PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

DOKKGATA 4B

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Årskonteroll elekstrisk anlegg

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260017

Selger 1 navn
Petter Fornæss

Gateadresse
Dokkgata 4B

Poststed	Postnr
Trondheim	7042

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89477530

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: 164260017

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering dusjkabinett
Arbeid utført av	Bad & Våtrom AS

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rensing av avløpsrør utført i 2020
Arbeid utført av	Power Clean

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

Beskrivelse	Det har vært utettheter i noen leiligheter. Tiltak utført er nye verandadører, reparasjon yttervegg og bytte av en avtrekksvifte

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

Beskrivelse	Svank i gulv. Beskrevet i tilstandsrapport

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Diverse elektriker arbeid siste 20 år. Samsvarserklæringer på arbeid utført fra 2019 finnes i boligmappa.
Arbeid utført av	Buvik Elektro AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fjeldseth AS har utført el kontroll i februar 2026 og avvik er rettet

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks i parkeringskjeller

Document reference: 164260017

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av verandadør i 2021
Arbeid utført av	Hent AS

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

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

Beskrivelse	I henhold til plan- og bygningsloven § 11-12 varsles oppstart av endring av kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA). Planarbeidet skal endre på bestemmelsen og virkeområdet til § 10.5 Etablering av hybler.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er flere forslag om vedlikehold til årsmøte (f.eks etablering av vedlikeholdsfond) som kan medføre økte kostnader

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: 164260017

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: 164260017

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Fornæss	6a9eaef995396139a9859 3f4ddb37620aeebc03b	16.02.2026 12:00:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260017

- 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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Dokkgata 4 B

7042 TRONDHEIM

5001/409/295/19/0/0

Rapportdato

17.02.2026

TG 0	1
TG 1	1
TG 2	6
TG 3	1
TG IU	0

DOKKGATA 4 B - 5001/409/295/19/0/0

Befaring utført den 28.01.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS
Travbanevegen 1
7044 Trondheim
+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

DOKKGATA 4 B - 5001/409/295/19/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

DOKKGATA 4 B - 5001/409/295/19/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

DOKKGATA 4 B - 5001/409/295/19/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

DOKKGATA 4 B - 5001/409/295/19/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Dokkgata 4 B , 7042, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/409/295/19/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1998

Tomt: 2 174.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Petter Fornæss

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Boligblokk oppført i 1998 etter datidens gjeldende byggeskikk. Leiligheten ligger i 3. etasje. Bygget er oppført med hovedkonstruksjoner i støpt betong, etasjeskillere av støpt betong, utvendige fasader av murt teglsteinsmur, flatt tak utvendig tekket med takmembran.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Kjøkkeninnredning fra ca. 2006.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

DOKKGATA 4 B - 5001/409/295/19/0/0

3.etasje			
Primærrom 113 m^2	**Sekundærrom** 5 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 118 m^2	**BTA** 123 m^2
Beskrivelse primærrom Entrè/gang, WC/vaskerom, bad, gang, 3 soverom, stue/kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** Teknisk-rom, garderoberom/bod.	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

3.etasje			
BRA-i 118 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 14 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, WC/vaskerom, bad, gang, 3 soverom, stue/kjøkken, teknisk-rom, garderoberom/bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 118 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 14 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 123 m^2

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

DOKKGATA 4 B - 5001/409/295/19/0/0

Oppsummert

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

6 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på vinduene. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen. Sprekk i fliser over døren.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Det måles en svank på midten av gulvet på stue/kjøkken som går hele veien til enden av leiligheten. Fra yttervegger til midten av leiligheten er det en høydeforskjell på 25 mm. Dette er trolig pga. svank i bentongdekket. Det samme svanken ble målt i himling. Oppretting må gjøres lokalt.

Vaskerom/toalettrom: Rommet som er fra byggeåret har flis på gulv, malte strievegger og malt slett himling. Av installasjoner er servant med underskap, gulvmontert toalett, utslagsvask på vegg og opplegg for vaskemaskin. Sentralt avtrekk. Sluk i gulv. Ingen skader eller avvik utover normal elde og slitasje på rommet.

VVS: Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørstokker er installert i teknisk-rom. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på varmtvannsbereder. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes på bakgrunn av alder på badet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

DOKKGATA 4 B - 5001/409/295/19/0/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
16.02.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Vaskerom/WC er bod på opprinnelige tegninger.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 24.06.1998.

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

DOKKGATA 4 B - 5001/409/295/19/0/0

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

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

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Profilerte innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny verandadør i 2021.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på vinduene.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

DOKKGATA 4 B - 5001/409/295/19/0/0

4 Bad

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Sprekk i flis over dør og krakkelerende maling på karmlister.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen. Sprekk i fliser over døren.

Bilde



Levetid:

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

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

DOKKGATA 4 B - 5001/409/295/19/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring under badekar og under dusjkabinett. Mansjett ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes på bakgrunn av alder på badet.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Badekar, Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Bidè

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

DOKKGATA 4 B - 5001/409/295/19/0/0

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Ved visuell kontroll av bakside på vegg i teknisk-rom ble det ikke registrert symptomer på fukt.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
På bakgrunn av alder anbefales renovering av badet.

DOKKGATA 4 B - 5001/409/295/19/0/0

5 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

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

Type:
Betong

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

Kommentar:
Svank i gulv på stue/kjøkken registreres. Det registreres en svank på gulvet midt i stuen som går hele veien gjennom leiligheten.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det måles en svank på midten av gulvet på stue/kjøkken som går hele veien til enden av leiligheten. Fra yttervegger til midten av leiligheten er det en høydeforskjell på 25 mm. Dette er trolig pga. svank i bentongdekket. Det samme svanken ble målt i himling. Oppretting må gjøres lokalt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Oppretting må gjøres lokalt.

Levetid:

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

DOKKGATA 4 B - 5001/409/295/19/0/0

6 Vaskerom/toalettrom TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som er fra byggeåret har flis på gulv, malte strievegger og malt slett himling. Av installasjoner er servant med underskap, gulvmontert toalett, utslagsvask på vegg og opplegg for vaskemaskin. Sentralt avtrekk. Sluk i gulv. Ingen skader eller avvik utover normal elde og slitasje på rommet.

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate på kjøkkenøy og benkeplate i granitt.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator, Vinskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

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

Levetid:

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

DOKKGATA 4 B - 5001/409/295/19/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme
Vannbåren varme

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 1998 er installert i teknisk-rom.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørstokker er installert i teknisk-rom.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på varmtvannsbereder.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

DOKKGATA 4 B - 5001/409/295/19/0/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Felles gang

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Selger fikk utført EL-kontroll av boligen i 2026. Det refereres derfor til rapport utarbeidet av elektriker.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

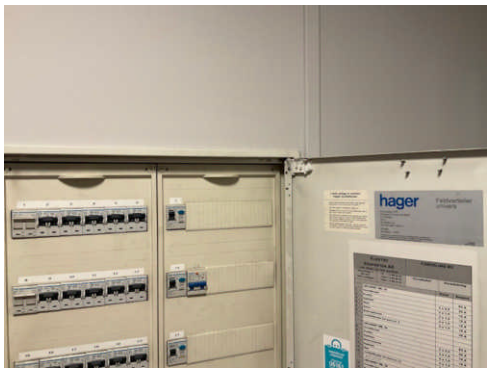
Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

DOKKGATA 4 B - 5001/409/295/19/0/0

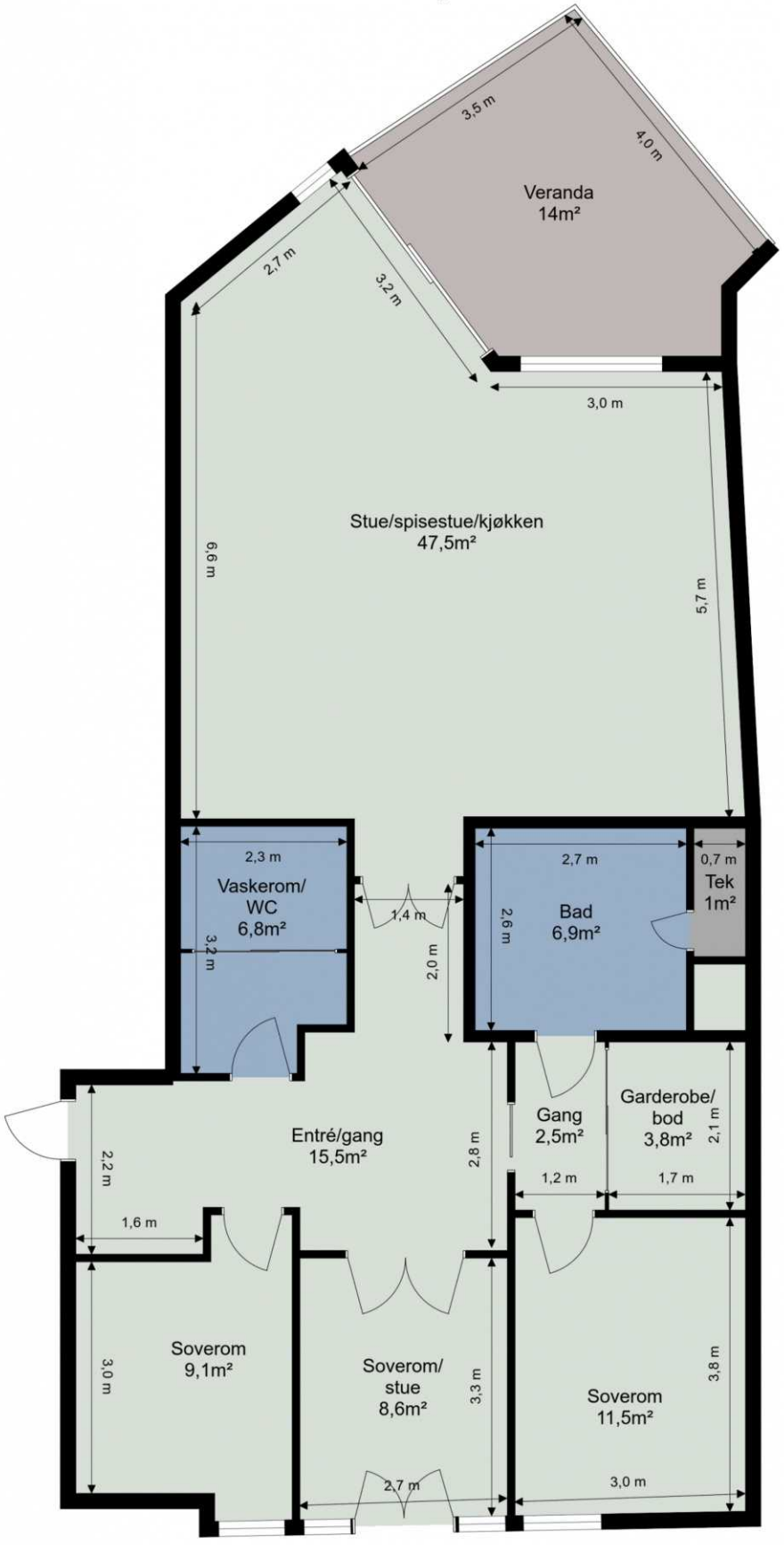
Bilde



DOKKGATA 4 B - 5001/409/295/19/0/0

Gjetnes takst

Dokkgata 4 B
3. etasje

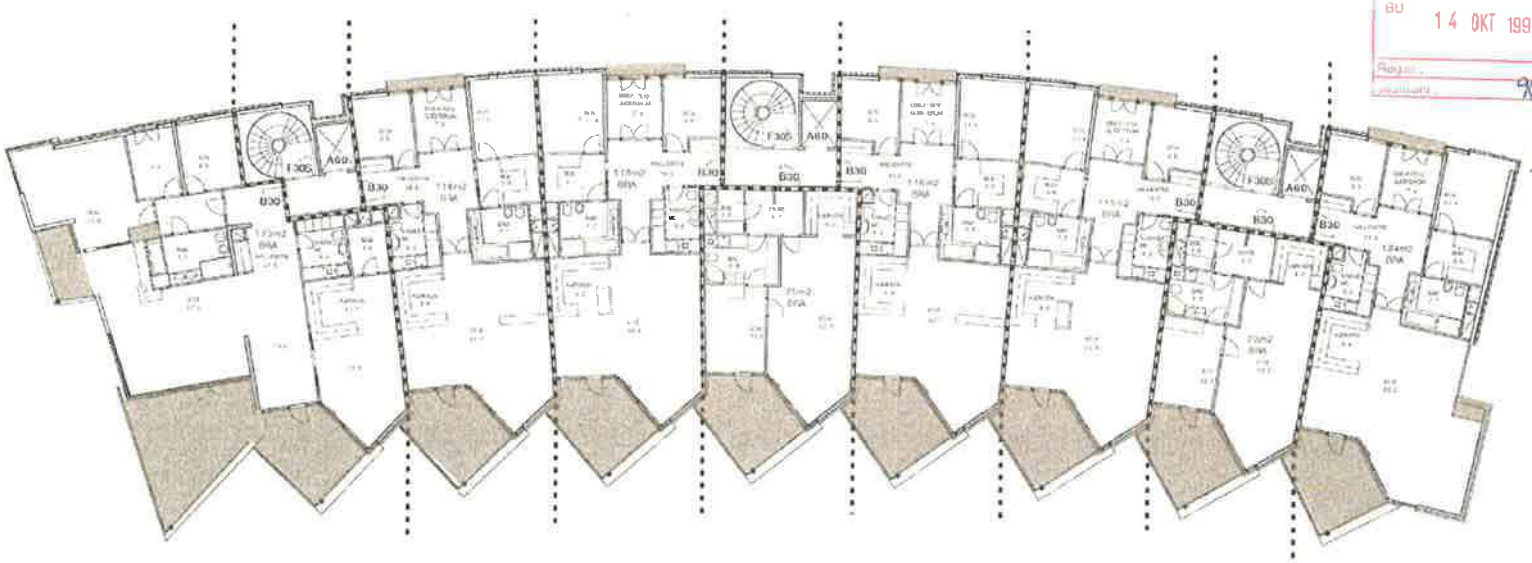


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

BRANNCELLE

BRANNVEGG BALKONG

TRONDHEIM KOMMUNE
Avd. BU
Sektor 300
14 OKT 1996
Arkivsak 96/44886



BYGGEMELDING

REV.	DATO	SIGN.	TEKST	TF-LISTE

UTBYGGER
Elvehavnbygg AS
Fjordgt. 11. 7010 Trondheim

ARKITEKT
PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
Fjordgt. 7. 7010 Trondheim

