PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

LADEBEKKEN 36

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260003

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ane Hals Stensrud	Henrik Bromset Brekke

Gateadresse
Ladebekken 36

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7041

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260003

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fått jobb utført av faglært gratis, har derfor ikke kvittering

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260003

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260003

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164260003

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ane Hals Stensrud	cc6ddb0563499ca97994950b931a40ac831a2f8e	24.03.2026 11:23:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Brekke	9187e341c859058263cc5c2553463e1b7b31bcd6	25.03.2026 23:08:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260003

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Leilighet

Ladebekken 36, 7041 TRONDHEIM

TRONDHEIM kommune

gnr. 414, bnr. 589, snr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²

Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19298-1703 **Referansenummer:** PC9735

Foretak: Takst Midt AS **Takstingeniør:** Stian Stavrum

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig



Stian Stavrum
Uavhengig Takstingeniør
stians@takstmidt.no
477 56 678

Norsk takst

TAKST midt

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TG 0: 19
TG 1: 0
TG 2: 0
TG 3: 0

Taksert objekt er en leilighet i boligblokk oppført i 2024.
Inspisert leilighet ligger i 3. etasje.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong.
Utvendige fasader er kledd med mur og fasadestein.
Flat takkonstruksjon, tekket med takmembran.
Vinduer med 3-lags isolerglass. Heis i bygget.
Utgang til balkong fra stue.
Leiligheten har oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Bod i underetasje.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

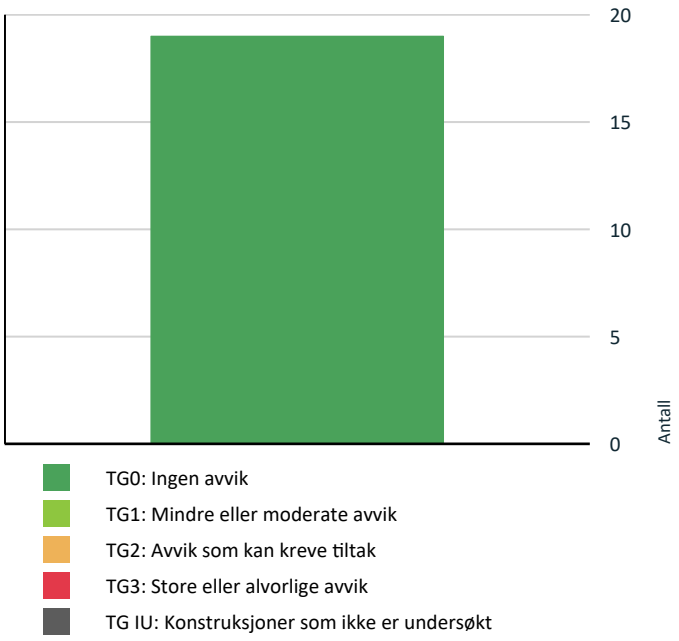
Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2024

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Utadslående ytterdør fra byggeår.
Utadslående balkongdør, med 3-lags isolerglass i brystning.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takoverbygd balkong.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat.
Vegger: Malte plater
Himlinger: Malte plater.

Mindre sprekk i vegg over dør til bad.
Normale bruksslittasjer på leilighetens innvendige overflater.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.
Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.
Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Tilstandsrapport

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad fra byggeår.
Rommet har gulvvarme.
Gulv og vegger er belagt med flis. Himling har malte plater med downlights.
Innredet med opplegg til vaskemaskin, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og baderomsinnredning med heldekkende servanttopp.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Det er observert skruehull i vegger etter tidligere innredning. Alle synlige hull er fuget.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Integrerte hvitevarer.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsrapport

TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren oppvarming med felles varmesentral for alle leiligheter. Den gir varme til oppvarming av leilighetene samt oppvarming av varmtvann. Fordelerskap til gulvvarme på bad.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entre.
Skapet inneholder automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

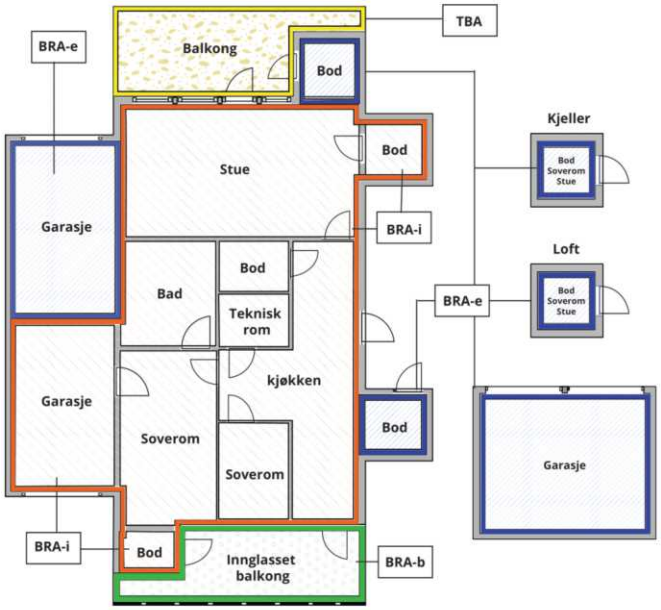
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	64			64	13
Underetasje		5		5	
SUM	**64**	**5**			**13**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, walk-in closet, stue		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Stian Stavrum	Takstingeniør
	Ane Stensrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	414	589		123	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Ladebekken 36

Hjemmelshaver
,

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende ved Øvre Nyhavna.
Øvre Nyhavna med kort vei til sentrum, City Lade, Ladetorget og Lade Arena. Ladestien ligger like ved.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

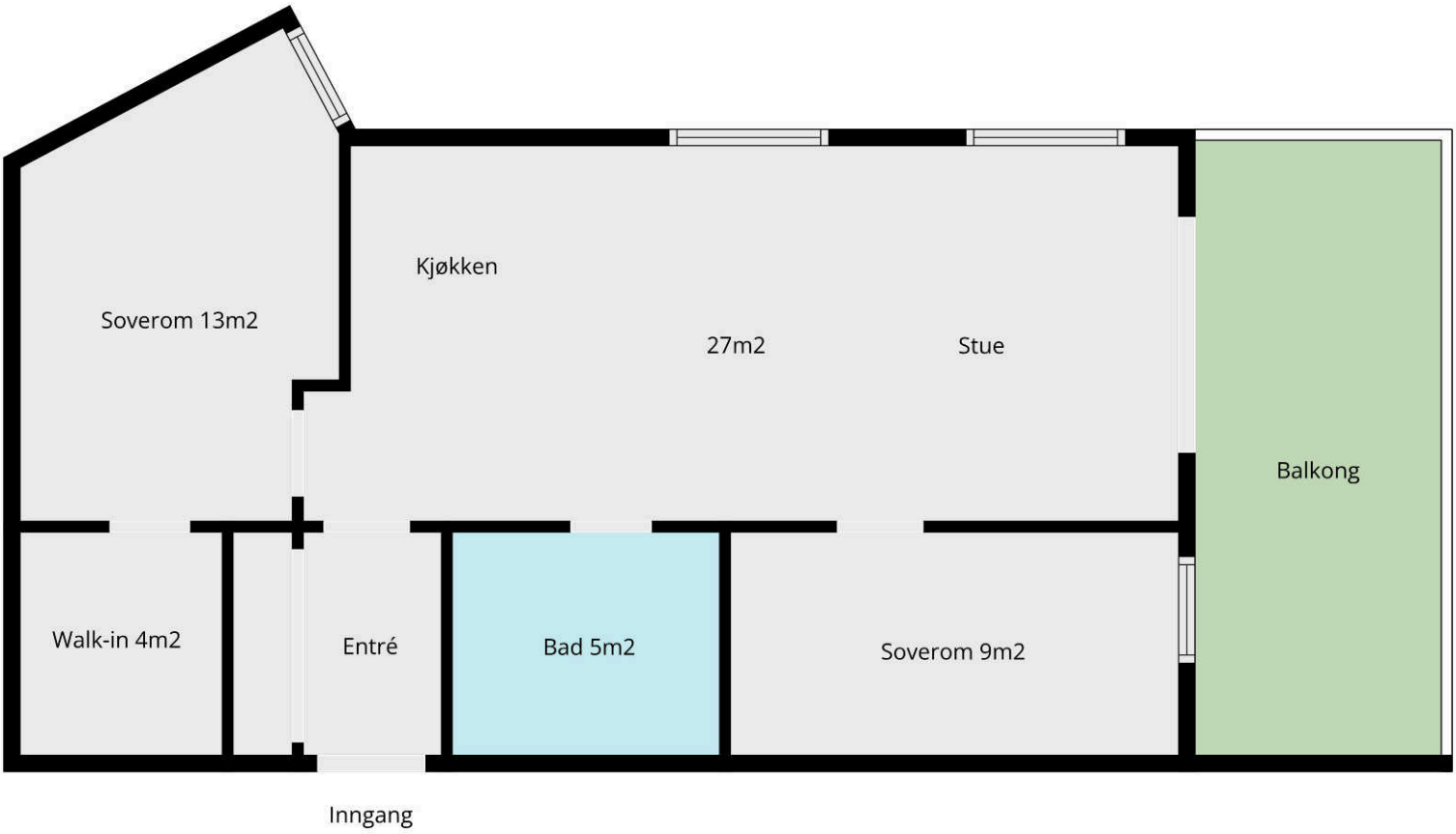
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

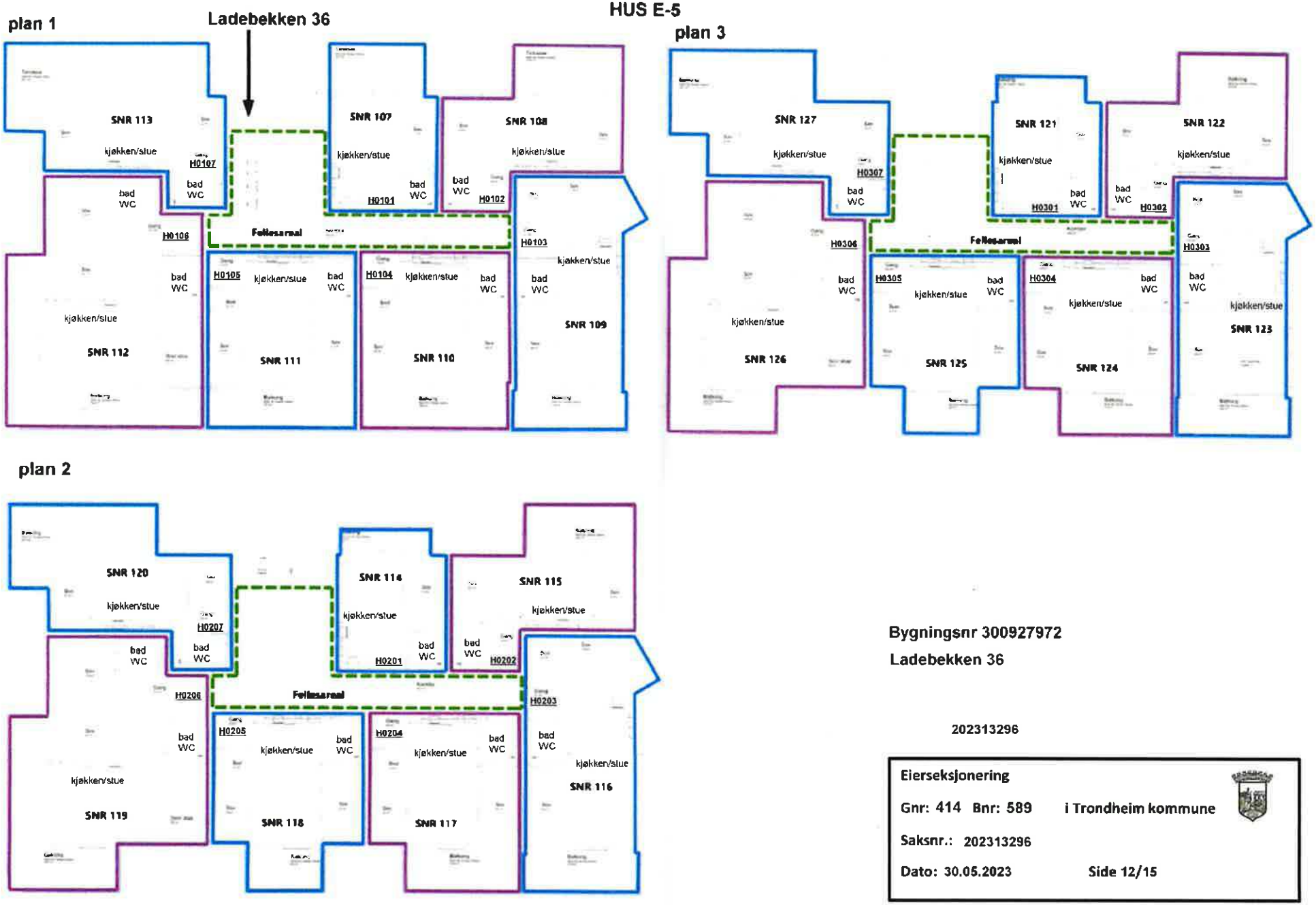
Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og taktekking etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll.
Det er et borettslag/sameie som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i borettslaget/sameie vedrørende dette og om det foreligger en utarbeidet vedlikeholdsplan som tilsier noe om kostander som må kunne forventes og ha innvirkning for denne leiligheten/andelen.
Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen.
Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.



TAKST midt

Dette er en illustrasjon av boligens planløsning. Målinger på stedet kan avvike og er ikke juridisk bindende.

