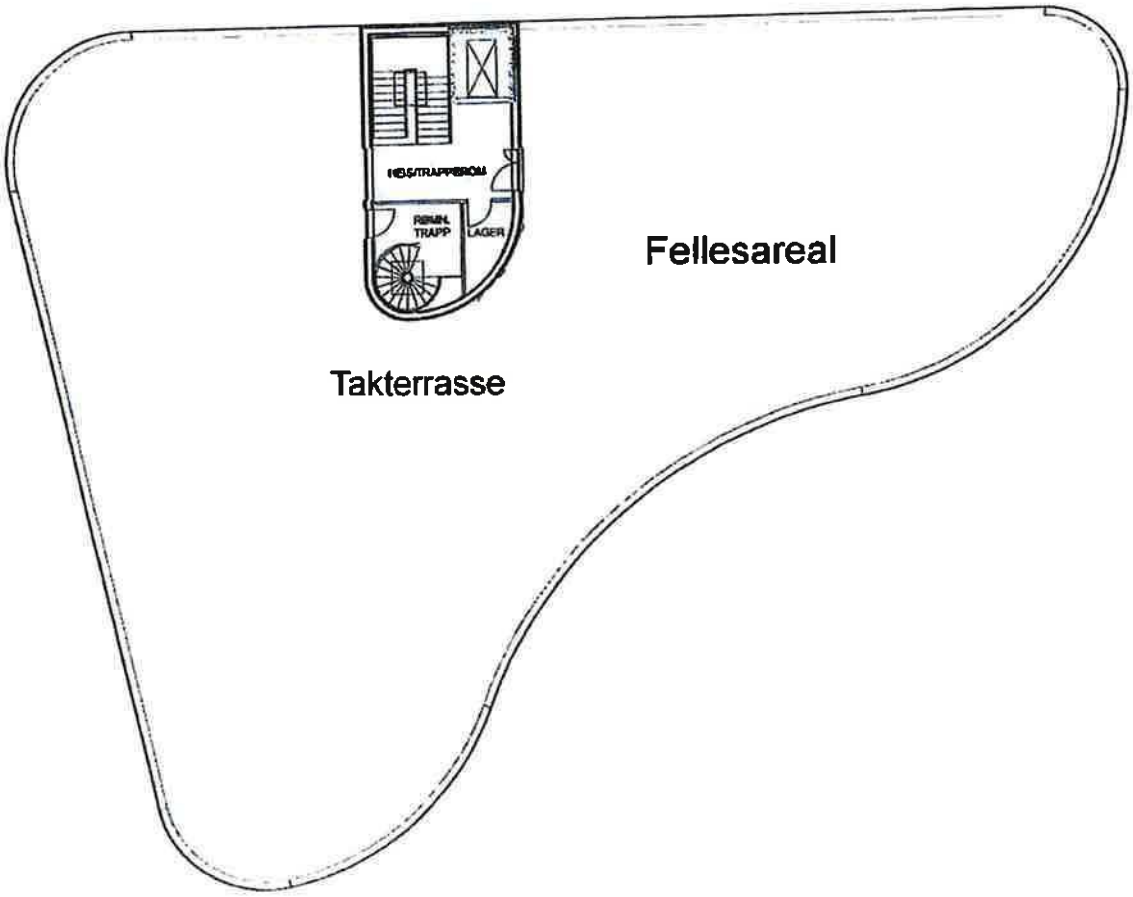
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 410 **Bnr:** 723

Seksjon: 27 Tilleggsareal til seksjon

Felles **Side:** 2

Nr. 18



Plan tak

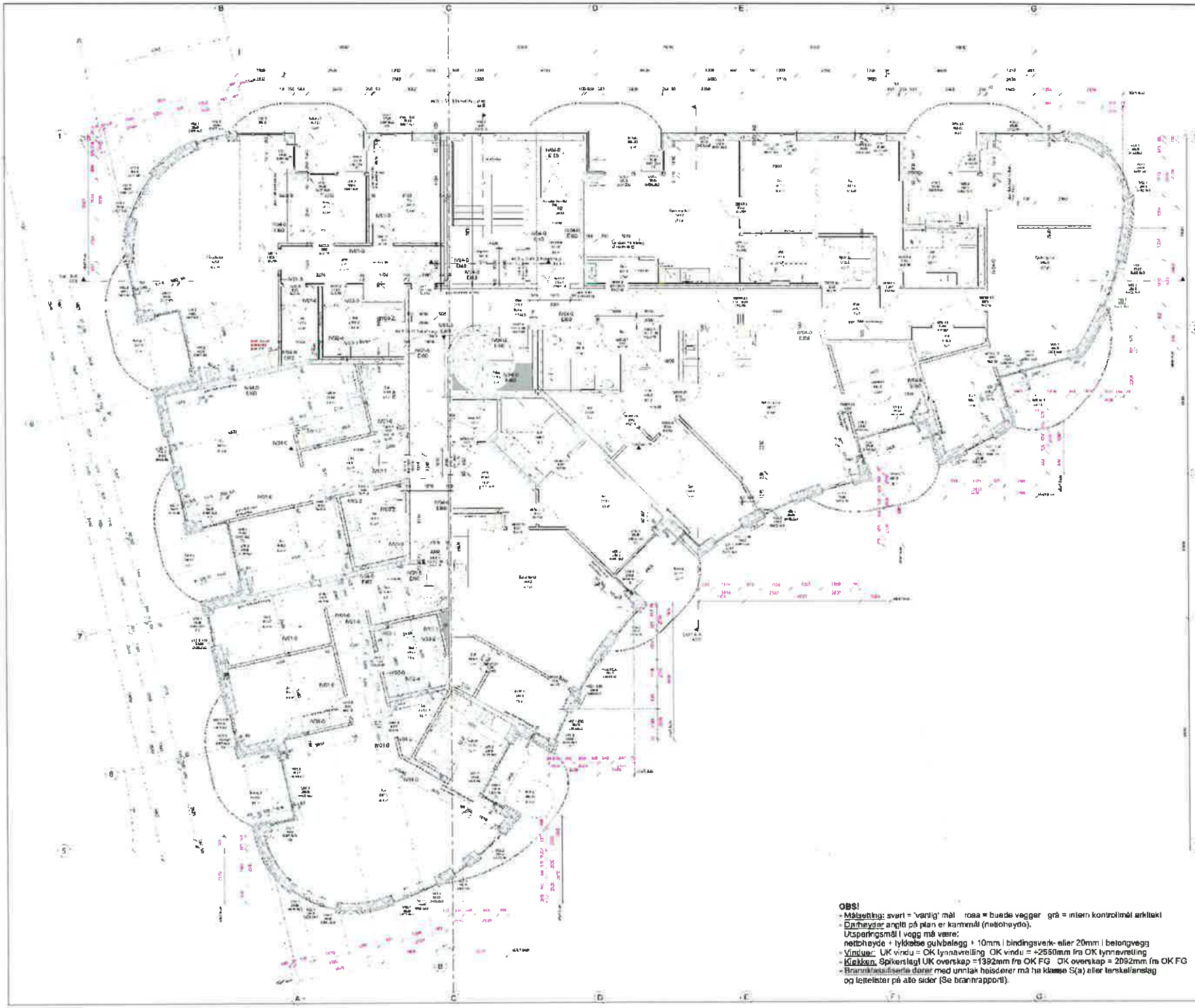
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret
25/4-13
Trond Thelaut.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 410 **Bnr:** 723

Seksjon:

Felles



OBS!
- Målsetting: svart = 'vanlig' mål rosa = buede vegger grå = intern kontrollmål arkitekt
- Dørhøyder angitt på plan er karmmål (nettohøyde).
  Utsparingsmål i vegg må være:
  nettohøyde + lykkelse gulvbelegg + 10mm i bindingsverk- eller 20mm i betongvegg
- Vinduer: OK vindu = OK tynnavretting OK vindu = +2550mm fra OK tynnavretting
- Klekken: Spikerslag! UK overskap =1392mm fra OK FG OK overskap = 2092mm fra OK FG
- Brannklassifiserte dører med unntak heisdører må ha klasse S(a) eller terskel/anslag og lettelister på alle sider (Se brannrapport).

Rev	Tekst	Dato

Cowi AS	
Eureka AS	
Balco AS	
Fiab AS	

11660 Dyre Holtes gt. 18 - Spellet
A204 Plan 4 - Bo'ie

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

ARC ARKITEKTER AS

Vestre Kanalkai 20
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Knut Auganes	BYGG-17/85026 oppgis ved alle henvendelser	Christian Hofmeier	04.12.2017

Dyre Halses gate 18, ferdigattest for tiltak for frittliggende boligbygg

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 410 / 723 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ARC ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: PRORA EIENDOM 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

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Knut Auganes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Dyre Halses gate 18, ferdigattest for tiltak for frittliggende boligbygg

Kopimottaker: PRORA EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 10.11.2017. Søknaden er komplettert 06.01.2017.

Tegninger og dokumentasjon er mottatt 10.11.2017. Følgende tegninger ligger til grunn for behandlingen av søknaden:

Tidligere godkjenninger
Rammetillatelse – prinsipiell del, er gitt ved bygningsrådets vedtak i møte 05.01.2010, sak nr. 5/10.
Rammetillatelse – tekniske og formelle vilkår, er gitt ved byggesakskontorets delegasjonsvedtak i sak nr. FBR RAM 0173/10, datert 25.10.2010.
Igangsettingstillatelse trinn 1: Graving, spunting, peling, er gitt ved byggesakskontorets delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IGT 1497/12, datert 03.04.2012.
Igangsettingstillatelse trinn 2: Betongarbeider, bunnledninger, er gitt ved byggesakskontorets delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IGT 1785/12, datert 30.04.2012.
Igangsettingstillatelse trinn 3: Bygningsmessige arbeider, er gitt ved byggesakskontorets delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IGT 2620/12, datert 27.06.2012.
Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 7-1 Støy er gitt ved byggesakskontorets delegasjons-vedtak i sak nr. FBR DSP 3523/12, datert 20.08.2012.
Endring av tillatelse for større vindusfelt plan 6 er godkjent ved byggesakskontorets delegasjons-vedtak i sak nr. FBR IGT 0463/12, datert 07.02.2013.
Endring av tillatelse: Endrede og nye ansvarsretter, er godkjent ved byggesakskontorets delegasjonsvedtak i sak nr. FBR IGT 0629/13, datert 22.02.2013.
Igangsettingstillatelse trinn 4: Utomhusarbeider, sak nr. FBR IGT 2620/12, datert 22.05.2013.
Midlertidig brukstillatelse nr.1 – boligdelen, sak nr. FBR MID 2004/13, datert 06.06.2013
Midlertidig brukstillatelse forlenget, sak nr. FBR MID 694/14, datert 26.02.2014
Midlertidig brukstillatelse forlenget, sak nr. FBR MID 3303/14, datert 14.09.2014

I brev mottatt fra ansvarlig søker datert 21.06.2017 heter det vedrørende arbeider i bygningens næringsdel:
Arbeidene som er utført i næringsdelen er i hovedsak tilpasninger på det tekniske anlegget. Av bygningsmessige arbeider er innredning i form av kontorskillevegger. Det er ikke oppnevnt foretak med ansvar for bygningsmessige arbeider, da disse arbeidene er å betrakte som ikke søknadspliktige.

Byggesakskontoret bemerker at teknisk godkjenning av offentlig trafikkområde er gitt i brev datert 22.01.14. Vi viser til gjeldende reguleringsplan §§ 3.1-2 *Plankrav* og 3.1-3 *Rekkefølgekrav.*

Byggesakskontoret legger til grunn mottatte gjennomføringsplan som bekreftet at samtlige arbeider er ferdigstilt. Byggesakskontoret kjenner ikke til at det er utført formell overtakelse av offentlige trafikkområder med unntak av veianlegg. Vi gjør oppmerksom på at ferdigattest for tiltaket i henhold til plan- og bygningsloven ikke medfører at offentlige trafikkområder er overtatt av kommunen.

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 tidligere vedtak i saken.

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 Fylkesmannen i Sør-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.

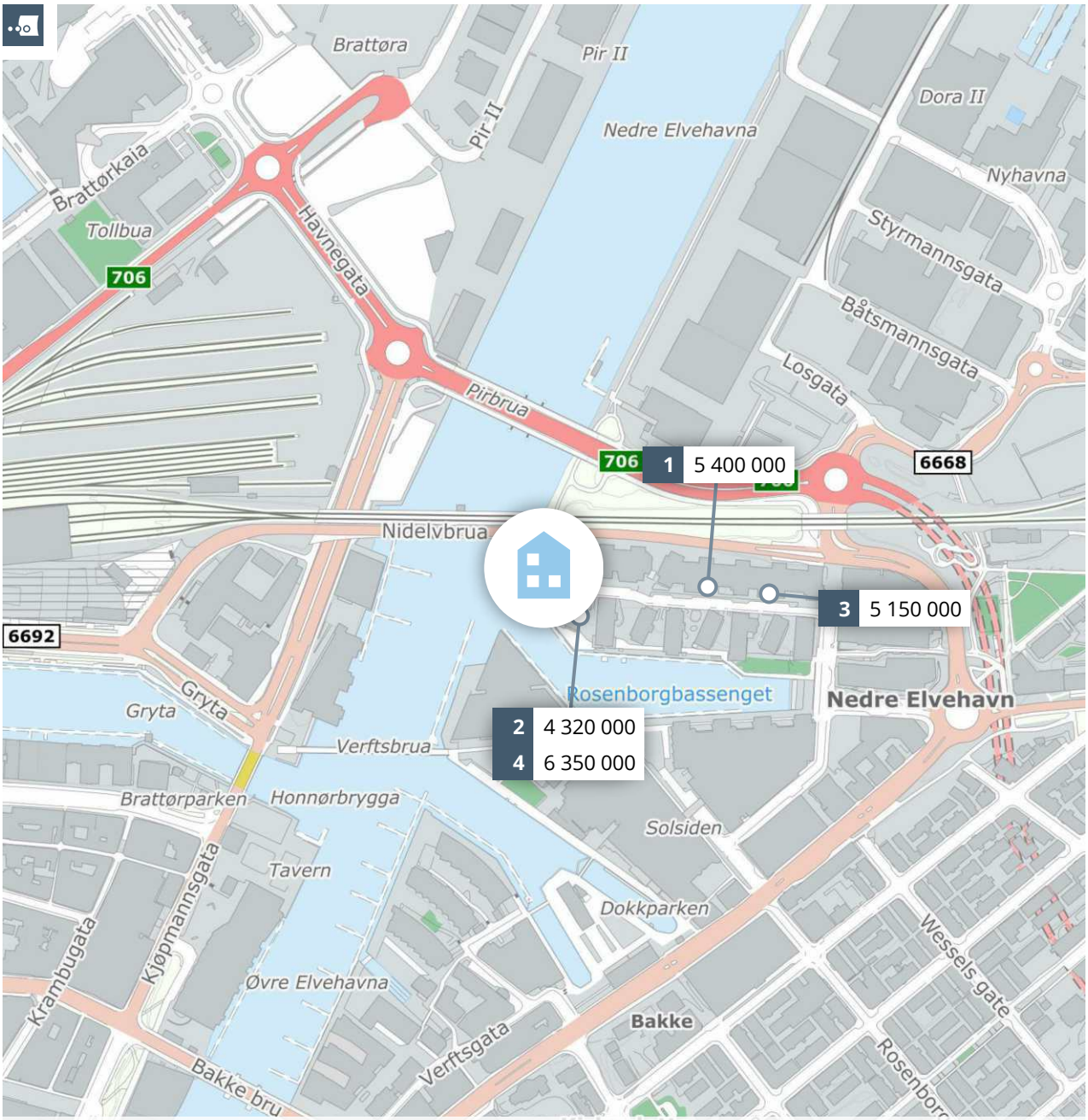
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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.



Meglers verdivurdering

DYRE HALSES GATE 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 20.10.2026

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: Magne O. Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dyre Halses gate 18, 7042 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 410 BNR 723 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 1

Verdivurdert til

4 690 000

0	4 690 000	95 714
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	3 107
Formue	26 937
Soverom	1
Etasje	4

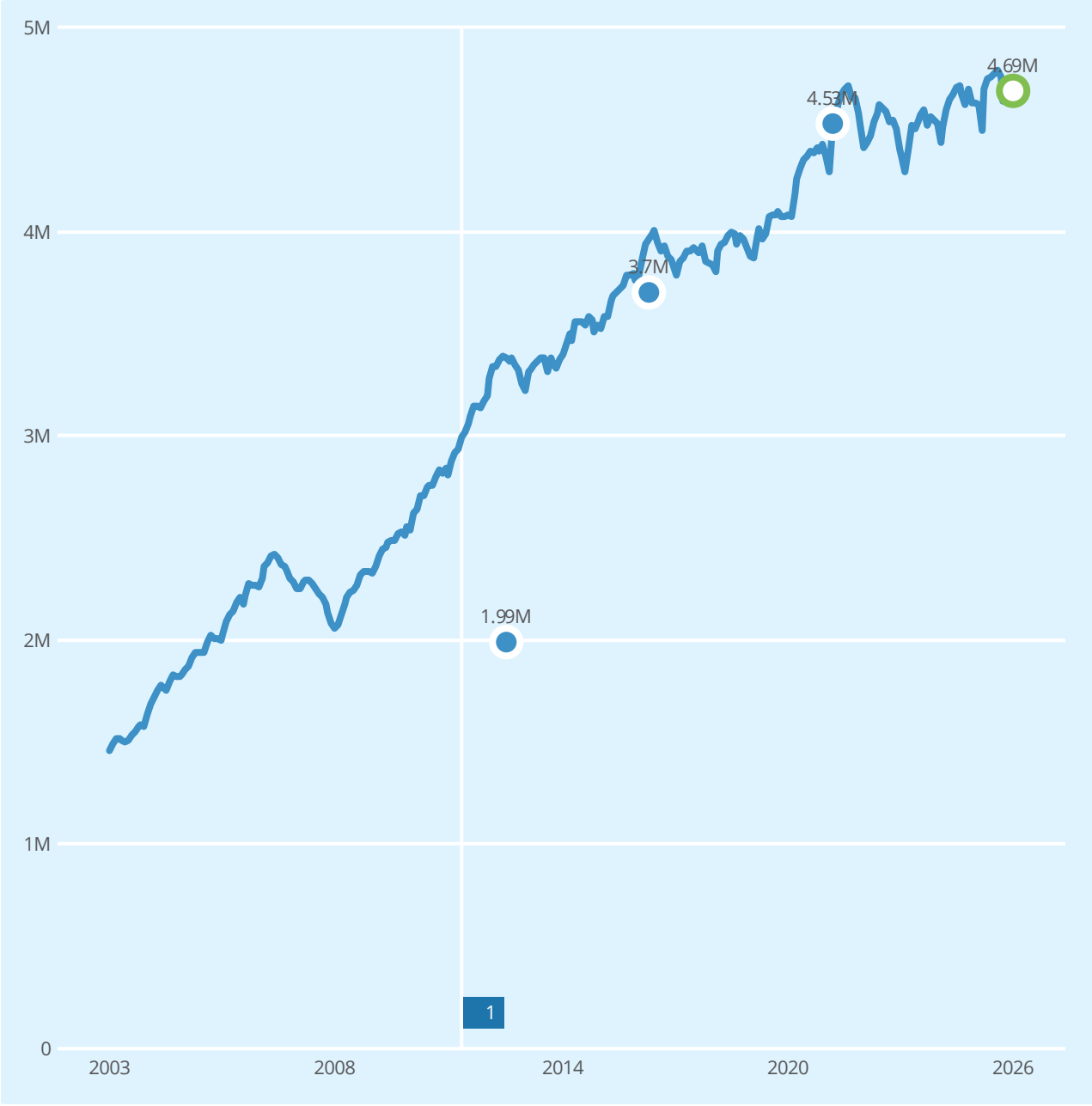
Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dyre Halses gate 9 56 m² 2005 8. etg 2 sov	28.05.2026	5 510 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**96 429**
2 Dyre Halses gate 16 44 m² 2007 4. etg 1 sov	13.05.2026	3 990 000	**4 320 000**	0	4 320 000	**98 182**
3 Dyre Halses gate 5 36 m² - - m² - sov	20.12.2025	-	**5 150 000**	-	5 150 000	**143 056**
4 Dyre Halses gate 16 61 m² 2007 5. etg 2 sov	16.06.2025	6 190 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**104 098**

Verdien er basert på en vurdering av leiligheten og en sammenligning av andre salg som er gjort i området.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.01.2022	27.01.2022	29.04.2022	3 990 000	4 525 000	0	4 525 000
02.03.2017	08.03.2017	22.05.2017	3 290 000	3 700 000	0	3 700 000
24.06.2013		24.06.2013	-	1 990 000	-	1 990 000

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 1 grunnkrets nå

16
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3.9M
3 784 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
133
dager

Leiligheter solgt i LADEMOEN 1 grunnkrets siste 6 mnd

29
leiligheter solgt

4 097 000 Prisantydning i snitt
4 071 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

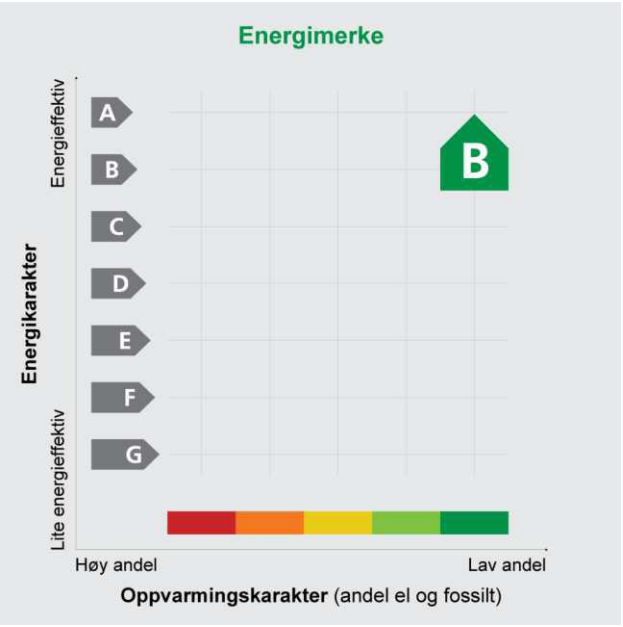
95 714 Dyre Halses gate 18
Totalpris 4 690 000

82 051 LADEMOEN 1 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

67 058 Østbyen bydel i snitt siste 6 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Dyre Halses gate 18
Postnr	7042
Sted	TRONDHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	410
Bnr.	723
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	300113640
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2022-1348638
Dato	13.01.2022



Innmeldt av	Mads Ivar Leikanger

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dyre Halses gate 18
Postnr/Sted: 7042 TRONDHEIM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 13.01.2022 21:27:00
Energimerkenummer: A2022-1348638
Ansvarlig for energiattesten: Mads Ivar Leikanger
Energimerking er utført av: Mads Ivar Leikanger

Gnr: 410
Bnr: 723
Seksjonsnr: 8
Festenr:
Bygnr: 300113640

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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 på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Benum & Johansen AS
Deres Ref.: 164260240

Trondheim, 27.08.2026

OPPLYSNINGER VED SALG AV LEILIGHET / MEGLERINFO

Sameiet/Eiendom:

Sameie:	Sameiet Speilet
Organisasjonsnr:	912118401
Gårds/bruksnr.:	410/723
Tomt:	Eiet
Forretningsadresse:	c/o Bonitas Eiendomsforvaltning AS Kjøpmannsgata 52 7010 Trondheim

Det tas forbehold da opplysninger om gårds/bruksnr. samt tomteforhold ikke er kontrollert av oss.

Forsikring:

Selskap:	Fremtind Forsikring AS
Polisenr:	26341411

Innboforsikring dekkes IKKE av huseierforsikringen og må tegnes av den enkelte.

Styreleder:

Navn:	Roger Saksenvik
E-post:	speilet@styremail.no
Tlf:	90106315

Lån:

Sameiet har ikke felles lån.

Seksjon:

Eier:	Leilighetsinvest AS
Seksjonsnummer:	8
Adresse:	Dyre Halses gt. 18 , 7042 TRONDHEIM

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	0
Andel formue pr 31.12.2025	26 937

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. mnd p.t.: kr. 3 107,00 fordelt på følgende poster:

Renhold og takhage bolig	591,00
Felleskostnader omforent brøk	878,00
Fjernvarme	413,00
Kommunikasjonspakke	469,00
Felleskostnader likt fordelt	559,00
Felleskostnader brøkfordelt	197,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med forretningsfører for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Forretningsfører avregner ikke felleskostnader. Den som står som eier per den 01. i måneden er ansvarlig for at disse blir betalt.