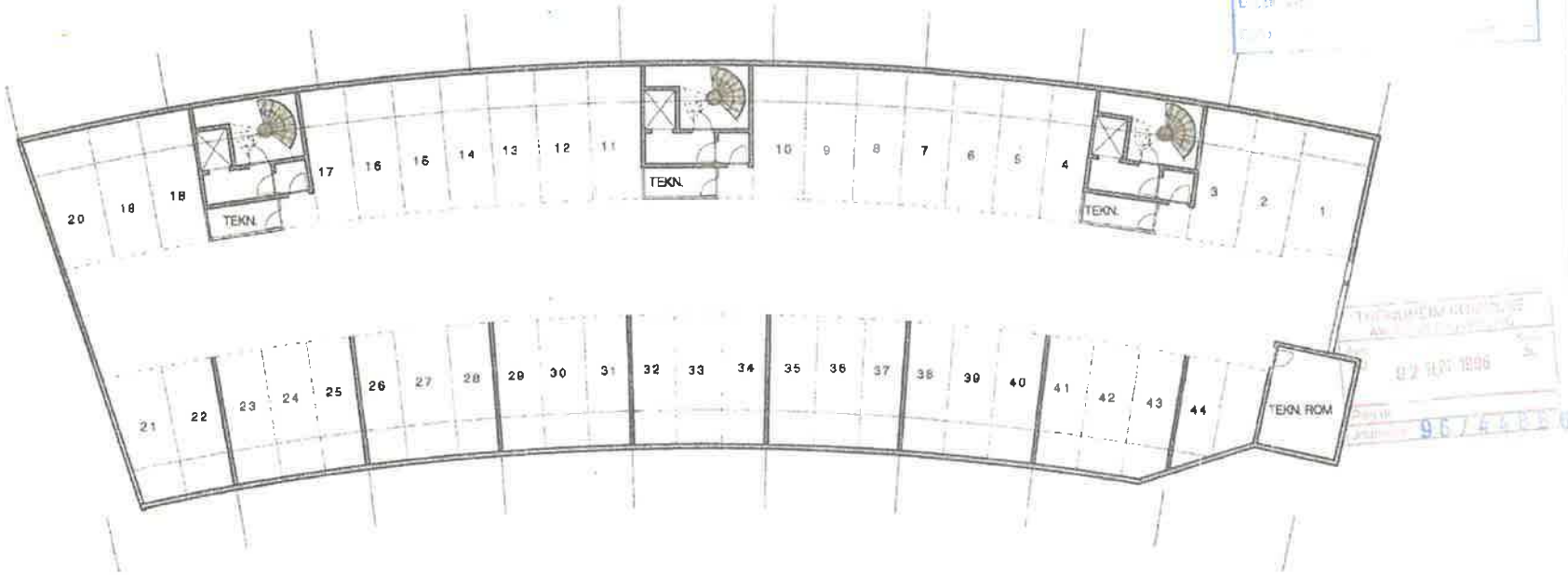
ELVEHAVN TERRASSE

TEGNET	OL / PKA	DATO	101096	PROSJEKTNR.
SAKSBEH.	JS / PKA	MÅL	1:200	9536

HOVEDTEGNING

BRANNPLAN
PLAN 3.

TEGNINGSNR.		REVISJON
A	1016	-



FORSENDELSE: ANTALL / P=PAPIR. F=FOLIE. D=DISKETT

	DATO
ELVEHAVNBYGG	
H&F BACHKE	

PKA	

BYGGEMELDING

REV.	DATO	SIGN.	TEKST	TF-LISTE

UTENGGER:

Elvehavnbygg AS
Fjordgt. 11. 7010 Trondheim

ARKITEKT

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
Fjordgt. 7. 7010 Trondheim

ELVEHAVN TERRASSE

TEGNET:	OL / PKA	DATO:	270806	PROSJEKTNR.
SAKSBEH.:	PK / PKA	MÅL:	1:200	9536

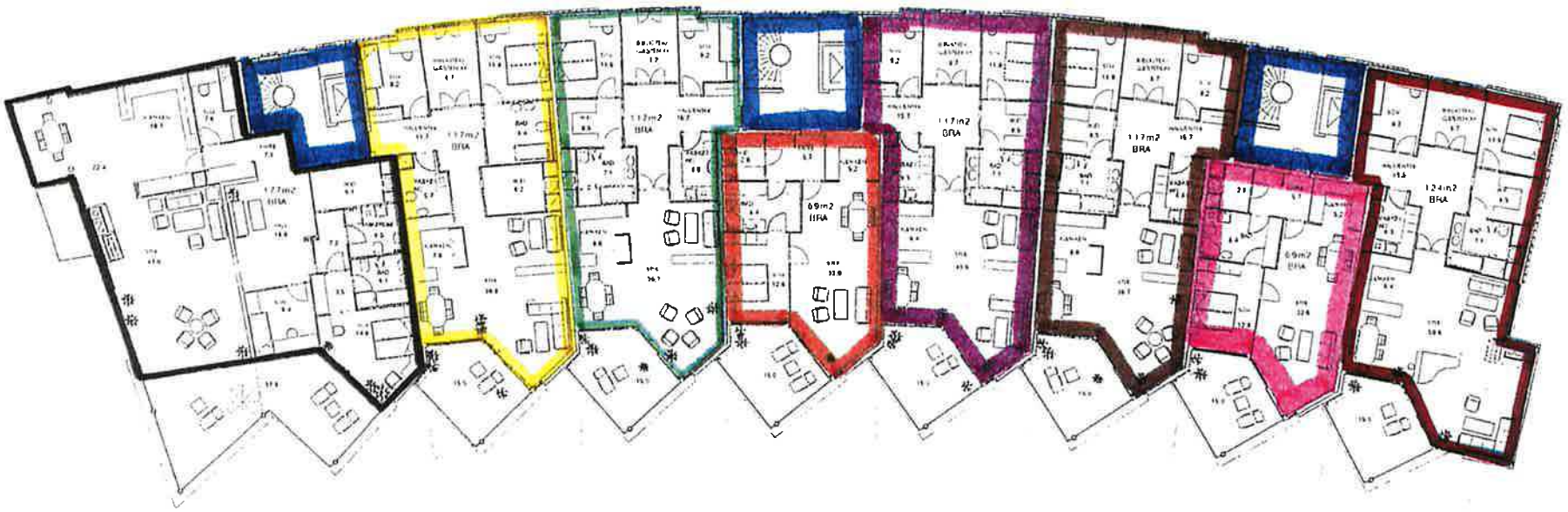
HOVEDTEGNING

PLAN 0. PARKERINGSKJELLER

TEGNINGSNR.	REVISJON
A 1000	-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/15548/107
Attesteringstidspunkt 2026-01-21 12:08

Per Knudsen pka Arkitektkontor AS
Fjordgata 7 - 7010 Trondheim



SNR.17 SNR.18 SNR.19 SNR.20 SNR.21 SNR.22 SNR.23 SNR.24

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 409 Bnr. 295
Seksjon nr.: 17 - 18 - 19 - 20 -
Felles 21 - 22 - 23 - 24

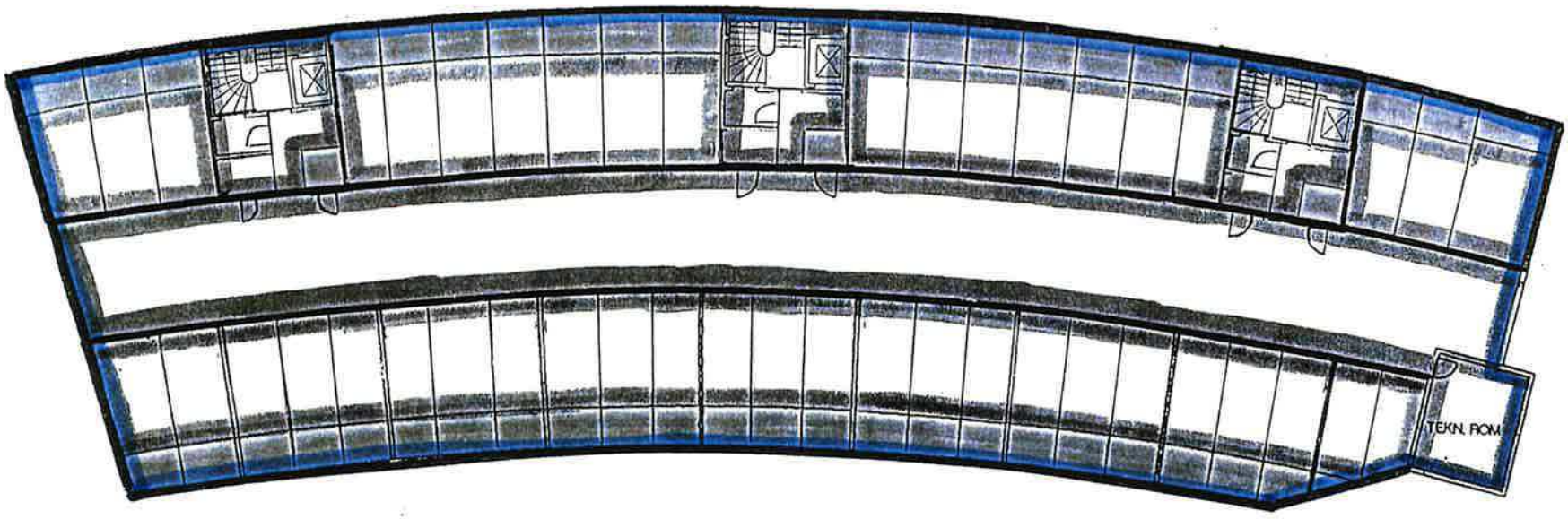
ELVEHAVN TERRASSE

PLAN 3. etg.
1:200
28.06.96
rev 03.09.97

Side4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/15548/107
Attesteringstidspunkt 2026-01-21 12:08

pka
Per Knudsen Arkitektkontor A.S
Bjørndalsvegen 7 - 7014 Trondheim

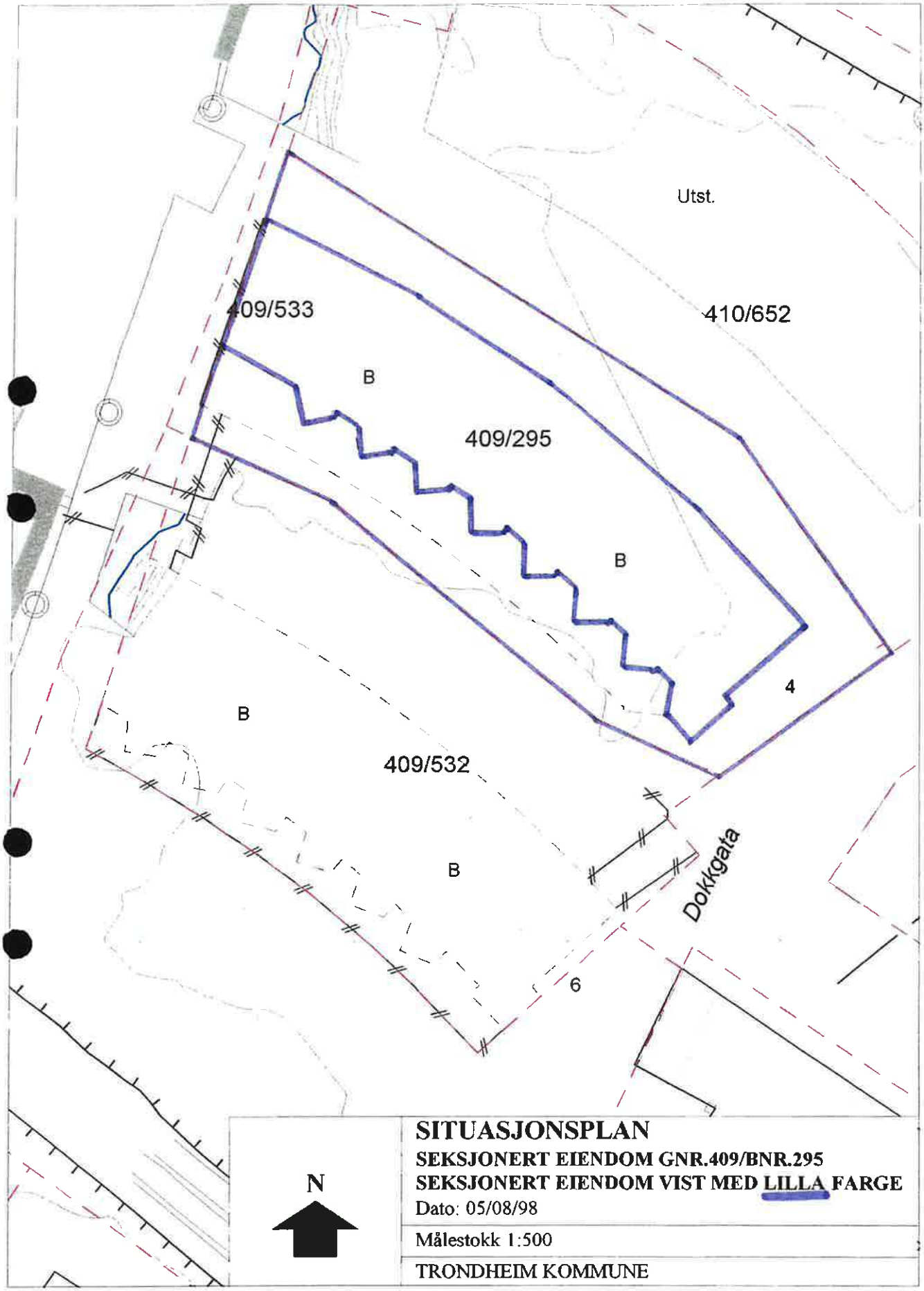


BLÅ FARVE = FELLESAREAL

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 409 **Bnr.** 295
Seksjon nr.:
Felles