HUS E-5



Bygningsnr 300927972

Ladebekken 36

202313296

Eierseksjonering

Gnr: 414 Bnr: 589 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202313296

Dato: 30.05.2023 Side 12/15

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 589	Fnr: 0	Snr: 1-169
	Adresse: Lade alle 36 - 46A-B, 7041 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:	ØVRE NYHAVNA 4 OG 5 AS, Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL			

N

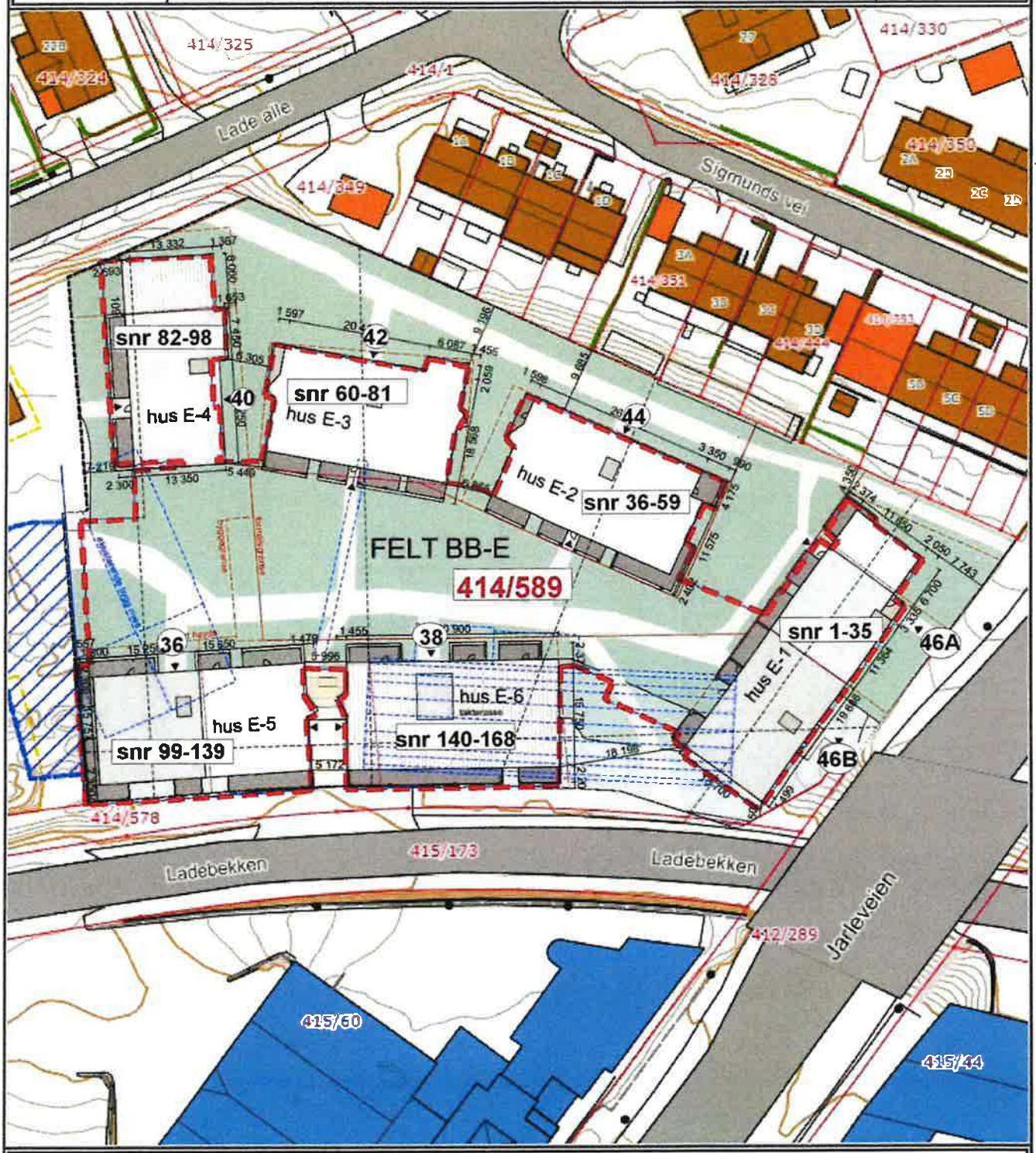
side 1/15

TRONDHEIM

Saksnummer: 202313296

Seksjonert eiendom er markert med rød stiplet strek

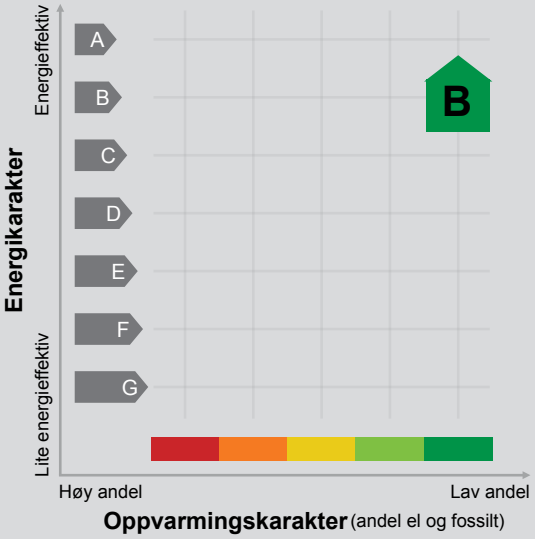
ikke målestokk



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.

ENERGIATTEST

Adresse	Ladebekken 36
Postnummer	7041
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	414
Bruksnummer	307
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300927972
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	babbe2b0-4631-4123-a1db-46746c4e7318
Dato	26.07.2023
Innmeldt av	Consto AS v/ JON VINDAL



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

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ladebekken 36
Postnummer: 7041
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0303
Dato: 26.07.2023 8:23:12
Energimerkenummer: babbe2b0-4631-4123-a1db-46746c4e7318

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 414
Bruksnummer: 307
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300927972

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	35 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	66 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	197 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,72 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	27,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	208,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,45 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,97 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,39
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,22
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,78
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Trondheim (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.6.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Consto AS
Navn person	Jon Vindal

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	13,0
Ventilasjonsvarme	3,6
Varmtvann	29,8
Vifter	7,2
Pumper	0,5
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	82,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 702 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	86,66 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 295 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	86,21 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 672 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 676 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 027 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 702 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,2 %

Boligopplysninger:

Sameiet Øvre Nyhavna 5		Vår ref.:	1363/123
Ladebekken 36		Type:	Sameie frittstående
7041 TRONDHEIM		Eiere:	Ane Hals Stensrud, Henrik Bromset Brekke
Organisasjonsnr:	932 479 702	Seksjonsnr:	123

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 371

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	1 150
Tilleggsytelser:	Kontingent fellesareal	150
	Kostnad målingsbasert avregning	107
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	388
Måler:	1363 Varme Øvre Nyhavna 5: 1363/123 A konto varme og varmtvann (426 - 123)	576

MÅLERE: Boligselskapet har fellesmåling på varme, varmt- og kaldtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Boligselskapet har fjernavleste målere.

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med TELIA

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.05.2026 Tot. utg. i kr.: 2 735

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	1 150
Tilleggsytelser:	Kontingent fellesareal	150
	Kostnad målingsbasert avregning	107
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	388
Måler:	1363 Varme Øvre Nyhavna 5: 1363/123 A konto varme og varmtvann (426 - 123)	940

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 0 Gjeld siste årsoppg.: 0

Klient ajourf. lån: Klient gj. s. årsoppg.: 0

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Christian Smedsrud

Adresse: ladebekken 40

Postnr/-sted: 7041 TRONDHEIM

E-post: ovrenyhavna5@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.04.2026

Felleskostnader: 0

Gebyr: 0

Rente: 0

6: Ligning - 2025

Gjeld: 0 Andre inntekter: 504

Annen formue: 16 590 Utgifter: 0

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 123

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023

Boligopplysninger:

Sameiet Øvre Nyhavna 5	Vår ref.:	1363/123
Ladebekken 36	Type:	Sameie frittstående
7041 TRONDHEIM	Eiere:	Ane Hals Stensrud, Henrik Bromset Brekke
Organisasjonsnr: 932 479 702		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 414/589 - seksjon:123
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP0005315264

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inngått felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier må alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert. Vi gjør derfor eiere/ kjøpere oppmerksom på at de må gjøre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0303

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	El og vannbåren
Heis:	Ja	BRA	64
Parkeringstype:	Følger ikke parkeringsplass med leiligheten. ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig

Fasiliteter:

PARKERING:
Dersom selgers evt parkeringsplass(er) IKKE skal selges sammen med leilighet, må selger/megler opplyse dette til TOBB.

TOBB NØKKELEN: Boligselskapet har TOBB Nøkkelen, som gir beboerne mulighet til å åpne fellesdører ved hjelp av mobiltelefonen (app). Beboerne kan også dele nøkler (hvor det er delingstillatelse) med familie, venner og tredjeparter (avisbud, pakkeleverandører, håndverkere m.m.)

DIVERSE UTSTYR. Brannslokkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

Boligopplysninger:

Sameiet Øvre Nyhavna 5	Vår ref.:	1363/123
Ladebekken 36	Type:	Sameie frittstående
7041 TRONDHEIM	Eiere:	Ane Hals Stensrud, Henrik Bromset Brekke
Organisasjonsnr: 932 479 702		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Vedtekter

for

Sameiet Øvre Nyhavna 5

(org. nr. 932 479 702)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Vedtektene sist endret på årsmøtet 16.03.2026.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Øvre Nyhavna 5 Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 18.08.23

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 168 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 414 bnr 589 i Trondheim kommune. Seksjon nr. 169 (næringsseksjonen) utgjør parkeringsplasser med egen port i parkeringskjeller.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

Samtlige seksjonseiere eier andeler i Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 Fellesarealer og Parkering.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner for eiers regning.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4.1 Sameiets parkeringsplasser

Sykkelparkering og boder ligger i eget realsameie. Det henvises til egne vedtekter for Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 Fellesarealer og Parkering.

Seksjonseiere kan kjøpe rett til parkering i Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 Fellesarealer og Parkering eller andre parkeringssameier innenfor prosjektet Øvre Nyhavna.

Seksjon nr. 169 er privateid parkering/næringsseksjon og tilhører ikke andre enn hjemmelshaver.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar, peis
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

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

(10) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som har forårsaket skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

(11) Eier av snr. 169 skal selv dekke kostnader til drift og vedlikehold av port og eventuelle øvrige kostnader som kun tilligger denne parkeringsplassen (seksjonen)

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

(5) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Sameiet har i årsmøtet bestemt at det årlig skal settes av midler til vedlikehold, påkostninger og/eller andre fellestiltak på eiendommen iht. eierseksjonsloven § 29 (3). Avsetningens størrelse fastsettes av styret og kreves inn sammen med de månedlige felleskostnadene iht. sameiebrøken. Styret skal sørge for at avsetningen til enhver tid er tilstrekkelig til å ivareta en forsvarlig og langsiktig forvaltning av eiendommen. Styret har disposisjonsmyndighet over vedlikeholdsfondet for saker som gjelder nødvendig vedlikehold. Saker som gjelder påkostninger og andre felles tiltak på eiendommen må vedtas av årsmøtet.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/bredbånd, avregning vannbåren varme. Dette fordeles likt pr. seksjon.

Seksjon nr. 169 skal ikke belastes kostnader for kabel-tv/internett.

Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-4.

Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk.
Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten

omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedtekter
for
Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5

(Org.nr. 931 545 493)

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøte den 22.05.2023.

1 Navn

1.1
Sameiets navn er Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 **(«Sameiet»)**

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for Sameiet i eiendommen gnr. 414 bnr. 307 i Trondheim Kommune **(«Eiendommen»)**

Sameiere i eiendommen er seksjonseiere i boligsameiene
Sameiet Øvre Nyhavna 4 (org.nr. 931 699 953), Sameiet Øvre Nyhavna 5 (org.nr. 932 479 702) og Sameiet Losen Øvre Nyhavna (org.nr. 932 148 684) og næringseiendommene gnr. 582-586.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk («Sameiebrøken»)

1.2
Sameiet styre skal samarbeide med Sameiet Øvre Nyhavna 4, Sameiet/borettslaget Øvre Nyhavna D4 og Sameiet Øvre Nyhavna 5, i saker av felles interesse.

2 Sameiet, sameiets eiendom

2.1
Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier ideelle andeler. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (seksjon/næringseiendom), for alle eiendommer iht. pkt. 1.1, med rettigheter til Sameiets eiendom, herunder fellesarealer, parkeringskjeller fellesrom/fellesområder, og installasjoner. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel og eierandelene er fordelt slik: Utomhus vektes med 1 og retten til bruk er forbeholdt boligseksjonene. Boder vektes med 1 andel og retten til bruk er forbeholdt boligseksjonene. Fjernvarme vektes med en andel. Parkeringsplass vektes med 5 andeler.

2.2
Utbygger, Nyhavna Øvre 4 og 5 AS, har rett til å eie usolgte andeler. De kan selges i henhold til 3. 1 Usolgte andeler kan leies ut i henhold til pkt. 5.

2.3
Sameiets eiendom er definert til:
Fellesarealer og parkeringskjeller på gnr.414 bnr. 307 i Trondheim kommune. Inkludert her er adkomsten til parkeringskjelleren og fellesarealer med sykkelparkering/tekniske fellesrom. Parkeringskjelleren består av 105 parkeringsplasser og 290 boder. Oversikt over Sameiets eiendom ligger som **vedlegg 1** til vedtektene.

3 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier som har bruksrett har enerett til bruk av enkelte deler av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr pkt. 4 og 5 og har for øvrig lik rett til å utnytte utomhusarealer og garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Seksjonseiere i sameiene definert i pkt 1.1, som har kjøpt rettighet til parkeringsplass har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller. Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere faste parkeringsplasser. For disse vil det antall parkeringsplasser de har ervervet følge med ved salg av seksjon eller de kan selges til seksjonseiere under pkt 1.1.

Sameiere i Sameiet Øvre Nyhavna 4, Sameiet Øvre Nyhavna 5 og Sameiet/Borettslaget D4 har boder i Sameiet. Boder skal til enhver tid følge boligen ved salg.

Oversikt over seksjonseiere med rett til parkering, samt fordeling av boder følger som bruksrettsplan **(Vedlegg 2).** Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier, og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

En sameier som selger sin(e) parkeringsplass(er) plikter å gi forretningsfører og styret i Sameiet beskjed om hvem som er ny eier av parkeringsplassen(e) og fra hvilken dato. **Selger av parkeringsplassen er ansvarlig for at eierskiftet blir registrert i kartverket ved tinglysing av skjøte som overdrar eierandelene dersom parkeringsplassen ikke selges sammen med seksjonen.**

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf pkt. 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret.

4 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret ideelle andeler i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis.

Alle seksjonseiere i Sameiet Øvre Nyhavna 4 og sameiet Øvre Nyhavna 5 har rett til tilgang til sykkelparkering og boder, tilhørende Sameiet Øvre Nyhavna 4, via realsameiets eiendom.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i et sameie i prosjektet Øvre Nyhavna jf. pkt 1.1. Dette med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. pkt 5.

Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Sameiet før den er godkjent av Sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon i sameiene nevnt under pkt. 1.1.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. pkt. 5 under.