Kjøper må selv holde seg orientert om eventuelle endringer i fellesutgifter ved overtakelse.

Forfall: Forskuddsbetales 01. i mnd.

Kjøper skal ikke overdra faktura fra selger. Nye vil bli tilsendt.

For de som ikke oppretter AvtaleGiro eller eFaktura-avtale påløper det fakturagebyr.

Parkering/bod:

Alle boligseksjoner med unntak av snr. 8, 15 og 21 har eksklusiv rett til 1 stk. parkeringsplass i parkeringskjeller. Næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass 1, 2, 3, 14 og 15 ihht parkeringstegning. Se vedtektene. For de med p-plass i parkeringskjeller ta kontakt med vaktmester@elvehavnbrygge.no for å registrere deres bil nr. samt telefon nr. for åpning av port til p-kjeller.

Alle boligseksjoner har bod i p-kjeller. Denne er tinglyst som tilleggsareal.

Dyrehold:

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område. Se også Husordensreglene.

Velforening:

Pliktig medlemskap i Elvehavn Brygge Velforening. Kontingent er inkl. i de faste felleskostnadene og inngår i posten fellesutgifter lik fordeling.Bonitas Eiendomsforvaltning er forretningsfører for velforeningen.

Info:

Vi tar forbehold om at vi ikke nødvendigvis har komplett oversikt over alle styremøtereferater for Sameiet, og at vi av den grunn ikke alltid sitter på fullstendig informasjon rundt nylige planer Sameiet måtte ha. Vi oppfordrer derfor til å ta kontakt med styreleder om nærmere informasjon ønskes.

Eventuelle særskilte begrensninger/klausuler framgår av boligsameiets vedtekter.

Vi forutsetter at reguleringsplaner, nabovarsler mm. innhentes fra kommunen.

Vennligst oppgi selgers nye adresse ved eierskifte. Vi er også avhengig av å få opplyst fullt personnummer og øvrig kontaktinfo på kjøper(e).

Gebyrer:

Eierskiftegebyr:	kr. 6.725 inkl. mva. p.t.
Megleropplysninger:	kr. 3.365 inkl. mva. p.t.
Megleropplysninger velforening:	kr. 2.100 inkl. mva. p.t.

Megleropplysninger til velforeningen må bestilles særskilt.

Faktura for eierskiftegebyr vil bli tilsendt ved mottatt restanseforespørsel.

Vi ønsker lykke til med salget!

Med vennlig hilsen
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Cathrine Hordvik Eriksen
E-post: post@bonitas.no

Vedlegg:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Budsjett
- Innkalling til og referat fra siste avholdte Årsmøte

VEDTEKTER FOR SAMEIET SPEILET

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 30.mai 2013
Revidert på årsmøte 14.03.2018, 10.06.2020, 27.04.2021, 12.05.2025

SPEILET PÅ NEDRE ELVEHAVN



1. **NAVN OG FORMÅL**
2. **PARKERING**
3. **RÅDERETT**
4. **BRUKSENHETER OG FELLESAREAL**
5. **REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE**
6. **ORDENSREGLER**
7. **FELLESKOSTNADER**
8. **VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER**
9. **VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL**
10. **BRANNSIKKERHET**
11. **STYRET**
12. **STYRETS KOMPETANSE**
13. **STYREMØTER**
14. **ÅRSMØTET**
15. **INNKALLING TIL ÅRSMØTET**
16. **ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON**
17. **SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**
18. **MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV**
19. **HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**
20. **FORRETNINGSFØRER**
21. **REVISJON OG REGNSKAP**
22. **FORSIKRING**
23. **TAUSHETSPLIKT**
24. **MISLIGHOLD**
25. **FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Speilet, og består av totalt 31 eierseksjoner fordelt med 26 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 410, bnr. 723 i Trondheim kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. PARKERING

Alle boligseksjoner med unntak av snr. 8, 15 og 21 har eksklusiv rett til 1 parkeringsplass i parkeringskjeller.

Næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass 1, 2, 3, 14 og 15 ihht parkeringstegning inntatt som vedlegg til disse vedtekter. Parkeringsplassene er så dype at disse kan nyttes til to biler som parkerer i dybden pr parkeringsplass. Dette skal næringsseksjonene ha anledning til. Næringsseksjonene plikter å etablere og sikre oppmerking og adkomst til boder og tekniske rom på en hensiktsmessig måte. Næring har anledning til å fjerne dagens palletssystem. Ved pålegg fra Trondheim kommune plikter næringsseksjonene og reetablere palletssystemet. Alle kostnader ved fjerning og ev reetablering dekkes av næringsseksjonene.

På tidspunkt for ferdigstillelse av eiendommen vil utbygger foreta tildeling av parkeringsplasser. Bytte av parkeringsplasser kan kun skje når det er enighet mellom eierne av bruksenheter om å bytte parkeringsplass. Parkeringsplassen følger bruksenheten, og kan ikke selges separat. Parkeringsplassen kan leies ut, men kun til andre seksjonseiere, eller beboere i sameiet.

Det foreligger 2 HC-parkeringsplasser tilpasset for handikappede. For det tilfelle at det er seksjonseiere med dokumentert behov for HC plass, skal den som har fått tildelt slik plass bytte med den bruksenheten med det dokumenterte behovet.

Sameiet har etablert felles ladesystem for alle med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Ved montering av elbillader er man pliktig til å koble seg på infrastrukturen som allerede er opprettet, samt bruke lader som er kompatibelt med systemet.

Som bilag til disse vedtekter følger oversikt over fordeling av parkeringsplasser. Styret skal holde oversikt over det til enhver tid bytte, eller annen endring i denne fordeling.

3. RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner §23. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Boligseksjonene skal ha eksklusiv bruksrett til innomhus sykkelparkering, etablert i eiendommens første etg. Alle kostnader forbundet med sikring og drift av sykkelparkeringsanlegget dekkes av boligseksjonene. Næringsseksjonene skal dekke sitt behov for sykkelparkering utomhus. Dersom næringsseksjonene har behov for etablering av innomhus sykkelparkering, har næringsseksjonene rett til å etablere dette ved konvertering av en eller flere av parkeringsplassene det er gitt eksklusiv bruksrett til etter § 2. Alle kostnader ved eventuelle etablering og drift av slik innomhus sykkelparkering dekkes av næringsseksjonene.

Boligseksjonene skal ha eksklusiv bruksrett til alle fellesareal fra 3.-7.etg inklusive takterrassen, jfr etg. plan ihht seksjonsbegjæring. Næringsseksjonene skal ikke ha alminnelig adgang til disse områdene av eiendommen. Kostnader til drift og vedlikehold, herunder oppgradering påhviler boligseksjonene. Næringsseksjonene skal ha rett til å gjennomføre ett arrangement pr år pr næringsseksjon på takterrassen. Arrangement gjennomføres etter forutgående skriftlig søknad til styret. Styret kan sette særlige vilkår for gjennomføringen av arrangement, så lenge disse er saklig begrunnet og ikke urimelige. Næringsseksjonene svarer vederlag på NOK 5000,-/arrangement som tilkommer boligseksjonene. Beløpet er fastsatt i 2015 og reguleres årlig i tråd med endringen i KPI. Styret har fullmakt til å inngå personlig avtale med næringsseksjonene eller leietakere i disse om utvidet adgang til takterrassen. Dette blir å regne som et leieforhold, på vilkår som fremkommer av skriftlig leieavtale.

For de arealer som det er gitt eksklusiv bruksrett til etter § 2 og 3, utøver den eller de seksjonseierne som har fått eksklusiv bruksrett, faktisk råderett over arealet, alene eller i fellesskap med øvrige rådighetshavere, på lik linje med den råderett seksjonseieren utøver over sin egen seksjon.

Utleie skal dog meldes styret i sameiet, slik at det til enhver tid foreligger oversikt over hvem som bebor den enkelte bruksenhet.

4. BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelen omfatter balkonger og boder og inngår i bruksenheten.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Eierbrøken er basert på bruksenhetens BRA eks tilleggsdeler, oppmålt fra tegning. Dette kan avvike fra faktisk areal og eierbrøken kan ikke legges til grunn for seksjonens areal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjonsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.
Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og uteareal.

Stamledningsnettet for vann og avløp fram til forgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på søknad om reseksjonering.

5. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE

Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte og boliginfo kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger.

6. ORDENSREGLER

Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ordensreglene kan utfylle disse vedtektene på saker av drifts- og administrativ art, så lenge dette ikke beskjærer seksjonseiers faktiske og rettslige råderett etter Eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Næringsseksjonene plikter å informere sine leietakere om de ordensregler som til enhver tid gjelder i sameiet. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

7. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Eiendommen er et kombinasjonssameie, og seksjonseierne er omforent om at kostnader i størst mulig grad skal holdes adskilt mellom hhv bolig- og næringsseksjonene, så langt dette fremstår som hensiktsmessig, jfr Eierseksjonsloven § 29.

Felleskostnadene fordeles mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkler:

1. Administrasjonskostnader så som styrehonorar, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, kabel-TV og kontingent i velforening fordeles med lik andel på hver seksjon (1/31-del).

2. Kostnader knyttet til drift av parkeringskjelleren dekkes av de seksjoner som har rettigheter knyttet til parkeringskjelleren jfr § 2 med lik andel på hver p-plass (1/31-del).
3. Det er etablert eksklusiv bruksrett til eiendommens 3.-7.etg til boligseksjonene, jfr §3. Kostnader skal så langt dette er mulig holdes adskilt mellom det som er felles, og det som kan tilordnes de eksklusive bruksrettighetene. Der en tilordning ikke er hensiktsmessig, skal kostnadene vektes, slik at 2/7 av kostnadene anses som felleskostnad og skal fordeles på alle seksjonseiere etter sameiebrøken, 1/7 skal belastes næringsseksjonene mens 4/7 skal belastes boligseksjonene. Kostnader som er tilordnet de eksklusive bruksrettene til boligseksjonene, skal fordeles mellom boligseksjonene etter eierbrøk. Unntak er renhold som fra før er delt likt pr seksjon.
4. Kostnader til fjernvarme, forsikring samt øvrige kostnader som ikke hensiktsmessig lar seg vekte fordeles etter sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensynstas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner §38.

8. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHET

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, stoppekraner tilhørende seksjonen, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

9. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

10. BRANNSIKKERHET

Eier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til iverksette periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.
Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

11. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre-fem medlemmer. Det er ønskelig at både bolig- og næringsseksjonene skal være representert i styret i sameiet. Næringsseksjonene kan delegere rett til å sitte i styret til representant for sine leietakere. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen.

Ved første gangs valg velges dog ett styremedlem for ett år slik at kontinuiteten ivaretas. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

12. 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. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

13. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær. Sidestilt med underskrift er digital signering.

14. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 4 uker før årsmøtet.

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

Til å drøfte og beslutte saker som kun angjelder boligseksjonene i eiendommen, herunder de arealer der boligseksjonene er gitt eksklusiv bruksrett, kan det innkalles til særskilt årsmøte for denne gruppen av seksjoner. I den grad møtet kun er av rådgivende karakter, kan møtet kalles et beboermøte. Næringsseksjonene skal ha innkalling til særskilt årsmøter, men skal avstå fra å stemme eller påvirke stemmegivningen i slike saker.

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.
I tillegg til fullmakt kan bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet vurderes.

Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Deltakernes identitet må kunne bekreftes.

Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.

15. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

16. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.

Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

17. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
b) Styrets eventuelle årsberetning eller årsmelding
c) Valg av styremedlemmer
d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

18. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet.

Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.
Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med vedtektene og eierseksjonslovens § 23. Ved flertallsavgjørelser skal ikke slike seksjoner tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

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

Ved avstemming om sammenslåing med annet sameie, gjelder eierseksjonslovens §22 a og b.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

19. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

20. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

21. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

22. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring 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.

23. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

24. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

25. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (i kraft fra 01.01.2018) kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SPEILET

Vedtatt av sameiermøtet: 14.04.2016

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen seksjon og de som gis adgang til seksjonen. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt miljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte seksjonseier. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

BRUK AV BOLIGSEKSJON OG NÆRINGSSEKSJON

Seksjonen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere eller seksjonsbrukere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i seksjonen ikke fryser.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

OVERTREDELSER

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Budsjett 2026
Sameiet Speilet

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader etter nytte	670 860	340 476	680 940	691 910	10 970	2 %
Kabel-TV/Bredbånd	127 296	69 108	138 216	146 328	8 112	6 %
Parkering/Garasje	56 832	28 032	56 064	66 816	10 752	19 %
Renhold	189 972	104 928	210 000	220 000	10 000	5 %
Andre inntekter	26 452	8 417	0	0	0	
Andel forsikring	123 588	69 630	139 300	171 400	32 100	23 %
Fjernvarme	400 020	200 010	400 000	360 000	-40 000	-10 %
El-bil	26 754	9 362	25 000	25 000	0	0 %
Felleskostnader liktfordelt §7	206 556	108 768	217 560	222 918	5 358	2 %
SUM INNTEKTER	**1 828 330**	**938 731**	**1 867 080**	**1 904 372**	**37 292**	**2 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	84 434	44 499	84 434	88 998	4 564	
Drifts- og serviceavtaler	118 916	52 500	103 600	143 600	40 000	
Forvaltningskostnader	55 965	32 763	59 760	68 100	8 340	
Revisjon	12 746	5 794	9 400	9 900	500	
Velforeningskontingent	39 232	21 134	42 036	40 920	-1 116	
Forsikring	126 572	73 931	139 300	171 400	32 100	
Strøm	111 695	43 592	120 000	110 000	-10 000	
Fjernvarme	307 390	150 124	400 000	360 000	-40 000	
Renhold	204 706	107 918	210 000	220 000	10 000	
Kabel-TV/Bredbånd	138 294	55 068	138 216	146 328	8 112	
Vedlikehold	311 549	102 190	320 564	329 516	8 952	
Takhage	0	0	15 000	15 000	0	
Vedlikeholdsavsetning	100 000	50 000	100 000	100 000	0	
Kontorkostnader	13 001	0	10 430	3 500	-6 930	
Andre kostnader	28 566	28 765	15 500	20 500	5 000	
Avskrivinger	64 114	36 204	73 840	51 610	-22 230	
SUM KOSTNADER	**1 717 180**	**804 482**	**1 842 080**	**1 879 372**	**37 292**	
DRIFTSRESULTAT	**111 150**	**134 249**	**25 000**	**25 000**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	68 083	94	40 000	40 000	0	
Rentekostnader lån 1	958	0	0	0	0	
SUM FINANS	**67 124**	**94**	**40 000**	**40 000**	**0**	
RESULTAT	**178 275**	**134 342**	**65 000**	**65 000**	**0**	

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

SAMEIET SPEILET

Pga øredifferanse kan budsjettet avvike noe.

Fordeling pr boligseksjon:

Leilighetsnummer	Seksjonsnr.	Antall seksjoner	Eierbrøk	Driftkost likt fordelt (vedt §7)	Driftskost omforent brøk	Driftskost seksjonert brøk	Drift P-kjeller	Fjernvarme	Kabel-TV/internett	Renhold	Totale felleskostn.
401, 501, 601	8, 15, 21	3	49	kr 607	kr 878	kr 197		kr 413	469	kr 543	**kr 3 107**
301	1	1	49	kr 607	kr 878	kr 197	kr 174	kr 413	469	kr 543	**kr 3 281**
302, 402, 502, 602	2, 9, 16, 22	4	112	kr 607	kr 2 007	kr 449	kr 174	kr 944	469	kr 543	**kr 5 194**
303, 403, 503, 603	3, 10, 17, 23	4	91	kr 607	kr 1 631	kr 365	kr 174	kr 767	469	kr 543	**kr 4 556**
304, 404, 504, 604	4, 11, 18, 24	4	82	kr 607	kr 1 470	kr 329	kr 174	kr 691	469	kr 543	**kr 4 283**
305, 405	5, 12	2	113	kr 607	kr 2 025	kr 453	kr 174	kr 952	469	kr 543	**kr 5 224**
306, 406	6, 13	2	72	kr 607	kr 1 291	kr 289	kr 174	kr 607	469	kr 543	**kr 3 979**
307, 407	7, 14	2	97	kr 607	kr 1 739	kr 389	kr 174	kr 817	469	kr 543	**kr 4 738**
505, 605	19, 25	2	162	kr 607	kr 2 904	kr 650	kr 174	kr 1 365	469	kr 543	**kr 6 712**
506, 606	20, 26	2	127	kr 607	kr 2 276	kr 510	kr 174	kr 1 070	469	kr 543	**kr 5 649**
Totalt pr mnd bolig		**26**	**2478**	**kr 15 782**	**kr 44 415**	**kr 9 942**	**kr 4 002**	**kr 20 882**	**kr 12 194**	**kr 14 122**	**kr 121 339**

Fordeling pr næringsseksjon:

	Seksjonsnr. Næring	Antall seksjoner	Eierbrøk	Driftkost likt fordelt (vedt §7)	Driftskost omforent brøk	Driftskost seksjonert brøk (forsikring)	Drift P-kjeller	Fjernvarme	Kabel-TV/internett	Renhold	Totale felleskostn.
Sokkel	27	1	238	kr 559	kr 2 913	kr 955	kr 696	kr 2 006	kr -	kr 842	**kr 7 971**
1 etg	28	1	254	kr 559	kr 3 109	kr 1 019	kr -	kr 2 140	kr -	kr 842	**kr 7 670**
1 etg	29	1	82	kr 559	kr 1 004	kr 329	kr 174	kr 691	kr -	kr 842	**kr 3 599**
2 etg	30	1	316	kr 559	kr 3 868	kr 1 268	kr 348	kr 2 663	kr -	kr 842	**kr 9 548**
2 etg	31	1	192	kr 559	kr 2 350	kr 770	kr 348	kr 1 618	kr -	kr 842	**kr 6 488**
Totalt pr mnd næring		**5**	**1082**	**kr 2 795**	**kr 13 244**	**kr 4 341**	**kr 1 566**	**kr 9 118**		**kr 4 211**	**kr 35 275**
				33 535	158 932	52 094	18 792	109 416	-	50 534	kr 423 303
Totalt pr mnd bolig + næring		**31**	**3560**	**kr 18 577**	**kr 57 659**	**kr 14 283**	**kr 5 568**	**kr 30 000**	**kr 12 194**	**kr 18 333**	**kr 156 614**

Endring pr boligseksjon:

Leilighetsnummer	Seksjonsnr.	Antall seksjoner	Eierbrøk	Driftkost likt fordelt (vedt §7)	Driftskost omforent brøk	Driftskost seksjonert brøk (forsikring)	Drift P-kjeller	Fjernvarme	Kabel-TV/internett	Renhold	Sum
401, 501, 601	8, 15, 21	3	49	14	14	37	0	-46	26	25	70
301	1	1	49	14	14	37	28	-46	26	25	98
302, 402, 502, 602	2, 9, 16, 22	4	112	14	32	84	28	-105	26	25	104
303, 403, 503, 603	3, 10, 17, 23	4	91	14	26	68	28	-85	26	25	102
304, 404, 504, 604	4, 11, 18, 24	4	82	14	23	62	28	-77	26	25	101
305, 405	5, 12	2	113	14	32	85	28	-106	26	25	104
306, 406	6, 13	2	72	14	20	54	28	-67	26	25	100
307, 407	7, 14	2	97	14	28	73	28	-91	26	25	103
505, 605	19, 25	2	162	14	46	122	28	-152	26	25	109
506, 606	20, 26	2	127	14	36	95	28	-119	26	25	106

Endring pr næringseksjon:

	Seksjonsnr. Næring	Antall seksjoner	Eierbrøk	Driftkost likt fordelt (vedt §7)	Driftskost omforent brøk	Driftskost seksjonert brøk	Drift P-kjeller	Fjernvarme	Kabel-TV/internett	Renhold	Sum
Sokkel	27	1	238	14	46	179	112	-223		-42	87
1 etg	28	1	254	14	49	191	0	-238		-101	-85
1 etg	29	1	82	14	16	62	28	-77		538	581
2 etg	30	1	316	14	61	237	56	-296		-332	-258
2 etg	31	1	192	14	37	144	56	-180		129	201

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET SPEILET

Tid: 19.mai 2026 – Kl. 18:00
Sted: Lobbyen i 1. etasje i Dyre Halses gate 18

Styret innkaller med dette til ordinært årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

1. **Konstituering**
   - valg av møteleder
   - registrering av frammøtte
   - valg av sekretær
   - valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
   - godkjenning av innkalling og saksliste

2. **Årsregnskap for 2025**
   a) Godkjenning av regnskap
   b) Gjennomgang av revisjonsberetning
   c) Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2026
      Styrets innstilling: 82 000, - eks. arbeidsgiveravgift
   d) Gjennomgang av Informasjon fra styret. Følger vedlagt.

3. **Valg – det skal velges:**

Styremedlem for 2 år:	På valg Morten Klungerbo	(tar gjenvalg for 2 år)
Styremedlem for 2 år:	På valg Thomas E. Hansen	(tar gjenvalg for 2 år)

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim 09.05.2026
SAMEIET SPEILET
for styret

Sameiet Speilet

Årsregnskap 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Speilet Org.nr. 912118401

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Speilet

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader nytte 1		680 952	670 860	680 940	691 910
Kabel TV		138 216	127 296	138 216	146 328
Parkering/Garasje		56 064	56 832	56 064	66 816
Renhold		209 856	189 972	210 000	235 000
Andre inntekter	1	30 322	26 452	0	0
Andel forsikring		139 260	123 588	139 300	171 400
Utfakturert fj.varme		400 020	400 020	400 000	360 000
Strøm el-bil		12 728	26 754	25 000	25 000
Felleskostnader liktfordelt §7		217 536	206 556	217 560	207 918
Sum inntekter		**1 884 953**	**1 828 330**	**1 867 080**	**1 904 372**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	88 998	84 434	84 434	88 998
Drifts- og serviceavtaler	3	114 270	118 916	103 600	143 600
Forretningsførsel	4	65 051	55 965	59 760	68 100
Revisjon	5	9 849	12 746	9 400	9 900
Velforeningskontingent		42 268	39 232	42 036	40 920
Forsikring		152 579	126 572	139 300	171 400
Strøm		87 544	111 695	120 000	110 000
Fjernvarme		287 549	307 390	400 000	360 000
Renhold		219 513	204 706	210 000	220 000
Kabel-TV		115 518	138 294	138 216	146 328
Vedlikehold	6	167 829	311 549	320 564	329 516
Driftskostnader iht vedtak		0	0	15 000	15 000
Vedlikeholdsavsetning	12	100 000	100 000	100 000	100 000
Kontorkostnader		5 128	13 001	10 430	3 500
Andre kostnader	7	30 829	28 566	15 500	20 500
Avskrivinger		78 480	64 114	73 840	51 610
Sum kostnader		**1 565 405**	**1 717 180**	**1 842 080**	**1 879 372**
Driftsresultat		**319 549**	**111 150**	**25 000**	**25 000**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		77 271	68 083	40 000	40 000
Rentekostnader		0	958	0	0
Sum finans	**8**	**77 271**	**67 124**	**40 000**	**40 000**
Resultat	**14**	**396 819**	**178 275**	**65 000**	**65 000**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		396 819	178 275	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Parkering/Garasje		35 903	69 048
Maskiner og utstyr		248 067	170 588
Sum anleggsmidler	**9**	**283 970**	**239 635**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	5 399
Andre fordringer		8 994	0
Forskuddsbetalte kostnader		86 742	79 496
Sum fordringer	**10**	**95 736**	**84 895**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**2 078 051**	**1 728 553**
Sum omløpsmidler		**2 173 786**	**1 813 449**
Sum eiendeler		**2 457 756**	**2 053 084**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 025 113	846 838
Årets resultat		396 819	178 275
Sum opptjent egenkapital		**1 421 932**	**1 025 113**
Sum egenkapital		**1 421 932**	**1 025 113**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	12	819 125	719 125
Sum avsetninger		**819 125**	**719 125**
Leverandørgjeld		123 145	216 907
Forskudd fra kunder		4 556	7 505
Påløpte kostnader	13	88 998	84 434
Sum kortsiktig gjeld		**216 699**	**308 846**
Sum egenkapital og gjeld		**2 457 756**	**2 053 084**

Trondheim __/__ 2026,
Sameiet Speilet

Roger Saksenvik
Styrets leder

Svenn Olav Ståle Storløs
Styremedlem

Morten Hoff Klungerbo
Styremedlem

Thomas Enok Hansen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.
Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler om selskapet har dette, vil bli vurdert til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Foretaket er et Boligsameie i Trondheim kommune.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Annen inntekt*	30 322	26 452	0	0
Sum andre inntekter	**30 322**	**26 452**	**0**	**0**

*Viderefakturert andel av service på ventilasjon.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	74 000	70 000	74 000	78 000
Arbeidsgiveravgift	10 434	9 870	10 434	10 998
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	4 564	4 564	0	0
Sum lønnskostnader	**88 998**	**84 434**	**84 434**	**88 998**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 88 998 Arbeidsgiveravgift er inkludert. Utbetaling skjer i 2026.