ELVEHAVN TERRASSE
PLAN KJELLER
1:200

Side 8



SITUASJONSPLAN
SEKSJONERT EIENDOM GNR.409/BNR.295
SEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE
Dato: 05/08/98
Målestokk 1:500
TRONDHEIM KOMMUNE

Side 1

enova

Energiattest



Adresse **Dokkgata 4B, 7042 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **12.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258603**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **10571715**
Gårdsnummer **409**	Bruksnummer **295**
Seksjonsnummer **19**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1998**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **108,94 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **112,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 512 kWh**



Dokkgata 4B, 7042 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Dokkgata 4B, 7042 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

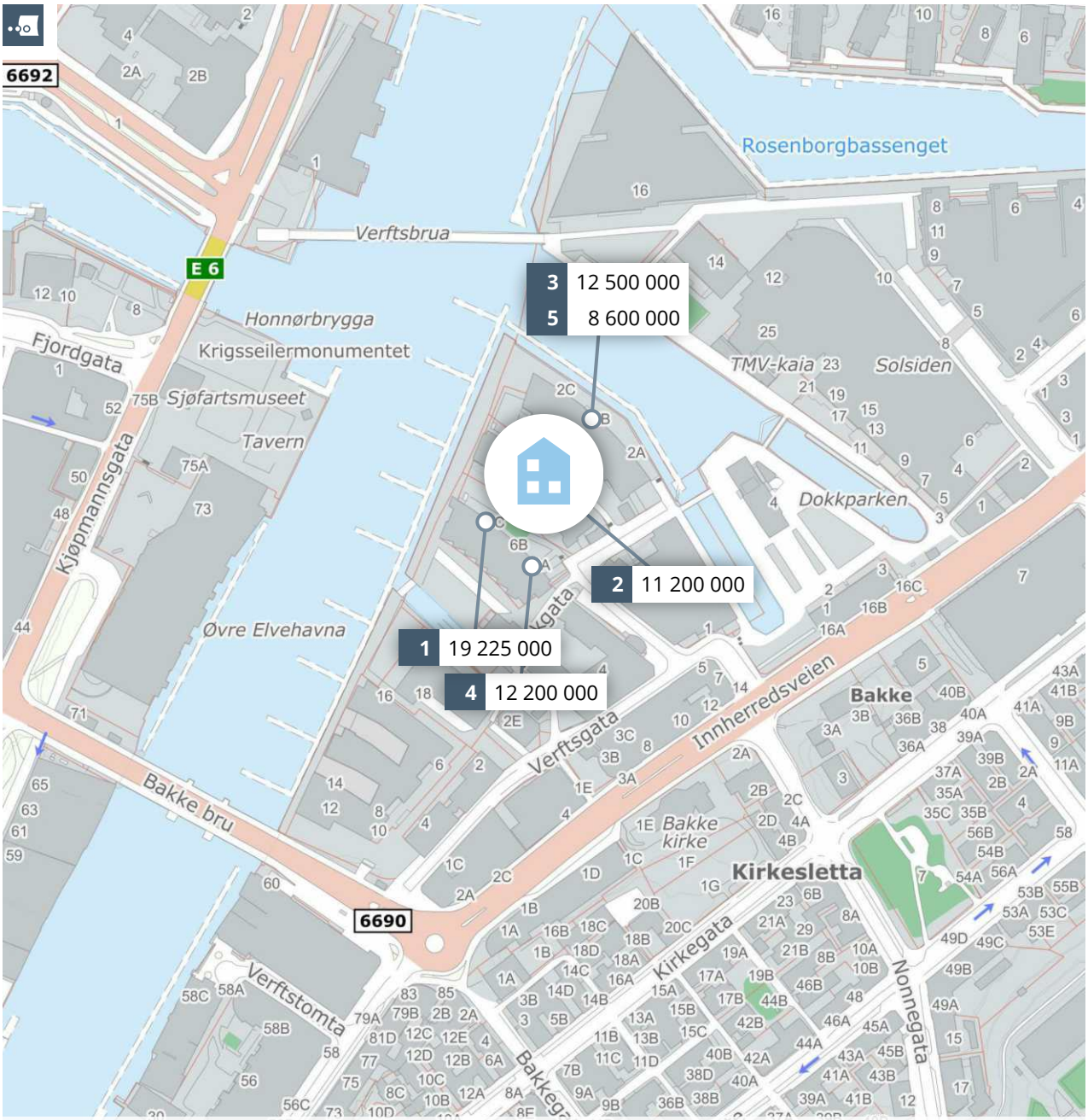
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

DOKKGATA 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 05.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dokkgata 4 B, 7042 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 409 BNR 295 FNR 0 SNR 19 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 4

Verdivurdert til

9 850 000

0	9 850 000	83 475
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1998

Fellesutgifter	3 554
Formue	0
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dokkgata 6 C				28.05.2025	19 225 000	**19 225 000**	-	19 225 000	**157 582**
	122 m²	1997	6. etg	2 sov						
2	Dokkgata 4 A				28.05.2025	11 200 000	**11 200 000**	-	11 200 000	**94 915**
	118 m²	1998	1. etg	3 sov						
3	Dokkgata 2 B				11.01.2025	13 990 000	**12 500 000**	0	12 500 000	**93 284**
	134 m²	1998	6. etg	2 sov						
4	Dokkgata 6 A				30.04.2025	12 950 000	**12 200 000**	0	12 200 000	**89 051**
	137 m²	1998	3. etg	2 sov						
5	Dokkgata 2 B				18.03.2025	7 900 000	**8 600 000**	0	8 600 000	**95 556**
	90 m²	1998	4. etg	2 sov						

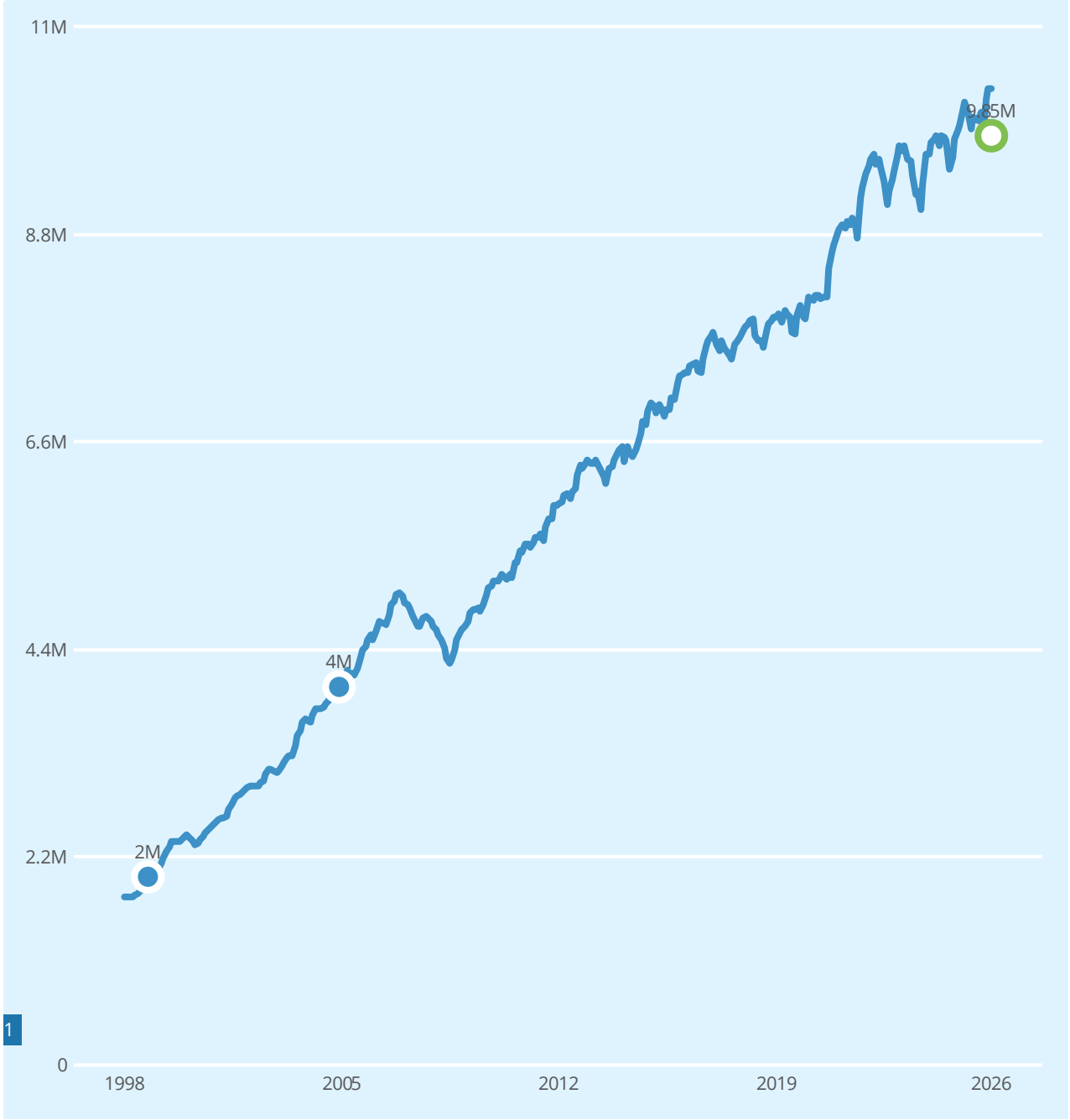
Stor 4-roms selveierleilighet på 118m². Leiligheten ligger i 3.etasje i en av Trondheims mest attraktive bygg og boområder. Beliggende på Solsiden med alle servicefunksjoner rett utenfor døra.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

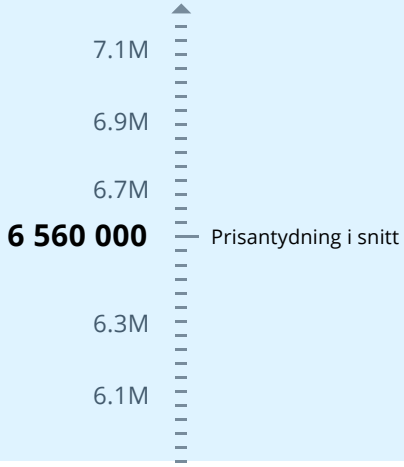


1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.06.2005	30.06.2005	15.08.2005	3 850 000	4 000 000	-	4 000 000
28.05.1999		28.05.1999	-	2 000 000	-	2 000 000

Leiligheter til salgs i ROSENBORG 4 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

58
dager

Leiligheter solgt i ROSENBORG 4 grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

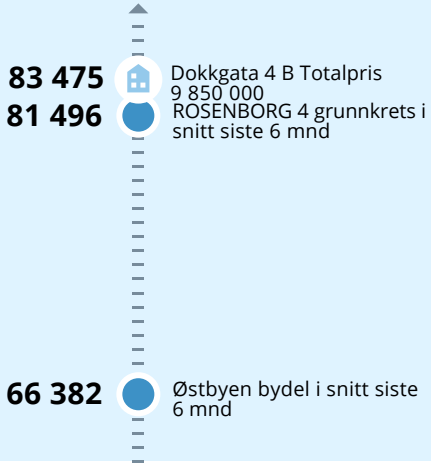


Solgt i snitt i løpet av

98
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser





Elektriske installasjoner

Kontroll, ettersyn og vedlikehold

Dokkgata 4b
Petter Fornæss
Elektriske installasjoner

Kontroll utført 4.2.2026
av Fjeldseth AS
Knut-Jørgen Berg-Hansen (Kontrollør)
Lars Tore Johansen (Serviceleder)

FJELDSETH AS
GRUNNLAGT 1900

Elsjekk bolig

Årskontroll: 2026
Skjemanummer: EL 2026-11-1
Kontrollobjekt: Dokkgata 4b
Kunde: Petter Fornæss
Anlegg: Elektriske installasjoner

FJELDSETH AS
GRUNNLAGT 1900

Kontrollpunkt	Merknad	OK	I.A.	Avvik
Inntak og sikringsarrangement				
Branntetting/Låsing		☑	☐	☐
Kursfortegnelse og renhold		☑	☐	☐
Sikringer/dimensjonering		☑	☐	☐
Kabelinnføringer		☑	☐	☐
Overspenningsvern		☑	☐	☐
Kurssikringer og øvrige komponenter ikke har varmgang		☑	☐	☐
Jordingssystemer				
Jording og utjevningsforbindelser		☑	☐	☐
Isolasjons-/jordfeilmåling		☑	☐	☐
Jordfeilbryter/varsler		☑	☐	☐
Installasjon og utstyr				
Lokk og deksler uten synlig skade		☑	☐	☐
Kabler og ledninger uten synlig skade		☑ 11	☐	☐
Stikkprøve belysning og annet utstyr		☑ 3	☐	☐
Bruk av skjøteledninger	Ikke aktuell	☐	☑	☐
Sikkerhet				
Fungerende røykvarslere		☑	☐	☐
Brannslukningsutstyr		☑	☐	☐
Eier eller bruker av boligen er gitt informasjon om følgende punkter				
Komfyrbranner		☑	☐	☐
Eiers ansvar (samsvarserklæring og dokumentasjon)		☑	☐	☐
Tildekkeing av ovner og bruk av el. utstyr		☑	☐	☐
Fare ved bruk av for store lyskilder		☑	☐	☐
Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger		☑	☐	☐
Risiko ved løse lamper og ovner i barnerom		☑	☐	☐
Behov for overspenningsvern		☑	☐	☐
Behov for jordfeilbryter(e)		☑	☐	☐
Tørt/sprøtt ledningsanlegg		☑	☐	☐

Merknader til kontroll:

Gjennomgang og kontroll av installasjonen er basert på tilgjengelig informasjon ved utførelse. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomføring av oppdraget ikke kan avdekke

Status:
Elektriske installasjoner er kontrollert og funnet i orden

Kontrollert
04.02.2026

av utførende
Knut-Jørgen Berg-Hansen

Informasjon:
Det er oppdaget ett eller flere punkter som er anmerket i rapporten som anbefalinger eller informasjon
Disse er beskrevet i vedlikeholdsplanen.