5 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til bruk av en eller flere bestemte parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til parkeringsplass (er) på en plass med samme nummer iht. vedlagte oversikt – **Vedlegg 2**

Eiere av garasjer som er næringsseksjoner besørger selv kostnader til drift og vedlikehold av sine porter, og toalett tilfaller eier av næringsseksjonen. Bestemmelsene i dette avsnittet kan ikke endres gjennom vedtektsendringer, med mindre eier av næringsseksjon uttrykkelig har stemt for og har gitt sin skriftlige tilslutning til endringen.

Når en eier av en sameieandel overdrar sin seksjon følger eierandelen i realsameiet med. Enkelte sameiere har kjøpt bruksrett til flere parkeringsplasser.

Parkeringsplass (er) kan også selges eller lånes ut til øvrige sameiere innenfor sameiene nevnt i pkt.1.1

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til Sameiets styre
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har Sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Sameierne er kjent med at dersom en annen sameier i Sameiet- med nedsatt funksjonsevne har behov for parkeringsplass tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, kan styret pålegge sameierne å bytte plass.

Retten til å bruke en tilpasset plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet i parkeringssameiet. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Sameier som disponerer plass med tilgang til lading av el-bil vil ha denne plassen uavhengig av behov for andre sameiere med el-bil.

6 Fordeling av felleskostnader, regnskap og revisjon

6.1
Sameiet har eget driftsregnskap.

Felleskostnad til realsameiet fastsettes ut fra vedtatt budsjett, og fordeles flatt i forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

6.2
Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringskjeller
- Energi/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av kostnadene.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

7 Ordinært sameiermøte

7.1
Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når Sameiet Øvre Nyhavna 4, Sameiet Øvre Nyhavna 5 og Sameiet/Borettslaget Øvre Nyhavna D4 har avviklet sitt ordinære sameiermøte, dog senest 30.06.

Styrene i ovennevnte sameier representeres i sameiermøtet med det antall andeler de innehar.

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 1 uke og høyst 2 uker. Innkallingen skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet

1. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
2. velge styremedlemmer

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. 1) og 2), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.2
Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

7.3
Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i Sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

7.4
Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.
Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

7.5

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene, dog ikke punkt 5 andre avsnitt. Endring av dette avsnittet krever skriftlig tilslutning fra den det gjelder.
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

7.6
Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10 % av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

9 Sameiets styre

9.1
Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og to styremedlemmer. Varamedlemmer kan velges.

Det vil ved stifting av Sameiet og i oppstarten velges et interimsstyre; Representanter fra utbygger, Nyhavna Øvre 4 og 5 AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden, og skal bestå av en styreleder og et styremedlem.

Styreleder velges særskilt.

9.2 Dersom et styremedlem flytter fra sin bolig må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet.

9.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

9.4
Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

9.5

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

9.6
Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder eller nestleder.

9.7

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

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.8
Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

9.9
Styret representerer Sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

10 Diverse bestemmelser

10.1

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10.2
Ved salg av eierseksjoner i boligsameiene med rett til parkering, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 Oppløsning.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

12 Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

13. Kameraovervåkning

På grunn av sikkerhet i forhold til Sameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler kan det monteres overvåkningskamera på realsameiets eiendom. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere, rettighetshavere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

Vedlegg:

1. Oversikt over sameiets eiendom
2. Bruksrettsplan for bod og parkering.

Vedlegg 1



Arne Hernes As	Landskapsplan 4/5	agraff ARKITEKTUR	Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign.
Nyhvavna Øvre	L10-01			06.06.2023	Illustrasjonsplan som vedlegg til vedtekter	
Detaljprosjekt	2070 mål: 1:500 (A1)					

Agraff Arkitektur AS - Mellomila 5b, 7018 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS.
Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

Lokalisteringsfigur

Nordpil

Leilighet	GNR	BNR	SNR	Bod	Antall p-plasser	Fjernvarme	Utomhus	Sum eierandeler i realsameie bnr. 307, nevner 1388
D1-1-01	414	580	1	1	0	1	1	3
D1-1-02	414	580	2	1	0	1	1	3
D1-1-03	414	580	3	1	0	1	1	3
D1-1-04	414	580	4	1	0	1	1	3
D1-1-05	414	580	5	1	0	1	1	3
D1-1-06	414	580	6	1	0	1	1	3
D1-2-01	414	580	7	1	0	1	1	3
D1-2-02	414	580	8	1	0	1	1	3
D1-2-03	414	580	9	1	0	1	1	3
D1-2-04	414	580	10	1	0	1	1	3
D1-2-05	414	580	11	1	0	1	1	3
D1-2-06	414	580	12	1	0	1	1	3
D1-3-01	414	580	13	1	0	1	1	3
D1-3-02	414	580	14	1	0	1	1	3
D1-3-03	414	580	15	1	0	1	1	3
D1-3-04	414	580	16	1	0	1	1	3
D1-3-05	414	580	17	1	0	1	1	3
D1-3-06	414	580	18	1	0	1	1	3
D2-1-01	414	580	19	1	0	1	1	3
D2-1-02	414	580	20	1	0	1	1	3
D2-1-03	414	580	21	1	0	1	1	3
D2-1-04	414	580	22	1	0	1	1	3
D2-1-05	414	580	23	1	0	1	1	3
D2-1-06	414	580	24	1	0	1	1	3
D2-2-01	414	580	25	1	0	1	1	3
D2-2-02	414	580	26	1	0	1	1	3
D2-2-03	414	580	27	1	0	1	1	3
D2-2-04	414	580	28	1	0	1	1	3
D2-2-05	414	580	29	1	0	1	1	3
D2-2-06	414	580	30	1	0	1	1	3
D2-3-01	414	580	31	1	0	1	1	3
D2-3-02	414	580	32	1	0	1	1	3
D2-3-03	414	580	33	1	0	1	1	3
D2-3-04	414	580	34	1	0	1	1	3
D2-3-05	414	580	35	1	0	1	1	3
D2-3-06	414	580	36	1	0	1	1	3
D3.1-0-01	414	580	37	1	1	1	1	8
D3.1-0-02	414	580	38	1	1	1	1	3
D3.1-1-01	414	580	39	1	0	1	1	3
D3.1-1-02	414	580	40	1	1	1	1	8
D3.1-1-03	414	580	41	1	1	1	1	8
D3.1-1-04	414	580	42	1	1	1	1	8
D3.1-2-01	414	580	43	1	0	1	1	3
D3.1-2-02	414	580	44	1	1	1	1	8
D3.1-2-03	414	580	45	1	1	1	1	8
D3.1-2-04	414	580	46	1	1	1	1	8
D3.1-3-01	414	580	47	1	0	1	1	3
D3.1-3-02	414	580	48	1	1	1	1	8

D3.1-3-03	414	580	49	1	1	1	1	**8**
D3.1-3-04	414	580	50	1	1	1	1	**8**
D3.1-4-01	414	580	51	1	2	1	1	**13**
D3.1-4-02	414	580	52	1	1	1	1	**8**
D3.1-5-01	414	580	53	1	2	1	1	**13**
D3.2-1-01	414	580	54	1	0	1	1	**3**
D3.2-1-02	414	580	55	1	0	1	1	**3**
D3.2-1-03	414	580	56	1	1	1	1	**8**
D3.2-2-01	414	580	57	1	1	1	1	**8**
D3.2-2-02	414	580	58	1	0	1	1	**3**
D3.2-2-03	414	580	59	1	1	1	1	**8**
D3.2-3-01	414	580	60	1	1	1	1	**8**
D3.2-3-02	414	580	61	1	0	1	1	**3**
D3.2-3-03	414	580	62	1	1	1	1	**8**
D3.2-4-01	414	580	63	1	1	1	1	**8**
D3.2-4-02	414	580	64	1	0	1	1	**3**
D3.2-4-03	414	580	65	1	1	1	1	**8**
D3.2-5-01	414	580	66	1	1	1	1	**8**
D3.2-5-02	414	580	67	1	1	1	1	**3**
D3.2-5-03	414	580	68	1	1	1	1	**8**
D3.2-6-01	414	580	69	1	1	1	1	**8**
D3.2-6-02	414	580	70	1	0	1	1	**3**
D3.2-6-03	414	580	71	1	1	1	1	**8**
D3.2-7-01	414	580	72	1	1	1	1	**8**
D3.2-7-02	414	580	73	1	2	1	1	**13**
D3.2-8-01	414	580	74	1	5	1	1	**3**
Garasje	414	580	75	0	0	1	0	**1**

Leilighet	**GNR**	**BNR**	**SNR**	**Bod**	**Parkering**	**Fjernvarme**	**Utomhus**	**Sum eierandeler i realsameie 414/307, nevner 1388**
D4-1-01	414	581	1	1	0	1	1	3
D4-1-02	414	581	2	1	0	1	1	3
D4-1-03	414	581	3	1	0	1	1	3
D4-1-04	414	581	4	1	0	1	1	3
D4-1-05	414	581	5	1	0	1	1	3
D4-1-06	414	581	6	1	0	1	1	3
D4-1-07	414	581	7	1	0	1	1	3
D4-1-08	414	581	8	1	0	1	1	3
D4-1-09	414	581	9	1	0	1	1	3
D4-1-10	414	581	10	1	0	1	1	3
D4-1-11	414	581	11	1	0	1	1	3
D4-2-01	414	581	12	1	0	1	1	3
D4-2-02	414	581	13	1	0	1	1	3
D4-2-03	414	581	14	1	0	1	1	3
D4-2-04	414	581	15	1	0	1	1	3
D4-2-05	414	581	16	1	0	1	1	3
D4-2-06	414	581	17	1	0	1	1	3
D4-2-07	414	581	18	1	0	1	1	3
D4-2-08	414	581	19	1	0	1	1	3
D4-2-09	414	581	20	1	0	1	1	3
D4-2-10	414	581	21	1	0	1	1	3
D4-3-01	414	581	22	1	0	1	1	3

D4-3-02	414	581	23	1	0	1	1	3
D4-3-03	414	581	24	1	0	1	1	3
D4-3-04	414	581	25	1	0	1	1	3
D4-3-05	414	581	26	1	0	1	1	3
D4-3-06	414	581	27	1	0	1	1	3
D4-3-07	414	581	28	1	0	1	1	3
D4-3-08	414	581	29	1	0	1	1	3
D4-3-09	414	581	30	1	0	1	1	3
D4-3-10	414	581	31	1	0	1	1	3
D4-4-01	414	581	32	1	0	1	1	3
D4-4-02	414	581	33	1	0	1	1	3
D4-4-03	414	581	34	1	0	1	1	3
D4-4-04	414	581	35	1	0	1	1	3
D4-4-05	414	581	36	1	0	1	1	3
D4-4-06	414	581	37	1	0	1	1	3
D4-4-07	414	581	38	1	0	1	1	3
D4-4-08	414	581	39	1	0	1	1	3
D4-4-09	414	581	40	1	0	1	1	3
D4-4-10	414	581	41	1	0	1	1	3

Leilighet	GNR	BNR	SNR	Bod	Parkering	Fjernvarme	Utomhus	Sum eierandeler i realsameie bnr. 307, nevner 1388
E1-U-01	414	589	1	1		1	1	3
E1-U-02	414	589	2	1		1	1	3
E1-1-01	414	589	3	1		1	1	3
E1-1-02	414	589	4	1		1	1	3
E1-1-03	414	589	5	1		1	1	3
E1-1-04	414	589	6	1	1	1	1	8
E1-1-05	414	589	7	1	1	1	1	8
E1-1-06	414	589	8	1		1	1	3
E1-1-07	414	589	9	1	1	1	1	8
E1-2-01	414	589	10	1		1	1	3
E1-2-02	414	589	11	1		1	1	3
E1-2-03	414	589	12	1	1	1	1	8
E1-2-04	414	589	13	1	1	1	1	8
E1-2-05	414	589	14	1		1	1	3
E1-2-06	414	589	15	1	1	1	1	8
E1-3-01	414	589	16	1		1	1	3
E1-3-02	414	589	17	1	1	1	1	8
E1-3-03	414	589	18	1	1	1	1	8
E1-3-04	414	589	19		1			8
E1-3-05	414	589	20	1		1	1	3
E1-3-06	414	589	21	1	1	1	1	8
E1-4-01	414	589	22	1		1	1	3
E1-4-02	414	589	23	1	1	1	1	8
E1-4-03	414	589	24	1	1	1	1	8
E1-4-04	414	589	25	1	1	1	1	8
E1-4-05	414	589	26	1		1	1	3
E1-5-01	414	589	27	1		1	1	3
E1-5-02	414	589	28	1	1	1	1	8
E1-5-03	414	589	29	1	1	1	1	8
E1-6-01	414	589	30	1		1	1	3
E1-6-02	414	589	31	1	1	1	1	8

E1-6-03	414	589	32	1	1	1	1	8
E1-7-01	414	589	33	1		1	1	3
E1-7-02	414	589	34	1	1	1	1	8
E1-7-03	414	589	35	1	1	1	1	8
E2-1-01	414	589	36	1		1	1	3
E2-1-02	414	589	37	1	1	1	1	8
E2-1-03	414	589	38	1		1	1	3
E2-1-04	414	589	39	1		1	1	3
E2-1-05	414	589	40	1		1	1	3
E2-1-06	414	589	41	1		1	1	3
E2-2-01	414	589	42	1		1	1	3
E2-2-02	414	589	43	1	1	1	1	8
E2-2-03	414	589	44	1		1	1	3
E2-2-04	414	589	45	1		1	1	3
E2-2-05	414	589	46	1		1	1	3
E2-2-06	414	589	47	1		1	1	3
E2-3-01	414	589	48	1		1	1	3
E2-3-02	414	589	49	1	1	1	1	8
E2-3-03	414	589	50	1		1	1	3
E2-3-04	414	589	51	1		1	1	3
E2-3-05	414	589	52	1		1	1	3
E2-3-06	414	589	53	1		1	1	3
E2-4-01	414	589	54	1		1	1	3
E2-4-02	414	589	55	1	1	1	1	8
E2-4-03	414	589	56	1		1	1	3
E2-4-04	414	589	57	1		1	1	3
E2-4-05	414	589	58	1		1	1	3
E2-4-06	414	589	59	1		1	1	3
E3-1-01	414	589	60	1		1	1	3
E3-1-02	414	589	61	1		1	1	3
E3-1-03	414	589	62	1		1	1	3
E3-1-04	414	589	63	1		1	1	3
E3-2-01	414	589	64	1		1	1	3
E3-2-02	414	589	65	1		1	1	3
E3-2-03	414	589	66	1		1	1	3
E3-2-04	414	589	67	1		1	1	3
E3-2-05	414	589	68	1		1	1	3
E3-2-06	414	589	69	1		1	1	3
E3-3-01	414	589	70	1		1	1	3
E3-3-02	414	589	71	1		1	1	3
E3-3-03	414	589	72	1		1	1	3
E3-3-04	414	589	73	1		1	1	3
E3-3-05	414	589	74	1		1	1	3
E3-3-06	414	589	75	1		1	1	3
E3-4-01	414	589	76	1		1	1	3
E3-4-02	414	589	77	1		1	1	3
E3-4-03	414	589	78	1		1	1	3
E3-4-04	414	589	79	1		1	1	3
E3-4-05	414	589	80	1		1	1	3
E3-4-06	414	589	81	1		1	1	3