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vakthold	21 515	29 293	16 500	21 500
Vaktmestertjeneste	19 069	31 282	32 900	37 400
Vaktmester div. arbeid og	0	0	22 000	22 000
Serviceavtale Heis	23 987	22 889	24 000	25 000
Serviceavtale Port	2 600	0	0	0
Serviceavtale ventilasjon	28 667	26 105	0	26 000
Serviceavtale Brann	11 226	7 785	8 200	11 700
Serviceavtale avløpsstasjon	7 206	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	1 563	0	0
Sum drifts -og serviceavtaler	**114 270**	**118 916**	**103 600**	**143 600**

Note 4 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Regnskapshonorar	64 576	55 965	58 760	67 100
Forvaltning utover avtale	475	0	1 000	1 000
Sum forvaltningshonorar	**65 051**	**55 965**	**59 760**	**68 100**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	9 849	12 746	9 400	9 900
Sum revisjonshonorar	**9 849**	**12 746**	**9 400**	**9 900**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsmateriale	5 321	1 330	25 000	25 000
Vedlikehold bygning	32 594	96 550	180 000	193 200
Rep/vedl. heis	16 804	2 789	10 000	10 000
Utomhus	0	1 100	15 000	15 000
Beplantning/gartner	6 549	5 879	0	0
Parkeringskjeller/garasje	55 948	177 685	56 064	66 816
Skilting/postkasse	4 969	688	1 000	1 000
Nøkler, sylindre mm	12 176	13 807	11 500	11 500
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	9 542	11 089	20 000	5 000
Vedlikehold nødlys, brannalarm	22 982	0	2 000	2 000
Vedikehold septiktank	944	633	0	0
Sum vedlikehold	**167 829**	**311 549**	**320 564**	**329 516**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styre	15 590	10 220	10 000	15 000
Bomiljø	10 935	14 265	0	0
Årsmøte	1 642	1 630	2 000	2 000
Øredifferanser	3	0	0	0
Bankgebyrer	2 659	2 451	2 500	2 500
Annen kostnad	0	0	1 000	1 000
Sum andre kostnader	**30 829**	**28 566**	**15 500**	**20 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum renteinntekter	77 271	68 083	40 000	40 000
Sum rentekostnader	0	958	0	0
Sum finans	77 271	67 124	40 000	40 000

Note 9 Anleggsmidler

	Belysning p-kjeller	Kamera p-kjeller	Armaturer for rømningsveier	Port p-kjeller
Anskaffelseskost pr.01.01	106 503	74 458	51 593	63 696
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	106 503	74 458	51 593	63 696
Årets av- og nedskr. pr.31.12	20 405	5 575	5 159	12 739
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	104 572	74 458	12 898	29 725
Bokført verdi pr.31.12	1 931	0	38 695	33 971
Anskaffelsesår	2020	2019	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	8	3

	Takbelysning i ganger	Armaturer foran heis	Taklamper i Lobby	Kortleser dør
Anskaffelseskost pr.01.01	121 287	0	0	0
Årets tilgang	0	47 125	37 401	38 289
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	121 287	47 125	37 401	38 289
Årets av- og nedskr. pr.31.12	24 257	5 497	3 760	1 084
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 387	5 497	3 760	1 084
Bokført verdi pr.31.12	96 899	41 627	33 640	37 204
Anskaffelsesår	2024	2025	2025	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	4	5	5	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	0	5 399
Sum kundefordringer	**0**	**5 399**
Andre kortsiktige fordringer	8 994	0
Sum andre kortsiktige fordringer	**8 994**	**0**
Forskuddsbetalte kostnader	60 526	57 997
Forskuddsbetalt forsikring	26 216	21 499
Sum andre fordringer	**86 742**	**79 496**
Sum fordringer	**95 736**	**84 895**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i Dnb.

Note 12 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
IB per 01.01.	**719 125**	**619 125**
Årets avsetning	**100 000**	**100 000**
Sum avsetning	**819 125**	**719 125**

Note 13 Påløpte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Avsetning styrehonorar	88 998	84 434
Sum påløpte kostnader	**88 998**	**84 434**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**1 504 602**	**1 283 501**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	396 819	178 275
Årets avskrivninger	78 480	64 114
Årets investeringer	-122 816	-121 288
Vedlikeholdsavsetning	100 000	100 000
B. Årets endring i disponible midler	452 483	221 101
C. Disponible midler 31.12	**1 957 086**	**1 504 602**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Dokumentet er elektronisk signert

205 Årsregnskap...

Name	Date	Name	Date
Klungerbo, Morten Hoff	**2026-04-08**	**Hansen, Thomas Enok**	**2026-04-08**
Identification		Identification	
Klungerbo, Morten Hoff		Hansen, Thomas Enok	
Name	Date	Name	Date
Storløs, Svenn Olav Ståle	**2026-04-08**	**Saksenvik, Roger**	**2026-04-15**
Identification		Identification	
Storløs, Svenn Olav Ståle		Saksenvik, Roger	

Signicat

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

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til årsmøtet i SAMEIET SPEILET

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SPEILET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y1HB-ASIZO-6X7SX-W66HK-NNDBT-HJ8BV

PENNEO

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

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

Geir Ove Frostad
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-17 11:48:40 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y1HB-ASIZO-6X7SX-W66HK-NNDBT-HJ8BV

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

INFORMASJON FRA STYRET 2025
Sameiet Speilet

Internkontroll:

Styret for Sameiet har i 2025 prioritert arbeidet med internkontroll. Den årlige befaring og kontroll av fellesområdene på Speilet er gjennomført i henhold til Internkontrollforskriften. Autronica AS har gjenomført test og vedlikehold av brannvarslingsanlegget. Kontroll av brannslukningsutstyr i fellesarealer er gjennomført.

Styret har hatt følgende sammensetning:

- Styreleder Roger Saksenvik
- Styremedlem Morten Klungerbo
- Styremedlem Svenn Olav Storløs
- Styremedlem Thomas Enok Hansen

Det er avholdt flere uformelle møter som har medført avklaring og iverksettelse av ulike vedlikeholdsoppgaver. Det er all grunn til å berømme Svenn O. Storløs og Morten Klungerbo for deres innsats for fellesskapet. Det har vært til uvurderlig nytte og har medført reduserte kostnader for Sameiet.

Styret har avholdt 4 møter i 2025.

Følgende saker knyttet til fellesarealene i Speilet er vedtatt og gjennomført:

1. Inngå ny 3-års avtale med Telia for TV/Bredbånd
2. Utskifting og montering av gamle armaturer til LED
3. Ombygging av heisalarm GSM fra 2G til 4G
4. Merking av samtlige hovedstoppekraner i hver etasje
5. Utskifting av samtlige brannslukningsapparater i fellesarealer
6. Generelt vedlikehold

Årets regnskap viser et overskudd på **kr 396.819** som i all hovedsak skyldes lavere kostnader knyttet til fjernvarme, strøm og vedlikehold. I tillegg økte renteinntektene for sameiet.

Saker som styret skal jobbe med framover:

7. Vedlikehold og reparasjon av belysning takterrasse
8. Vedlikehold av beplantning og generell oppgradering av takterrasse
9. Oppfølging av vedtak om innføring av gebyr ved eierskifte eller skifte av leietaker
10. Utskifting av resterende halogen-downlights i himling i 7. etasje.
11. Ny vaktmesteravtale
12. Utskifting av garasjeport - reklamasjon.

Trondheim, 25. mars 2026

Sameiet Speilet

Roger Saksenvik

Alle eiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. På årsmøte har hver seksjon én stemme. Eierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Kan du ikke selv stille på møtet, har du anledning til å gi fullmakt til navngitt person som stemmer for deg.

FULLMAKT

For seksjon (*) nr…… kan jeg/vi ikke møte personlig på årsmøte i

Sameiet……

den …… men gir fullmakt til:

Navn: .....

……
Sted dato/år

……..
Seksjonseiers underskrift

(*) sett inn seksjonsnummer eller leilighetsnummer

* ** ** *

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn:_____ Adresse_____

Telefonnummer:_____ Mail:_____

Seksjonsnr (*) . _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET SPEILET

Tid: 19. mai 2026 – Kl. 18:00
Sted: Lobbyen i 1. etasje i Dyre Halses gate 18

Til stede fra styret: Roger Saksenvik, Thomas Hansen, Svenn O Storløs og Morten Klungerbo

I tillegg møtte May-Britt Måsøval Knutsen på vegne av forretningsfører.

1. Konstituering

Til møteleder ble valgt: Roger Saksenvik

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 7 seksjoner var representert
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 7

Til sekretær ble valgt: Morten Klungerbo

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Roar Munkvold.

Det var ingen bemerkning til saksliste eller innkalling og møtet ble lovlig satt.

2. Årsregnskap for 2025

a) Gjennomgang av revisjonsberetning

Vedtak: Revisjonsberetning tatt til orientering.

b) Godkjenning av regnskap

Vedtak: Regnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

b) **Godkjenning av styrehonorar for 2026** (Settes i kr. + arbeidsgiveravgift)

Vedtak: kr 82.000 + aga ble enstemmig godkjent

d) Gjennomgang av informasjon fra styret

Denne fulgte innkallingen. Den ble gjennomgått og tatt som orientering.

3. Valg – det skal velges:

Styremedlem for 2 år	På valg Morten Klungerbo
Styremedlem for 2 år	På valg Thomas Enok Hansen

Etter valget består styret av (vervperiode i parentes):

Styrets leder:	Roger Saksenvik (2025-2027)
Styremedlem:	Svenn O Storløs (2025-2027)
Styremedlem:	Morten Hoff Klungerbo (2026-2028)
Styremedlem:	Thomas E Hansen (2026-2028)

Møtet ble hevet kl. 18.20

Roger Saksenvik Roar Munkvold

Protokollen signeres digitalt

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557578659876

Dokument

Protokoll ordinært årsmøte 2026
Hoveddokument
2 sider
Initiert 2026-05-21 12:42:55 CEST (+0200) av May-Britt Knutsen (MK)
Ferdigstilt 2026-05-21 13:35:09 CEST (+0200)

Initiativtaker

May-Britt Knutsen (MK)
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 987 579 773
may-britt@bonitas.no
+4741235487

Underskriverne

Roger Saksenvik (RS)
Møteleder
sakro126@gmail.com
+4790106315 bekreftet via PIN per SMS for å signere.
Signert 2026-05-21 13:35:09 CEST (+0200)

Roar Munkvold (RM)
Protokollsignerer
roar-mu@online.no
+4791661563 bekreftet via PIN per SMS for å signere.
Signert 2026-05-21 13:06:26 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Melding til tinglysing

26/4-13
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

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

Løpenummer for forretning: 601447876
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
989091646	KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET	Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
971048042	NEDRE ELVEHAVN AS		Postboks 8835, 7481 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1601	410	723

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	410	723	0	1	49 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	2	112 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	3	91 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	4	82 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	5	113 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	6	72 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	7	97 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	8	49 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	9	112 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	10	91 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	11	82 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	12	113 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	13	72 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	14	97 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	15	49 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	16	112 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	17	91 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	18	82 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	19	162 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 351789 Tinglyst: 02.05.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Elin Katrin Føiling Fugleberg

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	410	723	0	20	127 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	21	49 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	22	112 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	23	91 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	24	82 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	25	162 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	26	127 / 3560	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	410	723	0	27	238 / 3560	Næringseksjon	Nei	Nei
1601	410	723	0	28	254 / 3560	Næringseksjon	Nei	Nei
1601	410	723	0	29	82 / 3560	Næringseksjon	Nei	Nei
1601	410	723	0	30	316 / 3560	Næringseksjon	Nei	Nei
1601	410	723	0	31	192 / 3560	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Returneres til:
Kaibygg II Nedre Elvehavn AS
c/o Prora Eiendom AS
Olav Trygvasons gate 28
7011 Trondheim

Fødselsnr./Org.nr:
980897184

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

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

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
25-1-13

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	Trondheim	410	723		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
971048042	Nedre Elvehavn AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	49	B	13	B	72	B	25	B	162	B	37				49			
2	B	112	B	14	B	97	B	26	B	127	B	38				50			
3	B	91	B	15	B	49	B	27	N	238		39				51			
4	B	82	B	16	B	112	B	28	N	254		40				52			
5	B	113	B	17	B	91	B	29	N	82		41				53			
6	B	72	B	18	B	82	B	30	N	316		42				54			
7	B	97	B	19	B	162	B	31	N	192		43				55			
8	B	49	B	20	B	127	B	32				44				56			
9	B	112	B	21	B	49	B	33				45				57			
10	B	91	B	22	B	112	B	34				46				58			
11	B	82	B	23	B	91	B	35				47				59			
12	B	113	B	24	B	82	B	36				48				60			

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

Sum tellere: 3560 = nevner: 3560

4. Supplerende tekst[7]

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

Dato	Partenes underskrift
19/2-13	Ole J. Bjørkli

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
25/4-13
Trond Bråthen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 19/2-13 Nedre Elvehavn AS	Ole P. Bjørseth OLE PETTER BJØRSETH	

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

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

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☑ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
410	723			TRONDHEIM kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
TRONDHEIM 26.04.2013	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM

25/4-13
Rett utskrift/kopi/~~fotokopi~~ av dokument
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

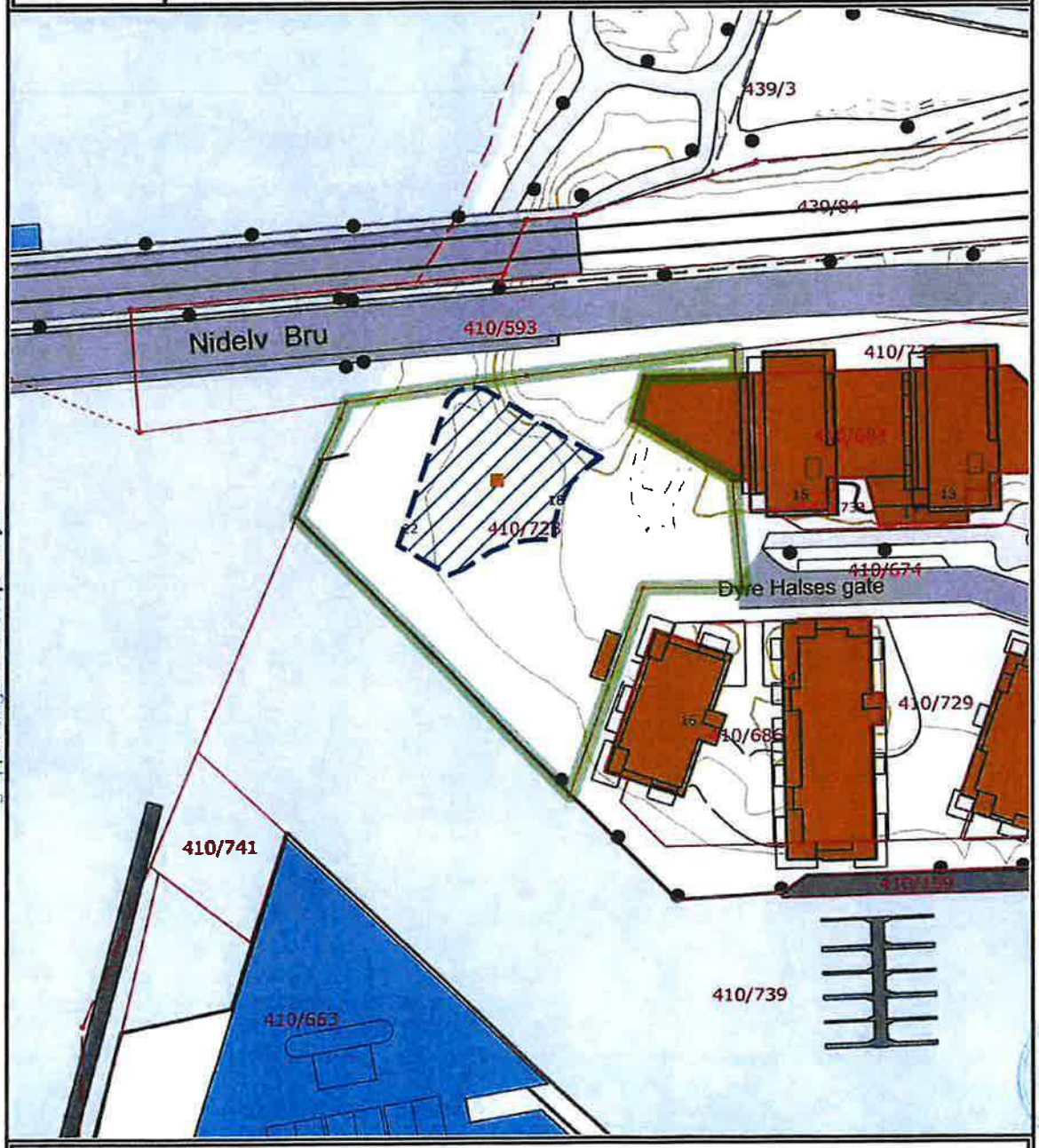
Noter:

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

Dato	Partenes underskrift
19/2-13	Ole Bjørn

SITUASJONSKART

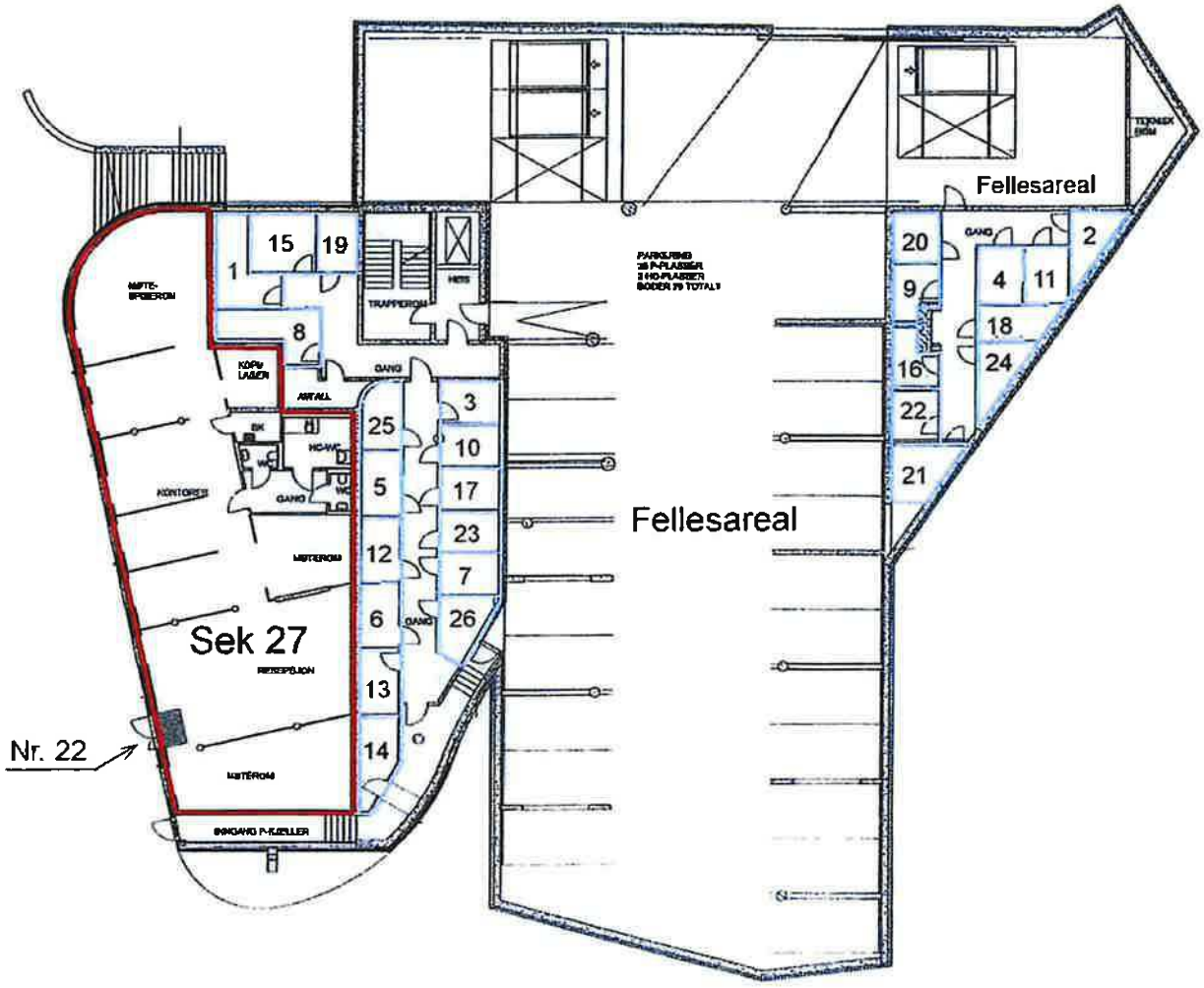
Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 723	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Dyre Halses gate 18, 7042 TRONDHEIM, med flere			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 25/4-2013 Sign: Seksjonert eiendom vist med grønn farge			Målestokk 1:1000



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

Rett utskrift/kopi bekreftes 25/4-13
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 1



Plan kjeller

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
25/4-17
Trond Skalstad

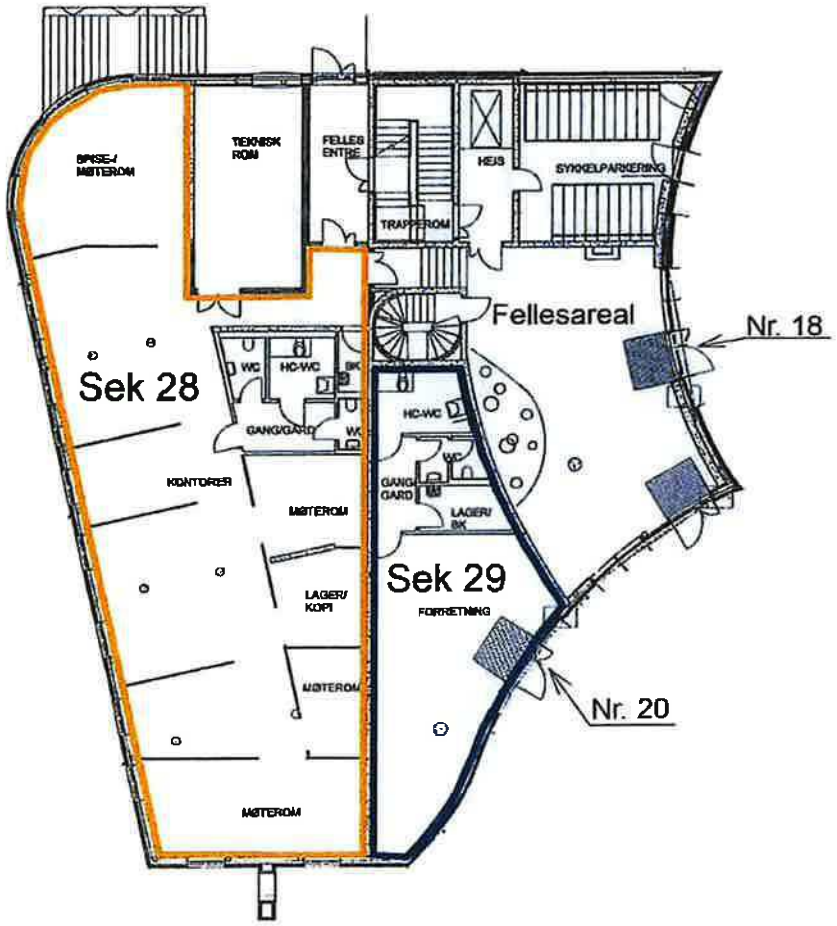
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 410 **Bnr:** 723