Forbehold

Gjennomgang og kontroll av installasjonen er basert på tilgjengelig informasjon ved utførelse. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som man ved en normal og aktsom gjennomføring av oppdraget ikke kan avdekke.

Elektriske installasjoner Vedlikeholdsplan - Avvik

Årskontroll: 2026
Kontrollobjekt: Dokkgata 4b
Anlegg: Elektriske installasjoner
Kunde: Petter Fornæss

FJELDSETH AS
GRUNNLAGT 1900

Avvik	Tilstandsgrad			Avvik		Annet
	TG 1	TG 2	TG 3	Lukket	Åpne	
Elektro	0	0	0	4	0	1

Beskrivelse klassifisering av avvik

TG 0	Forholdet angis som en merknad og gis aksept, men utbedring anses som et forbedringspotensial for å heve sikkerhetsnivået på anlegget.
TG 1	Mindre avvik, feil eller mangler til referansenivået på installasjon, materiell eller dokumentasjon. Avvik uten fare eller forbedringstiltak
TG 2	Vesentlige avvik, feil eller mangler i forhold til referansenivået på installasjon, materiell eller dokumentasjon. Avviket **kan** føre til svikt i det elektriske anlegget og/eller fare for varmgang
TG 3	Store eller alvorlige avvik, feil eller mangler i forhold til referansenivået på installasjon, materiell eller dokumentasjon. Avviket **vil** kunne føre til svikt i det elektriske anlegget og/eller fare for liv eller brann

Liste er sortert etter tiltaksgrad (alvorligste først) og deretter status på avvik (åpne avvik først)

Siste oppdaterte Vedlikeholdsplan

Andre observasjoner

Informasjon, anbefalte tiltak og andre opplysninger

TG 0 EL-AV-5249 09.02.2026

Kontrollpunkt:

Informasjon

Kabler og ledninger uten synlig skade

Lokasjon:

Generel installasjon

Beskrivelse:

El-anlegget er av eldre årgang. Forventet levetid på elanlegget er 15-30 år.
Anlegget er opprinnelig fra 1998 tallet. Kan være behov for renovasjoner,
kunne ikke avdekke noe større brannfarer eller avvik enn skrevet i rapporten.

Lukkede avvik

Avvik som er utbedret og lukket

TG 2 EL-AV-5245 06.02.2026

✓ Lukket avvik

11.02.2026

Kontrollpunkt:

Stikkprøve belysning og annet utstyr

Lokasjon:

Bad

Beskrivelse:

Kabler har lagt i klem inntil takfeste. Ledninger er tydelige brent og skadet.

Tiltak utført:

Byttet lysarmatur



TG 2 EL-AV-5248 06.02.2026

✓ Lukket avvik

11.02.2026

Kontrollpunkt:

Kabler og ledninger uten synlig skade

Lokasjon:

Bryterpanel stue

Beskrivelse:

Kobling og kabler er utenfor veggbokser.

Tiltak utført:

Ledninger og koblinger er montert inne i boks



TG 1 EL-AV-5246 06.02.2026

✓ Lukket avvik

11.02.2026

Kontrollpunkt:

Stikkprøve belysning og annet utstyr

Lokasjon:

Garderobe

Beskrivelse:

Ledninger er sprøe og gir tydelige tegn til klor gass skader.

Tiltak foreslått:

Bytt armatur




TG 1 EL-AV-5247 06.02.2026

✓ Lukket avvik

11.02.2026

Kontrollpunkt:

Stikkprøve belysning og annet utstyr

Lokasjon:

Vaskerom

Beskrivelse:

Tydelige tegn til varmgang i kabel og kobling. Bytte armatur

Tiltak utført:

Byttet vaskerom



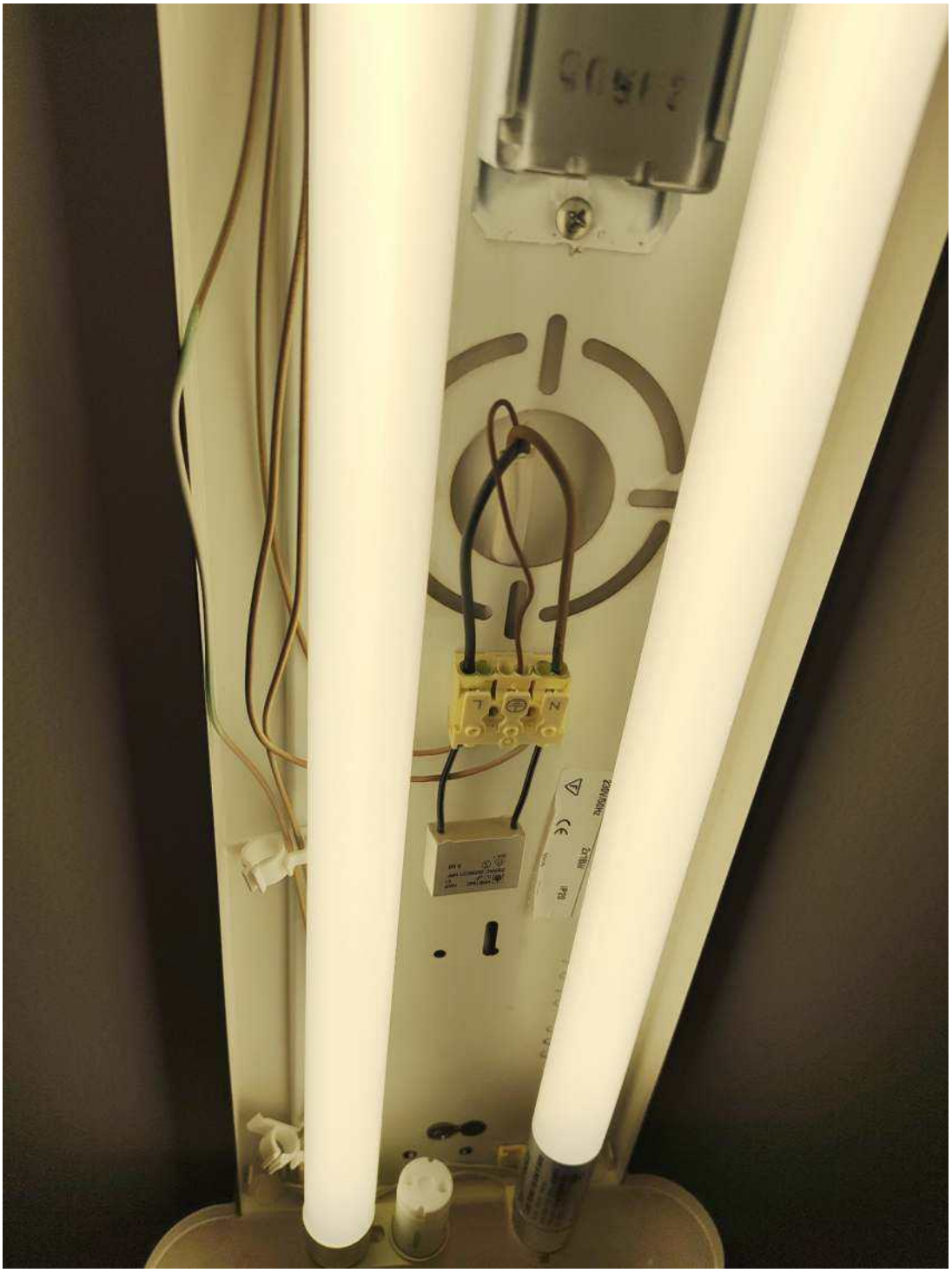
Årskontroll: 2026
Kontrollobjekt: Dokkgata 4b
Anlegg: Elektriske installasjoner
Kunde: Petter Fornæss

FJELDSETH AS
GRUNNLAGT 1900

Referanse avvik ID: EL-AV-5246

Stikkprøve belysning og annet utstyr

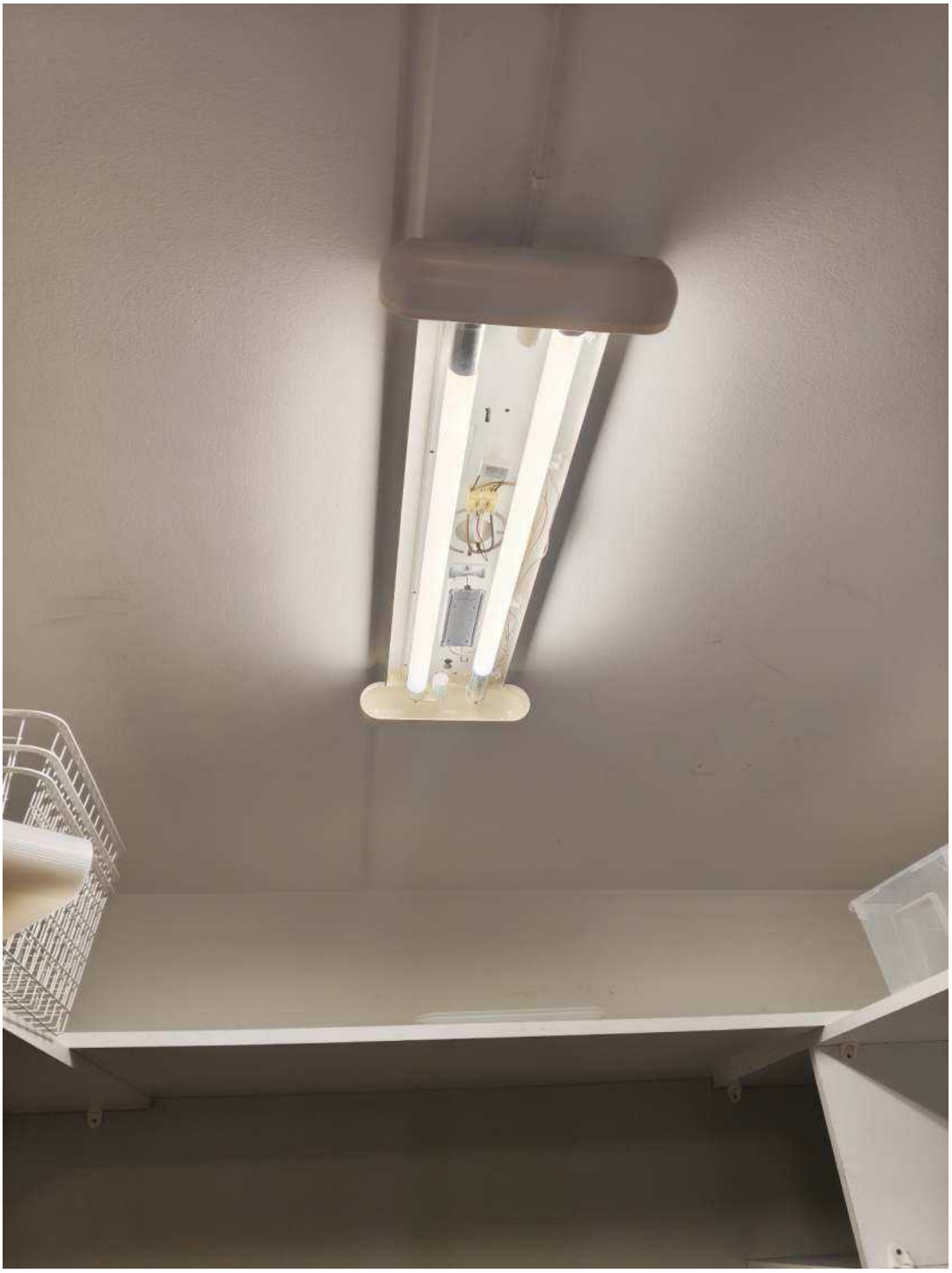
Garderobe



Referanse avvik ID: EL-AV-5246

Stikkprøve belysning og annet utstyr

Garderobe



Referanse avvik ID: EL-AV-5245

Stikkprøve belysning og annet utstyr

Bad



Referanse avvik ID: EL-AV-5247

Stikkprøve belysning og annet utstyr

Vaskerom



Referanse avvik ID: EL-AV-5248

Kabler og ledninger uten synlig skade

Bryterpanel stue



PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 409, bnr. 295, snr. 19 i Trondheim
Adresse: Dokkgata 4B, 7042 TRONDHEIM
Onr. 164260017

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3.554,-

Felleskostnader inkluderer Se vedtektene

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr -
avdrag Kr -
og driftsutgifter Kr 3.554,-

Utestående krav: 0,- pr 21.1.26

Forsikret i IF Polisenr SP4828133 Forfall 3.2. 8.3.25 Betalt 8/3-25

Andel felles gjeld kr. - pr
Långiver / lånenr. -
Lånets totale saldo - pr
Lånetype - Antall terminer årlig :
Årlig rentesats - pr
Dato siste termin -

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. - pr
Total formue kr. - pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

—

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

—

Eiendomsmegler Hanne Alstad Thoresen | +47 93 44 17 41 | hanne.thoresen@privatmegleren.no

Benum & Johansen AS | Fjordgata 31 | 7010 TRONDHEIM

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: -

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / ~~nei / krever styregodkjenning~~)? se husordensregler

Følger det garasje/~~bil~~oppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6.780,- inkl. mva
Innhenting av opplysninger	Kr	3.530,- — " —
Evt. andre gebyrer	Kr	-
Kontonummer for gebyrer:		Faktura sendes

Styreleder i sameiet

Navn: Lena Mittet

Adresse: Dokkgt. 4A, 7042 Trh

Telefon: -

Fax: -

E-post: lemi@equinor.com

Send svar til: **stig.johansen@privatmegleren.no**

Dato og sted: Trh 21/8-22

CRETO
Org.nr: 988 485 551 MVA – post@creto.no

Forretningsførers stempel/underskrift

VEDTEKTER FOR SAMEIET DOKKGATA 4

(org. nr. 980 440 575)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med etableringen av sameiet 15. september 1998, sist endret på ordinært årsmøte 25.05.2020.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Dokkgata 4.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 45 boligseksjoner på eiendommen gnr. 409, bnr. 295 i Trondheim kommune.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

(2) Korttidsutleie av seksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(4) 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/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, 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 og dyrehold
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
Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av 1 parkeringsplass. Styret holder oversikt over innbyrdes fordeling av plasser. Dersom det foreligger saklig grunn og det ikke skaper vesentlig ulempe for den/de seksjonseierne det gjelder, kan styret vedta endringer i disposisjonsretten. Sameiet disponerer ingen plasser som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser).