E4-1-01	414	589	82	1	1	1	1	8
E4-1-02	414	589	83	1		1	1	3
E4-1-03	414	589	84	1		1	1	3
E4-2-01	414	589	85	1	1	1	1	8
E4-2-02	414	589	86	1		1	1	3
E4-2-03	414	589	87	1		1	1	3
E4-2-04	414	589	88	1	1	1	1	8
E4-2-05	414	589	89	1		1	1	3
E4-3-01	414	589	90	1	1	1	1	8
E4-3-02	414	589	91	1	1	1	1	8
E4-3-03	414	589	92	1	1	1	1	8
E4-3-04	414	589	93	1		1	1	3
E4-4-01	414	589	94	1	1	1	1	8
E4-4-02	414	589	95	1	1	1	1	8
E4-4-03	414	589	96	2	1	1	1	9
E4-5-01	414	589	97	1	1	1	1	8
E4-5-02	414	589	98	1	1	1	1	8
E5-U-01	414	589	99	1		1	1	3
E5-U-02	414	589	100	1		1	1	3
E5-U-03	414	589	101	1		1	1	3
E5-U-04	414	589	102	1		1	1	3
E5-0-01	414	589	103	1		1	1	3
E5-0-02	414	589	104	1		1	1	3
E5-0-03	414	589	105	1		1	1	3
E5-0-04	414	589	106	1		1	1	3
E5-1-01	414	589	107	1		1	1	3
E5-1-02	414	589	108	1		1	1	3
E5-1-03	414	589	109	1		1	1	3
E5-1-04	414	589	110	1		1	1	3
E5-1-05	414	589	111	1		1	1	3
E5-1-06	414	589	112	1	1	1	1	8
E5-1-07	414	589	113	1		1	1	3
E5-2-01	414	589	114	1		1	1	3
E5-2-02	414	589	115	1		1	1	3
E5-2-03	414	589	116	1		1	1	3
E5-2-04	414	589	117	1		1	1	3
E5-2-05	414	589	118	1		1	1	3
E5-2-06	414	589	119	1	1	1	1	8
E5-2-07	414	589	120	1		1	1	3
E5-3-01	414	589	121	1		1	1	3
E5-3-02	414	589	122	1		1	1	3
E5-3-03	414	589	123	1		1	1	3
E5-3-04	414	589	124	1		1	1	3
E5-3-05	414	589	125	1		1	1	3
E5-3-06	414	589	126	1	1	1	1	8
E5-3-07	414	589	127	1		1	1	3
E5-4-01	414	589	128	1		1	1	3
E5-4-02	414	589	129	1		1	1	3
E5-4-03	414	589	130	1		1	1	3
E5-4-04	414	589	131	1		1	1	3
E5-4-05	414	589	132	1		1	1	3
E5-4-06	414	589	133	1	1	1	1	8

E5-4-07	414	589	134	1		1	1	3
E5-5-01	414	589	135	1	1	1	1	8
E5-5-02	414	589	136	1		1	1	3
E5-6-01	414	589	137	1	1	1	1	8
E5-6-02	414	589	138	1		1	1	3
E5-7-01	414	589	139	2	0	1	1	4
E6-U-01	414	589	140	1		1	1	3
E6-U-02	414	589	141	1		1	1	3
E6-U-03	414	589	142	1		1	1	3
E6-U-04	414	589	143	1		1	1	3
E6-0-01	414	589	144	1		1	1	3
E6-0-02	414	589	145	1		1	1	3
E6-0-03	414	589	146	1		1	1	3
E6-0-04	414	589	147	1		1	1	3
E6-1-01	414	589	148	1		1	1	3
E6-1-02	414	589	149	1	1	1	1	8
E6-1-03	414	589	150	1		1	1	3
E6-1-04	414	589	151	1		1	1	3
E6-1-05	414	589	152	1		1	1	3
E6-1-06	414	589	153	1		1	1	3
E6-1-07	414	589	154	1		1	1	3
E6-2-01	414	589	155	1		1	1	3
E6-2-02	414	589	156	1	1	1	1	8
E6-2-03	414	589	157	1		1	1	3
E6-2-04	414	589	158	1		1	1	3
E6-2-05	414	589	159	1		1	1	3
E6-2-06	414	589	160	1		1	1	3
E6-2-07	414	589	161	1		1	1	3
E6-3-01	414	589	162	1		1	1	3
E6-3-02	414	589	163	1	1	1	1	8
E6-3-03	414	589	164	1		1	1	3
E6-3-04	414	589	165	1		1	1	3
E6-3-05	414	589	166	1		1	1	3
E6-3-06	414	589	167	1		1	1	3
E6-3-07	414	589	168	1		1	1	3
garasje	414	589	169	0		1	0	1

Bygg	**GNR**	**BNR**	**Form**	**Fjern**	**Utomhus**	**Bod**	**Parkering**	**Andeler realsameie 414/307, nevner 1388**
N1	414	582	N	1			0	1
N2	414	583	N	1			0	1
N3	414	584	N	1			0	1
N4	414	585	N	1			0	1
N5	414	586	N	1			0	1

Usolgte						Bod	Parkering	Sum eierandeler i realsameie 414/307,nevner 10388 eies av utbygg.selsk
ØN 4 og 5 AS						5	33	170

Innkalling til ordinært årsmøte i Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

4. Saker i fra styret/eiere

4.1 Skilting med oversikt over realsameiet

Flere aktører både beboere, nødetater og leveringsbyrå har kommentert at de savner en oversikt over bygningsmassen. Dette kan i verstefall påvirke nødetatenes oppdragsløsning eller være til ulempe for øvrige som skal finne fram til en adresse.

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Det foreslås montert skilt nedenfor LB 26 ved siden av restauranten og på oversiden ved LB 40. Skiltet skal gi en oversikt over sameiet 4,5 og Losen som danner realsameiet.

4.2 Større mengde biltrafikk og parkerende biler bak Ladebekken 42/440

Biltrafikken inn på område til realsameiet har økt og flere benytter seg av fortauet på baksiden av bygg 42 og 44 som parkering, noe som gjør at enkelte beboere får billys stående inn i stua. Den økte trafikken virker som går utover inn og utflytning på området.

Forslag til vedtak: Sameiet 5 ønsker at realsameiet utforsker mulige mottiltak for å begrense trafikken til helt nødvendige innkjøringer og tiltak som hindrer at baksiden av ladebekken 42 og 44 blir benyttet som parkeringsplass.

Se selskapets vedtekter for regler på hvem som kan stille i møtet, avgi stemme, fullmakt, talerett m.v.

16.03.2026
Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5
styret

Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Driftsinntekter				
Felleskostnader driftsdel		509 400	504 750	509 400
Inntekter garasjer		280 284	200 787	293 000
Andre driftsinntekter	1	10 145	97 204	0
Sum driftsinntekter		**799 829**	**802 741**	**802 400**
Driftskostnader				
Personalkostnader	2	0	0	-35 250
Styrehonorar		0	0	-250 000
Forretningsførerhonorar		-15 495	-15 000	-16 162
Eksterne honorar	3	-11 119	0	-10 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-52 386	-14 661	-2 910
Vaktmestertjenester		-95 777	-182 335	-150 500
Løpende vedlikehold	5	-110 511	-80 719	-150 000
Forsikring		-45 625	-61 863	-50 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-99 562	-65 763	0
Energi, felles		-35 404	0	-150 000
Andre driftsutgifter	6	-13 184	-11 562	-11 500
Sum driftskostnader		**-479 062**	**-431 903**	**-826 522**
DRIFTSRESULTAT		**320 767**	**370 838**	**-24 122**
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter		22 581	9 460	5 000
Finanskostnader		0	-358	0
Netto finansposter		**22 581**	**9 102**	**5 000**
Resultat før skattekostnad		**343 347**	**379 939**	**-19 122**
Ordinært resultat etter skatt		343 347	379 939	-19 122
ÅRSRESULTAT	**7, 10**	**343 347**	**379 939**	**-19 122**
Disponering av totalresultat:		343 347	379 939	-19 122
Overført til annen egenkapital		343 347	379 939	0

Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	7 657	2 690
Forskutterte kostnader MBU		2 198 748	441 533
Periodiserte kostnader		52 912	48 265
Andre fordringer	8	57 220	24 006
Mellomregning Klare Finans	8	3 350	3 153
Opptjente renter		22 553	9 259
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	1 162 257	207 145
Sum omløpsmidler		**3 504 698**	**736 051**
SUM EIENDELER		**3 504 698**	**736 051**

Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	723 287	379 939
Sum egenkapital		**723 287**	**379 939**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 421	92 818
Forskudd kunder		2 860	2 090
Forskutterte inntekter MBU		2 354 142	0
Påløpte kostnader		299 888	261 203
Annen kortsiktig gjeld		-100	0
Sum kortsiktig gjeld		**2 781 211**	**356 111**
Sum gjeld		**2 781 211**	**356 111**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 504 498**	**736 051**

Sted:_____, dato:_____

Christian Smedsrud Leder	Pål Guldseth Styremedlem	Tom Roger Olden Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært sameiermøte i Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 onsdag 18.03.2026 kl. 18:00 - Hos TOBB, Krambugata 7.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Torstein Rønning

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Torstein Rønning

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Tom Roger Olden

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall oppmøtte med stemmerett: 5

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 5

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 250 000,-

4. Saker i fra styret/eiere

4.1 Skilting med oversikt over realsameiet

Flere aktører både beboere, nødetater og leveringsbyrå har kommentert at de savner en oversikt over bygningsmassen. Dette kan i verstefall påvirke nødetatenes oppdragsløsning eller være til ulempe for øvrige som skal finne fram til en adresse.

Se vedlegg

Vedtak:
Det foreslås montert skilt nedenfor LB 26 ved siden av restauranten og på oversiden ved LB 40. Skiltet skal gi en oversikt over sameiet 4,5 og Losen som danner realsameiet.

4.2 Større mengde biltrafikk og parkerende biler bak Ladebekken 42/440

Biltrafikken inn på område til realsameiet har økt og flere benytter seg av fortauet på baksiden av bygg 42 og 44 som parkering, noe som gjør at enkelte beboere får billys stående inn i stua. Den økte trafikken virker som går utover inn og utflytning på området.

Vedtak:
Sameiet 5 ønsker at realsameiet utforsker mulige mottiltak for å begrense trafikken til helt nødvendige innkjøringer og tiltak som hindrer at baksiden av ladebekken 42 og 44 blir benyttet som parkeringsplass.

Protokoll for Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torstein Rønning (sign.)	18.03.2026
Protokollvitne	Tom Roger Olden (sign.)	18.03.2026

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Øvre Nyhavna 5

Tid: 16.03.26, kl. 08:00 - kl. 20:00

Sted: Digitalt på Min Side

Digital ordinært årsmøte gjennomføres via Min side (tobb.no).
For beskrivelse hvordan du deltar - se vedlegg i innkallingen.

Forhåndsvisning av innkalling på Min side: 08.03.2026
Høringsperiode: 11.03.26, kl. 10.00 - 13.03.26, kl. 10.00
Avstemningsperiode: 16.03.26 kl. 10.00 - 16.03.26, kl. 22.00

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Christian Smedsrud

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Ruth Rosenvinge

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

Forslag til vedtak: Jan - Ove Sjøvold

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Forslag til vedtak: Antall stemmeberettigede protokollføres når angitt stemmeperiode er avsluttet

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Forslag til vedtak: Kommentarer og spørsmål er besvart opp at styret i angitt høringsperiode.
Møtet erklæres lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Forslag til vedtak: Regnskapet ble godkjent

2.2 Disponering av resultat

Forslag til vedtak: Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025 foreslås iht. budsjett kr. 250 000

5. Avsetning av midler til fremtidig vedlikehold

For å være økonomisk rustet for sameiets lovpålagte vedlikeholdsoppgaver foreslår styret at det avsettes midler til fremtidig vedlikehold.For å sikre sameiets økonomi og likviditet og for å skåne seksjonseierne fra å foreta større engangsinnbetalinger, er styret av den oppfatning at det er hensiktsmessig å kreve inn og sette av midler fortløpende.

Midler som inngår i vedlikeholdsfondet skal holdes adskilt fra andre midler.

Styret foreslår derfor at sameiet beslutter å sette av midler til vedlikehold mv som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Sameiet vedtar å sette av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og fellestiltak på eiendommen iht. eierseksjonsloven § 29 (3). Styret gis fullmakt til å fastsette og endre beløpet, basert på sameiets forventede vedlikeholdsbehov og en forsvarlig forvaltning av eiendommen.

Det skal opprettes en separat bankkonto for de oppsparte midlene. Styret gis fullmakt til å etablere og forvalteavsetningen og midlene.

6. Vedtektsendring knyttet til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold

Styret foreslår, med henvisning til sak 5, at følgende nytt punkt 5-2, (6) tas inn:

Sameiet har i årsmøtet bestemt at det årlig skal settes av midler til vedlikehold, påkostninger og/eller andre fellestiltak på eiendommen iht. eierseksjonsloven § 29 (3). Avsetningens størrelse fastsettes av styret og kreves inn sammen med de månedlige felleskostnadene iht. sameiebrøken. Styret skal sørge for at avsetningen til enhver tid er tilstrekkelig til å ivareta en forsvarlig og langsiktig forvaltning av eiendommen. Styret har disposisjonsmyndighet over vedlikeholdsfondet for saker som gjelder nødvendig vedlikehold. Saker som gjelder påkostninger og andre felles tiltak på eiendommen må vedtas av årsmøtet.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar endringen i vedtektene i tråd med styrets forslag.