Seksjon: 27 Tilleggsareal til seksjon

Felles

Side: 2



Plan 1. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
21/4-13

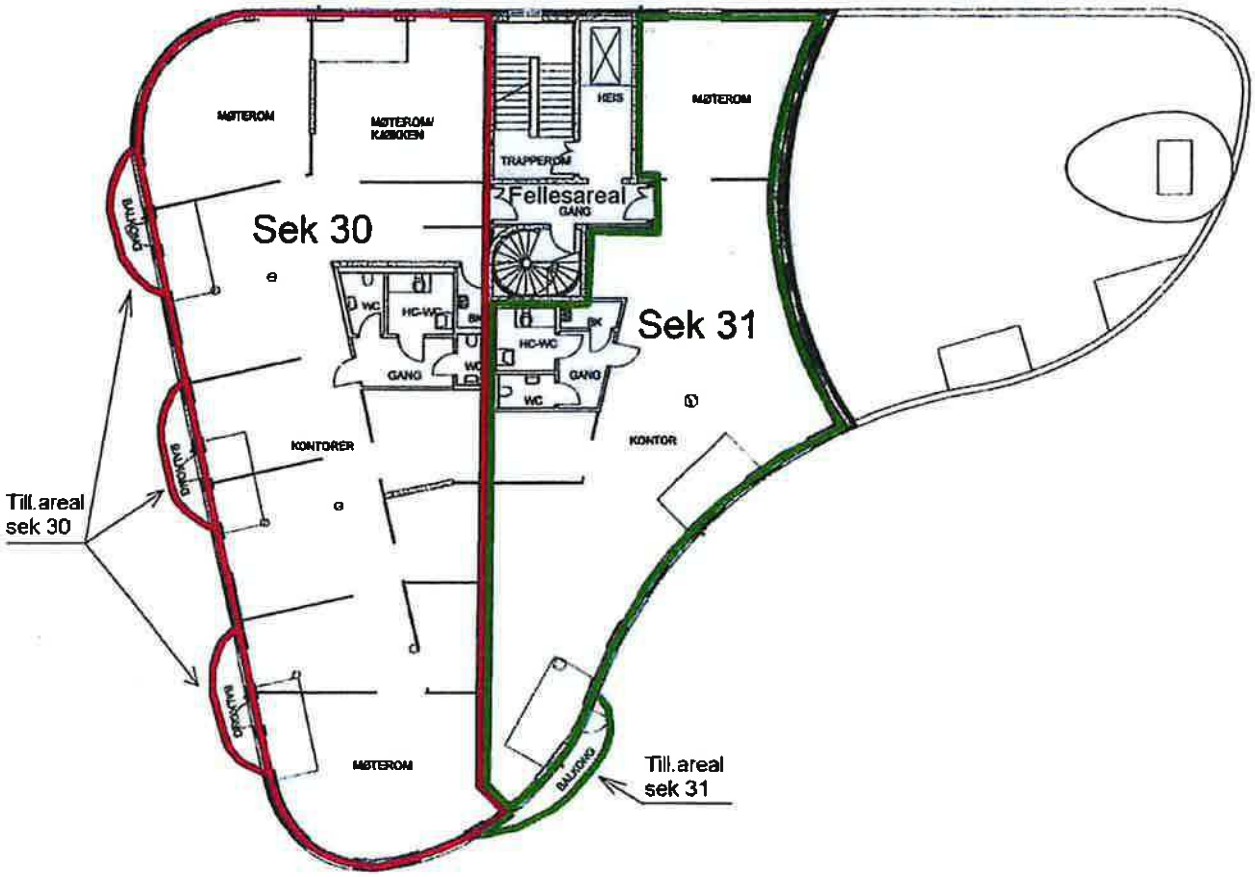
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 410 **Bnr:** 723

Seksjon: 28-29

Felles

Nr. 18



Plan 2. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
27/4-11
Trond Dahlen

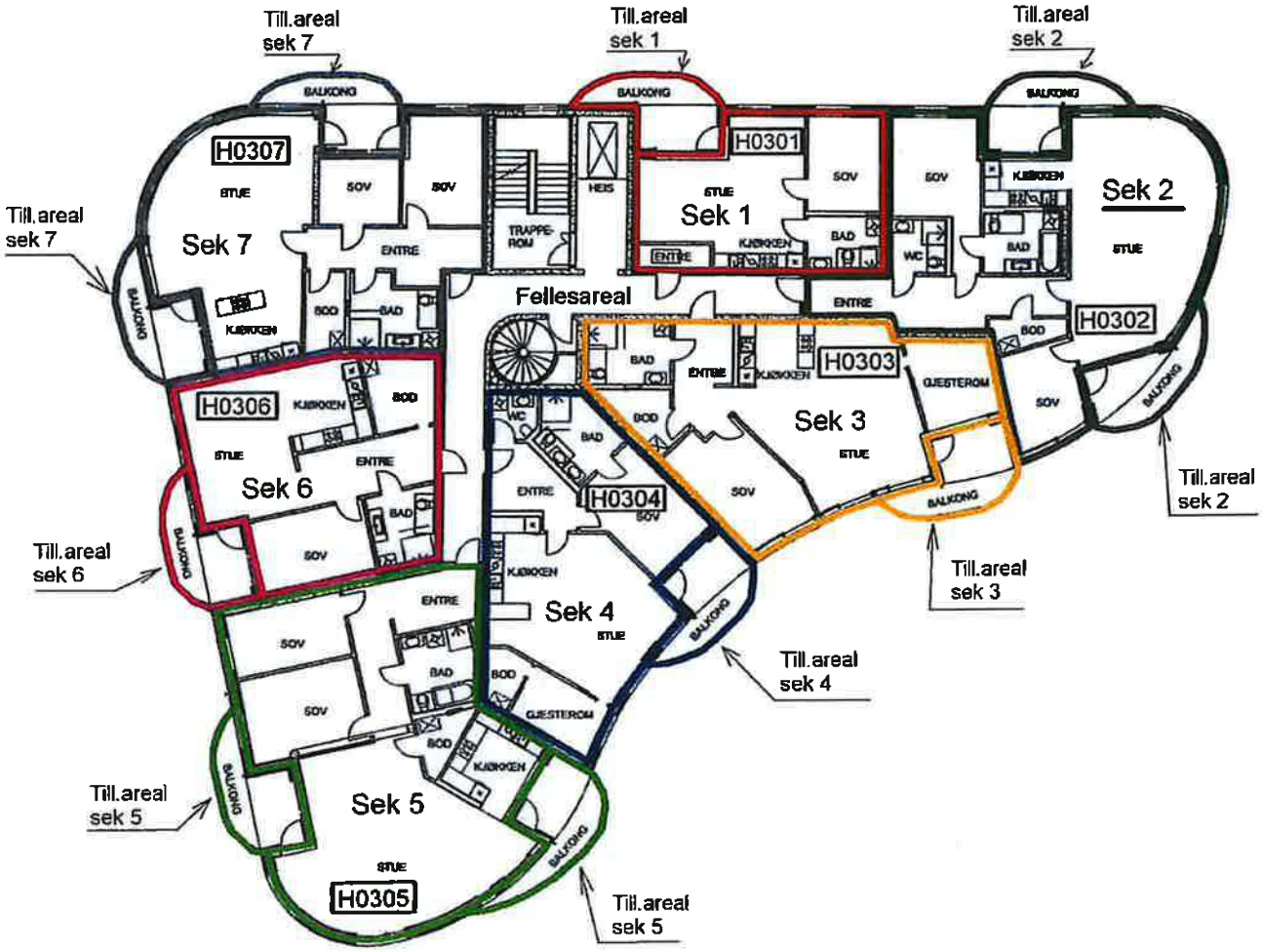
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 410 **Bnr:** 723

Seksjon: 30-31

Felles **Side:** 4

Nr. 18



Plan 3. etg

Kart- og oppmålingskontoret
TRONDHEIM KOMMUNE
Rett utskrift/kopi bekreftes
25/4 - 13
I mod Th Hiort

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

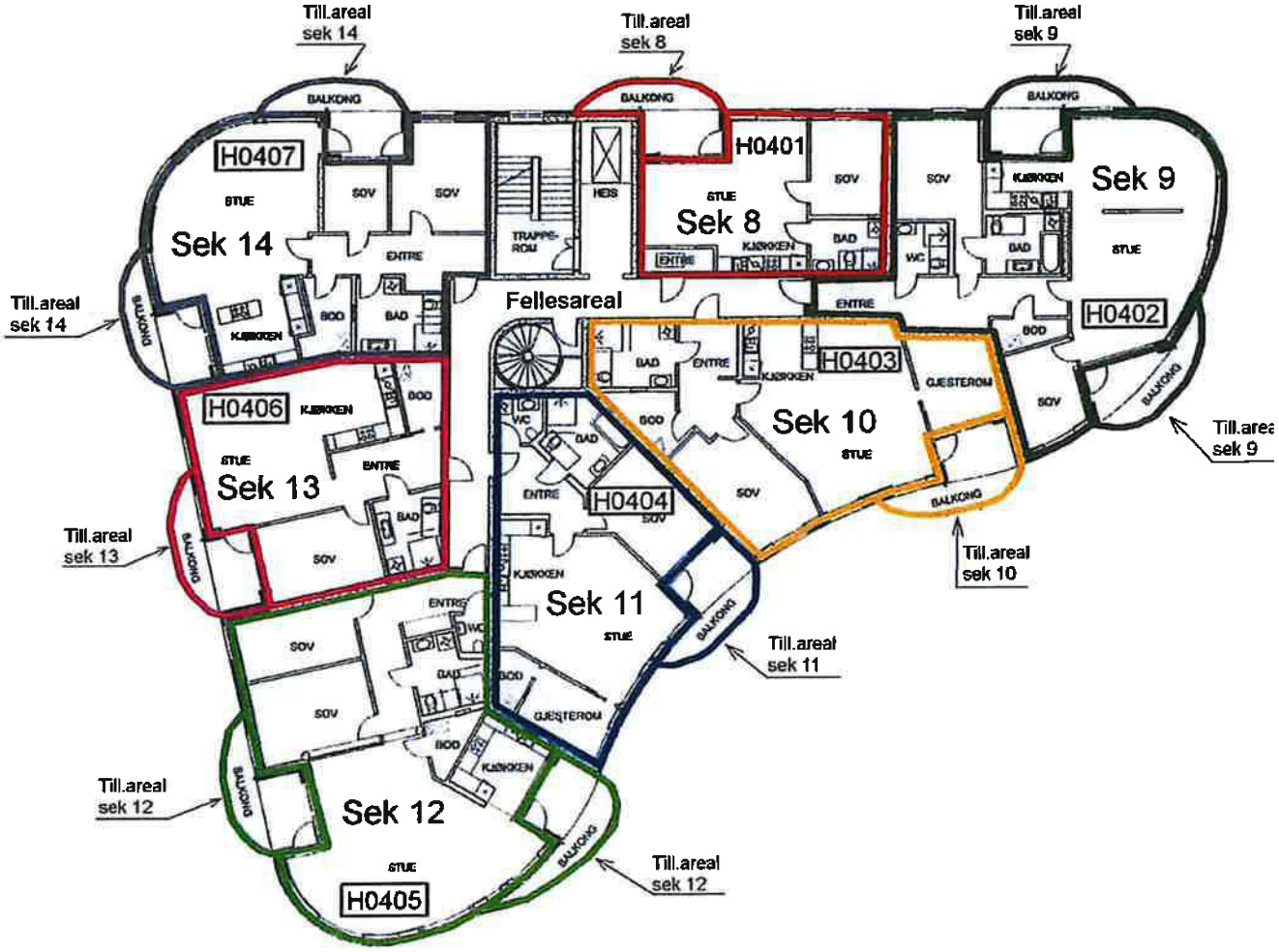
Gnr: 410 **Bnr:** 723

Seksjon: 1-2-3-4-5-6-7

Felles

Side: 5

Nr. 18



Plan 4. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
25/4-13

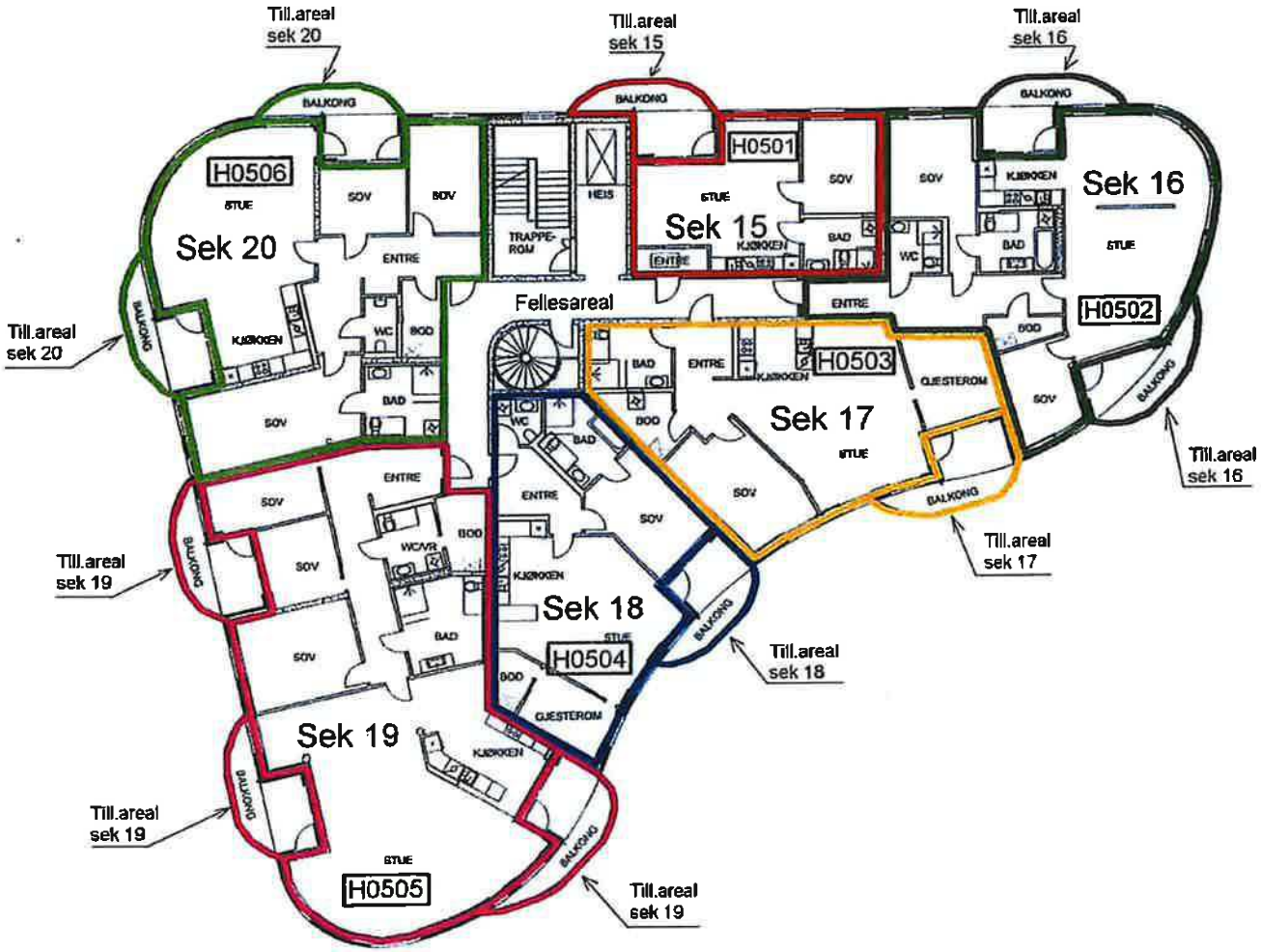
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 410 **Bnr:** 723

Seksjon: 8-9-10-11-12-13-14

Felles **Side:** 6

Nr. 18



Plan 5. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret
25/4-13
Trond Indset

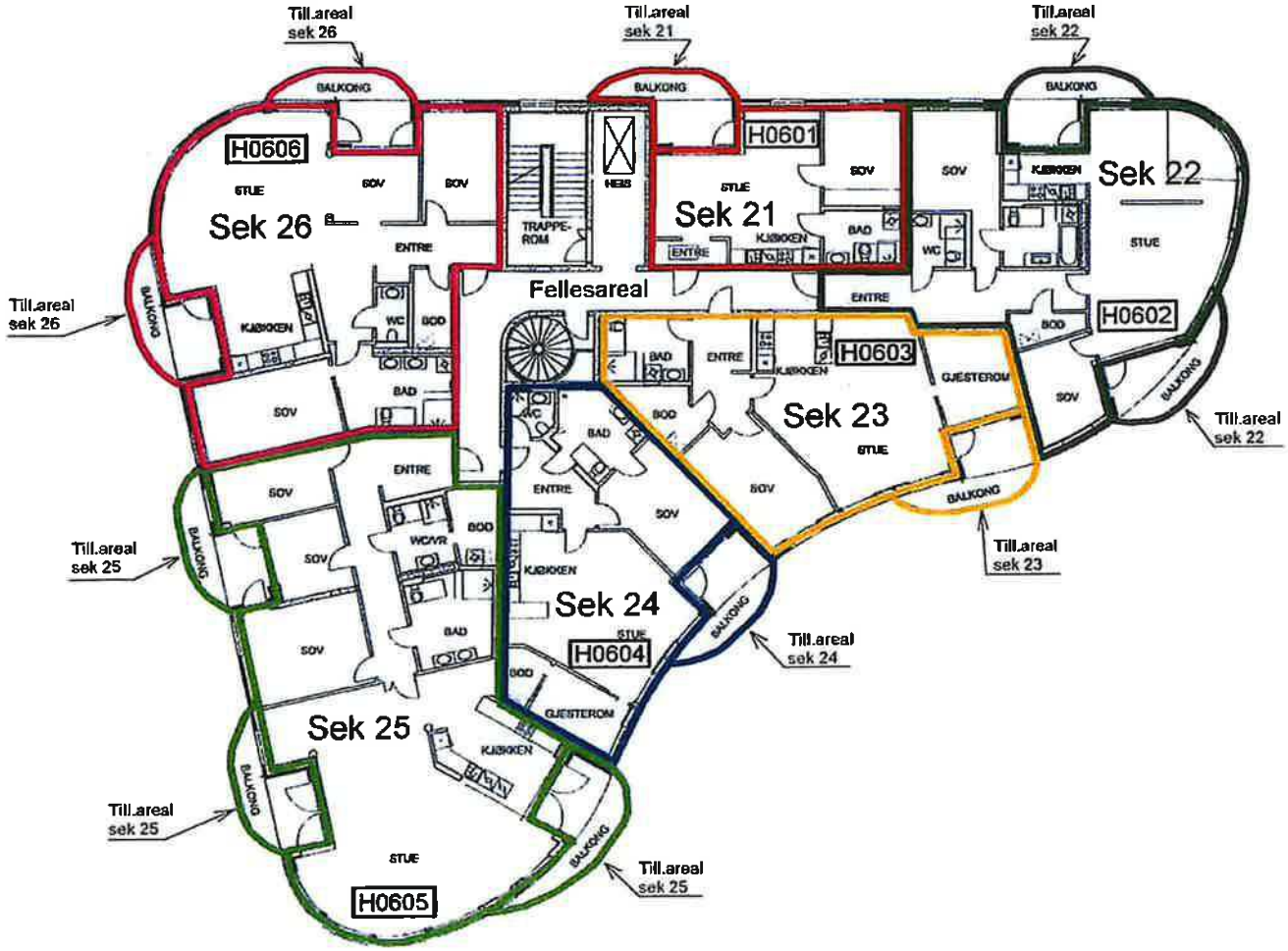
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 410 **Bnr:** 723

Seksjon: 15-16-17-18-19-20

Felles

Nr. 18



Plan 6. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
25/4-13

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

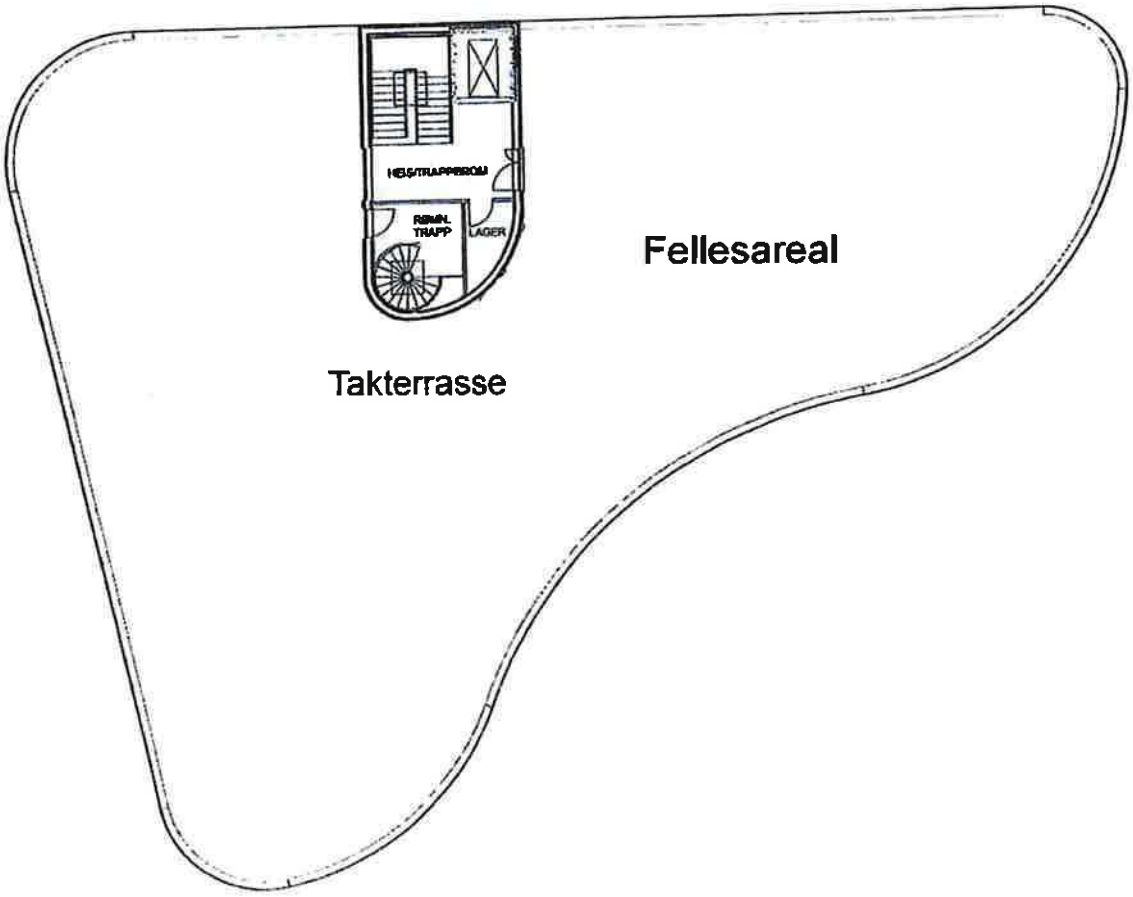
Gnr: 410 **Bnr:** 723

Seksjon: 21-22-23-24-25-26

Felles

Side: 8

Nr. 18



Plan tak

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
25/4-13
Trond Strøland

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 410 **Bnr:** 723

Seksjon:

Felles

Trondheim

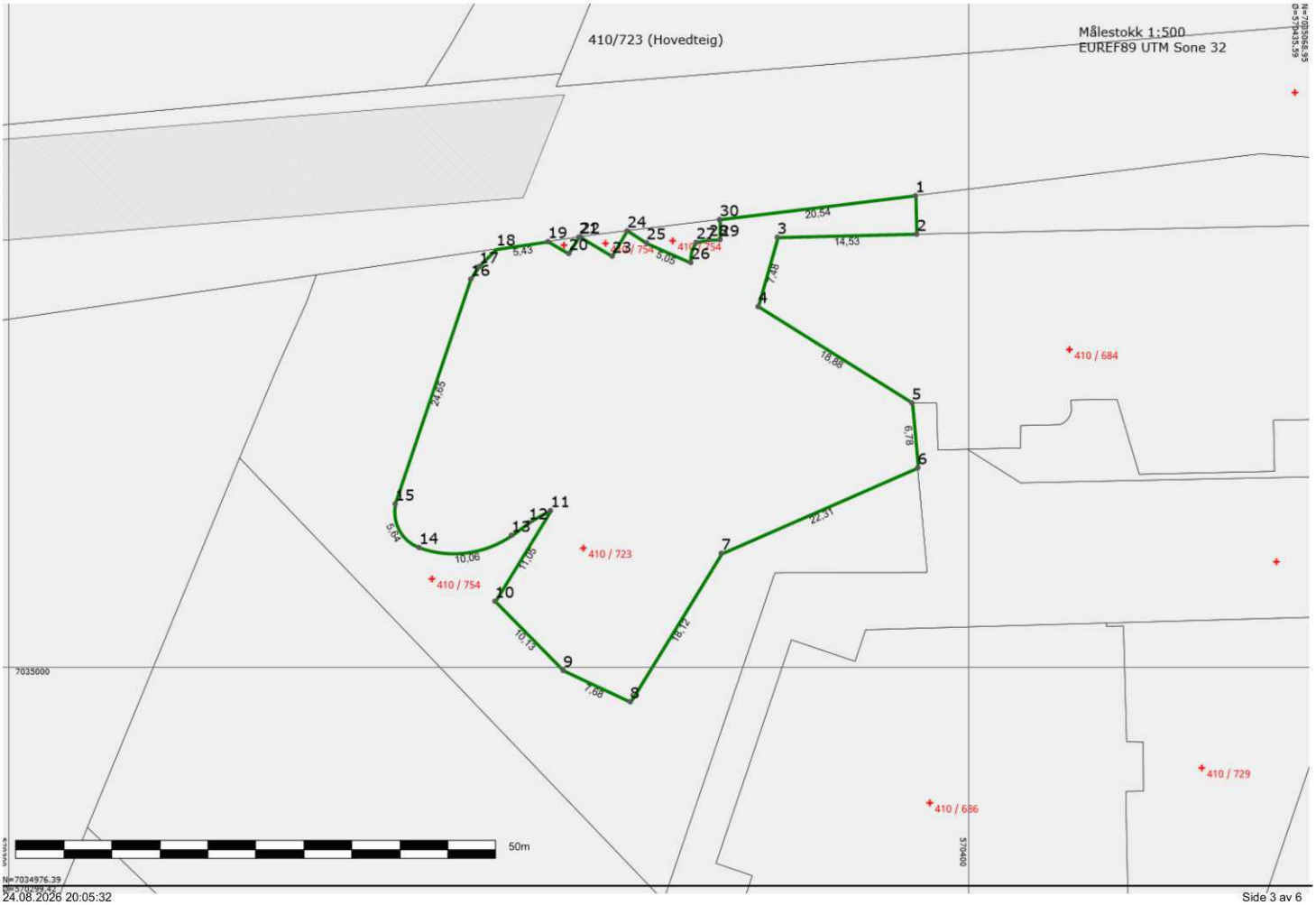
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**410**	**723**	**0**	**8**

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 410/723
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
439 / 230
7035100
7035000
410 / 593
410 / 754
410 / 754
410 / 754
410 / 732
410 / 684
410 / 683
410 / 732
410 / 723
410 / 734
410 / 674
410 / 734
410 / 729
410 / 686
410 / 729
410 / 685
410 / 741
410 / 159
410 / 159
100m
570400
570500


410/723 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
410 / 684
410 / 723
410 / 754
410 / 729
410 / 686
7035000
50m

Areal og koordinater

Areal: 1611,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035012,32 Øst: 570359,95

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035048,97	570394,53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			4,00	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035044,97	570394,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			14,53	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035044,65	570380,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			7,48	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035037,44	570378,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			18,88	Ikke hjelpelinje		10	
5	7035027,44	570394,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			6,78	Ikke hjelpelinje		10	
6	7035020,69	570394,77	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			22,31	Ikke hjelpelinje		10	
7	7035011,80	570374,31	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			18,12	Ikke hjelpelinje		10	
8	7034996,37	570364,81	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,68	Ikke hjelpelinje		10	
9	7034999,61	570357,85	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			10,13	Ikke hjelpelinje		10	
10	7035006,81	570350,73	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			11,05	Ikke hjelpelinje		10	
11	7035016,23	570356,51	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	14,46
			2,61	Ikke hjelpelinje		10	
12	7035014,98	570354,23	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			2,21	Ikke hjelpelinje		10	
13	7035013,67	570352,44	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	10,66
			10,06	Ikke hjelpelinje		10	
14	7035012,40	570342,83	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	3,94

			5,64	Ikke hjelpelinje		10	
15	7035016,93	570340,33	Ikke spesifisert	Hushjørne	10 Terrengmålt	10	
			24,65	Ikke hjelpelinje		10	
16	7035040,29	570348,20	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	4,47
			1,60	Ikke hjelpelinje		10	
17	7035041,61	570349,09	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			2,55	Ikke hjelpelinje		10	
18	7035043,43	570350,87	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	
			5,43	Ikke hjelpelinje		11	
19	7035044,20	570356,25	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,50	Ikke hjelpelinje		10	
20	7035042,96	570358,42	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,00	Ikke hjelpelinje		10	
21	7035044,67	570359,47	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,19	Ikke hjelpelinje		11	
22	7035044,69	570359,66	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,85	Ikke hjelpelinje		10	
23	7035042,68	570362,94	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,07	Ikke hjelpelinje		10	
24	7035045,32	570364,51	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,36	Ikke hjelpelinje		10	
25	7035044,08	570366,51	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,05	Ikke hjelpelinje		10	
26	7035042,03	570371,12	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	2,58
			2,23	Ikke hjelpelinje		10	
27	7035044,12	570371,69	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,36	Ikke hjelpelinje		10	
28	7035044,43	570373,02	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,16	Ikke hjelpelinje		10	
29	7035044,41	570374,18	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,08	Ikke hjelpelinje		10	
30	7035046,49	570374,14	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			20,54	Ikke hjelpelinje		11	

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: DAL6947
Matrikkel: 5001-410/723/0/8
Bruksenhet: H0401
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:

Adresse:
Dyre Halses Gate 18,
7042 TRONDHEIM

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 15 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Risikovurdering.pdf	DELTA ELEKTRO AS	Elektriker	2022-03-23
NELFO Sluttkontroll.pdf	DELTA ELEKTRO AS	Elektriker	2022-03-23
NELFO Samsvarserk bolig SIGN.pdf	DELTA ELEKTRO AS	Elektriker	2022-03-23
NELFO Sluttkontroll.pdf	DELTA ELEKTRO AS	Elektriker	2022-01-17
NELFO Samsvarserk bolig SIGN.pdf	DELTA ELEKTRO AS	Elektriker	2022-01-17
NELFO Risikovurdering.pdf	DELTA ELEKTRO AS	Elektriker	2022-01-17
Ny trafo for downlights på bad 28882	DELTA ELEKTRO AS	Elektriker	2022-01-17
Ny trafo for downlights på bad 28881	DELTA ELEKTRO AS	Elektriker	2022-01-17
Ny trafo for downlights på bad	DELTA ELEKTRO AS	Elektriker	2022-01-17
FDV Osram Elektronsik transformator 12V 50-150W.pdf	DELTA ELEKTRO AS	Elektriker	2022-01-12
Faktura	TRONDHEIM VVS AS	Ikke spesifisert	2022-01-14
Etter 100079	TRONDHEIM VVS AS	Ikke spesifisert	2022-01-13
Etter	TRONDHEIM VVS AS	Ikke spesifisert	2022-01-13
Før 100077	TRONDHEIM VVS AS	Ikke spesifisert	2022-01-13
Før	TRONDHEIM VVS AS	Ikke spesifisert	2022-01-13

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Utskriftsdato: 24.08.2026

Trondheim kommune

Adresse: Enhet for kart og arkitektur, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim

Telefon: 72 54 28 20

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Trondheim kommune

Kommunenr.	5001	**Gårdsnr.**	410	**Bruksnr.**	723	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Dyre Halses gate 18, 7042 TRONDHEIM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Forbruk 2024
31102390	710	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	51	54
31102381	319	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	29	36
38214802	85	31.12.2025	Stipulert forbruk	0	0

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



SYMBOLFORKLARING

EI60 A2-s1,d0 (A 60)

Rømningsretning/
rømningstrapp

EI30	Brannklassifisert dør, EI_2 30-S_a (B30)
E30C	Brannklassifisert dør, E 30-CS_a (F30S)
EI60	Brannklassifisert dør, EI_2 60-S_a (B60)
E90	Brannklassifisert dør, E 90 (F 90)

Brannklassifiserte dører,
med unntak av heisdører,
må ha klasse S_a eller
terskel/anslag og
tettelister på alle sider

Heldekkende brannalarmanlegg

Sjakter branntettes i etasjeskiller

REV	E-LISTE	REV. GJELDER	DATO	SAKSB.	GODKJN.
A		Nytt arkitektunderlag	31.01.12	AMHA	EAND
-		BRANNPLAN	26.10.07	AMHA	SME

OPPDRAGSGIVER: PEAByAS

OPPDRAG: SPEILETy(DyreyHalsesygatey17)

TITTEL: Branntegning
Plan 2. etasje

TEGNET AV	SAKSB
AMHA	AMHA
KONTROLLERT	GODKJENT
SME	SME
DATO	STED
26.10.07	Trondheim

COWI

MÅL	OPPDRAGS NR
-	126632

FILNAVN: Br802.dwg

TEGNING NR: Br802

REV.: A



SYMBOLFORKLARING

EI60 A2-s1,d0 (A 60)

Rømningsretning/
rømningstrapp

EI30	Brannklassifisert dør, EI_2 30-S_a (B30)
E30C	Brannklassifisert dør, E 30-CS_a (F30S)
EI60	Brannklassifisert dør, EI_2 60-S_a (B60)
E90	Brannklassifisert dør, E 90 (F 90)

Brannklassifiserte dører,
med unntak av heisdører,
må ha klasse S_a eller
terskel/anslag og
tettelister på alle sider

Heldekkende brannalarmanlegg

Sjakter branntettes i etasjeskiller

REV	E-LISTE	REV. GJELDER	DATO	SAKSB.	GODKJN.
A		Nytt arkitektunderlag	31.01.12	AMHA	EAND
-		BRANNPLAN	26.10.07	AMHA	SME

OPPDRAGSGIVER: PEABy AS

OPPDRAG: SPEILETy (Dyrey Halsesygatey 17)

TITTEL: Branntegning
Plan 3, etasje

TEGNET AV	SAKSB
AMHA	AMHA
KONTROLLERT	GODKJENT
SME	SME
DATO	STED
26.10.07	Trondheim

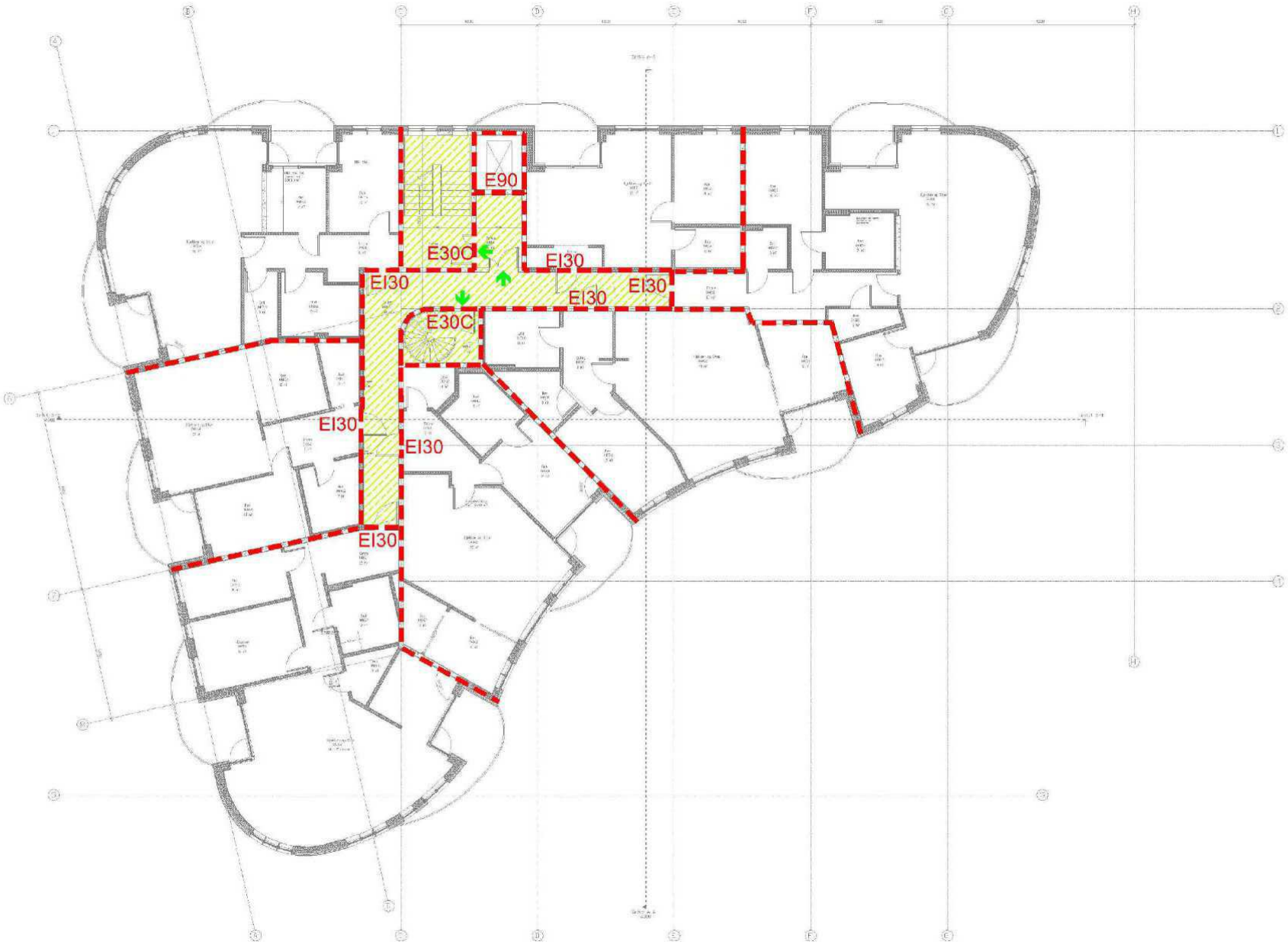
COWI

MÅL	OPPDRAGS NR
-	126632

FILNAVN: Br803.dwg

TEGNING NR: Br803

REV.: A



SYMBOLFORKLARING

EI60 A2-s1,d0 (A 60)

Rømningsretning/
rømningstrapp

EI30	Brannklassifisert dør, EI_2 30-S_a (B30)
E30C	Brannklassifisert dør, E 30-CS_a (F30S)
EI60	Brannklassifisert dør, EI_2 60-S_a (B60)
E90	Brannklassifisert dør, E 90 (F 90)

Brannklassifiserte dører,
med unntak av heisdører,
må ha klasse S_a eller
terskel/anslag og
tettelister på alle sider

Heldekkende brannalarmanlegg

Sjakter branntettes i etasjeskiller

REV	E-LISTE	REV. GJELDER	DATO	SAKSB.	GODKJN.
A		Nytt arkitektunderlag	31.01.12	AMHA	EAND
-		BRANNPLAN	26.10.07	AMHA	SME

OPPDRAGSGIVER: PEAByAS

OPPDRAG: SPEILETy(DyreyHalsesygatey17)

TITTEL: Branntegning
Plan 4. etasje

TEGNET AV: AMHA
SAKSB: AMHA
KONTROLLERT: SME
GODKJENT: SME
DATO: 26.10.07
STED: Trondheim

COWI

MÅL: -
OPPDRAGS NR: 126632
FILNAVN: Br804.dwg
TEGNING NR: Br804
REV: A



SYMBOLFORKLARING

EI60 A2-s1,d0 (A 60)

Rømningsretning/
rømningstrapp

EI30	Brannklassifisert dør, EI_2 30-S_a (B30)
E30C	Brannklassifisert dør, E 30-CS_a (F30S)
EI60	Brannklassifisert dør, EI_2 60-S_a (B60)
E90	Brannklassifisert dør, E 90 (F 90)

Brannklassifiserte dører,
med unntak av heisdører,
må ha klasse S_a eller
terskel/anslag og
tettelister på alle sider

Heldekkende brannalarmanlegg

Sjakter branntettes i etasjeskiller

REV	ENDRET	BESKRIVELSE	DATO	SAKSB.	GODKJ.
A		Nytt arkitektunderlag	31.01.12	AMHA	EAND
-		BRANNPLAN	26.10.07	AMHA	SME

OPPDRAGSGIVER: PEABy AS

OPPDRAG: SPEILETy (Dyrey Halsesygatey 17)

TITTEL: Branntegning
Plan 5, etasje

TEGNET AV	SAKSB
AMHA	AMHA
KONTROLLERT	GODKJENT
SME	SME
DATO	STED
26.10.07	Trondheim

COWI

MÅL: -

OPPDRAGS NR: 126632

FILNAVN: Br805.dwg

TEGNING NR: Br805

REV: A



SYMBOLFORKLARING

EI60 A2-s1,d0 (A 60)

Rømningsretning/
rømningstrapp

EI30	Brannklassifisert dør, EI_2 30-S_a (B30)
E30C	Brannklassifisert dør, E 30-CS_a (F30S)
EI60	Brannklassifisert dør, EI_2 60-S_a (B60)
E90	Brannklassifisert dør, E 90 (F 90)

Brannklassifiserte dører,
med unntak av heisdører,
må ha klasse S_a eller
terskel/anslag og
tettelister på alle sider

Heldekkende brannalarmanlegg

Sjakter branntettes i etasjeskiller

REV	E-LISTE	REV. GJELDER	DATO	SAKSB.	GODKJ.
A		Nytt arkitektunderlag	31.01.12	AMHA	EAND
-		BRANNPLAN	26.10.07	AMHA	SME

OPPDRAGSGIVER: PEAByAS

OPPDRAG: SPEILETy(DyreyHalsesygatey17)

TITTEL: Branntegning
Plan 6. etasje

TEGNET AV: AMHA
SAKSB: AMHA
KONTROLLERT: SME
GODKJENT: SME
DATO: 26.10.07
STED: Trondheim

COWI

MÅL: -
OPPDRAGS NR: 126632
FILNAVN: Br806.dwg
TEGNING NR: Br806
REV.: A



SYMBOLFORKLARING

EI60 A2-s1,d0 [A 60]

Rømningsretning/
rømningstrapp

Røykluke

Heldekkende brannalarmanlegg

Sjakter branntettes i etasjeskiller

Dekke EI 60 [A 60] over 1. etasje

E90 Brannklassifisert dør, E 90 [F 90]

Brannklassifiserte dører,
med unntak av heisdører,
må ha klasse S_a eller
terskel/anslag og
tettelister på alle sider

REV	E-LISTE	REV. GJELDER	DATO	SAKSB.	GODKJ.
A		Nytt arkitektunderlag	31.01.12	AMHA	EAND
-		BRANNPLAN	26.10.07	AMHA	SME

OPPDRAGSGIVER: PEABy AS

OPPDRAG: SPEILETy (Dyrey Halsesygatey 17)

TITTEL: Branntegning
Plan tak

TEGNET AV	SAKSB
AMHA	AMHA
KONTROLLERT	GODKJENT
SME	SME
DATO	STED
26.10.07	Trondheim

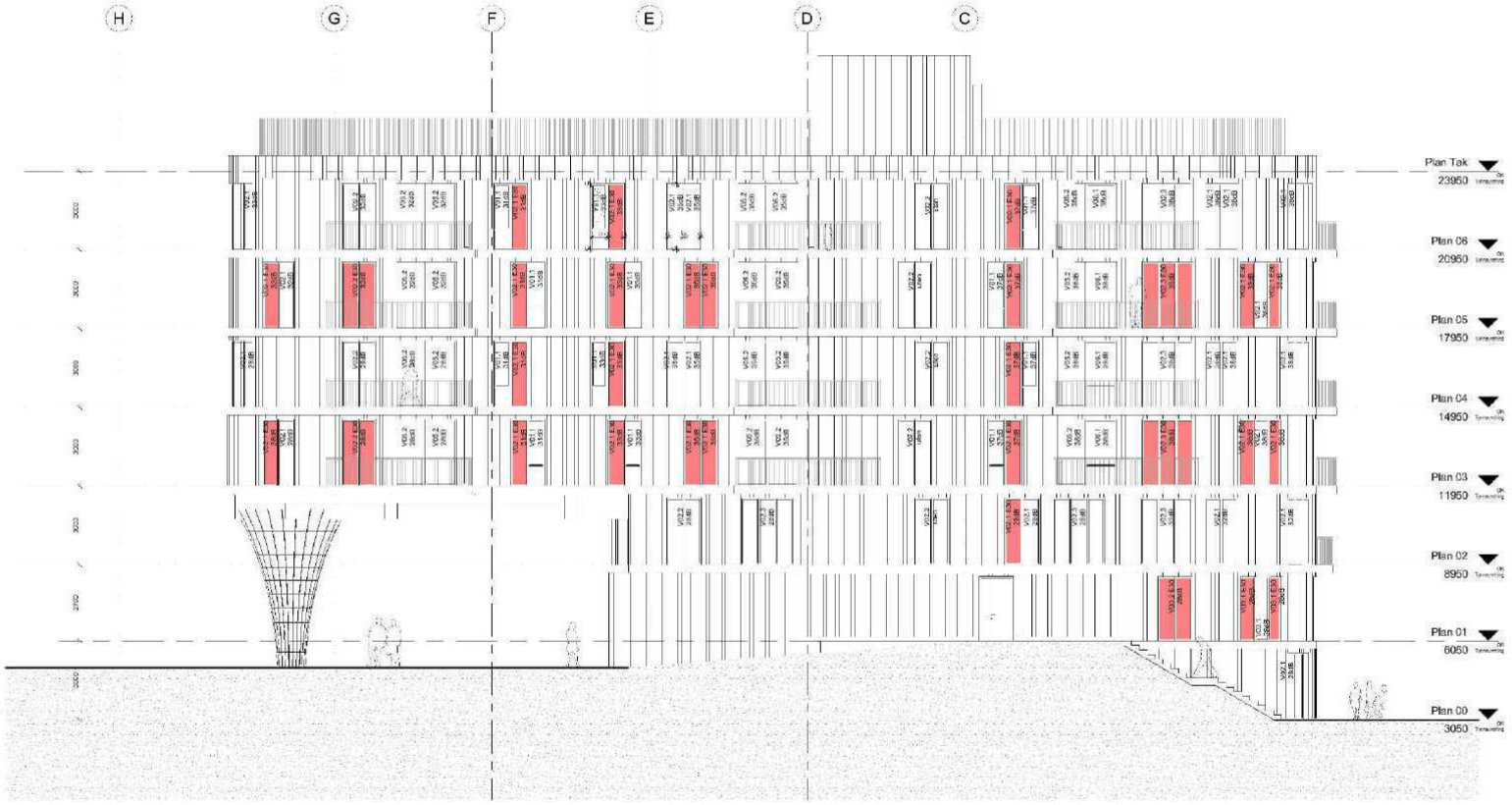
COWI

MÅL	OPPDRAGS NR
-	126632

FILNAVN: Br807.dwg

TEGNING NR: Br807

REV.: A



Rev	Tekst	Dato

ARC arkitekter AS
Nordre gate 9 - 7011 Trondheim
Tlf: 73 96 13 20 - Fax: 73 52 38 59

Karl Knudsen AS
Elvegt. 5 - 7013 Trondheim
Tlf: 911 92 555

Agraff AS
Nedre gt 36 - 7018 Trondheim
Tlf: 97 03 39 31

Elpro AS
Ingvald Ystgaards vei 38, 7047 Trondheim
Tlf: 98230915

Kaibrygg II Nedre Elvehavn AS
c/o Prora Eiendom As
Olaviv Tryggvasons gate 28
7011 Trondheim
Tlf: 73 80 69 90
E-mail: post@prora.no

Cowi AS
Otto Nielsens vei 12 - 7418 Trondheim
Tlf: 69 27 47 97

Sweco AS
Professor Brochsgate 2 - 7030 Trondheim
Tlf: 73 93 35 60

Bakcon AS
Tlf: 95 [illegible]

Pihl AS
Professor Brochsgt. 2, 7030 Trondheim
Tlf: 91 53 32 22
E-mail: martin.bolland@pihl.no