4-2 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret fastsetter regler for montering av ladepunkt og kan fastsette vilkår. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten og evt. tilleggsdeler slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

(7) 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.

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

(9) Sameiet har godkjent at seksjon 44 har fjernet pipeløp i sin seksjon. Det er i den forbindelse inngått avtale mellom sameiet og seksjon 44 om at seksjonen bærer ansvar for eventuelle skader og kostnader som dette tiltaket måtte medføre. Avtalen er tinglyst på seksjon 44 sitt grunnbokblad og kan ikke slettes uten sameiets samtykke.

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 installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(5) Sameiet er erstatningsansvarlig for økonomisk tap på bruksenhetene som skyldes brudd på sameiets vedlikeholdsplikt, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med 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/internett som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk.

(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

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 kap.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 to andre medlemmer. Det skal velges to varamedlemmer.

(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.

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 styreleder og ett styremedlem 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.

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. Varsel kan gjennomføres ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

(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 har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller 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.

Husregler FOR SAMEIET DOKKGATA 4, NEDRE ELVEHAVN

Vedtatt på sameiemøte 19.10.1998 - Sist endret på sameiemøte 25.04.01.)

01. ANSVAR

Hver seksjonseier plikter å følge husreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Ytterdør, dør til garasje og kjøreport skal til enhver tid være lukket og låst.

02. TRIVSEL

Alle beboere må bidra til et trivelig og godt bomiljø i sameiet.

03. GJENSIDIG HENSYN

Samtidig som alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, må dette ikke sjenere andre beboere eller nedsette andres glede ved å bo i Dokkgt 4, Nedre Elvehavn. Mellom klokken 23.oo og 07.oo må det særlig vises hensyn. Det skal i dette tidsrom ikke utføres bygningmessige arbeider som medfører støy.

04. UTVENDIG PÅBYGG/ENDRINGER

Styret må godkjenne eventuelle utvendige endringer som forandrer byggets utseende. Målsatt skisse skal vedlegges søknaden. Dersom bygningskontrollens tillatelse er nødvendig, plikter seksjonseier selv å sørge for dette.

05. ORDEN, PARKERING OG AVFALL

Beboerene plikter å holde slik orden i ytre rom at fellesskapets trivsel respekteres. Biler, sykler o.l. parkeres i kjeller eller på anviste plasser. Avfall skal plasseres i anviste beholdere eller fjernes.

06. HUSDYR

Beboere må ikke ha husdyr som er til ulempe for andre. Ekskrementer fra husdyr på fellesarealer må umiddelbart fjernes av eieren.

07. KLAGER

Klager på overtredelse av vedtekter eller husregler skal rettes til styret. Klager skal framføres skriftlig og begrunnet. Alle beboere plikter å rette seg etter styrets avgjørelser.

08. UTLEIE

Utleie av garasjeplass skal godkjennes av sameiets styre. Utleie av leilighet skal meddeles sameiets styre.

09. GRILLING PÅ TERRASSER

For grilling på terrasser må det bare benyttes elektriske eller gassdrevne griller.

10. BILVASK I PARKERINGSKJELLER

Bilvask i parkeringskjeller er ikke tillatt.

11. PARABOLANTENNER

Parabolantenner på byggets fasader og terrasser er ikke Tillatt.

12. Trafikk på "private områder"

(Trafikk inn til hver blokk som idag har bom.)

Parkering på disse områder skal ikke forekomme.

Iflg. skilt på sperrebommene er det tillatt med nødvendig tilbringertjeneste.
Hva innebærer dette ?

- Nødvendig henting og bringing av varer og tjenester med kortest mulig opphold i forbindelse med dette.
- Henting og bringing av personer som finner det nødvendig å ha transport til og fra inngangsdør. Kortest mulig opphold i forbindelse med å følge personer inn/ut av leilighet.

Parkering av service/håndverker- biler kan tillates for kort tid, men parkering "hele dagen" er ikke tillatt.
Bilmotor stanses ved på og avlessing, på og avstiging.
Beboere plikter å orientere sine venner / slektninger / leverandører o.a. om de strenge bestemmelser som gjelder for området.

2024

Årsmøte Sameiet Dokkgata 4









Sted:

Scandic Hotel Solsiden

Tid:

kl. 18.00 mandag 28. april 2025



De tre blokkene i Dokkgata er et yndet fotoobjekt for turister som besøker området.



Vinterbelysningen på blokkene i Dokkgata blir lagt merke til og bemerket positivt av forbipasserende.

Agenda for ordinært årsmøte i Sameiet Dokkgata 4

Tid: Mandag 28. april 2025 – kl. 18.00
Sted: Scandic Solsiden, Beddingen 1, 7042 Trondheim

Saksbehandling iflg. vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

1.2. Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og eventuelle fullmakter

1.5. Godkjenning og eventuelle bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1. Gjennomgang og godkjennelse av regnskap for 2024 og budsjettet for 2025

2.2. Disponering av resultat

2.3. Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025

4.1. Styret foreslår uendret styrehonorar.

5. Innkomne forslag

6. Valg

6.1. Styret: På valg er to styremedlemmer og to varamedlemmer

(se forslag fra valgkomite)

6.2 Valgkomite:

På valg er ett medlem for to år

(se forslag fra styret)

7. Avslutning

Styrets årsmelding for 2024

Etter sameiermøtet 22.04.2024 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:	
Alf Skevig	(valgperiode: april 2023 til april 2025)
Styremedlem:	
Ulf Dalheim	(valgperiode: april 2023 til april 2025)
Styremedlem:	
Atle Vaadan	(valgperiode: april 2024 til april 2026)
Varamedlem:	
Geir Sneen	(valgperiode: april 2023 til april 2025)
Varamedlem:	
Brynjulf Hansen Juvik	(valgperiode: april 2023 til april 2025)
Valgkomité:	
Gunnar Brænne	(valgperiode: april 2023 til april 2025)
Espen Lien	(valgperiode: april 2024 til april 2026)
Revisor:	
Revisjonsfirma BDM	(valgt for 2024

Styremøter/årsmøtet

I løpet av 2024 har det vært avholdt fem styremøter. Det er behandlet 44 saker.
Alle møtene er holdt hos styreleder.
Varamedlemmene er innkalt til alle møter.

Årsmøtet for sameiet for 2024 ble avholdt 22. april 2024 på Scandic Bakklandet.
26 beboere møtte. De representerte 20 eierseksjoner. Tre fullmakter ble i tillegg levert og godkjent.

Styret oppfordrer flere av andelshaverne i Sameiet Dokkgata 4 til å delta på årsmøtene, også de som ikke bor der selv, men leier ut. Det er viktig at alle eiere får informasjon og deltar i avgjørelsene som angår sameiet og dets eiere/beboere.

Informasjon om styrets arbeid i 2024:

Styret har som årsrapporten viser hatt mange oppgaver å løse også i 2024, flere med behov for betydelig arbeid fra styreformann og styremedlemmer. Selv om de store prosjektene med heis, verandadører, utvendig maling m. m. etter hvert er blitt avsluttet, har det likevel dukket opp flere nye krevende saker, ikke minst med vannskader, nødvendig vedlikehold og utskiftning av teknisk utstyr.

Styret opplever at dialogen med beboerne er god, med mange henvendelser og nyttige tilbakemeldinger, noe som gjør at feil og vedlikehold kan tas på et tidlig stadium.
Det er fortsatt viktig at hver enkelt beboer følger med og varsler styret om det er noe som må følges opp eller rettes på i og rundt blokka vår.
Og:
Det er alltid lov for beboere å ta initiativ på vegne av fellesskapet når man ser at noe må ordnes. Det skaper et bedre bomiljø for oss alle.

Større saker:

Maling av blokka utvendig

Maling av blokka utvendig hadde vi dessverre utsatt for lenge – med den følge at diverse skader forårsaket av sol og regn var kommet på toppbuen mot vest og fronttopp mot elva.



Dette bildet av toppen mot nordvest på blokka viser hvor mye vind, regn og sol har herjet med treverket. Reparasjonen av dette medførte ekstrautgifter på rundt 100 000 kroner.

Vi planla i utgangspunktet malingen i to etapper - først skulle toppbuen males, deretter resten av blokka, når vi hadde det økonomiske på plass. Den totale kostnaden for maling og utbedring av skadene ville bli i overkant av 1,1 millioner kroner.

Styret måtte imidlertid innse at maling av resten av blokka utvendig ikke kunne utsettes lenger. Det var stor risiko for ytterligere skader, samtidig med at tilrigging og oppstartskostnader med å dele oppdraget ville dobles. Maling av hele blokka ble derfor satt i bestilling, noe vi visste ville bli krevende økonomisk.

Grunnet dårlig vær pågikk arbeidet noe lenger enn forventet. Men vi klarte tilslutt å lande det hele på en god måte. Kostnadene for det hele ble dyrere enn budsjettert. Ikke minst fordi det ble oppdaget råteskader i utvending treverk på yttervegg. Dette måtte naturligvis repareres. Det viste seg at det ble nødvendig med utbedring av hele hushjørnet mot Bakke Bro. Det ble oppdaget at vann kom inn i leilighet i 3. etasje under høststormene. Innvendig vannskade ble heldigvis unngått denne gangen.

Stor takk fra styret til alle i blokka, og en spesiell takk til styremedlem Atle Vaadan som var sameiets koordinator mot malerfirmaet. Han la ned en betydelig innsats for å få denne jobben loset trygt i havn. Det var mye som måtte koordineres. Kjempebra jobba!

Hærverk og bråk – møter med politiet

Vi har også gjennom 2024 opplevd betydelig sjenanse og bråk/hærverk knyttet til trafikken av festdeltakere mellom utestedene på Solsiden og nattklubben Fire Fine i Adressahuset. Som nevnt på årsmøtet i fjor, hadde alle de fire sameiene på Nedre Elvehavn møte med politiet om problemene. Politiet tok etter dette kontakt med utelivsaktørene, men de var ikke villige til å delta i en spleis for å leie inn vektere. Sameiene fant ut at en felles vektertjeneste i helgene ville koste oss godt over en million kroner, så dette var det ikke stemning for å iverksette.

Styret valgte derfor å se etter andre løsninger/tiltak. Dette redegjør vi nærmere for i avsnittet om utvidelse av sykkel/søppelbod.

Broplaner Krigsseilerplassen – Dokkgata

Mange av beboerne har vært opptatt av planer lansert i kommunen om en ny bro over elva fra Krigsseilerplassen til Dokkgata. En avgjørelse om dette skulle bli tatt i løpet av høsten. Vi fryktet at en slik løsning ville øke problemet med bråk og hærverk. Sameiet v/Dalheim bestemte seg derfor for å kontakte sentrale politikere for å engasjere seg i diskusjonen i forkant av politisk behandling.

Våre innspill ble sendt til byrådsleder Kristian Dahlberg Hauge. Han anbefalte oss å ta direkte kontakt med Line Fjørstad, leder av byrådsavdeling for Miljø, næring og samferdsel. Noe som ble gjort. Hun igjen lovet å koordinere dette med byrådsavdeling

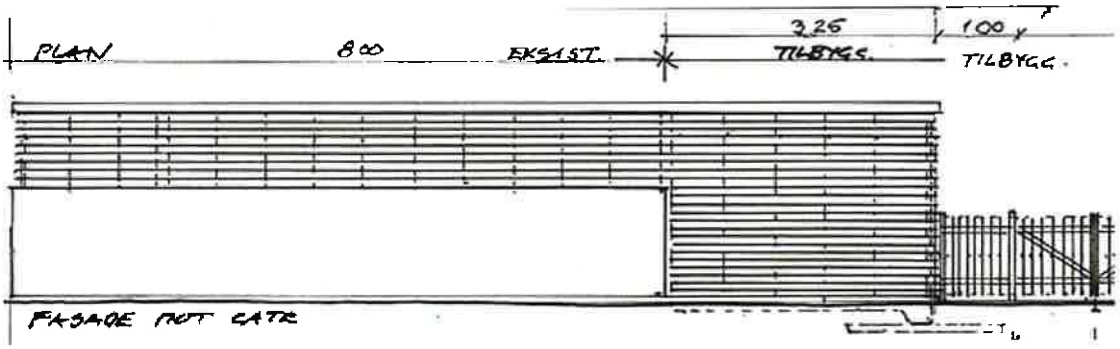
for byutvikling, og eventuelt koordinere et samlet møte med styrene i Dokkgata 1, 2, 4 og 6 hvor vi også muntlig kunne få legge frem våre innvendinger.