7. Fjernvarmepris (sak innmeldt av Øystein Sæle)

Strømprisene i Midt-Norge har økt voldsomt. Alle beboere kan inngå Norgespris, men det påvirker ikke prisen på varmtvann og fjernvarme, som fortsatt styres etter spotpris på strøm. Hvis mulig. vil det bli billigere eller mer forutsigbart hvis styret inngår avtale for fjernvarme og varmtvann som binder prisen mot Norgespris?

Forslag til vedtak: Undersøke alternativet med Norgespris og sammenligne med dagens avtale

8. Skilting (sak innmeldt av Hilde Marie Thrana)

Mange plukker ikke opp etter dyrene sine. Det er derfor ønskelig med skilting i et forsøk på å forebygge slike hendelser.

Forslag til vedtak: Det foreslåes å sette opp skilt hvor det framkommer at hundeeiere må plukke opp etter dyrene sine. Styret henter inn tilbud og velger leverandør og utforming av skiltene.

9. Terrasseutforming (sak innmeldt av styret)

Styret har blitt oppfordret til å komme med forslag til utforming av takterrassen. Det er ønskelig med flere bord og sittegrupper slik at flere kan oppholde seg på terrassen i ulike grupperinger eller alene.

Det stemmes først i sak 9.1 over om takterrassen skal møbleres eller ikke, og dersom saken oppnår alminnelig flertall blir valget i sak 9.2 og 9.3 avgjørende for hvordan den skal utformes.

9.1 Utforming takterrasse

Ønsker at terrassen blir møblert.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar utforming av takterrassen.

9.2 Forslag 1

Forslag 1, se vedlegg i innkallingen

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å gå for forslag 1 til terrasseutforming

9.3 Forslag 2

Forslag 2, se vedlegg i innkallingen

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å gå for forslag 2 til terrasseutforming

10. Utvendig vask av balkong og vinduer (sak innmeldt av Julie Vedvik)

Det er ønskelig at det organiseres vask av vinduer og balkongglass, da dette ikke ble utført etter overtagelse fra utbyggers side.

Forslag til vedtak: Det ønskes at styret organiserer vask av utvendige vinduer og balkonger i forbindelse med støv fra byggeperiode.

11. Bod renholdsfirma (sak innmeldt av Oddvar Engan)

De som utfører renhold i dag, bruker fellesarealet for å sette fra seg sitt utstyr.

Forslag til vedtak: En egen bod på egnet plass der de kan oppbevare det de trenger for å utføre jobben.

12. Valg

12.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Ruth Rosenvinge

Se vedlegg for presentasjon av kandidat.

Forslag til vedtak: Styremedlem for 2 år Iver Bye Bolstad

Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

03.03.2026
Sameiet Øvre Nyhavna 5
styret

Sameiet Øvre Nyhavna 5 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 173 956	1 264 077	2 173 800	2 173 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		655 200	368 266	651 300	777 610
Andre tillegg	1	302 400	178 750	302 400	302 400
Andre driftsinntekter	2	138 867	1 740 399	0	0
Sum driftsinntekter		**3 270 423**	**3 551 492**	**3 127 500**	**3 253 810**
Driftskostnader					
Personalkostnader		-36 999	0	-16 920	-35 250
Styrehonorar		-250 000	0	-250 000	-250 000
Forretningsførerhonorar		-194 035	-111 743	-158 700	-202 380
Honorar administrative tjenester		-28 426	-21 109	0	-47 500
Eksterne honorar	3	-20 679	-12 193	-12 000	-19 500
Kontingent/felleskostnader	4	-302 400	-201 600	-302 400	-302 400
Drifts- og serviceavtaler	5	-164 973	-63 061	-495 105	-153 500
Vaktmestertjenester		-87 047	-28 315	-75 000	-72 000
Renholdstjenester		-225 621	-93 923	-185 000	-220 000
Løpende vedlikehold	6	-96 373	-105 524	-150 000	-150 000
Periodisk vedlikehold	7	-103 555	-92 750	-150 000	-400 000
Elektroniske fellesavtaler		-650 080	-464 427	-651 300	-777 610
Forsikring		-494 703	-313 844	-454 275	-530 000
Energi, felles		-97 372	-23 850	-168 000	-90 000
Andre driftsutgifter	8	-22 142	-19 336	-58 800	-6 000
Sum driftskostnader		**-2 774 405**	**-1 551 674**	**-3 127 500**	**-3 256 140**
DRIFTSRESULTAT		**496 018**	**1 999 818**	**0**	**-2 330**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		79 259	38 225	0	20 000
Netto finansposter		**79 259**	**38 225**	**0**	**20 000**
Resultat før skattekostnad		**575 277**	**2 038 043**	**0**	**17 670**
Ordinært resultat etter skatt		575 277	2 038 043	0	17 670
ÅRSRESULTAT	**9, 12**	**575 277**	**2 038 043**	**0**	**17 670**
Disponering av totalresultat:		575 277	2 038 043	0	17 670
Overført til annen egenkapital		575 277	2 038 043	0	0

Sameiet Øvre Nyhavna 5 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	31 997	95 434
Forskutterte kostnader MBU		1 338 642	0
Periodiserte kostnader		306 564	296 340
Mellomregning Klare Finans	10	73 632	36 702
Opptjente renter		79 259	38 225
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	2 594 864	2 436 209
Sum omløpsmidler		**4 424 958**	**2 902 909**
SUM EIENDELER		**4 424 958**	**2 902 909**

Sameiet Øvre Nyhavna 5 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 613 320	2 038 043
Sum egenkapital		**2 613 320**	**2 038 043**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		164 157	242 004
Skyldig off. myndigheter		291	0
Forskudd kunder		61 638	55 732
Forskutterte inntekter MBU		1 574 589	554 724
Påløpte kostnader		10 312	5 944
Annen kortsiktig gjeld		650	6 462
Sum kortsiktig gjeld		**1 811 637**	**864 866**
Sum gjeld		**1 811 637**	**864 866**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 424 958**	**2 902 909**

Sted:_____, dato:_____

Christian Smedsrud Leder	Jan-Ove Sjøvold Styremedlem	Ruth Rosenvinge Styremedlem



Årsmelding for Sameiet Øvre Nyhavna 5 – 2026

Innholdsfortegnelse

1. Innledning

2. Styrets sammensetning og møter

3. Økonomisk status

4. Drift og vedlikehold

5. Gjennomførte prosjekter

6. Planlagte tiltak og prosjekter

7. Sameiets økonomi og budsjett

8. Oppsummering og avslutning

1. Innledning

Sameiet Øvre Nyhavna 5 med 168 boenheter, sentralt beliggende med kort avstand til bymiljøet. Sameiet hadde brukstillatelse på alle bygg fra oktober 2024 og er i sitt andre driftsår. Gjennom rapporteringsåret har styret arbeidet med reklamasjonssaker, HMS og sikre en velfungerende drift for god ivaretakelse av sameiets eiendom.

---

2. Styrets sammensetning og møter

Styrets medlemmer i 2025:



Christian Smedsrud
Styreleder



Jan-Ove Sjøvold
Styremedlem



Ruth Rosenvinge
Styremedlem

Styret har i rapporteringsåret gått 1 års befaring i alle fellesområder og har fulgt opp APEX[1] saker fra 2024 samt nyopprettede APEX saker i 2025. Videre har styret hatt fokus på å svare ut beboerhenvendelser effektivt og grundig gjennom Tobb portalen og sørge for at driftsavtaler og vedlikehold blir ivaretatt. Styre har derfor hatt jevnlige fysiske møter gjennom hele året for å følge opp innkommende saker og henvendelser. Ivaretagelse av HMS for alle beboere er en viktig del av arbeidet hvor styret jobber aktivt for å ivareta et trygt og sikkert bomiljø.

---

[1] APEX = System for registrering av feil/mangler/avvik til utbygger og entreprenører

3. Økonomisk status

Sameiet avsluttet året med 2 594 640 i likvide midler som er en økning på 586 124 fra 2024. Overskuddet stammer fra beboeres startinnskudd på 1 680 000 og midler avsatt til langsiktig vedlikehold.

Det er også forventet at det kan komme en regning fra hovedentreprenøren for strøm/oppvarmingsbruk i en tidlig fase etter overtagelsen i løpet av 2026. Styret i realsameiet har dialogen med hovedentreprenøren. Regningen vil formentlig ikke ha stor innvirkning for sameiet 5 sin likviditet, men vil ha større påvirkninger for øvrige sameier i realsameiet.

4. Drift og vedlikehold

Generelt vedlikehold:

Gjennom 2025 er det inngått flere service avtaler for å ivareta installasjoner i sameiet og noen avtaler er byttet ut. Det har vært mye arbeid knyttet til oppfølging av brannsikkerhet og konstruksjonssikkerheten i sameiet.

Utarbeidingen av konstruksjonssikkerheten har pågått fra august til desember 2025 og forventes å fortsette mai/juni 2026 grunnet værforhold. Styret må påpeke at utbygger har vært tydelige på at utbedringene ikke påvirker normal bruk av området. Områder som har vært påvirket har vært;

- Gang/trappeoppgang bygg 46B
- Inngangsparti kjeller bygg 44
- Bodområder mellom bygg 44 og 46B
- Enkelte terrasser i bygg 36 og 38

Hvor arbeidet til utbygger har påvirket beboere som boder og terrasser skal samtlige ha blitt kontaktet av utbygger, med en plan for gjennomføring. Beboere som ikke har vært i dialog med utbygger eller styret om dette er derfor ikke påvirket etter vår kjennskap.

Styret fortsetter i 2026 med tett og god dialog med utbygger og entreprenører for å sikre trygg drift og HMS til beboere.

Spesifikke tiltak i 2025:

- Ny vaskeavtale fra juli 2025
- Ny avtale med Avarn som har hovednøkler for sameiet og kan bistå med innlåsing ved behov.
- Installasjon av avlesbare vannmålere
- 62 nye APEX saker på års-befaringen til styret og fulgt åpne saker fra 2024 hvor det var 319 APEX saker hvor flere fortsatt er åpne og under utbedring.
- Fulgt sak med problemer og mangler tilknyttet sameiets avfallsløsning som pr. november 2025 skal være operativt. Sameiet er fortsatt i dialog med Trondheim renholdsverk for tiltak knyttet til pappavfall.

---

5. Gjennomførte prosjekter

I løpet av året har følgende prosjekter blitt fullført:

1. **1 års befaring**
    - I overgangen mai til juni gjennomførte styret befaringer i alle fellesareal hos ladebekken 36,38,40,42,44,46A og B. Befaringen var omfattende og tok flere dager hvor det ble avdekket forhold som ikke var utbedret fra ferdigbefaring og 62 nye saker. Styret har hatt god dialog med utbygger for å utbedre feil/mangler på bygningsmassen og vi fortsetter samarbeidet inn i 2026.
2. **Tobb-nøkkelen (digital tilgangsstyring)**
    - Styret har jobbet med leverandør av Tobb-nøkkelen for å få på plass en digital løsning for tilgang som ble vedtatt på årsmøte i 2025. Arbeidet påbegynte i mai og var ferdigstilt i oktober 2025. Samtlige dører i sameiet har nå digital styring og alle beboere kan benytte telefonen for tilgang. Det er også mulig å dele denne tilgangen med familie eller leietakere som kan forebygge nøkler på avveie og gjøre det lettere for bistand av nære når man har behov for dette. For mer informasjon rundt bruk og mulighet for installasjon på privat dør, se oppslagstavlen til styret på Tobb sine sider.

---

6. Planlagte tiltak og prosjekter

Planer for 2026:

- **Innredning av takterrassen:** Det er ønskelig å utforme takterrassen slik at den kan benyttes som tiltenkt av beboere på bedre sommerdager. I 2025 ble framlagte forslag nedstemt, og styret håper årsmøte i 2026 kan samles i enighet om et forslag.
- **2-års befaring:** Styret vil følge opp og dokumentere feil og mangler som avdekkes under befaringene, med sikte på å få utbedret disse innen avtalt tid.
- **Ferdigstilling av sameiet:** Styret følger opp sakene rundt brannsikkerhet og konstruksjonssikkerhet. Styret håper sakene blir ferdig utbedret gjennom 2026 og ferdigstillingsattest fra utbygger godkjent av Trondheim kommune kan foreligge.
- **Øvrige saker som blir vedtatt av årsmøte 2026**

Alle prosjekter vil bli gjennomført med fokus på bærekraft, økonomisk ansvarlighet og beboernes behov.

---

7. Sameiets økonomi og budsjett

Sameiet har i 2025 hatt driftskostnader på -2 774 405 kroner og et driftsresultat på 496 018 kroner. Årsresultatet endte på 575 277 kroner.

Økningen på felleskostnadene på 63 kroner per boenhet er grunnet prisøkning fra TV- og internettleverandør. Styret er i dialog med leverandør, men det er en bindende avtale fra utbyggingen som forhindrer store gjennomslag i forhandlingene rundt pris for kommende kalenderår.

Styret gjør ingen øvrige økninger på felleskostnadene, men viser til at det på sikt vil være behov for å øke sameiets likviditet for å imøtekomme vedlikeholdsbehov om 10-20 år og vil se på muligheter for å ivareta det fremtidige vedlikeholdsbehovet på en kostnadseffektiv måte.

8. Oppsummering og avslutning

Styret takker alle beboere for et godt samarbeid i 2025. Vi besvarer henvendelser etter beste evne og håper på et fortsatt godt naboskap i 2026.

Vi oppfordrer alle til å delta på årsmøte, der viktige beslutninger for sameiet blir vedtatt og ønsker som i fjor tilbakemelding rundt den digitale løsningen.

Til slutt ønsker vi å påminne alle om den digitale oppslagstavlen på Tobb sine sider hvor styret deler informasjonsskriv rundt viktige aktuelle saker.

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Nyhavna 5

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Øvre Nyhavna 5 mandag 16.03.2026 kl. 18:00 - Digitalt møte.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Foreslått: Christian Smedsrud

Vedtak:

Valgt ble: Christian Smedsrud

1.2 Valg av sekretær

Foreslått: Ruth Rosenvinge

Vedtak:

Valgt ble: Ruth Rosenvinge

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

Foreslått: Jan-Ove Sjøvold

Vedtak:

Valgt ble: Jan-Ove Sjøvold

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 72

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 72

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt 250000

5. Avsetning av midler til fremtidig vedlikehold

For å være økonomisk rustet for sameiets lovpålagte vedlikeholdsoppgaver foreslår styret at det avsettes midler til fremtidig vedlikehold.For å sikre sameiets økonomi og likviditet og for å skåne seksjonseierne fra å foreta større engangsinnbetalinger, er styret av den oppfatning at det er hensiktsmessig å kreve inn og sette av midler fortløpende.