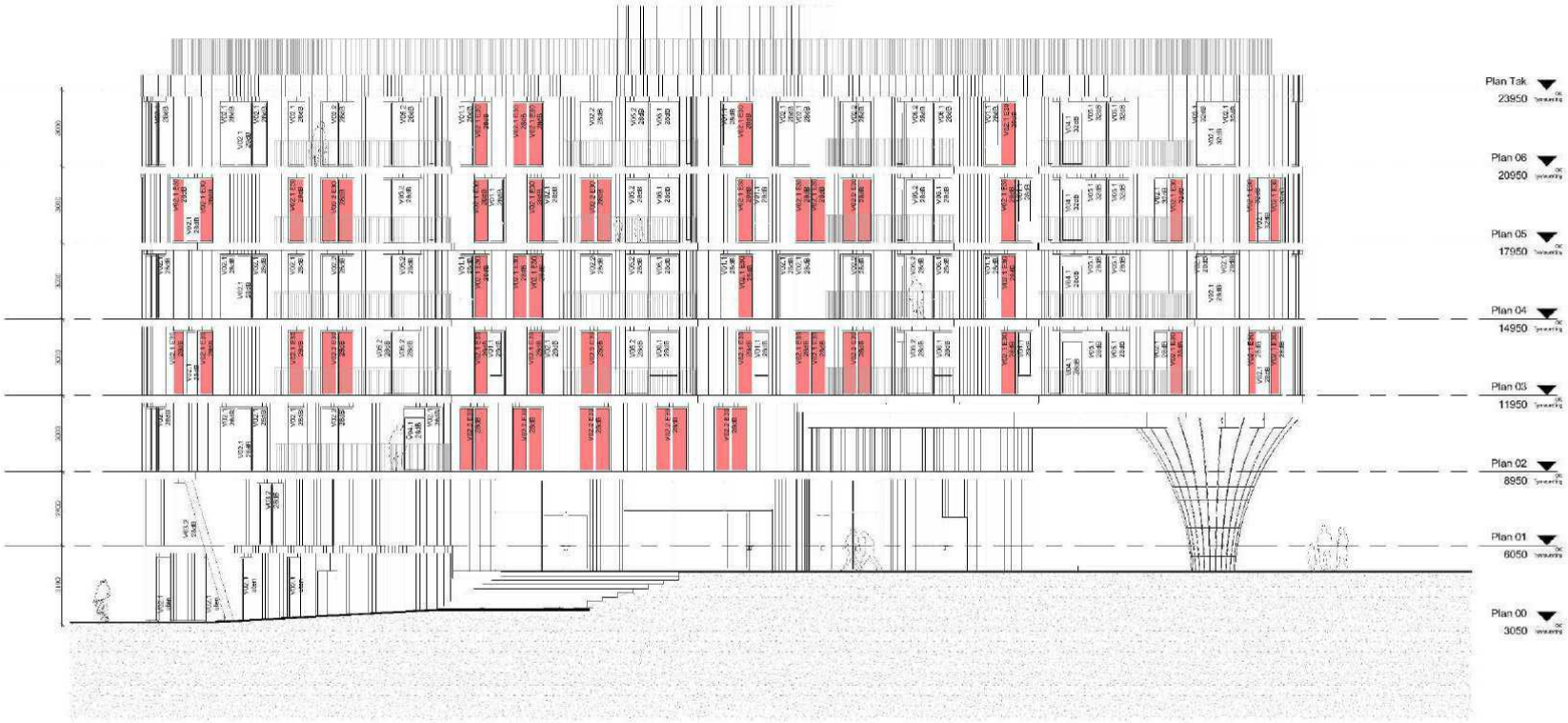
FORELØPIG

11660	DH 14 - Spellet
A400	Fasade nord

arc arkitekter as
vestregt. 6
7011 Trondheim
t: 73 53 12 00
f: 73 53 12 01
post@arkitekter.no
www.arkitekter.no

DATO: 01.04.2019
MÅL: 1 : 100
Format:
TEGN: dhh
KONTR: rf

arc architecture



Rev	Tekst	Dato

ARC arkitekter AS
Nordre gate 9 - 7011 Trondheim
Tlf: 73 99 13 20 - Fax: 73 52 38 59

Karl Knudsen AS
Elvegt. 5 - 7013 Trondheim
Tlf: 911 92 555

Agraff AS
Nedre tv 36 - 7018 Trondheim
Tlf: 97 03 39 31

Elpro AS
Ingvald Ystgaards vei 38, 7047 Trondheim
Tlf: 98220915

Kaibrygg II Nedre Elvehavn AS
c/o Prora Eiendom As
Olav Tryggvasons gate 28
7011 Trondheim
Tlf: 73 80 69 90
E-mail: post@prora.no

Cowi AS
Otto Nielsens vei 12 - 7491 Trondheim
Tlf: 69 27 47 97

Sweco AS
Professor Brochs gate 2 - 7030 Trondheim
Tlf: 73 83 35 63

Bakcon AS
Tempovegen 36 - 7047 Trondheim
Tlf: 95 [illegible]

Pecs AS
Professor Brochs gt. 2, 7030 Trondheim
Tlf: 93 03 32 22
E-mail: martin.bolland@pecs.no

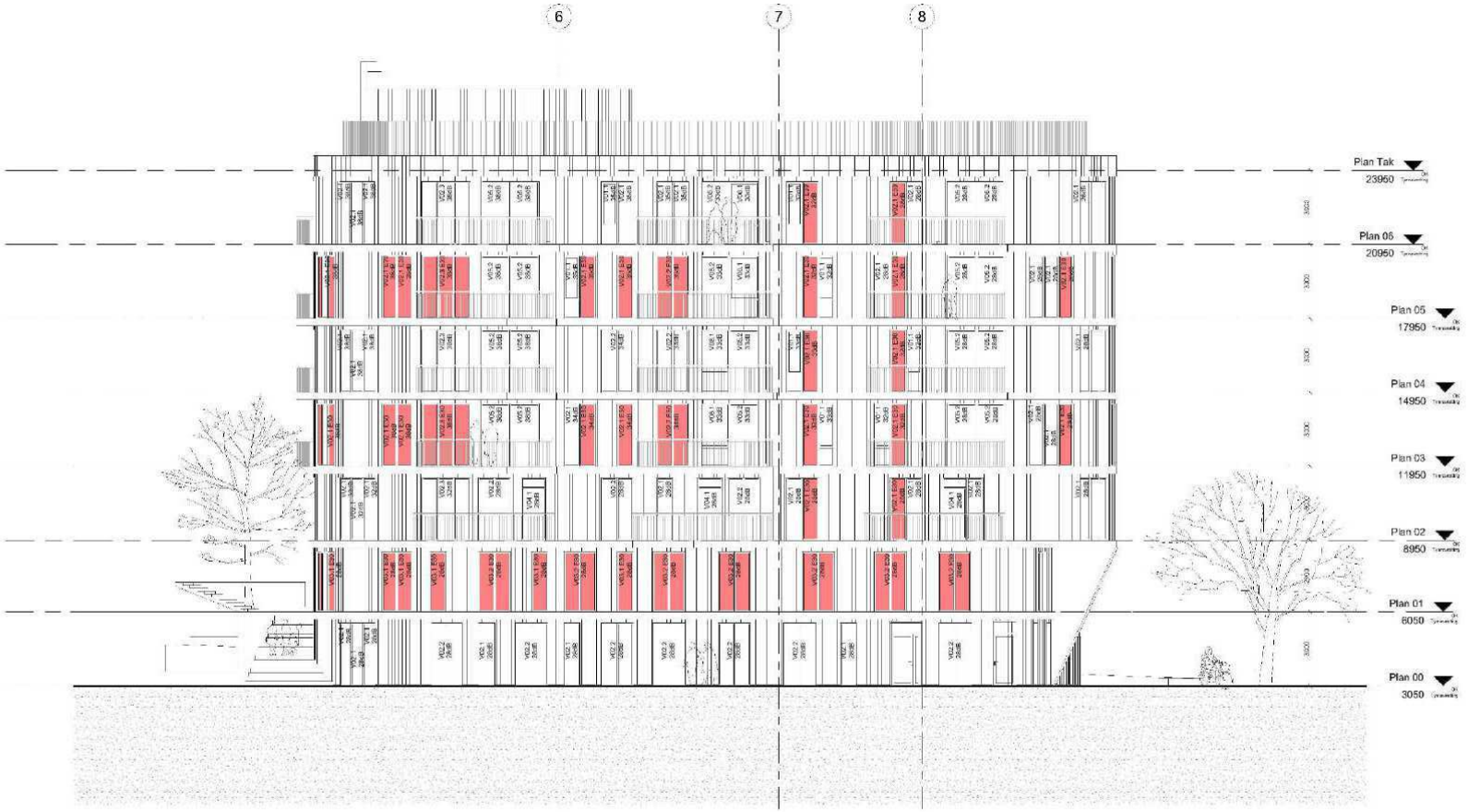
FORELØPIG

11660	DH 14 - Speilet
A401	Fasade syd øst

arc arkitekter as
Nordre gate 9
7011 Trondheim
T 73 99 13 20
F 73 52 38 59
post@arc.no
www.arc.no

DATO: 04.04.2019
M/A: 1 : 100
Format:
TEGN: dhh
KONTR: rr

arc architecture



Rev	Tekst	Dato

ARC arkitekter AS
Nordre gate 9 - 7011 Trondheim
Tlf: 73 80 13 20 - Fax: 73 52 38 59

Cowi AS
Otto Nielsens vei 12 - 7491 Trondheim
Tlf: 69 27 47 97

Karl Knudsen AS
Dyregt. 5 - 7013 Trondheim
Tlf: 911 92 555

Sweco AS
Professor Brochsgate 2 - 7030 Trondheim
Tlf: 73 83 35 63

Agraff AS
Nedre gt 36 - 7018 Trondheim
Tlf: 97 03 39 31

Bakcon AS
Tlf: 95 [illegible]

Elpro AS
Ingvald Ystgaards vei 38, 7047 Trondheim
Tlf: 98220915

Kaibrygg II Nedre Elvehavn AS
c/o Prora Eiendom As
Olav Tryggvasons gate 28
7011 Trondheim
Tlf: 73 80 69 90
E-mail: post@prora.no

Flatø AS
Professor Brochsgt. 2, 7030 Trondheim
Tlf: 73 53 32 22
E-mail: martin.bolland@pcslt.no

FORELØPIG

11660	DH 14 - Speilet
A402	Fasade vest

arc arkitekter as
vedregt 5
7011 Trondheim
tlf 73 53 12 00
post@arc-arkitekter.no

DATO: 04.2019
M/A: 1 : 100
Format: A1
TEGN: dhh
KONTR: stc

arc architecture



OBS!
- Målsetting: svart = 'vanlig' mål rosa = buede vegger grå = intern kontrollmål arkitekt
- Dørhøyder angitt på plan er karmmål (nettohøyde).
  Utsparingsmål i vegg må være:
  nettohøyde + tykkelse gulvbelegg + 10mm i bindingsverk- eller 20mm i betongvegg
- Vinduer: UK vindu = OK tynnavretting OK vindu = +2550mm fra OK tynnavretting
- Kjøkken: Spikerslag! UK overskap =1392mm fra OK FG OK overskap = 2092mm fra OK FG
- Brannklassifiserte dører med unntak heisdører må ha klasse S(a) eller terskel/anslag og tettelister på alle sider (Se brannrapport!).

Rev	Tekst	Dato
D	plan 0: tilpasning hc-wc, korridorbredde akse D5	xxx
C	stålsøyler, vegg teoretisk romlø-bygger.	24.05.2012
B	Akse B, IV Skjema, IV3-1 utvides, heisdør, tilp. IV pga.	10.05.2012
	referinger, bolfinndeling, IV-type, dørtyper	
A	døråpning i betong, veggtyper	19.04.2012

ARC arkitekter AS
COWI AS
Karl Knudsen AS
Sweco AS
Agraff AS
Basco AS
Elpro AS
Kalbygg II Nedre Elvehavn AS
Peab AS

11560

Dyre Halses gt. 18 - Speilet

A200 - del 1

Plan 0 - Akse A-E



PARKERING
26 P-PLASSER
2 HC-PLASSER
(hold: + antall pallets)
BODER 26 TOTALT

HOLD! Pallets sa begrenser bevegelsen

HOLD! Pallets, se begrenser bevegelsen

YK Fasade

dekkesprang/ ringmur
UK +4.75

HCP04

HCP17

P01 P02 P03 P05 P06 P07 P08 P09 P10 P11 P12 P13 P14 P15 P16 P18 P19 P20 P21 P22 P23 P24 P25 P26 P27 P28

OBS!
- Målsetting: svart = 'vanlig mål rosa = buede vegger grå = intern kontrollmål arkitekt
- Dørhøyder angitt på plan er karmmål (nettohøyde).
Utspenningsmål i vegg må være:
nettohøyde + tykkelse gulvbelegg + 10mm i bindingsverk- eller 20mm i betongvegg
- Vinduer: UK vindu = OK tynnavretting OK vindu = +2550mm fra OK tynnavretting
- Kjøkken: Spikerslag! UK overskap =1392mm fra OK FG OK overskap = 2092mm fra OK FG
- Brannklassifiserte dører med unntak heisdører må ha klasse S(a) eller terskel/anslag
og tetteliser på alle sider (Se brannrapport!).



OBS!
- Målsetting: svart = 'vanlig' mål rosa = buede vegger grå = intern kontrollmål arkitekt
- Dørhøyder angitt på plan er karmmål (nettohøyde).
  Utsparingsmål i vegg må være:
  nettohøyde + tykkelse gulvbelegg + 10mm i bindingsverk- eller 20mm i betongvegg
- Vinduer: UK vindu = OK tynnavretting OK vindu = +2550mm fra OK tynnavretting
- Kjøkken: Spikerslag! UK overskap =1392mm fra OK FG OK overskap = 2092mm fra OK FG
- Brannklassifiserte dører med unntak heisdører må ha klasse S(a) eller terskel/anslag og tettelister på alle sider (Se brannrapport!).

Rev	Tekst	Dato
G	plan 1: tilpassing ho-wc	xxx
B	dør sykkelbod, stålstender	24.05.2012
A	Dørmål, akse B. IV skjema, heisdør, tilp. IV pga. rørføringer. IV-typer, dørtyper	10.05.2012

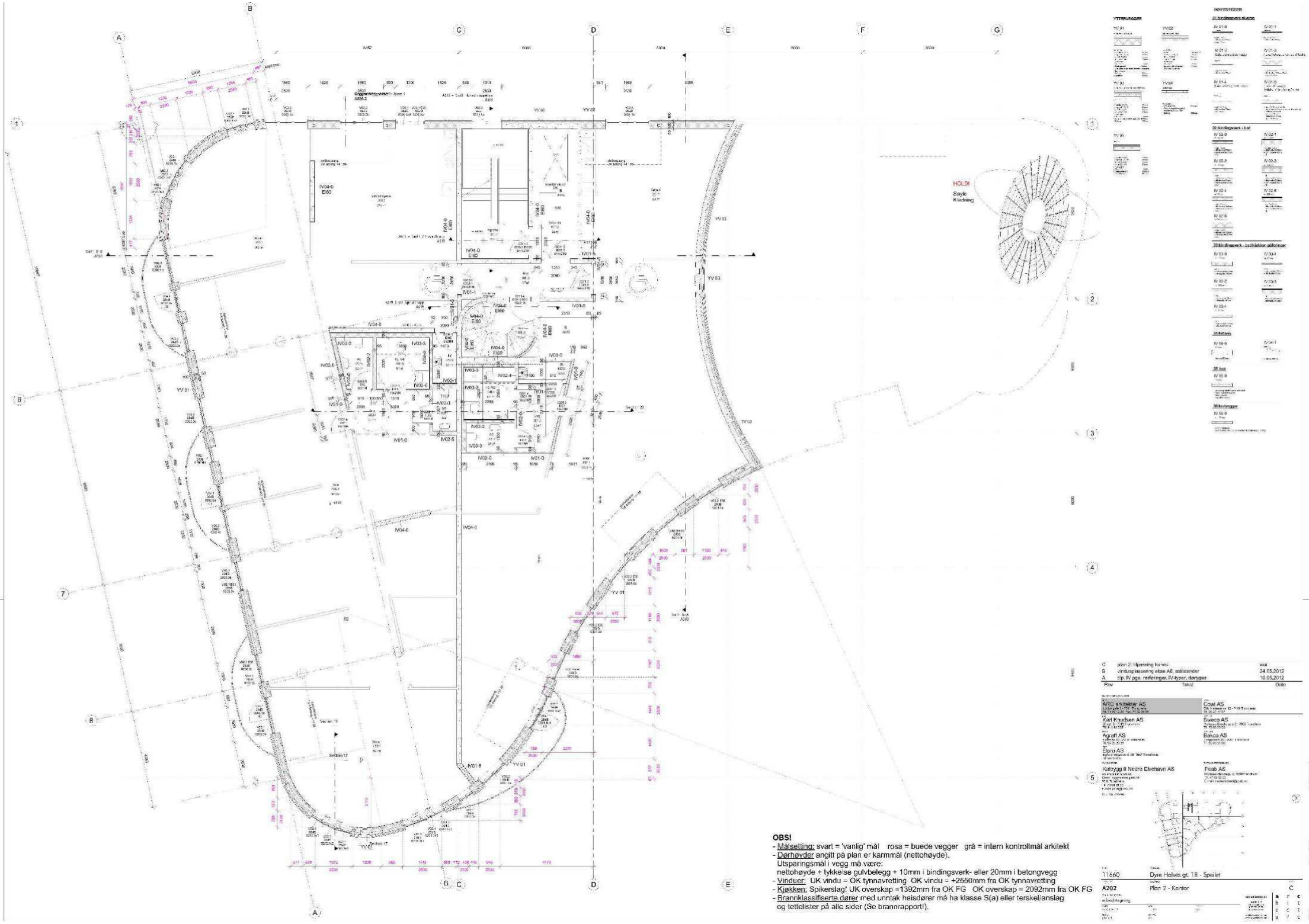
ARC arkitekter AS
Cowi AS
Karl Knudsen AS
Sweco AS
Agrafil AS
Bakke AS
Elpro AS
Kabygg II Nedre Elvehavn AS
Peab AS

11660
Dyre Halses gt. 18 - Spellet

A201
Plan 1 - Kontor

arbeidstegning

C



OBS!

- Målsetting: svart = 'vanlig' mål rosa = buede vegger grå = intern kontrollmål arkitekt
- Dørhøyder angitt på plan er karmmål (nettohøyde).
  Utsparingsmål i vegg må være:
  nettohøyde + tykkelse gulvbelegg + 10mm i bindingsverk- eller 20mm i betongvegg
- Vinduer: UK vindu = OK tynnavretting OK vindu = +2550mm fra OK tynnavretting
- Kjøkken: Spikerslag! UK overskap =1392mm fra OK FG OK overskap = 2092mm fra OK FG
- Brannklassifiserte dører med unntak heisdører må ha klasse S(a) eller terskel/anslag og tettelister på alle sider (Se brannrapport!).

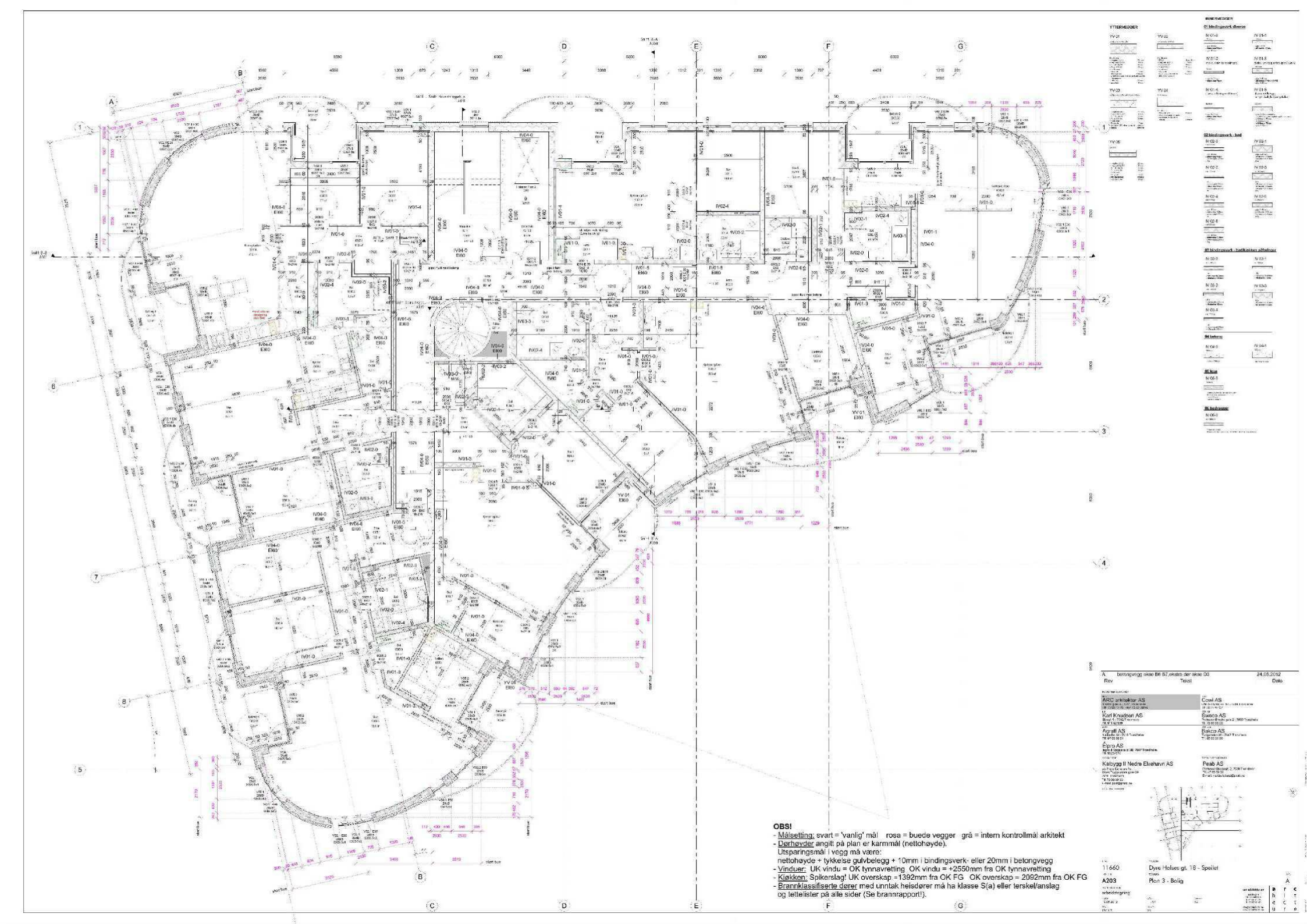
Rev	Tekst	Dato
C	plan 2: tilpassing ho-rec	xxx
B	vindusplassering akse A6, stabiseinder	04.05.2012
A	tilp. IV pga. nedføringer, IV-typer, dørtyper	10.05.2012

ARC arkitekter AS
Karl Knudsen AS
Agraff AS
Elpro AS
Kalbygg II Nedre Elvehavn AS
COWI AS
Sweco AS
Basco AS
Peab AS

11560 Dyre Halses gt. 18 - Speilet

A202 Plan 2 - Kontor

arbeidstegning



OBS!
- Målsetting: svart = 'vanlig' mål rosa = buede vegger grå = intern kontrollmål arkitekt
- Dørhøyder angitt på plan er karmmål (nettohøyde).
  Utsparingsmål i vegg må være:
  nettohøyde + tykkelse gulvbelegg + 10mm i bindingsverk- eller 20mm i betongvegg
- Vinduer: UK vindu = OK tynnavretting OK vindu = +2550mm fra OK tynnavretting
- Kjøkken: Spikerslag! UK overskap =1392mm fra OK FG OK overskap = 2092mm fra OK FG
- Brannklassifiserte dører med unntak heisdører må ha klasse S(a) eller terskel/anslag og fellelister på alle sider (Se brannrapport!).