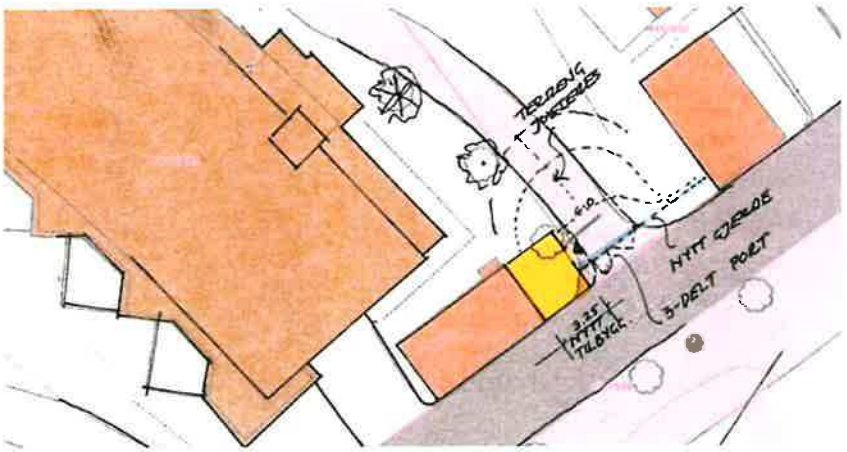
Før dette ble aktuelt ble det imidlertid vedtatt i kommunen at broplanene fra Krigsseilerplassen ble vraket, og at en utvidelse av Verftsbrua ville bli valgt. Dette er den absolutt beste løsningen sett fra sameiet sitt synspunkt. Vi tror at vårt engasjement i saken var med på å påvirke politikerne til den løsningen som til slutt ble valgt.

Utvidelse av sykkel/søppelbod, inkludert nytt gjerde/port

Sykkel/søppelbod har i lengre tid vært sprengt kapasitetsmessig. Styret regner med at det fremover blir enda større behov for plass til sykler, samt at det kommer flere kontainere for sortering av søppel. Det er derfor behov for en utvidelse av boden. I den forbindelse har vi også diskutert om dette kunne kombineres med «tiltak» for å forhindre/dempe bråk og hærverk. Ved at vi samtidig med utvidelsen setter opp et gjerde/ny port, vil dette begrense gjennomgangstrafikken på gangveien mellom Dokkgata 2 og Dokkgata 4. Beboer Anne Lise Nos laget et førsteutkast, som ble sendt videre til Per Knudsen Arkitektkontor (PKA).

Et forslag fra arkitektkontoret foreligger, noe som innebærer forlengelse av eksisterende bod mot gangveien. Ett tre må da fjernes. Det foreslås også gjerde som kan være med på å redusere/hindre gjennomgang fra uvedkommende. Se tegning.





Regnskap/vaktmestertjenestene

Vi har som kjent byttet fra TOBB til Creto Regnskap og Forvaltning AS som tar hånd om regnskapsføringen vår og vaktmestertjenesten. Styret er av den oppfatning at skiftet har vært positivt og at vaktmestertjenesten nærmest fra dag en fungerte veldig bra, spesielt fordi vi nå hadde kun en aktør å forholde oss til i forhold til vaktmestertjenester og brøyting/strøing og annet vedlikehold. De «nye» vaktmesterne har utført jobben på en utmerket måte, og rykker ut umiddelbart når vi ber om at noe ekstra må gjøres.

Også på regnskapssiden har vi fått et meget godt samarbeid med vår regnskapsfører, noe som har vært en nødvendighet dette året, ettersom vi gjennom sommer/høst hadde en utfordrende og anstrengt økonomisk situasjon, med svak likviditet. Det har vært svært positivt for styret at vi kun har hatt en person hos Creto å forholde oss til. Hun har vist seg å være en god og nyttig samarbeidspartner.

Med de økte vedlikeholdskostnadene klarte vi i en periode ikke å dekke alle løpende fakturaer gjennom andelshavernes månedlige innbetaling av husleie. Det ble derfor nødvendig å kontakte enkelte av leverandørene for å få avtalt utsettelse av betaling av fakturaer.

Vi har nok i perioder vært en krevende kunde for flere av disse, men har opplevd stor forståelse og god hjelp til å ro det hele i havn. Alle har vært positive og hjelpsomme. Dette har gjort at sameiet, selv om vi har balansert på knivseggen, har kommet oss i mål. Målet var å få regnskapet på plussiden ved årsskiftet.

Utbetaling av styrehonoraret som ble vedtatt på årsmøtet i april 2024 er pga av den økonomiske situasjonen ikke gjennomført før i april 2025.





Eksempler på arbeid utført av vaktmesterne fra Creto. Til venstre utført brøyting i vinter, t.h. ser vi de i gang med vask av garasje.

Opprydning i sykkelbod

Det ble høsten 2024 iverksatt en opprydding blant gamle, ubrukte sykler i sykkelboden. Beboerne ble varslet om at alle syklene ble påsatt røde merkelapper, og at de syklene som fortsatt hadde merkelappene på etter en måned ville bli fjernet.

Til slutt ble 12 sykler kjørt bort av vaktmesterne. Det ble ikke nevneverdig bedre plass i boden etter dette, så utvidelse av boden er fortsatt ønskelig og nødvendig.



Sykkelboden har i mange år vært overfylt. Tross en opprydningsaksjon er det fortsatt trangt om plassen. Med økende antall syklister i blokka, er det behov for en utvidelse.

Telenor-avtalen

Som redegjort for på fjorårets årsmøte, ble det våren 2024 forhandlet om ny felles avtale med Telenor på levering av internett og TV for de fire sameiene på Nedre Elvehavn.

Avtalen innebar at vi fikk beholde gammel pris, samt at samtlige leiligheter før sommeren fikk levert og installert den nyeste utgaven av T-We boksen.

Innvendige arbeider

Styret har til kjedsommelighet purret beboere som skal modernisere sine leiligheter om hvilke retningslinjer som gjelder m.h.t. støy og bruk av fellesområdene. Det ser nå ut som mye er falt på plass, for det er vesentlig mindre klager som kommer til styret. Veldig bra at alle viser hensyn!

Vi gjentar at meisling og boring i betong kun skal foregå mellom kl. 09.00 og kl. 16.00. Oppdatert sjekkliste i forbindelse med oppussing er utarbeidet, den finnes på Lettstyrt, pluss at et eksemplar tidligere er lagt i postkassa til alle.

P-plasser i kjelleren

Repetisjon fra forrige årsmelding, men styret føler det er nødvendig – ang. P-plassene i kjelleren: Styret anser det som viktig at vi til enhver tid har oversikt over hvem som leier ut parkeringsplasser i kjelleren. Dette for å sikre at det ikke leies ut plasser til personer som ikke bor eller har eierseksjon i blokka. Vi ønsker ikke uvedkommende inn i blokka vår. Spørreskjema er sendt ut til alle som eier leilighet i Sameiet.

Vindusvask/kontainerutsett

Som alltid hver vår ble alle vinduer vasket i mai, denne gang sammen med nr. 6 og nr. 2. Dato var 23.04.25.

Kontainer ble ikke bestilt for våren 2024.

Vanninntrenging A-oppgangen

Vi har slitt med en vannlekkasje fra taket via viftekanal til leilighet i 6. etasje i oppgang A. Vi fikk omsider rettet på feilen, som denne gangen var vanskelig å avdekke. Feilen lå i defekt takvifte som nå er skiftet. Vi unngikk heldigvis kostnader med å reparere følgeskader grunnet vann på kjøkkenbenk og gulv. Stor takk til beboer for god oppfølging med å fjerne vann da det stod på som verst.

Heisoverhaling i C-oppgangen

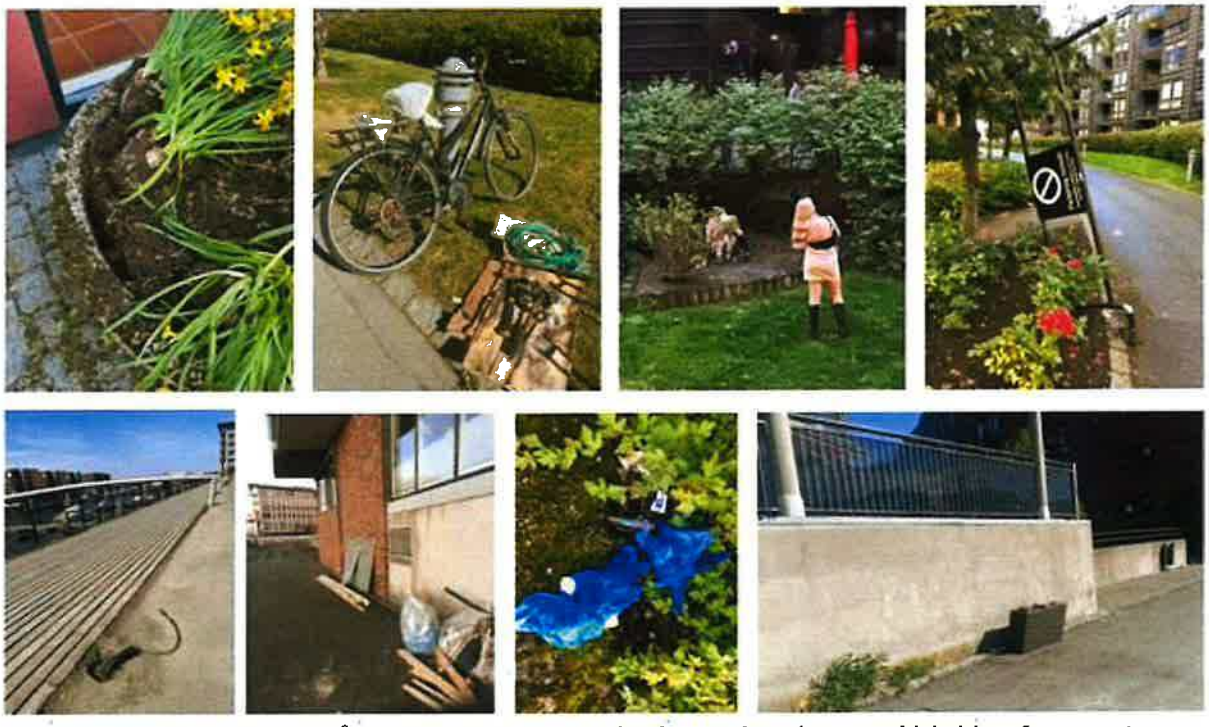
Renovering av heisen i C-oppgangen ble omsider ferdigstilt, dog kraftig forsinket i forhold til den opprinnelige planen. Kone hadde problemer med leveransen av nye deler fra fabrikken, samt personalmangel. Dette skapte dessverre problemer for spesielt to av våre beboere som bodde i de øvre etasjene, men vi kom i mål til slutt. Takk til alle som bidro. Nå har alle heiser lik betjening og er tilkoblet alarm/nødhjelp direkte fra Kone.

Solceller på taket

Installering av solceller på taket er under fortløpende vurdering, men hittil er det ikke kommet til noen endelig konklusjon. Dokkgata 2 hadde forslag til montering av solceller på tak til vurdering, men fant at prosjektet ikke ble lønnsomt med dagens støtteordninger. Særlig etter at regjeringens forslag på Norgespris kom på bordet. Saken ble derfor lagt på vent.

Til opplysning kan styret fortelle at det vinteren 2025 likevel er tatt et felles initiativ der representanter for alle de fire sameiene møtte en leverandør og fikk informasjon om hva som kreves av forarbeid og forsterkning av nåværende tak, hvor stor strømmengden kan bli og kostnadsbildet. Dette blir fulgt opp videre fremover.

Småskader og uønskede hendelser



Forskjellige eksempler på skadeverk og uønskede opplevelser ved blokka, fra venstre øverst: ødelagt blomsterpotte, gjensatt sykkel samt rot, urinering i hekk, bøyd port ved innkjøring, ødelagt lys på kai, materialer hensatt av beboer, sprøytespisser, blomsterkasse kastet ned fra terrasse.

Det har gjennom året vært vedvarende problemer med forsøk på, samt blitt utøvd hærverk, i uteområdet rundt blokkene. Bommen ved innkjøring til inngangspartiet ble nok engang utsatt for hærverk. Også skiltet på innkjøringsbommen ble forsøkt fjernet.

Det utvendige speilet ved garasjeutkjørselen er også blitt ødelagt. Det ble erstattet av et nytt som vaktmestrene monterte opp.

I parkeringskjelleren er det oppdaget skader på dør til bod samt bulk i veggen. Det må være påført ved at noen har kjørt inn i bodveggen. Tross etterlysning har ingen meldt seg. Styret oppfordrer alle som kjører i kjelleren om å utvise forsiktighet og melde fra hvis man likevel påfører noe skade.

Varselskilt «Nødutgang» i oppgang A er også blitt ødelagt, mest sannsynlig under transport inn eller ut av varer.

I tillegg har det vært en sak med skade på dør til sikringsskapet i 2. etasjen i C-oppgangen.