Midler som inngår i vedlikeholdsfondet skal holdes adskilt fra andre midler.

Styret foreslår derfor at sameiet beslutter å sette av midler til vedlikehold mv som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Vedtak:
Sameiet vedtar å sette av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og fellestiltak på eiendommen iht. eierseksjonsloven § 29 (3). Styret gis fullmakt til å fastsette og endre beløpet, basert på sameiets forventede vedlikeholdsbehov og en forsvarlig forvaltning av eiendommen.

Det skal opprettes en separat bankkonto for de oppsparte midlene. Styret gis fullmakt til å etablere og forvalteavsetningen og midlene.

46 stemte for

6. Vedtektsendring knyttet til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold

Styret foreslår, med henvisning til sak 5, at følgende nytt punkt 5-2, (6) tas inn:

Sameiet har i årsmøtet bestemt at det årlig skal settes av midler til vedlikehold, påkostninger og/eller andre fellestiltak på eiendommen iht. eierseksjonsloven § 29 (3). Avsetningens størrelse fastsettes av styret og kreves inn sammen med de månedlige felleskostnadene iht. sameiebrøken. Styret skal sørge for at avsetningen til enhver tid er tilstrekkelig til å ivareta en forsvarlig og langsiktig forvaltning av eiendommen. Styret har disposisjonsmyndighet over vedlikeholdsfondet for saker som gjelder nødvendig vedlikehold. Saker som gjelder påkostninger og andre felles tiltak på eiendommen må vedtas av årsmøtet.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar endringen i vedtektene i tråd med styrets forslag.

45 av 63 stemte for vedtaket

7. Fjernvarmepris (sak innmeldt av Øystein Sæle)

Strømprisene i Midt-Norge har økt voldsomt. Alle beboere kan inngå Norgespris, men det påvirker ikke prisen på varmtvann og fjernvarme, som fortsatt styres etter spotpris på strøm. Hvis mulig. vil det bli billigere eller mer forutsigbart hvis styret inngår avtale for fjernvarme og varmtvann som binder prisen mot Norgespris?

Vedtak:
Undersøke alternativet med Norgespris og sammenligne med dagens avtale

50 stemte for og dermed vedtatt av årsmøte

8. Skilting (sak innmeldt av Hilde Marie Thrana)

Mange plukker ikke opp etter dyrene sine. Det er derfor ønskelig med skilting i et forsøk på å forebygge slike hendelser.

Vedtak:
Det foreslåes å sette opp skilt hvor det framkommer at hundeeiere må plukke opp etter dyrene sine. Styret henter inn tilbud og velger leverandør og utforming av skiltene.

29 stemte for og dermed vedtatt av årsmøte

9. Terrasseutforming (sak innmeldt av styret)

9.1 Utforming takterrasse

Ønsker at terrassen blir møblert.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar utforming av takterrassen.

40 stemte for og dermed vedtatt av årsmøte

9.2 Forslag 1

Forslag 1, se vedlegg i innkallingen

Vedtak:
Årsmøtet vedtar ikke å gå for forslag 1 til terrasseutforming

kun 17 stemte for

9.3 Forslag 2

Forslag 2, se vedlegg i innkallingen

Vedtak:
Årsmøtet vedtar å gå for forslag 2 til terrasseutforming

31 stemte for og dermed vedtatt av årsmøte

10. Utvendig vask av balkong og vinduer (sak innmeldt av Julie Vedvik)

Det er ønskelig at det organiseres vask av vinduer og balkongglass, da dette ikke ble utført etter overtagelse fra utbyggers side.

Vedtak:
Det ønskes at styret organiserer vask av utvendige vinduer og balkonger i forbindelse med støv fra byggeperiode.

30 stemte for og dermed vedtatt av årsmøte

11. Bod renholdsfirma (sak innmeldt av Oddvar Engan)

De som utfører renhold i dag, bruker fellesarealet for å sette fra seg sitt utstyr.

Vedtak:
En egen bod på egnet plass der de kan oppbevare det de trenger for å utføre jobben.

31 stemte for og dermed vedtatt av årsmøte

12. Valg

12.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Ruth Rosenvinge

Se vedlegg for presentasjon av kandidat.

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Iver Bye Bolstad

Planident: r20150036
Arkivsak: 19/3922

Detaljregulering av Strandveien 75, Lade allé 3, 9 og 9B, Ladebekken 11 og 15

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 13.03.19
Dato for godkjenning av bystyret : 31.05.18

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to plankart merket pka ARKITEKTER, kartet som viser regulering på grunnen er senest endret 19.06.18 og under grunnen, senest endret 19.01.18.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse og noe næringsvirksomhet.

Området reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse: BFS
  - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse: BB-A, BB-B, BB-C, BB-D, BB-E
  - Uteoppholdsareal: o_UT1, f_UT-A, f_UT-B, f_UT-C, f_UT-D, f_UT-E
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg: o_KV1, o_KV2, o_KV3, f_KV
  - Fortau: o_F1, o_F2, o_F3, o_F4, o_F5
  - Gang- og sykkelvei: o_GS1, o_GS2
  - Sykkelveg/sykkelfelt: o_SV1, o_SV2, o_SV3, o_SV4
  - Annen veggrunn: o_AVG
  - Parkeringsplass: o_P1
- Grønnstruktur
  - Turveg: o_TV

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Offentlig og felles formål

Areal merket o_ er offentlig formål. Areal merket f_ er fellesareal.

3.2 Tekniske planer

Tekniske planer for samferdselsanlegg inklusive allé og treplanting og avfallshåndtering skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet. Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann skal godkjennes av Trondheim kommune før det gis rammetillatelse for nye boliger.

3.3 Utomhusplan

For hvert delområde skal det utarbeides en detaljert utomhusplan som skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger og parkeringskjeller innen delområdet

igangsettes. Planen skal vise planlagt terreng, støyskjerming, beplanting, belysning, mindre bygninger, gangveger, sykkelparkering, adkomst, avfallshåndtering, lekeområder og forstøtningsmurer.

Plan for offentlig uteoppholdsareal med turveg skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltaket kan igangsettes.

3.4 Riving av eksisterende bebyggelse
All eksisterende bebyggelse tillates revet.

3.5 Nettstasjon
Ved rammesøknad for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal plassering av ny nettstasjon innenfor planområdet angis i samråd med nettleverandør. Nettstasjon tillates ikke plassert i uteoppholdsarealet.

3.6 Kulturminner
Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner i bakken som kan stamme fra skipsrelatert virksomhet eldre enn 100 år, og dermed er vernet iht. kml §14 eller §4, skal arbeidet straks stanses og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

3.7 Trær
Regulerte trær langs Lade allé skal så langt som mulig bevares. Med søknad om tiltak som kan komme i konflikt med trær, skal det følge redegjørelse for beskyttelse av disse. I tilfeller hvor trær må fjernes for å etablere ny infrastruktur, skal det plantes nye trær så nært som praktisk mulig innenfor o_AVG. Nye trær skal ha minimum 1,5 m3 plantehull. Fjerning av trær kan bare skje etter faglig vurdering og i samråd med Trondheim kommune. Før søknad om tiltak for første bolig innenfor planen, skal det utføres en tilstandsvurdering av trærne.

3.8 Sikring mot tidevannsflom
Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge en plan for sikring av bygninger og anlegg opp til kote +5 mot tidevannsflom som følge av framtidig havstigning.

3.9 Parkering
Parkering tillates kun i feltene merket parkeringsanlegg eller o_P1.
Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:
Boliger: minimum 0,3 og maksimum 0,7 p-plasser pr. 70 m2 BRA/per boenhet.
Forretning: maksimum 1,25 plasser pr. 100 m2 BRA.
Kontor: maksimum 0,5 plasser pr. 100 m2 BRA.
Minst 5 % av plassene innenfor hvert felt skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede. Minst 5 % av parkeringsplassene for boligbebyggelsen skal ha lader for ladbar motorvogn. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt kan utvides til minimum 10 %.
Parkeringssone o_P1 langs Ladebekken skal inkludere beplantning med trær.
Innenfor annen veigrunn nord for Lade allé, er det tillatt å etablere en p-plass for Lade allé 31.

Sykkelparkering skal være i henhold til kommuneplanens norm for indre sone. Minimum 50 % av sykkelparkering skal etableres under tak. Minimum 35 % av sykkelparkeringen skal være i parkeringsanlegget. Det kan også etableres sykkelparkering mellom bebyggelsen og i tilknytning til inngangene innenfor feltene for boligbebyggelse. Det skal ikke opparbeides sykkelparkeringsplasser innenfor feltene for uteoppholdsareal.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for nye boliger skal det innsendes parkeringsplan.

3.10 Adkomst

Kjøreatkomst skal etableres fra Ladebekken, tilnærmet som vist med piler på plankartet. Det skal dokumenteres tilstrekkelig sikt mot kjøreveg og fortau. Ved avkjørselen skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianleggene.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealbruk

Området BB skal benyttes til boligblokkbebyggelse.
Bebyggelsens gateetasje mot Ladebekken samt første og andre etasje i område BB-E mot Jarleveien kan benyttes til næring, tjenesteyting eller kontor. Samlet innenfor planen skal det etableres minimum 1500 m2 næring, kontor, forretning eller tjenesteytende virksomhet i gateplan mot Ladebekken/Strandveien.

4.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Der byggegrense ikke fremgår på plankartet, samsvarer byggegrense med formålsgrense. Kjelleretasjer i felt BB-E tillates å gå til eiendomsgrensen mot Jarleveien.

Mellom bygningene mot Lade allé og mellom bygningene mot Ladebekken skal det være minimum 5 mellomrom på minimum 10 meter for å sikre frisiktlinjer.

Det tillates ikke balkonger kraget ut over byggegrense mot Lade allé. Tilgang til inngangspartier skal skje innenfor byggegrensen.

Gjennom bebyggelsen som ligger på tvers av planområdet, i nord-sørretning, skal det etableres portrom som knytter sammen uteoppholdsarealene. Disse skal være allment tilgjengelige for alle boligene innenfor planområdet. Portrommene skal være minimum 3,2 meter brede og minimum 5 meter høye.

Parkeringsanlegg under bakken skal etableres innenfor området angitt på plankart 2- regulering under grunnen.

4.3 Utnyttelsesgrad

Det skal etableres minimum ti boliger pr. dekar innenfor reguleringsplanen.
Maksimal tillatt utnyttelse (m2 bruksareal – BRA) skal ikke overskride verdien angitt på plankartet for byggeområdet som helhet. Areal helt eller delvis under terreng regnes ikke med i maksimal tillatt BRA. Sykkelparkering under tak skal ikke regnes med i tillatt utnyttelse.

4.4 Bebyggelsens høyder

Innenfor byggefeltene kan bebyggelsen oppføres med maks gesimshøyder som angitt med kotehøyder på plankartet.

For bygg med takterrasser langs Ladebekken tillates oppført trapp-/heisoppbygg med maksimalt 3,0 meters høyde over angitt maksimal gesimshøyde. For øvrige bygg med takterrasser skal trapp-/heisoppbygg oppføres som en integrert del av bebyggelsen.

For takterrasser tillates oppført rekkverk over maksimal gesimshøyde. Rekkverk skal være av transparent type der hvor det har konsekvenser for sol/skyggeforhold.

Rekkverk skal være av transparent type hvor det kan få konsekvenser for sol/skyggeforhold.

4.5 Boligsammensetning

10-30 % av leilighetene innenfor planområdet skal være toroms. Det tillates ikke ettroms leiligheter. Minimum 20 % av leilighetene innenfor planområdet skal være fireroms eller større.

4.6 Bebyggelsens utforming

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal utformes med bymessig preg. Bygg langs Ladebekken skal ha aktive fasader og gode, synlig og sentralt plasserte inngangsparti langs Ladebekken.

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger. Tilfredsstillende dagslysforhold må dokumenteres for de nederste etasjene.

Svalganger, heis og trappehus skal utformes som en del av bebyggelsen og skal ikke fremstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen. Der adkomst skjer via svalgang, tillates det passering av inntil tre leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig i samme etasje.

Boliger som ligger i plan ut mot gårdsrommene skal ha direkte adkomst til privat uteareal.

Det skal tilrettelegges for oppstillingsplass for brannbil i passasjene fra Lade allé til uteoppholdsarealene f_UT-A, f_UT-B, f_UT-C, f_UT-D, og det er tillatt med innkjøring og oppstillingsplass for brannbil i uteområde f_UT-E.
Bebyggelse under uteoppholdsareal eller grøntareal skal dimensjoneres for å tåle minst 80 cm jordoverdekning.

4.7 Avfallshåndtering

Nye boliger skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg. Det tillates etablert nedkast innenfor hvert byggeområde. Det skal etableres nedgravet returpunkt for glass/ metall på egen grunn.

Plassering av nedkast og nedgravde containere skal fremgå av utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune.

4.10 Uteoppholdsareal for boliger

Samlet uterom for boliger skal minimum være 30 m2 pr. 100 m2 BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være i gårdsrommene og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. o_UT1 kan medregnes i uteoppholdsareal for boliger.

Felles uterom skal utformes og tilrettelegges med lekeapparater og/eller andre elementer for lek. Det skal tilrettelegges for ulike aktiviteter i alle årstider. Uterommene skal beplantes, også med trær.

Småbarnslekeplasser skal anlegges i felles uteoppholdsareal slik at det er maksimum 50 meter fra bygningenes inngangsdør. Til felles uteoppholdsareal kan regnes areal på bakken, på terrasser og takterrasser. Uterom på tak over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og grønt preg.

4.11 Offentlig uteoppholdsareal

Offentlig uteoppholdsareal o_UT1, mellom Ladebekken og Lade allé, skal opparbeides med offentlig turveg, lekeapparater, beplantning og belysning. Endelig plassering av turvegen bestemmes i detaljert plan som skal godkjennes av Trondheim kommune. Prosess for medvirkning for bestemmelse av utforming, innhold og aktiviteter av o_UT1, skal godkjennes av Trondheim kommune. Det tillates ikke tekniske installasjoner knyttet til parkeringsanlegg i offentlig uteareal.