Rev	Tekst	Dato
A	betongvegg akse B6 til akslen der akse D3	24.05.2012

ARC arkitekter AS	Cowi AS
Karl Knudsen AS	Sweco AS
Ayanfil AS	Bakco AS
Elpro AS	
Kabygg II Nedre Elvehavn AS	Peab AS

11660 — Dyre Halses gt. 18 - Spellet

A203 — Plan 3 - Bolig

arbeidsgrunnlag

A

Bricture

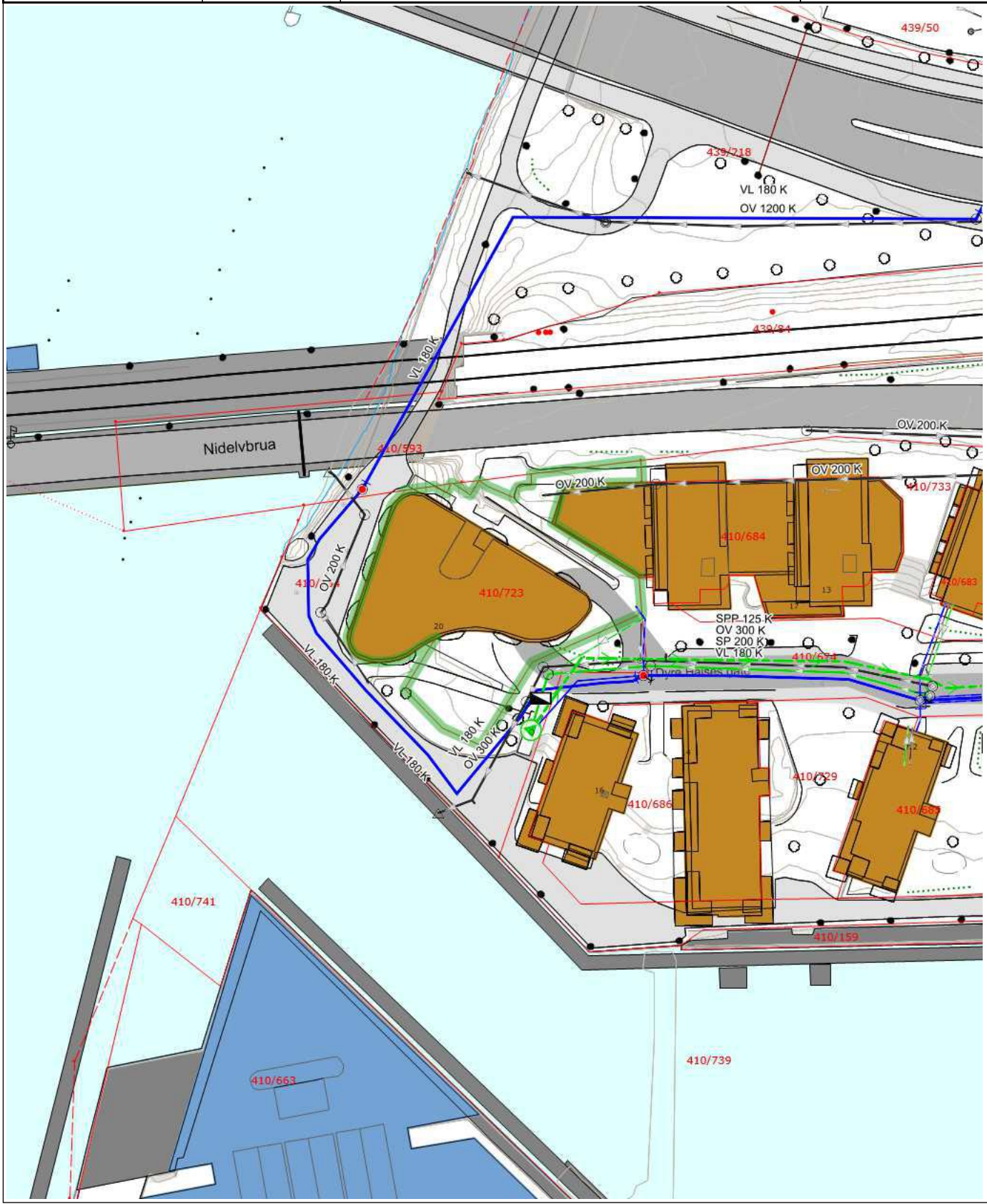

YTTERVEGGER
INNERVEGGER
OBS!
- Målsetting: svart = 'vanlig' mål rosa = buede vegger grå = intern kontrollmål arkitekt
- Dørhøyder angitt på plan er karmmål (nettohøyde).
Utsparingsmål i vegg må være:
nettohøyde + tykkelse gulvbelegg + 10mm i bindingsverk- eller 20mm i betongvegg
- Vinduer: UK vindu = OK tynnavretting OK vindu = +2550mm fra OK tynnavretting
- Kjøkken: Spikerslag! UK overskap =1392mm fra OK FG OK overskap = 2092mm fra OK FG
- Brannklassifiserte dører med unntak heisdører må ha klasse S(a) eller terskel/anslag
og tettelister på alle sider (Se brannrapport!).
Rev
Tekst
Dato
ARC arkitekter AS
Cowi AS
Karl Knudsen AS
Sweco AS
Asplan AS
Bakco AS
Elpro AS
Kabygg II Nedre Elvehavn AS
Peab AS
11660
Dyre Halses gt. 18 - Spellet
A204
Plan 4 - Bolig
arbeidsgrupper

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 723	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Dyre Halses gate 18 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

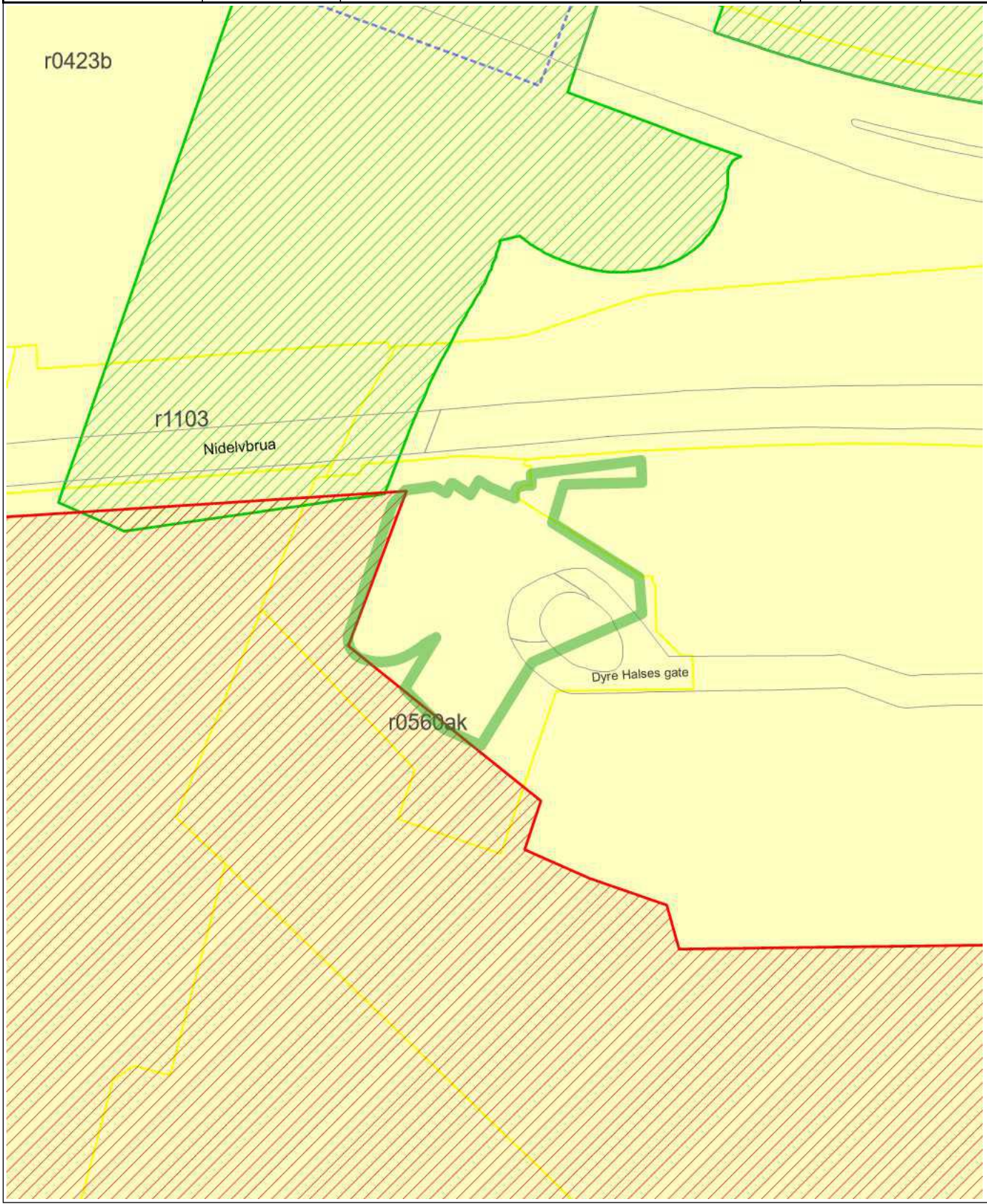
- Innmålt tre
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Teiggrensepunkt
- Mast
- Skap
- Kabelkanal
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Flaggstang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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 723	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Dyre Halses gate 18 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Riksveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .


RpOmråde vedtatt - over bakkenivå


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

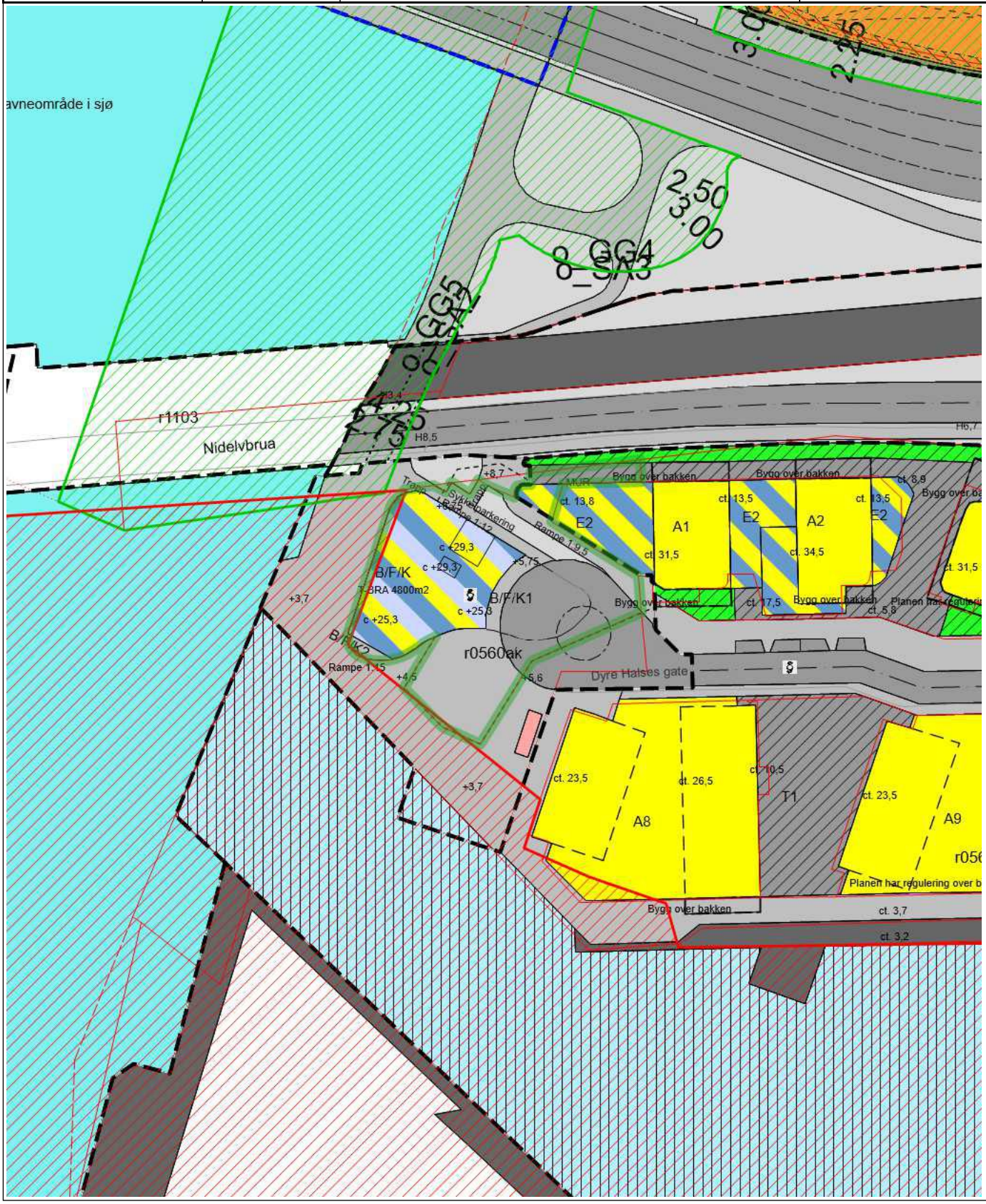

KpOmråde kommunedelplan gjeldende

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 723	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Dyre Halses gate 18 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

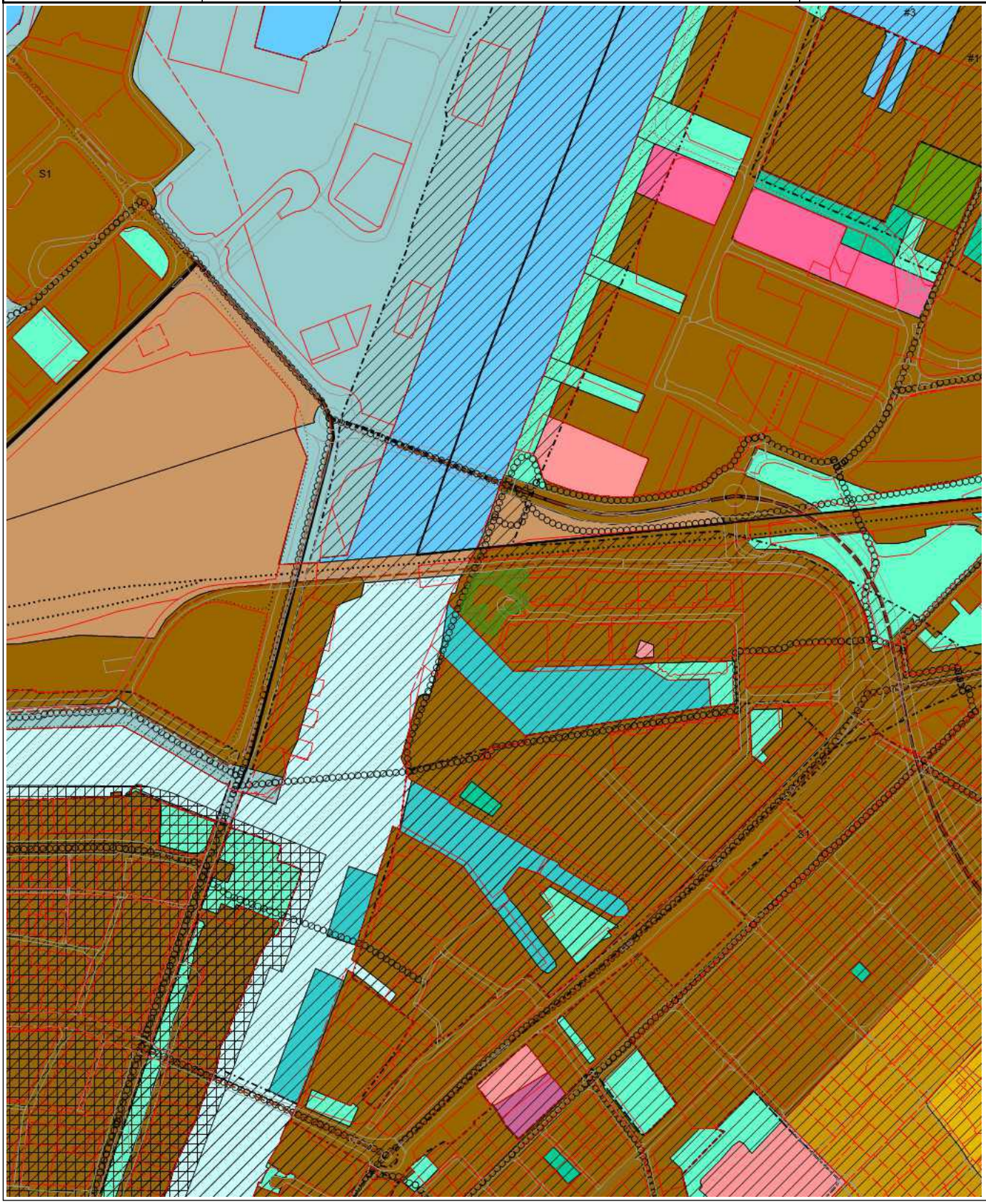
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Bru
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Bru
- Tunnel
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Kai
- Havneområde i sjø
- Privat småbåthavn (sjødelen)
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles gårdsplass
- Felles grøntareal
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Rekkefølgekrav grønnstruktur
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turveg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 723	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Dyre Halses gate 18 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

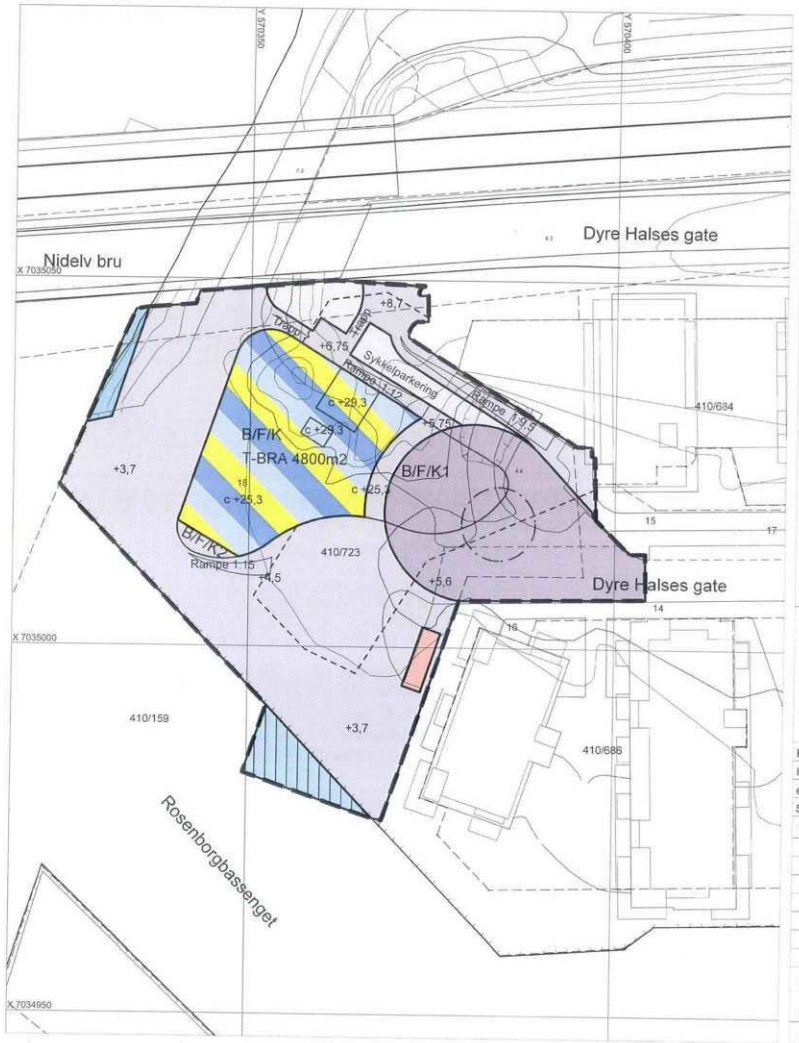
Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

Saksvedlegg 1
FBR 44 /09



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMÅL

J 0 1 6 D / 31914229
r0560ak Kart/Tegninger

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)

- Gate m/fortau (311)
- Annen veggrunn (319)
- Gang-og sykkelveg, plassareal (320)
- Havneområde i sjø- og vassdrag (391)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2.ledd)

- Bolig/forretning/kontor (911)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)

- Privat småbåtanlegg i sjø (619)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet (621)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert kant kjørebane
- Omriss p-kjeller
- Ramper og trapper er vist som illustrasjonslinjer
- Omriss av planlagt bebyggelse

0 5 20 m

Koordinatsystem: UTM sone 32, Euref 89

TRONDHEIM KOMMUNE
Bebyggelsesplan med bestemmelser

Nedre Elvehavn - felt C1
del av Gnr.410 Bnr.723

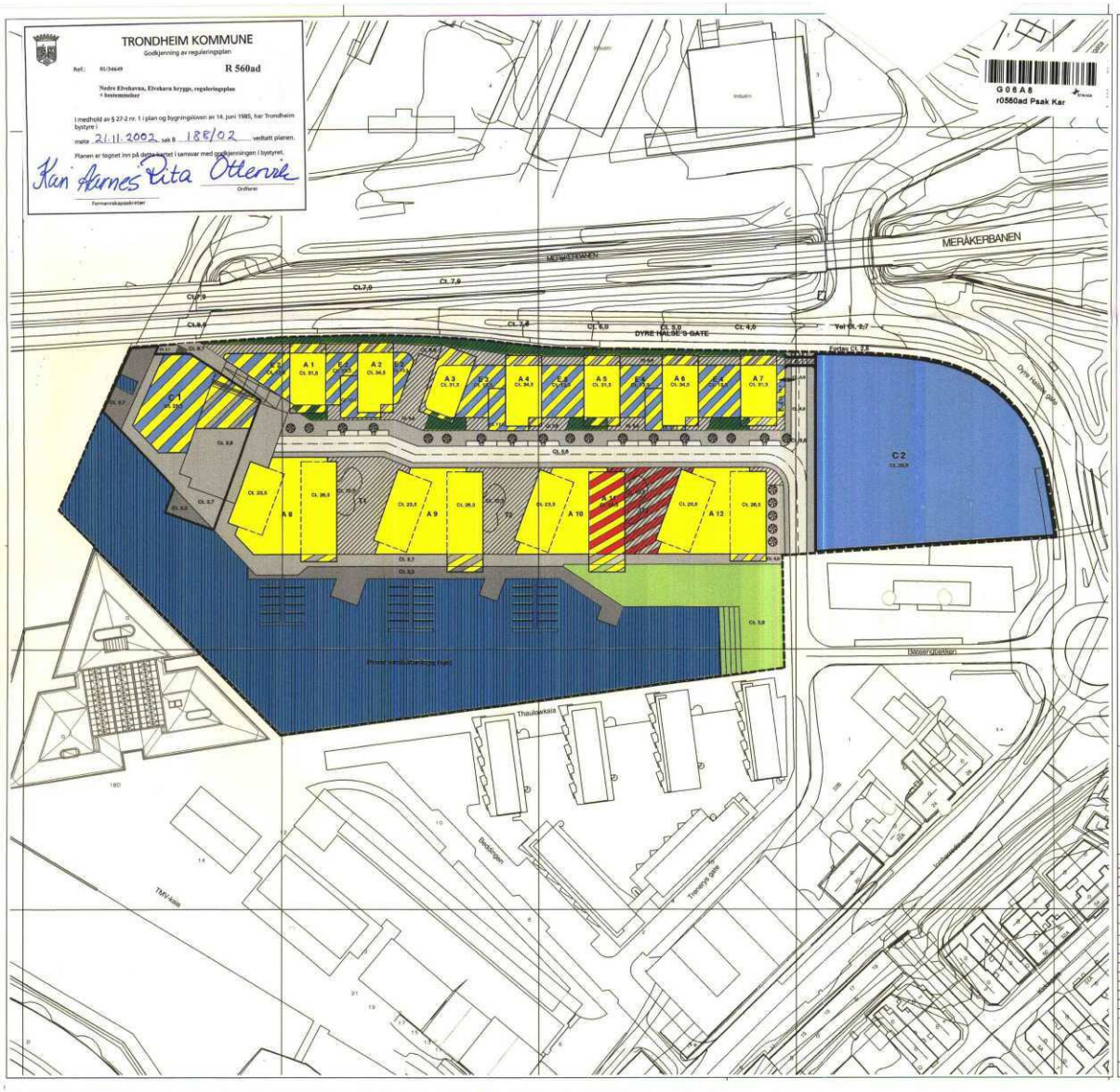
MÅLESTOKK: 1:500 /A3
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Høydekoter satt inn	06.11.08	KJH			
euref89, sykkelparkering	19.01.09	KJH			
Sluttbehandling; endring i layout	23.02.09	bm			

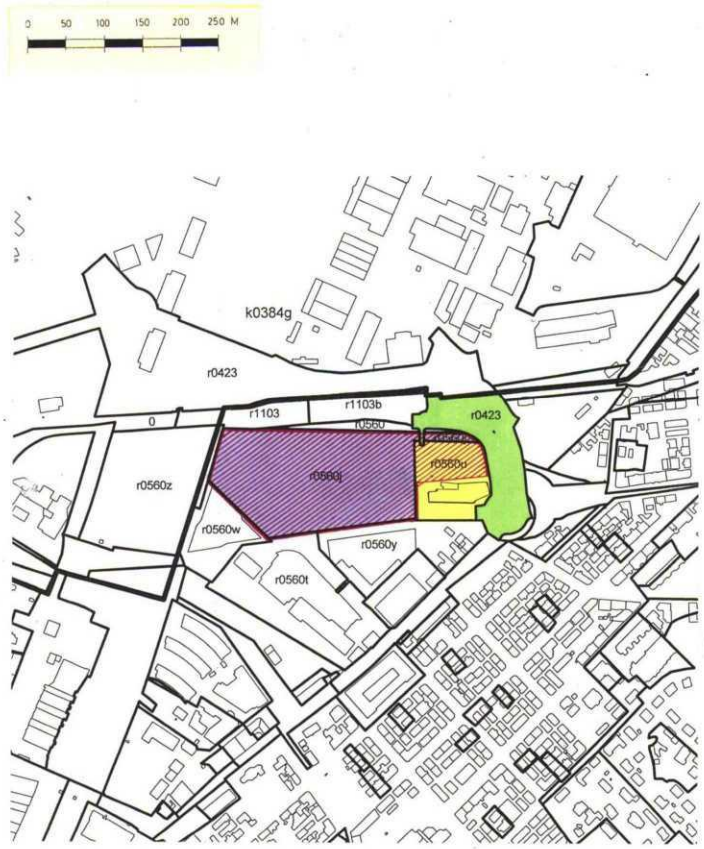
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.