Alt skadeverk er tatt hånd om av et samlet styre og beboerne takkes for innspill når noe galt oppdages.

Vedlikehold

Styret har selv gjennomført en del små vedlikeholdsoppgaver og enkle reparasjoner. Utbedring av veggskader etter demontering av nøkkelskap og veggskader påført i forbindelse med bygningsvarer inn og ut gjorde det nødvendig med sparkling og maling.

Reparasjon og justering av ytterdører måtte også gjøres, etter at dørene er mekanisk tvangslåst i åpen posisjon av håndverkere. Her må alle huske å bruke bryterne på motorenheten for utkobling av døråpneren.

Det har vært en del problemer med stopp av viftene på taket. Det gjorde det nødvendig å skifte ut flere av viftene, noe som påførte oss uforutsette, ikke-budsjetterte utgifter. Det samme var tilfelle etter vannlekkasje på et avløpsrør i kjelleren.

Det har over lengre tid vært en liten lekkasje i fjernvarmeanlegget, uten at det har lyktes rørleggere å avdekke hvor lekkasjen kan være. Dette har medført at både vaktmestre og medlemmer av styret har fulgt med på måleren i teknisk rom og tappet etter med vann når det har vært nødvendig. Ved for lite trykk blir det luft i rørene og det kan bli problemer med varmtvannet i de øverste leilighetene. Det jobbes fortløpende med å finne ut av dette.

Info til beboerne

Styret har forsøkt å informere beboerne i Dokkgata 4 jevnlig gjennom meldingstjenesten vi har i Lettstyrt-portalen. I løpet av året 2024 er det blant annet sendt ut 32 SMS-meldinger med informasjon om små og store saker som har angått beboere og utleiere i blokka vår.

Spørsmål som beboere og leietakere har lagt inn i portalen Lettstyrt er også forsøkt svart på fortløpende.

Rot og ulovlig oppbevaring i fellesarealene

Styret får jevnlig henvendelser fra beboere som reagerer på rot og utplassering/lagring av privat utstyr i fellesarealet, spesielt gjelder dette i oppgangene. Det presiseres at dette er fellesareal som ikke skal benyttes til lagring av private ting.



Slik vil vi ikke ha det i fellesarealene våre. Beboerne henstilles til å holde det ryddig i oppgangene, og ikke bruk f.eks. ristene til oppbevaring av private eiendeler.

Skifte av forsikringsselskap

Vi har skiftet forsikringsselskap for sameiet fra If til Gjensidige. Årsaken er at vi ikke var orientert fra If om at dekning av vannskader utenfra ikke lenger ville bli dekket.

Vannskader er nå dekket gjennom Gjensidige. Her må sameiet være klar over at det kreves gode vedlikeholdsplaner, planer som reduserer faren for vanninntrenging. Denne type skader bør ikke forekomme, men må uansett begrenses mest mulig med gode vedlikeholdsrutiner.

Ut- og innflytting i 2024

Fire leiligheter i sameiet er solgt i inneværende periode. Minst en av dem oppnådde ny rekordpris for leiligheter av samme størrelse i sameiet.



Vinterbelysning

Styret har sammen med vaktmestrene sørget for vinterbelysning på de tre trærne ved inngangen til blokka, samt det ene treet mellom Dokkgata 4 og Dokkgata 6. I tillegg ser vi at stadig flere av beboerne lyser opp i vintermørket med fin belysning på terrassene sine. Det samme ser vi at beboerne i de øvrige blokkene på Nedre Elvehavn gjør. Vi både hører og ser at forbipasserende bemerker hvor fint dette er, og styret oppfordrer alle andelshavere til å bli med på «lysdugnaden» også kommende vintre.

Oppsummering

Styret har som vi ser hatt mange oppgaver også i 2024, hvorav flere har medført mye arbeid for styret i hele perioden. Dialogen med beboerne er god, med mange nyttige tilbakemeldinger og meningsutvekslinger som er viktige for å ta vare på sameiets verdier på beste måte. Dette gjør at feil og vedlikehold kan tas på et tidlig stadium.

Støy i forbindelse med oppussing er kraftig forbedret, det virker som at alle følger reglene vi har formidlet til beboere og eiere. Vi må ikke «slakke» av her, men fortsatt holde et godt øye med alle aktiviteter som forgår rundt oss.

Litt info om saker som Sameiet Dokkgata 4 må ta stilling til i forbindelse med årsmøtet:

Utvidelse av sykkelbod

Nabovarsel er sendt ut og søknad er sendt til byggesakskontoret ved hjelp av Per Knudsens Arkitektkontor.
Kostnadsramme er kr. 200 000,00.

Utvendige reparasjoner av fasader og vegg

Skader i mur ut mot elva og sprekker i mur i innkjøring til garasjen.
Kostnadsramme kr.150 000,00

Svakhet ved byggkonstruksjon

Fremtidig sikring av konstruksjon mellom vinduer på stua mot utvendig terrasse. Vi har i en pågående sak blitt klar over at byggkonstruksjon her har betydelige svakheter som vi på sikt må utbedre for alle leilighetene. Dette er noe vi må prioritere for å unngå betydelige vannskader fremover. Planene om hva vi skal gjøre her kan med fordel samkjøres med forvalter og forsikringsselskap.

Økonomi

Husleien økes i år med 5 % fra 1. juli, som er innenfor rammen til styrets beslutninger. I inneværende år har det grunnet økte kostnader generelt, og de saker vi har nevnt over, balansert på en knivsegg økonomisk. Det er derfor nødvendig at det i år avsettes minimum kr. 200 000,00 til uforutsette hendelser eller saker som dukker opp. I tillegg må vi dekke inn kostnadene til ny sykkelbod og reparasjon av murene.

Styret fremmer derfor forslag til ekstrainnbetalinger i årsmøtet.

Trondheim, 10.4.2025
For styret for Sameiet Dokkgata 4:

Alf Skevig styreleder	Ulf Dalheim styremedlem	Atle Vaadan styremedlem
Geir Sneen varamedlem	Brynjulf Hansen Juvik varamedlem	

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025

4.1. Styret foreslår uendret styrehonorar.

5. Innkomne forslag

Forslag av styret i Sameiet Dokkgata 4:

Sak: Innhenting av ny kapital fra andelshaverne

Økonomien i sameiet er som nevnt ovenfor ikke den beste, da flere større saker har medført store kostnader de siste årene. Vi merker at bygget nå er 27 år gammelt og vi ser at det, i tillegg til skisserte planer om utvidet sykkelbod og nødvendige reparasjoner, også kan komme flere andre nødvendige reparasjoner på bygget og installasjoner. Styret forslår derfor at vi nok en gang henter inn ekstra kapital fra andelshaverne. Dette både for å betale for fremlagte planer, samt at vi skal bygge opp ekstrakapital som en sikkerhetsmargin for de neste årene.

Forslag til vedtak:

Det hentes inn ekstra kapital fra andelshaverne gjennom innbetaling av i snitt 15 000 kroner for hver andel. Summen regnes ut på samme måte som ved tidligere innhentingen av kapital.

Innbetalingen deles opp i to deler, halvparten innbetales per 1. juli og andre halvpart per 1. oktober.

Fra Tor Erik Stigum, Dokkgata 4C

Sak: Trekk fra vinduer

Jeg har en standard leilighet 116 kvm med soveromsvindu og bibliotek/kontorvindu ut mot Solsiden. Spesielt når det er kuldegrader ute og vinduene er lukket, så merker jeg at det trekker gjennom disse vinduene. NB! Lufteventilene er lukket.

Er det flere beboere som opplever det samme? Hva bør gjøres for utbedring? Er isolasjonen eller treverket råtnet opp? Det bør, etter mitt syn, etterisoleres.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret undersøke omfanget av problemet og komme tilbake med forslag og kostnadsramme for eventuelle utskiftninger.

Fra Gunnar Brænne, Dokkgata 4A

Sak: Skifte av ytterdører

Som det er kjent for alle beboere i A-oppgangen, er ytterdør utslitt. Følgene av dette er at dør, tross omfattende reparasjoner og vedlikehold, til stadighet blir stående ulåst. Med andre ord, dør er utslitt. At dør blir stående ulåst er ikke bra for sikkerheten i bygget.

Jeg vil derfor be årsmøtet behandle utskifting av alle ytterdører, ikke bare A-oppgangen, men også B og C-oppgangen. Ved å skifte alle ytterdører nå, vil vi sørge for at alle dører får likt utseende. I tillegg bør garasjedør skiftet, da den tidligere er forsøkt brutt opp, og bærer preg av dette.

Kostnad for skifte av dører er ukjent.

Forslag til vedtak:

Jeg vil foreslå at årsmøtet behandler og godkjenner en tilleggsinnbetaling på ca 10.000,- kr på leilighet. Overskytende beløp bør godskrives vedlikeholdskonto.

Styret bemerker: I og med at styret allerede har foreslått en ekstrainnbetaling på i snitt 15 000 kroner til kommende oppgaver, vil vi foreslå at denne saken oversendes til det nye styret, og at det ikke gjøres et vedtak nå på innbetaling for å skifte ytterdører.

Fra Dora Steen Johansen, Dokkgata 4C

Sak: Presiseringer i vedtekter og husregler

1) Foreslår navn inngang og etasje på sameiere i Dokkgata 4, også hvor mange utleieleiligheter og hvor de er.
   Foreslår telefonnummer på alle i styret og valgkomite. Også navn og telefonnummer på firmaer tilknyttet Dokkgata 4. Spesielt forsikringsselskap.
2) Forslår tillegg i lovene for Dokkgata 4 følgende:
   a) Leilighetsinnehavere skal varsles på telefon hvis styret trenger å gå inn i vedkommendes leilighet.
   b) Vi vet at det skal være to personer når man går inni en leilighet, men i de største leilighetene som i gangen deles i to som en V, skal også to personer følges ad inne i leiligheten.
   c) Sameiere skal alltid varsles om når man har vært i en leilighet og hvem som har vært der.
   Dette for å hindre gjentakelse av hva jeg selv opplevde i 2016.
3) Sameiere som har varmekabler i gulv må ikke forandre på hovedkran tilkoblet gulvvarme som er forordnet av rørlegger.
4) Det er viktig at ingen andre enn ventilasjonsarbeidere får lov til å røre ventilasjonsanleggene i garasjen.

5) Ved skifte av dekke på veranda skal styret alltid varsles. Slik at vi hindrer feil som kan føre til lekkasje. Det er Sameiet Dokkgata 4 som eier terrasse, skyvedør og yttervegg på terrasse. Vil gjerne vite hvilke leiligheter som har murt fliser på terrasse.
6) Hefte med innkalling til årsmøte skal være sameiere i hende 14 dager før årsmøte.

Styret foreslår følgende vedtak:

Innspillene fra andelshaver Dora Steen Johansen tas med til videre behandling av det nye styret, som sørger for at de nødvendige presiseringer tas med i sameiets husregler.

6. Valg

6.1. Valg av nytt styre i sameiet

Fra valgkomiteen:

I år er følgende personer på valg til styret:
Styremedlem og styreleder Alf Skevig.
Styremedlem Ulf Dalheim.
Varamedlem Geir Sneen.
Varamedlem Brynjulf Hansen Juvik.

Styreleder Alf Skevig, styremedlem Ulf Dalheim og varamedlem Brynjulf Hansen Juvik ønsker ikke gjenvalg.

Forslag til nytt styre:

Atle Vaadan, styremedlem (ikke på valg)	Valgperiode: april 2024 til april 2026
Kari Tverå Hansen Juvik, styremedlem (ny)	Valgperiode: april 2025 til april 2027
Lena Haram Mittet, styremedlem (ny)	Valgperiode: april 2025 til april 2027
Geir Sneen, varamedlem (gjenvalg)	Valgperiode: april 2025 til april 2026
Thomas Nordberg, varamedlem (ny)	Valgperiode: april 2025 til april 2026

Styreleder skal velges særskilt, og her foreslår valgkomiteen Lena Haram Mittet.De som er foreslått er forespurt og har sagt seg villig til å stille.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen i Sameiet Dokkgata 4,

Gunnar Brænne	Espen Lien
Sign.	Sign.

6.2 Valg av ny valgkomite:

Styret i sameiet foreslår følgende valgkomite:

Espen Lien (ikke på valg)	Valgperiode: april 2024 til april 2026
Alf Skevig (ny)	Valgperiode: april 2025 til april 2026

7. Avslutning

Sameiets avtaleforhold

Sameiet er registrert i Brønnøysund med foretaksnr. 980 440 575.

Sameiets forretningsfører er **Creto Regnskap og forvaltning.**
Eventuell bestilling av nøkler skjer til

Revisor for sameiet er **BDM**

*V*årt forsikringsselskap er **Gjensidige.**
Dette er en bygningsforsikring. Det innebærer at beboerne må ha en egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre. Dessuten må det tegnes tilleggsforsikring for forandringsarbeider som gjøres i leilighetene som høyner standarden i forhold til opprinnelig utførelse. Forsikringsskader meldes til styreleder.

Renhold av trappeoppganger og inngangsparti utføres av **ISS Facility Services**.
Trondhjems Vask og Renseri AS står for rengjøring av matter i 1.etasje og i kjellergangen.

Gartnerarbeider utføres a**v Hagemiljø Aimar Sørensen.**

Service på ventilasjonsanlegget **utføres av Energima**

Service på garasjeport utføres a**v Hørmann Central Norge AS.**

Service på heiser utføres a**v Kone AS.**

Avtale om internkontrollsystem for elektriske anlegg har vi med **Buvik Elektro AS**

Avtale om kontroll av nødlys og brannvarslingsanlegg har vi med **Buvik Elektro AS.**

Sameiet har fellesavtale med **Telenor/Canal Digital** for kabel-TV og internett.
Avgiften er inkl i de månedlige fellesutgifter.