4.12 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2016 med veileder M-128, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. For boliger i gul støysone skal hver boenhet ha minst ett soverom med fasade under grenseverdien på Lden = 55 dB.

I rød støysone mot Jarleveien tillates oppført boliger med støynivå opp til Lden = 70 dB på fasade, forutsatt at hver boenhet er gjennomgående og har en stille side. Minst halvparten av rom for varige opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Boligene skal ha tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Boliger i gul og rød støysone skal ha balansert ventilasjon.

Uteoppholdsareal f_UT-A skal ha støyskjerm med høyde 1,5 m mot Strandveien med plassering tilnærmet som vist på plankartet.

Uteoppholdsareal o_UT-1 skal ha støyskjerm med høyde 1,5 m mot Ladebekken med plassering tilnærmet som vist på plankartet.

Takterrasser i felt BB-E mot Ladebekken skal ha tett rekkverk med høyde 1m mot områder med støynivå høyere enn Lden = 55 dB.

Takterrasser i felt BB-E mot Jarlevegen skal ha tett rekkverk mot Jarlevegen og mot nedtrappet etasje mot nordøst med høyde 1,6 m mot områder med støynivå høyere enn Lden = 55 dB. Takterrassen i nordøst skal ha tett, transparent rekkverk med høyde 1,9 m.

For boligblokker mot Ladebekken med fasader i gul sone, skal det utføres lokale skjermingstiltak slik at hver boenhet har minst ett soverom med fasade under grenseverdien på Lden = 55 dB. Hjørneleiligheter mot Ladebekken skal ha lysinnslipp fra to sider, og støyskjerming der hvor dette er nødvendig.

Balkonger som vender mot Ladebekken skal ha skyvefelt i glass hvor det er nødvendig for å oppnå støynivå Lden under 55 dB på uteoppholdsareal. Der disse er høyere enn 1,4 m kan arealet ikke regnes med til uterommet. Balkongene skal også ha lydabsorberende himling.

Sammen med søknad om igangsetting skal det følge dokumentasjon som viser at støyforholdene er tilfredsstillende, samt endelig plassering og utforming av lokale skjermingstiltak.

4.13 Luftforurensning

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Før igangsettingssøknad for boliger i felt BB-E skal det foretas målinger av svevestøv, og plan for eventuelt nødvendige avbøtende tiltak skal foreligge.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Parkeringsanlegg

Det tillates utbygging av p-anlegg med boder med utstrekning som vist i plankart under grunnen. Det tillates enkelte trappe- og heistårn med forbindelse til parkeringsanlegg utenfor planens begrensning. Grensene for reguleringsområdet under grunnen kan justeres i henhold til geoteknisk prosjektering.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turveg

Det skal etableres en offentlig turveg eller trapp mellom Ladebekken og Jarleveien innenfor o_FV.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1.1 Lade allé

o_KV1 og o_GS2 skal opparbeides langs utbyggingsområdet frem til Sigmunds vei samtidig med tilliggende bebyggelse og skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til tilliggende bebyggelse. Det skal etableres tiltak for å hindre gjennomkjøring med personbil i Lade allé. Tiltak skal godkjennes av Trondheim kommune.

7.1.2 Ladebekken

Ladebekken med o_F3, o_F2, o_P1, o_KV2, o_SV1, vest for Fridheimveien skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor felt BB-A, BB-B og BB-C.
Ladebekken med o_F2, o_F4, o_P1, o_KV2, o_GS1, og o_SV2 skal være opparbeidet fra Strandveien til undergang Jarleveien, før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor felt BB-D og BB-E.
Fridheimveien skal fysisk stenges når Ladebekken åpnes i sin helhet. Fridheimveien skal ikke brukes til anleggstrafikk.

7.1.3 Offentlig uteoppholdsareal

Offentlig uteoppholdsareal med turveg med bredde 3 m gjennom uteområde o_UT1 skal opparbeides før det gis ferdigtillatelse for boliger i felt BB-C og BB-D. Detaljert utforming av parken og plassering av turvegen skal fremgå av utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune. Prosess for medvirkning for utforming, innhold og aktiviteter skal godkjennes av Trondheim kommune.

7.1.4 Offentlig turveg o_TV

Offentlig turveg o_TVskal opparbeides samtidig med felt BB-E og skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BB-E. Detaljert utforming og plassering av snarvegen skal fremgå av utomhusplan og skal godkjennes av Trondheim kommune.

7.2 Tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA, intern flomvei, avfallssug, el- og fjernvarme skal være etablert i samsvar med detaljplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis.

7.3 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

7.4 Felles uteområder

Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før tilhørende uteareal innenfor hvert delfelt f_UT-A – f_UT-E er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 8 ØVRIGE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Bygge- og anleggsvirksomhet

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Når det gjelder luftforurensning i anleggsperioden, skal rundskriv T-1520/2012 "Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i planlegging" legges til grunn.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, legges til grunn.

8.2 Geotekniske forhold

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

8.3 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger, skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn og plan for gjenvinning av byggeavfall være godkjent av forurensningsmyndigheten.

8.4 Riving av eksisterende bebyggelse

Det forutsettes at eksisterende bebyggelse innenfor hvert enkelt delområde på plankartet er revet før det igangsettes bygging av nye boliger. Med søknad om tillatelse til riving skal det foreligge daterte foto av eksteriøret.

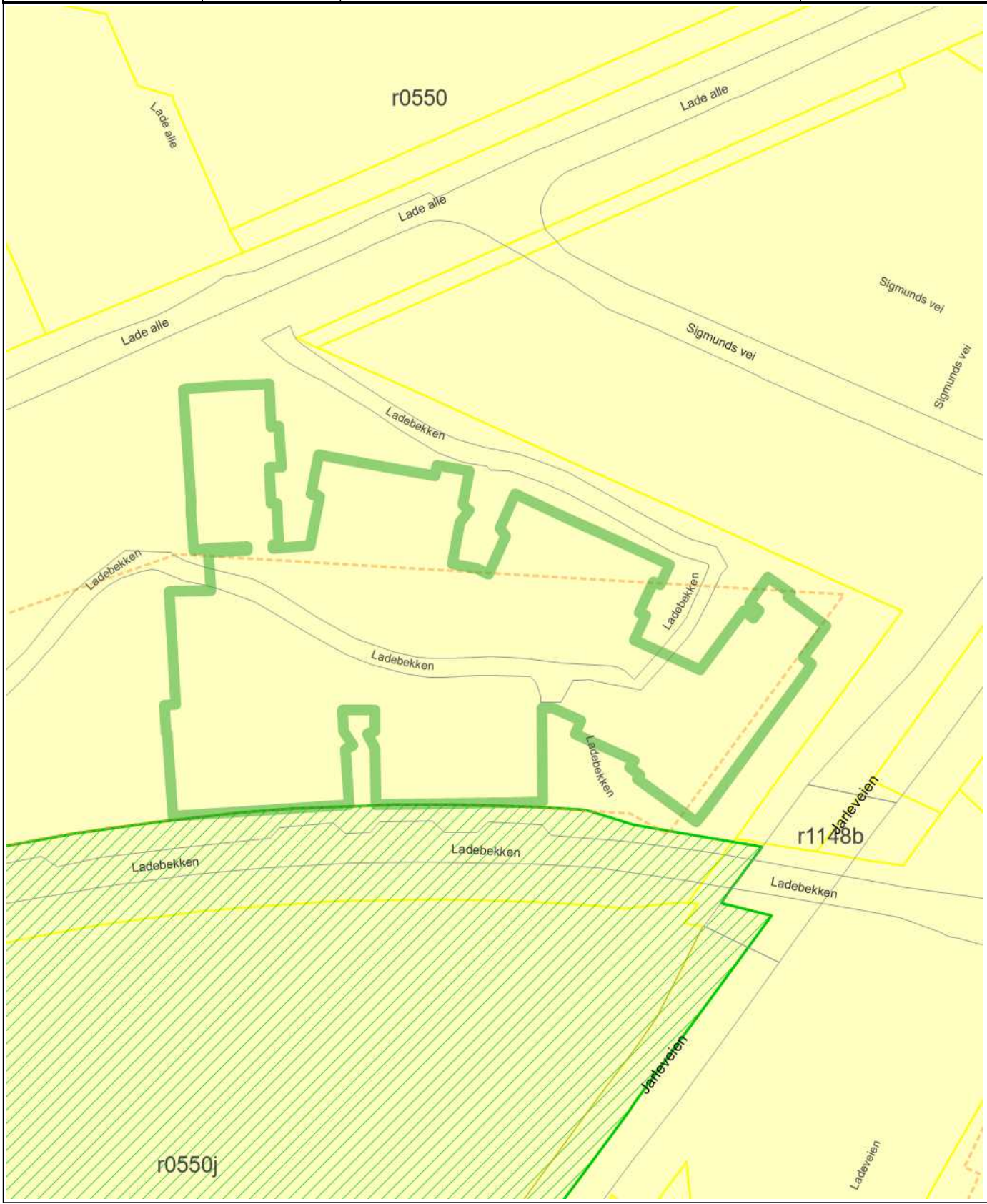
Dato og signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).*

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 589	Fnr: 0	Snr: 123
Adresse:	Ladebekken 36 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde forslag

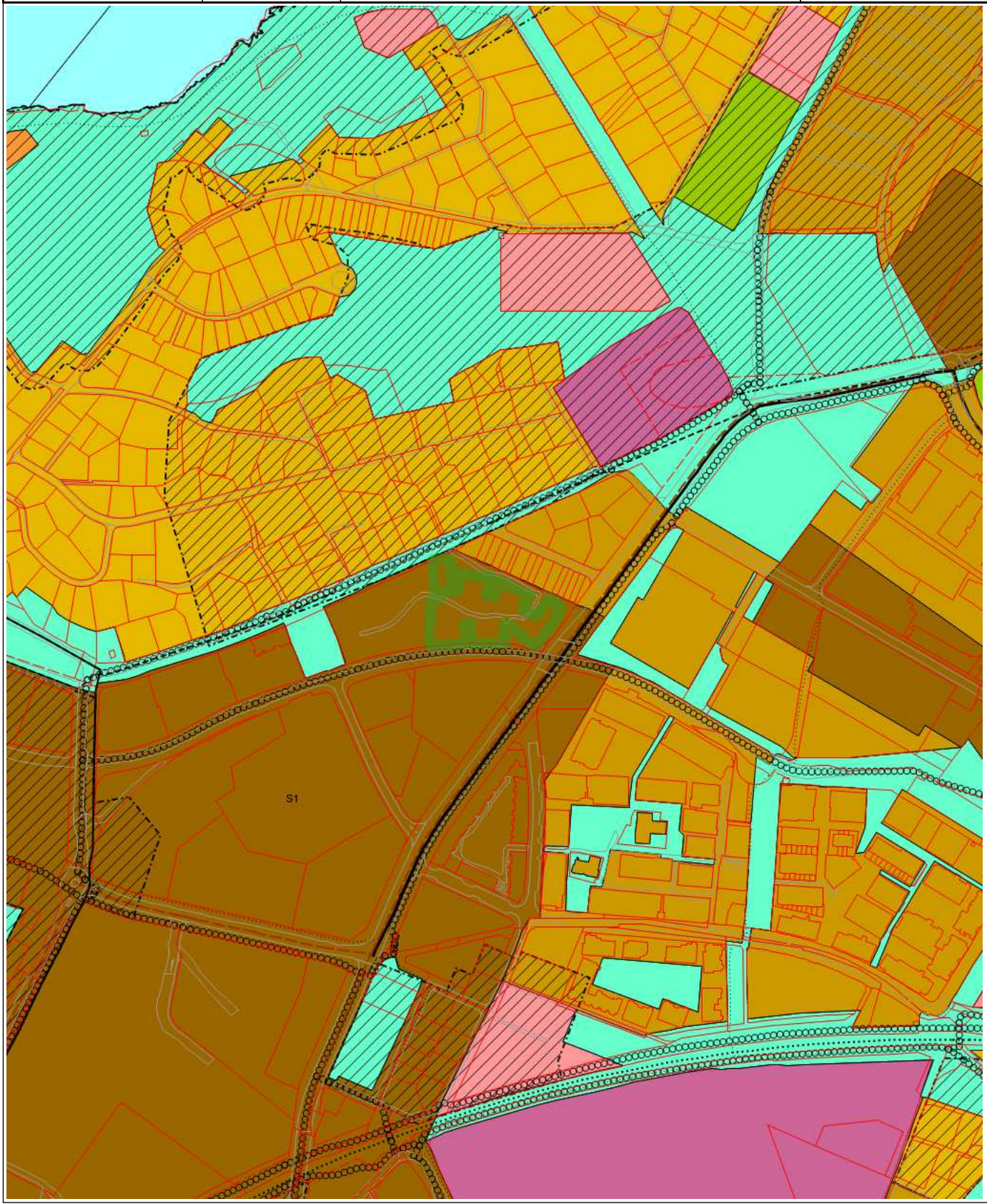
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 589	Fnr: 0	Snr: 123
Adresse:	Ladebekken 36 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