Planen er utarbeidet av: ARC Arkitekter
Planen er fremmet av: PRORA Eiendom AS
DATO: 03.10.2008 KOMMUNENS SAKSNR 07/20274

TEGNET: HF
REGULERINGSPLAN NR.: r0560ak
SAKSBEH.
ARKIVNR.


MERÅKERBANEN
DYRE HALSE'S GATE
Fortun Cl. 7,8
Yel Cl. 6,7
Dyre Halses gate
Bassengplassen
Thaulowsgate
Trondheim Kino
Trondheim Kjøtt
Trondheim Fryseri
Trondheim Fiskeindustri
Trondheim Mekaniske Verksted
Trondheim Trevarefabrikk
Trondheim Kjemiske Vaskeri
Trondheim Kjemiske Renseri
Trondheim Kjemiske Renseri
Trondheim Kjemiske Rense

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000



TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) :

ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 423	stf. 28.06.01 Reguleringsplan for Nordre Avlastingsveg, Brattøra.
R 560j	stf. 25.06.87 Reguleringsplan for Nedre Elvehavn.
R 560u	br. 25.01.00 Bebyggelsesplan for Nedre Elvehavn, felt C5, "Sirkeltomten".

R 560ad

Arkivsaksnr: 01/34649

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NEDRE ELVEHAVN, ELVEHAVN BRYGGE

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Målet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelsene er:

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

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

Området reguleres til følgende formål:

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

Offentlige trafikkområder:
- Atkomstgate
- Gang- og plassareal
- Brygge

Offentlige friområder:
- Park

Fellesområder:
- Felles gang- og plassareal
- Felles grøntområde

Spesialområde:
- Privat småbåthavn

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 Høyde på bebyggelse
Høyden på bebyggelsen skal ikke overstige den kotehøyden som er angitt på plankartet.

3.1-2 Utforming av bebyggelse
Bebyggelsen skal gis høy arkitektonisk kvalitet og et felles uttrykk i form og materialbruk. Det skal være variasjon i oppbygging av volumer og fasadeflater. Store fasadeflater bør brytes opp ved å kombinere fasadematerialer og/eller ved sprang i fasadelivet. Fasadematerialer og utforming skal godkjennes særskilt av bygningsmyndigheten. Balkonger kan utkrages ut over annen formålsangivelse, maksimum 1,5 meter fra fasadeliv, men ikke i 1. etasje. Takoppbygg tillates ikke, med unntak av heishus med høyde maksimum 1 meter.

3.1-3 Boligmiljø
Det skal bygges varierte boligtyper og boligstørrelser. Det skal tilstrebes gjennomgående leiligheter med lys fra to himmelretninger.

3.1-4 Utomhusanlegg
Alle utomhusanlegg skal gis en bymessig og robust utforming med høy kvalitet på materialbruk og utforming. Områdene skal opparbeides med anlegg for leik og opphold og med grøntanlegg. Utomhusplan for opparbeiding av alle ubebygde områder skal følge søknad om rammetillatelse for bebyggelse og godkjennes som del av denne.

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

3.1-5 Atkomst til parkeringskjeller
Atkomst til parkeringskjeller skal være som vist med pil på plankartet.

3.1-6 Parkering
Parkeringsdekningen for bil skal være :
Minimum 1 plass pr bolig større enn 60 m²
Minimum 0,3 plass pr bolig mindre enn 60 m²
I tillegg 1 gjesteparkeringsplass pr 10 boliger
Maksimum 1 plass pr. 100 m² areal for forretning og kontor

Parkeringsdekningen for sykkel skal være:
1-2 plasser pr. bolig større enn 60 m²
1 plass pr. bolig mindre enn 60 m²
1-2 plasser pr. 100 m² areal for forretning og kontor

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

3.1-7 Lokalisering av renovasjonsanlegg og trafoanlegg
Renovasjonsanlegg, trafostasjoner og understasjoner skal integreres i bygningsmassen eller

lokaliseres under terreng

3.1-8 *Modell*

Ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det foreligge en modell i fast målestokk som viser hvordan hvert byggeområde er satt i en helhetlig sammenheng med området forøvrig.

3.2 Områder for boliger, generelt

Områdene skal nyttes til boliger med tilhørende anlegg.
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene og slik at avstanden mellom ytterevegger ikke er mindre enn 8 meter. De to øverste etasjene skal trekkes inn slik at maksimum 80% av grunnflaten bebygges. Bebyggelsens 2. etasje kan krage ut over offentlig gangareal, friområde og fellesareal der det er vist som kombinert arealbruk på plankartet. Søyler eller andre fundament i offentlig trafikkareal skal plasseres i samsvar med opparbeidelsesplan for disse arealene, jf § 4.1-2.

3.3 Områder for boliger, bestemmelser til område A1-7

3.3-1 *Arealbruk*

Bebyggelsens 1. etasje kan nyttes til parkering og 1., 2. og 3. etasje kan nyttes til allmennyttig- og/eller næringsformål.

3.3-2 *Utnyttelse*

Tillatt bruksareal skal:
- i hvert av områdene A1, A3, A5 og A7 ikke overskride 2 450 m² T-BRA
- i hvert av områdene A2, A4 og A6 ikke overskride 2 850 m² T-BRA

3.3-3 *Utforming,*

1. og 2. etasje utformes sammenhengende med bebyggelsen i tilliggende E-felt som en sokkelbygning og 3. etasje skal holdes delvis åpen slik at utnyttelsen i 3. etasjes plan i område A2 A4 og A6 ikke overstiger 60%.

3.4 Område for boliger med barnehage, område A8-12

3.4-1 *Arealbruk*

Bebyggelsens 1 etasje kan nyttes til næringsformål som skal orienteres mot den mellomliggende felles plassen.

3.4-2 *Utnyttelse*

Tillatt bruksareal skal:
- i hvert av områdene A8 og A12 ikke overskride 5 050 m² T-BRA
- i område A9 ikke overskride 5 250 m² T-BRA
- i område A10 og A11 tilsammen ikke overskride 5 250 m² T-BRA

3.4-3 *Utforming*

I område A8-12 skal 1. etasje i den ene av de to blokkene holdes delvis åpen og slik at utnyttelsen av etasjen ikke overstiger 35%.

3.4-4 *Krav om etablering av barnehage*

I område A11 skal det etableres barnehage i 1. etasje. Barnehagen med skal etableres

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

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

3.5-1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal
i hvert av områdene E 2, E3 og E4 ikke overskride 1 400 m² T-BRA

3.5-2 Arealbruk
Området skal nyttes til boliger, kontor og forretning. Boliger skal fortrinnsvis lokaliseres mot sør og/eller vest. Det kan tillates etablert lokaler for bydelsaktiviteter og andre servicefunksjoner som skal betjene nærområdet.

3.5-3 Felles takterrasser
På sokkelbyggets tak skal det etableres felles uteareal for beboerne for opphold og lek. Området skal opparbeides med grøntareal og anlegg for opphold og lek.

Felles takterrasse på E2 skal være felles for boliger i A1, A2 og E2.
Felles takterrasse på E3 skal være felles for boliger i A3, A4 og E3.
Felles takterrasse på E4 skal være felles for boliger i A5, A6, A7 og E4.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Fellesbestemmelser

4.1-1 Utforming
Trafikkområdene skal utformes med en bymessig standard med høy og robust kvalitet på utforming og materialbruk. Ferdig planert høyde skal ikke overstige den kotehøyden som er angitt på plankartet. Områdene skal utformes med den inndeling i kjøre- og gangareal og den trebeplanting som er vist på plankartet.

4.1-2 Plankrav
Anleggene skal opparbeides i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune

4.1-3 Rekkefølgekrav
Arealene skal være opparbeidet før brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet gis.

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

4.3 Gang- og plassareal
Arealet skal opparbeides slik at det kan etableres sykkelruter gjennom området fram til undergang under Dyre Halses gate i vest og planlagt brukryssing over samme gate ved i nordøst ved atkomstgate.
Plassarealet i vestenden av kjørevegen skal utformes slik at det kan fungere som snuplass for kjøretøy.

4.4 Brygge

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

§ 5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

5.1-1 Utforming

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

5.1-2 Plankrav

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

5.1-3 Rekkefølgekrav

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

§ 6 SPESIALOMRÅDE, PRIVAT SMÅBÅTANLEGG I SJØ

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

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

§ 7 FELLES OMRÅDER

7.1 Utforming

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

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

7.2 Rekkefølgekrav

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

7.3 Forvaltning

Fellesområdene skal være felles for alle beboerne innenfor planområdet.

7.4 Uteareal for barnehage i T3

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

§ 8 PLANKRAV FOR FELT C1 OG C2

8.1 Fellesbestemmelser

8.1-1 Krav om bebyggelsesplan

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

8.1-2 Generelle bestemmelser

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

8.1-3 Rekkefølgekrav

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

8.2 Område C1 (se også §8.3)

8.2-1 Arealbruk

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

8.2-2 Utnyttelse

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

8.2-3 Utforming

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

8.2-4 Felles takterrasser

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

8.2-5 Parkering

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

8.3 Område C2 (se også §9.3)

8.3-1 Utnyttelse og arealbruk

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

8.3-2 Offentlig trafikkareal, gangveg og torg

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

§ 9 ØVRIGE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Støy

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

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

9.2 Forurensing i grunnen

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

9.3 Midlertidig regulering, krav om samtidig opparbeidelse

9.3-1 Område C1

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

9.3-2 Område C2

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

Bystyrets vedtak av 21.11.2002 er som følger:
Vedtak:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Nedre Elvehavn, Elvehavn brygge.

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

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

ERKLÆRING

Rekvirent iht. følgebrev
~~rekvirent ikke oppgitt~~
980897184
org.nr./fødselsnr. 107

Undertegnede grunneier og rettsetterfølgere

av knr. 1601, gnr. 410, bnr. 723, snr. 1- 31

erklærer at Trondheim kommune, org nr 942 110 464, har full råderett over arealet som er regulert til offentlig trafikkområde i reguleringsplan R0560ak.

Arealet rettigheten gjelder for er vist med blå skravur på kartbilag, merket Trondheim kommune, Eierskapsenheten og datert 18.09.2013. Kartbilaget er kopiert inn på baksiden av denne erklæring.

Det ikke skal iverksettes fysiske tiltak på del av det areal av eiendommen som er regulert til offentlig trafikkområde i reguleringsplan R0560ak, herunder møblering, beplantning oppsetting av hindringer, gjerder og andre objekter, uten at dette er skriftlig godkjent av Trondheim kommune (Eierskapsenheten), org nr 942 110 464. Objekter/tiltak som er oppført/utført uten kommunens godkjenning, kan fjernes av kommunen for grunneiers regning.

Erklæringen skal tinglyses på knr. 1601, gnr. 410, bnr. 723, snr. 1- 31.

Trondheim, den. 26/8-14

Heidi Nergård
styreleder
e.f
Sameiet Speilet
Org.nr 912 118 401

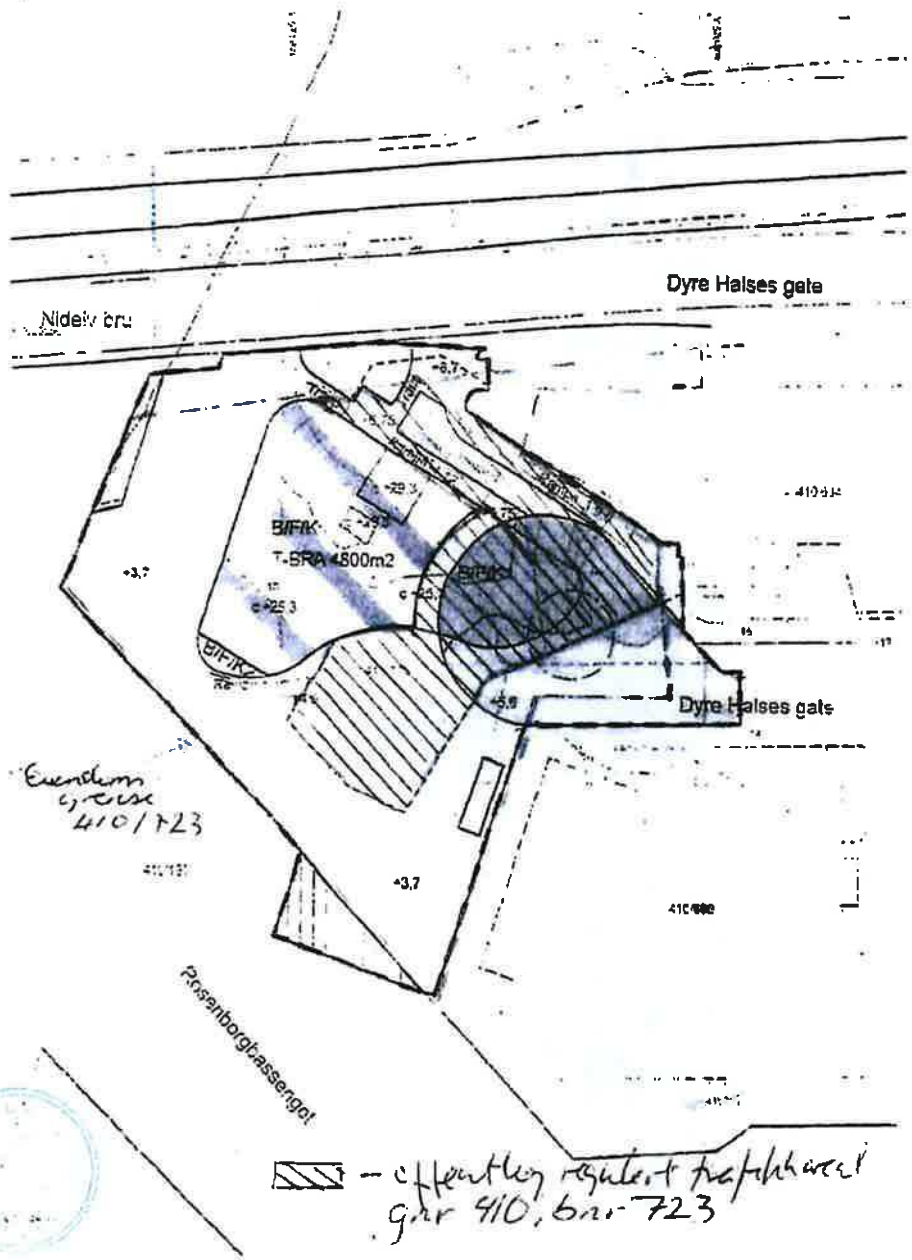
Kristin Foss
styremedlem
e.f

Eier av knr. 1601 gnr. 410, bnr. 723, snr. 1-31

Doknr: 50347 Tinglyst: 19.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Trondheim 12/1-15
Rett kopi bekreftes
Sign.: Line Brauten
Statsaut. eiendomsmegler

Rett kopi bekreftes
Elin Kåtrin Følling Fuglseberg



Saksvedlegg 1
FBR 44 /09

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25. REGULERINGSFORMAL

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25. 1 ledd nr.3)

- Gate m.fortau (311)
- Annen veggrunn (319)
- Gang- og sykkelvei, plasstorg (320)
- Kjørefelt i sjø- og vassdrag (391)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl §25.2 ledd)

- Bolig, forretning, kontor (911)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25. 1 ledd nr.6)

- Privat eller bedriftsintern sjø (610)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekniske tiltak, vann (621)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert kant sjøområde
- Område på/under bakken
- Område for særlige bestemmelser
- Koordinatsystem: UTM sone 32, Euref 89

TRONDHEIM KOMMUNE
Bebyggelsesplan med bestemmelser

Nedre Elvehavn - felt C1
del av Gnr.410 Bnr.723

MÅLESTOKK 1:500 /A3
KARTBLAD

REVISJONER	DATO	SIGN
Høydekoter satt inn	06.11.08	KJH
Justert utviklingsområde	19.01.09	KJH
Skrivebehandling: endring i innhold	23.02.09	hei

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	DATO	SIGN
	18.09.2013	

TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten

Planen er utarbeidet av: ARC Arkitekter
Planen er fremmet av: PRORA Eiendom AS
DATO: 03.10.2008
KOMMUNENS SAKSNR: 07/20274

TEGNET HF
r0560ak

ERKLÆRING

Rekivrent iht. følgebrev:
~~rekvirent ikke oppgitt~~
980897184
org.nr./fødselsnr.

Undertegnede grunneier og rettsetterfølgere

av knr. 1601, gnr. 410, bnr. 723, snr. 1- 31

erklærer at Trondheim kommune, org nr 942 110 464, har full råderett over arealet som er regulert til offentlig trafikkområde i reguleringsplan R0560ak.

Arealet rettigheten gjelder for er vist med blå skravur på kartbilag, merket Trondheim kommune, Eierskapsenheten og datert 18.09.2013. Kartbilaget er kopiert inn på baksiden av denne erklæring.

Det ikke skal iverksettes fysiske tiltak på del av det areal av eiendommen som er regulert til offentlig trafikkområde i reguleringsplan R0560ak, herunder møblering, beplantning oppsetting av hindringer, gjerder og andre objekter, uten at dette er skriftlig godkjent av Trondheim kommune (Eierskapsenheten), org nr 942 110 464. Objekter/tiltak som er oppført/utført uten kommunens godkjenning, kan fjernes av kommunen for grunneiers regning.

Erklæringen skal tinglyses på knr. 1601, gnr. 410, bnr. 723, snr. 1- 31.

Trondheim, den. 26/8-14

Heidi Nergård
styreleder
e.f
Sameiet Speilet
Org.nr 912 118 401

Kristin Fors
styremedlem
e.f

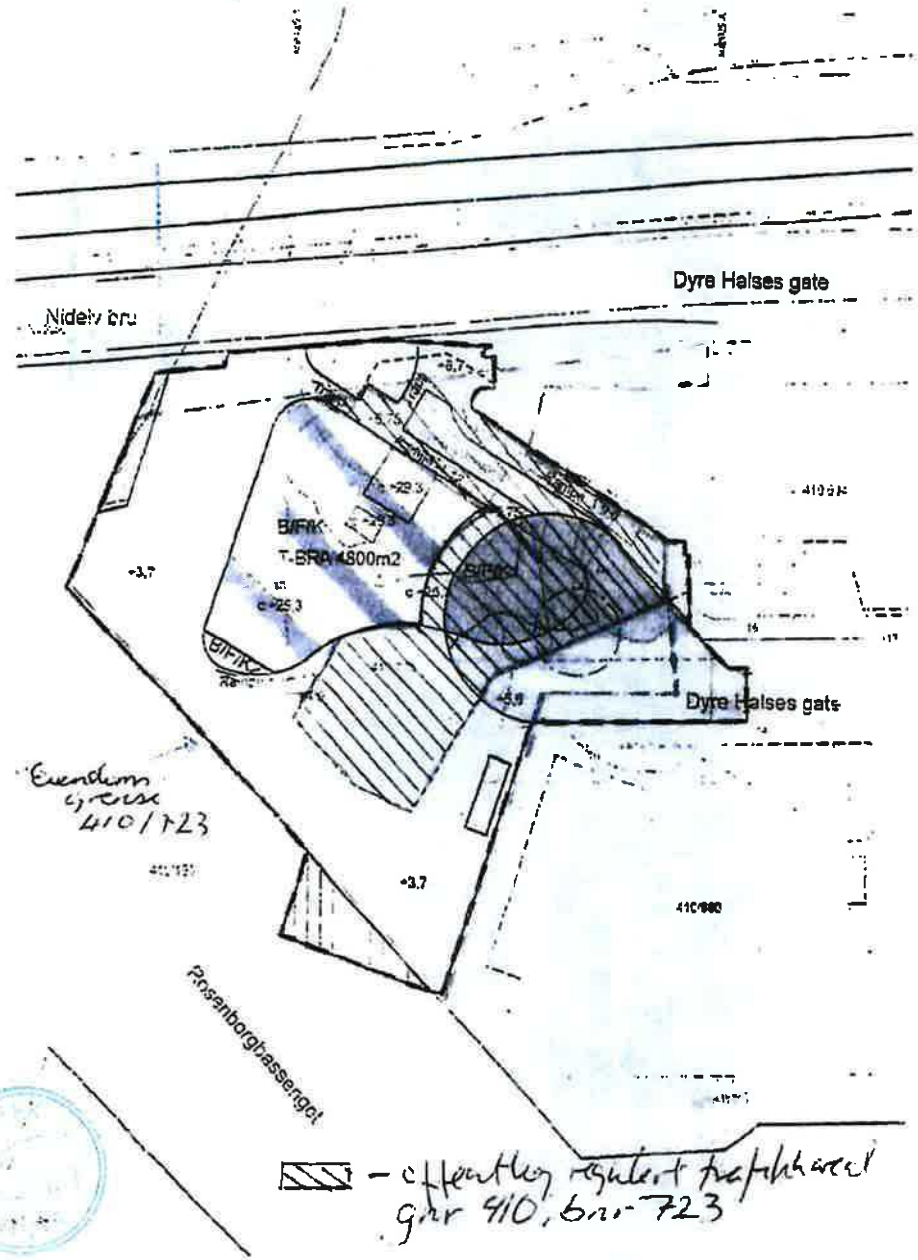
Eier av knr. 1601 gnr. 410, bnr. 723, snr. 1-31

Rett kopi bekreftes
Elin Katrin Følling Fuglesberg

Doknr: 50347 Tinglyst: 19.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Trondheim 12/1-15
Rett kopi bekreftes
Sign.: Line Brauten
Statsaut. eiendomsmegler

Saksvedlegg 1
FBR 44 /09



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25. REGULERINGSFORMAL

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25. 1.ledd nr.3)

- Gate/veggrunn (3111)
- Annen veggrunn (3199)
- Gang- og sykkelveg, plassområde (3200)
- Havneområde i sjø og vassdrag (3991)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl §25. 2.ledd)

- Bolig, forretning, kontor (9111)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl §25. 1.ledd nr.6)

- Parkeringsanlegg i sjø (6191)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg, vann (6211)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert kant kjørebane
- Grense p-felter
- Grense for statlig bestemmelse

Koordinatsystem: UTM sone 32, Euref 89

TRONDHEIM KOMMUNE
Bebyggelsesplan med bestemmelser

Nedre Elvehavn - felt C1
del av Gnr.410 Bnr.723

MÅLESTOKK 1:500 /A3
KARTBLAD

REVISJONER	DATO	SIGN
Høydekoter satt inn	06.11.06	KJH
endring, avkjørselsområde	19.01.09	KJH
Sluttbehandling: endring i planen	23.02.09	hm

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

DATO 18.09.2013 SIGN

TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten

Planen er utarbeidet av: ARC Arkitekter
Planen er fremmet av: PRORA Eiendom AS
DATO: 03.10.2008

KARTNR. r0560ak

KOMMUNENS SAKSNR: 07/20274

LØSØRE OG TILBEHØR

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dyre Halses gate 18, 7042 Trondheim
Gnr. 410, Bnr. 723, Snr. 8, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260240

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Magne O. Opheim

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 955 51 573

E-post: magne.opheim@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.