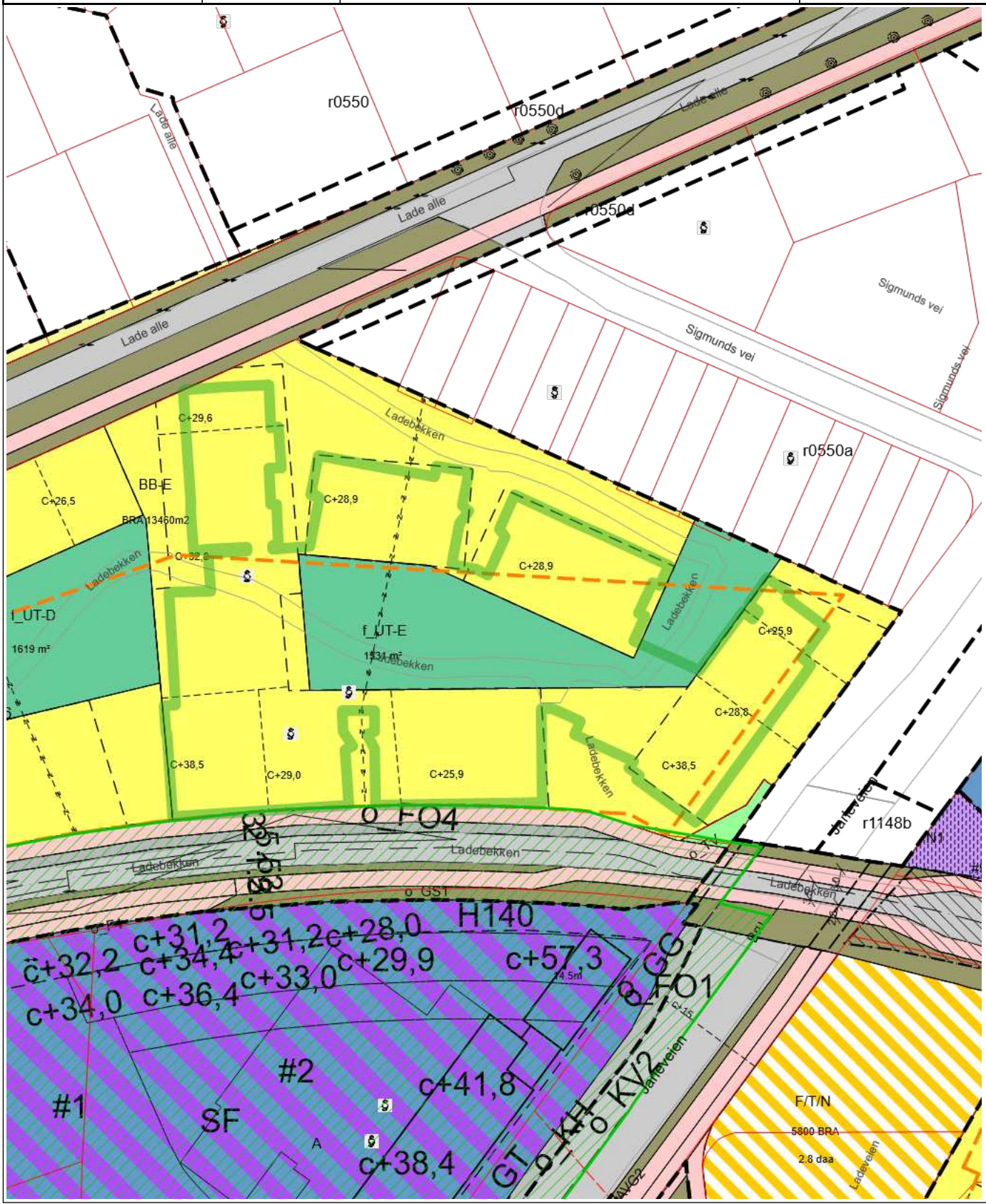
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia
- Bestemmelseområde #12 Bynaturpark
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Naturområder
- Friluftsområde i sjø

Trondheim

Reguleringsplaner

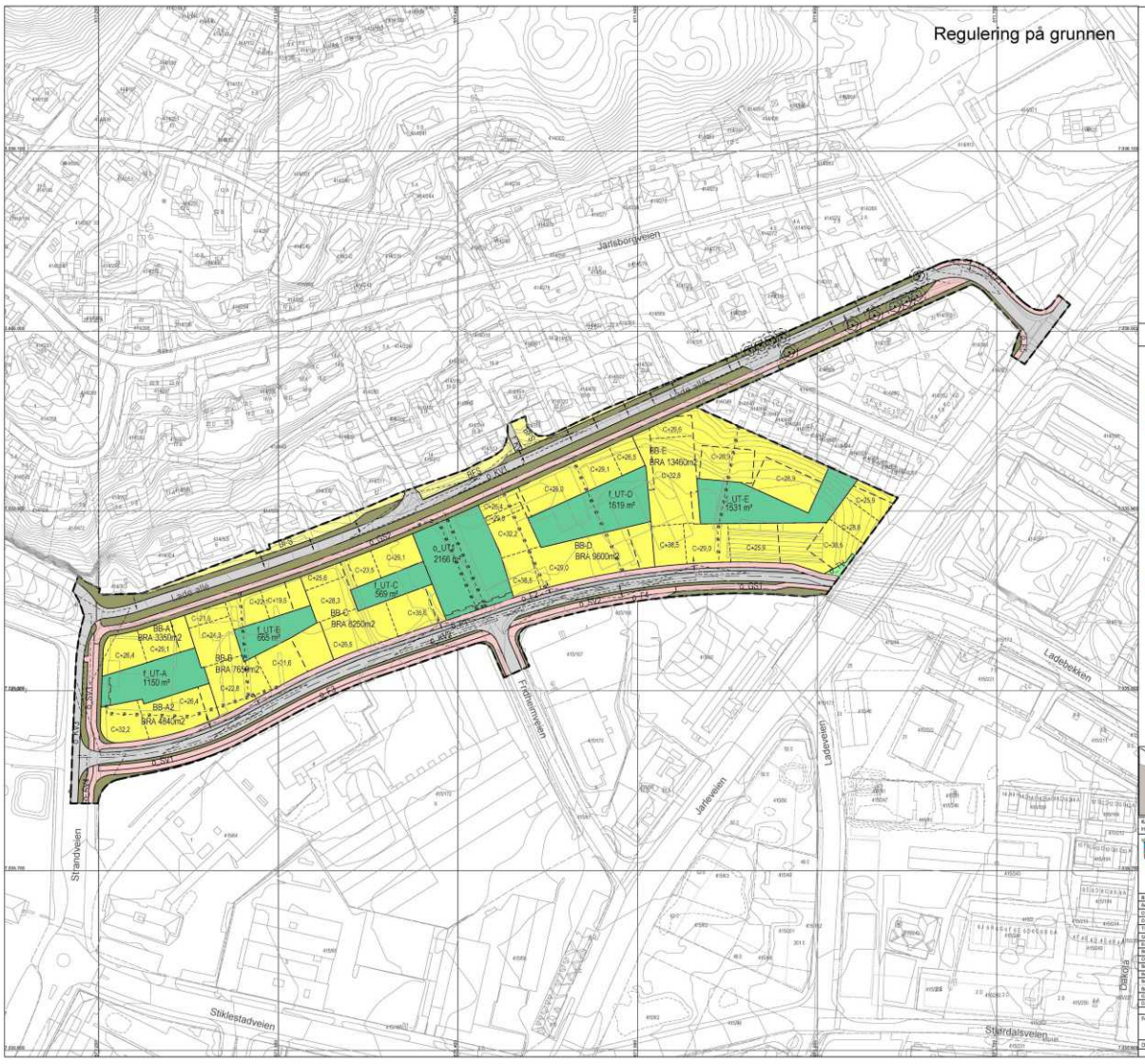
Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 589	Fnr: 0	Snr: 123
Adresse:	Ladebekken 36 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Bru
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Kontor
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Kontor/Industri
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Kontor
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser
- Turveg
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- RpBestemmelseOmråde
- Renovasjonsanlegg
- Parkeringshus/-anlegg



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:15/18315 r20150036

Strandveien 75, Lade allé 3, 9 og 9B, Ladebekken 11 og 15

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1 juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 31.05.2018 og saksnummer 81/18 vedtatt planen.

Byplansjefens delegerte vedtak 23.07.2018

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med byplansjefens delegerte vedtak

Ragna Fagerli

Byplansjef

TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
   - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)
   - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
   - Uteoppholdsareal (1600)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
   - Kjøreveg (2011)
   - Fortau (2012)
   - Gang-/sykkelveg (2015)
   - Sykkelveg (2017)
   - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
   - Parkeringsplasser (2082)

3. GRØNNSTRUKTUR
   - Turveg (3031)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Linje for regulert høyde
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



Kartsystem (x,y): Euref89 – UTM32 Høydereferanse: NN2000

Kartutsnitt pr dato: januar 2018 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Strandveien 75, Lade allé 3, 9 og 9B, Ladebekken 11 og 15

Plankart 1 av 2 – regulering på grunnen

Målestokk 1:1000 (A1)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revisjon	09.03.2017	RM/TS	Endret iht vedtak i bystyret 31.05.2018	19.06.2018	RM/TS
Mindre endringer	22.06.2017	RM/TS	Delegasjonsvedtak	23.07.2018	RM/TS
Mindre endringer	17.03.2018	sgroff			
Trafikkbehandling	29.05.2018	RM/TS			

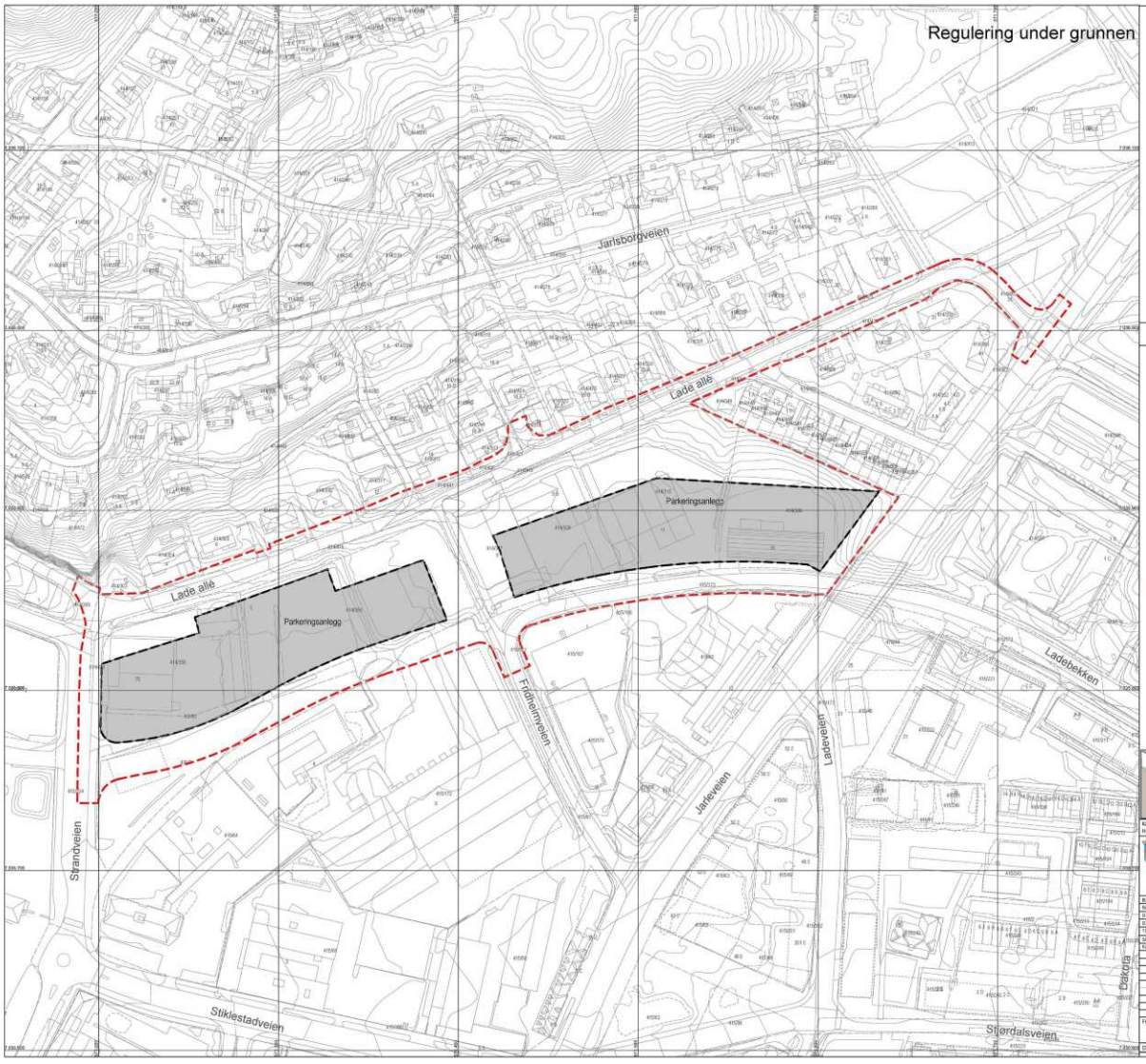
SAKSBEHANDLING I FOLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN
Kunngjøring varslarende reguleringsarbeidet	04.04.2015	
Behandlet i bygningsrådet/plansutvalget	31.01.2017	
Offentlig ettersyn	09.10.-18.11.2017	
Behandlet i bygningsrådet/plansutvalget - utsatt	06.03.2017 - utsatt	
Behandlet i bygningsrådet/plansutvalget - utsatt	20.03.2017 - utsatt	
Behandlet i bygningsrådet/plansutvalget	08.04.2018	
Behandlet i miljø- og tilgjengelighetsgruppen	16.05.2018	
Godkjent i bystyret	31.05.2018	
Delegasjonsvedtak	23.07.2018	

Forslagsstiller: Per Knudsen Arkitektkontor AS på vegne av Heimdal Eiendom AS

Dato: 30.10.2015

Reguleringsplannr: r20150036

Kommunens saksnr: 15/18315



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:15/18315 r20150036

Strandveien 75, Lade allé 3, 9 og 9B, Ladebekken 11 og 15

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1 juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 31.05.2018 og saksnummer 83/18 vedtatt planen.

Byplansjefens delegerte vedtak 23.07.2018

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med byplansjefens delegerte vedtak

Ragna Fagerli

Byplansjef

TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Parkeringsanlegg (2083)

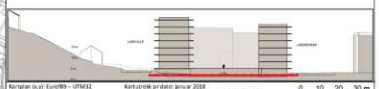
JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

Plangrense

Grense for arealformål

ILLUSTRASJONSLINJER:

Planens begrensning på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32 Høydereferanse: NN2000

Kartutrenk pr dato: januar 2018 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Strandveien 75, Lade allé 3, 9 og 9B, Ladebekken 11 og 15

Plankart 2 av 2 – regulering under grunnen

Målestokk 1:1000 (A1)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revisjon	08.01.2017	BM/TS			
Diverse endringer	22.06.2017	BM/TS			
Diverse endringer	27.01.2018	sgw/f			
Til sluttbehandling	29.01.2018	BM/TS			

SAKSBEHANDLING I TIDLIGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	04.06.2015	

Forslagsstiller: For Knudsen Arkitektkontor AS på vegne av Heimdal Eiendom AS

Dato: 30.10.2015

Reguleringsplan: r20150036

Kommunens saksnr: 15/18315

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:
Ladebekken 36, 7041 Trondheim
Gnr. 414, Bnr. 589, Snr. 123, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260003

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Georg Høin

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 990 00 004

E-post: Georg.hoin@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.