Avtale med rørlegger for vann og fjernvarmeanlegg**: Jørn Wangberg og Flow VVS.**

Avtale for overvåkningskameraer i parkeringskjeller: **Stanley Security**

Fortsatt drift:
Vår forretningsfører Creto Regnskap og Forvaltning AS har lagt fram årsregnskapet for 2024. Regnskapet forutsetter fortsatt drift av Sameiet Dokkgata 4.

Arbeidsmiljø og ytre miljø.
Sameiet har ikke ansatte og driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø.


TRONDHEIM
997—1997

Sameiet Dokkgata 4

Referat og protokoll fra ordinært årsmøte for 2024 for Sameiet Dokkgata 4

Tid: Mandag 28. april 2025
Sted: Møterom på Scandic Solsiden Hotell

Saker:

Konstituering

Valg av møteleder:
Alf Skevig ble foreslått og valgt.

Valg av sekretær:
Ulf Dalheim ble foreslått og valgt.

Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder:
Hans Olav Torsen ble foreslått og valgt.

Registrering av antall stemmeberettigede og eventuelle fullmakter:
25 beboere møtte. De representerte 20 eierseksjoner. I tillegg ble det fremlagt fire fullmakter, som alle be godkjent.

Til stede var også forretningsfører Eli Larsen fra Creto Regnskap og Forvaltning.

Saksliste:

1) **Godkjenning av innkalling:**
Innkallingen ble godkjent uten merknader.

2) **Årsoppgjør for 2024**
Regnskapsfører Eli Larsen fra Creto Regnskap og Forvaltning gjennomgikk regnskapet, som viste et driftsresultat på minus 308 728 kroner, mot et plussresultat på 180 227 kroner i 2023. Budsjettet for 2024 hadde lagt opp til et driftsresultat på 68 995 kroner. Eli Larsen poengterte at sameiet har hatt en anstrengt økonomi gjennom året, og berømmet styret for å ha klart å styre det hele i land på en god måte.

Egenkapitalen per 31.12.2024 var negativ, minus 116 629 kroner, mot 192 776 kroner i pluss i 2023.

Budsjettet for 2025 legger opp til et årsresultat på 0 kroner.

Regnskap og budsjett samt revisorberetning ble enstemmig vedtatt.

BDO ble valgt som sameiets revisor for et nytt år.

3) **Styrets årsmelding for 2024**
Styreleder Alf Skevig gjennomgikk årsmeldingen, som viste at det igjen hadde vært et aktivt år for styrets medlemmer. Styret har avholdt fem styremøter og behandlet 44 saker.

De største oppgavene har vært fullføring av malingsarbeidet på blokka utendørs, samt reparasjon/utskiftning av utvendig bekledning etter at det underveis i malingsarbeidet ble oppdaget mye råteskader både på buen øverst over sjette etasje og på ytterveggen mot vest. Dette arbeidet påførte sameiet over hundre tusen kroner i ekstrautgifter. Også malingsabeidet ble mer kostbart enn beregnet, bl.a. fordi dårlig vær medførte store forsinkelser.

Skevig fortalte at økonomien i sameiet har vært krevende, og at det hadde vært nødvendig å forhandle med leverandører om utsettelse og oppsplitting av fakturaer. Styret hadde gode samtaler med disse, og fikk loset det i havn på en grei måte. Men styret ser ingen annen utvei enn å foreslå innhenting av ekstra kapital fra andelshaverne for å forbedre den økonomiske situasjonen og bygge opp et vedlikeholdsfond. Husleie er også vedtatt økt med fem prosent fra 1. juli 2025.

Skevig orienterte også om prosjekter styret mener kan gjennomføres etter at ny kapital er hentet inn, bl.a. utvidelse av sykkelbod og utvendige reparasjoner av fasader og vegg.

Påtroppende styreleder Lene Haram Mittet ba om at det nye styret fikk fullmakt til å gå gjennom alle avtaler og kommende prosjekter for å få kontroll på utgiftene, for deretter å innkalle til et ekstraordinært årsmøte for å legge frem planene for hvilke prosjekter styret ønsket å gjennomføre.

Skevig orienterte om at styret i løpet av året hadde engasjert seg i flere eksterne saker, som hærverk og bråk, planene om bygging av ny bro over Nidelva samt vurdering av mulig installasjon av solcellepaneler på taket til blokkene i Dokkgata 1, 2, 4 og 6.

Gunnar Brænne etterlyste orientering fra styret underveis til andelshaverne om pågående prosesser, samt at man skulle vurdere å skape en «møteplass» på Lettstyrt hvor beboerne kunne legge ut info og delta i diskusjoner.

Hans Olav Torsen ba om at det blir gjennomført årlige «sykkelaksjoner» for å få ryddet bort gamle sykler som ikke lenger er i bruk. Ryddeaksjonen som ble gjennomført i 2024 førte til at kun tolv sykler ble kjørt bort av vaktmester, så sykkelboden er fortsatt overfylt.

Av andre saker som ble påpekt av beboerne under gjennomgangen av årsmeldingen, var en oppfordring til bileiere om å parkere bilene nærmere boddørene i kjelleren, slik at det blir bedre plass til å manøvrere i kjørebanen. Dessuten at rot i fellesarealene (både i gangene og i p-kjelleren) opphører. Det oppfordres også til at alle sørger for nødvendig vedlikehold, spesielt på terrassene, for å unngå vannskader.

4) **Godgjørelse til styrets medlemmer**
Styret foreslo uendret styrehonorar, totalt kroner 55 000,-. Dette ble enstemmig vedtatt.

5) **Innkomne forslag**
5.1 Innhenting av ny kapital.
Styret hadde foreslått at det hentes inn i snitt 15 000 kroner fra hver eierandel.
Innbetalingen deles opp i to deler, som betales 1.7 og 1.10.
Forslaget ble enstemmig vedtatt.
5.2 Trekk fra vinduer
Tom Erik Stigum etterlyser at det gjøres noe med trekk fra vinduer.
Det ble vedtatt at årsmøtet ber styret undersøke omfanget og kommer med forslag og eventuell kostnadsramme for eventuell utbedring.
5.3 Skifte av ytterdører
Gunnar Brænne hadde foreslått en tilleggsinnbetaling på 10 000 kroner per leilighet for å skifte ytterdører. Vedtak gjort om at skifte av dører vurderes av det nye styret sammen med de øvrige tiltak som er fremlagt.
5.4 Presiseringer i vedtekter og husregler
Innspill fra Dora Steen Johansen ble vedtatt oversendt det nye styret for videre behandling.

6) **Valg**

6.1 Valg av nytt styre i sameiet
Valgkomiteens leder, Gunnar Brænne, la frem valgkomiteens innstilling.
Følgende ble valgt:
Lena Haram Mittet – nytt styremedlem/styreleder fra april 2025 til april 2027 – valgt ved akklamasjon.
Karin Tverå Hansen Juvik – nytt styremedlem – fra april 2025 til april 2027 - valgt med 19 mot 5 stemmer.
Geir Sneen – gjenvalg varamedlem – fra april 2025 til april 2026 - valgt med 19 mot 5 stemmer.
Thomas Nordberg – nytt varamedlem – fra april 2025 til april 2026 - valgt ved akklamasjon.
Atle Vaadan – styremedlem (ikke på valg) - fra april 2025 til april 2026.

6.2. Valg av ny valgkomite
Styret forslo følgende valgkomite:
Espen Lien (ikke på valg) – fra april 2025 til april 2026.
Alf Skevig (ny) – fra april 2025 til april 2027 – valgt ved akklamasjon.

Avslutning

Styremedlem Atle Vaadan takket Brynjulf Hansen Juvik, Alf Skevig og Ulf Dalheim for innsatsen i styret gjennom henholdsvis ett, syv og 17 år, og overrakte blomster til de tre.

I tillegg hadde Dora Steen Johansen tidligere i møtet overrakt blomster og takket Alf Skevig og Ulf Dalheim for deres arbeid i styretgjennom flere år.

Trondheim, 28.4. 2025
Referent: Ulf Dalheim

Protokollen er gjennomlest og godkjent:

Alf Skevig

Hans Olav Torsen

Sameiet Dokkgata 4 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader		1 759 344	1 670 080	1 662 706	1 793 875
Ekstra innbetaling heis	1	4 725	675 000		
Andre driftsinntekter (viderefak.)	2		11 214	450 000	
Sum driftsinntekter		**1 764 069**	**2 356 294**	**2 112 706**	**1 793 875**
Lønnskostnader					
Styrehonorar	3	55 000	55 000	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	3	7 755	7 755	7 755	7 755
Sum lønnskostnader		**62 755**	**62 755**	**62 755**	**62 755**
Driftskostnader					
Regnskapshonorar	4	76 650	73 060	73 005	73 005
Revisjon	4	9 527	10 510	13 500	6 000
Leie lokaler		9 670			6 500
Forsikring		318 383	289 797	312 000	290 000
Alarm/brannalarm/sikkerhet		29 830	26 921		18 852
Driftsmateriale/nøkler			5 268	35 201	1 000
Fjernvarme		25 220	44 765		36 876
Strøm		76 552	104 296	114 400	93 060
Reparasjon/vedlikehold bygning	5	641 413	191 814	300 000	416 668
Reparasjon/vedlikehold utstyr		110	1 277		22 250
Renhold		188 366	162 406	166 400	165 000
Matteleie		22 459	20 510		20 000
VVS Arbeider			50 694		20 000
Elektroarbeider			5 815		19 500
Arkitekthonorar		15 638			
Heis		62 876	625 250		
Vaktmester		102 381	96 224	229 800	68 760
Internett/TV		281 119	275 137	263 400	300 914
Sommervedlikehold		92 215	77 453	550 000	70 500
Vintervedlikehold		24 391	21 740		16 000
Kontorrekvisita			389		
Møteutgifter		3 990	10 158		
Lisenser		22 718	14 555		12 840
Porto		2 187	445		300
Gaver			708		500
Gebyr bank		4 347	4 120		3 600
Sum driftskostnader		**2 010 042**	**2 113 312**	**2 057 706**	**1 662 125**
DRIFTSRESULTAT		**-308 728**	**180 227**	**0**	**68 995**
Finansinntekter og kostnader					
Gebyr leverandører		1 012	1 394		
Renteinntekter		336	140		
Sum finans		**-676**	**-1 254**	**0**	**0**

ÅRSRESULTAT	6	**-309 405**	**178 973**	**0**	**68 995**
Overføring opptjent egenkapital		192 776	178 973		
Overført til udekket tap		116 629			

Org.nr: 980440575

Sameiet Dokkgata 4 - Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	3 385	12 941
Forskuddsbetalte kostnader	7	68 581	286 132
Opptjente renter			
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	26 196	199 885
Sparekonto	8	23 455	23 119
Skattekonto	8	2	2
Sum omløpsmidler		**121 620**	**522 078**
SUM EIENDELER		**121 620**	**522 078**



Far og sønn fra firma Hagemiljø Aimar Sørensen sørger for vedlikehold av blomster, busker og trær for sameiene i Dokkgata.

Sameiet Dokkgata 4 - Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Vedlikeholdsfond	5	0	0
Opptjent egenkapital		0	192 776
Udekekt tap		-116 629	
Sum egenkapital	**6**	**-116 629**	**192 776**
GJELD			
Leverandørgjeld		154 725	291 832
Forskudd fra beboere	9	16 470	18 545
Påløpte styrehonorar inkl aga	3	62 755	
Påløpte kostnader	9	4 299	18 925
Sum kortsiktig gjeld		**238 249**	**329 302**
Sum gjeld		**121 620**	**522 078**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**121 620**	**522 078**

Trondheim, 10.4.2025

Alf Skevig	Ulf Dalheim	Atle Vaadan
Sign.	Sign.	Sign.



Skøytebanen i Dokkparken er blitt et populært tilbud til både beboere på Solsiden og besøkende.

Budsjett 2025
Sameiet Dokkgata 4

		Budsjett	Budsjett	Resultat pr	Estimert resultat
	Inntekter	**2025**	**2024**	**31.10.24**	**31.12.24**
3100	Felleskostnader	1 883 496	1 724 880	1 461 068	1 753 282
3100	Ekstra innbetaling a 15.000	675 000			
3105	Andre driftsinntekter			4 725	4 725
	Sum inntekter	**2 558 496**	**1 724 880**	**1 465 793**	**1 758 007**
	Kostnader				
6300	Leielokaler	10 154	6 500	9 670	9 670
6340	Lys,varme	80 140	93 060	55 667	66 800
6341	Fjernvarme	36 777	36 876	25 220	30 264
6360	Renhold	199 054	165 000	157 979	189 575
6365	Matteleie	22 989	20 000	18 245	21 894
6371	Brannalarm/nødlys/årlig kontroll	35 435	18 852	28 123	33 748
5330	Styrehonorar	55 000	55 000		-
5400	Arbeidsgiveravgift på styrehonorar	7 755	7 755		-
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	450 000	122 918	600 309	630 309
6674	Heis	65 339		43 920	52 704
6600	Maling	25 000	362 500		-
6700	Revisjon	15 004	6 000	9 528	9 528
6705	Regnskapsførerhonorar	99 228	73 005	57 488	72 264
6770	Vaktmestertjenester	85 675	68 760	67 996	81 595
6771	Sommervedlikehold	96 826	70 500	92 215	92 215
6772	Vintervedlikehold	25 000	16 000	8 205	12 905
6775	Vedlikeholdsavsetning	580 000			
68860	Møtekostnader	4 190		3 990	3 990
6900	Internett/TV	295 175	301 914	281 119	281 119
6910	Lisenser	23 706	12 840	18 814	22 577
6940	Porto	2 757	300	2 188	2 626
7500	Forsikring	334 302	290 000	291 851	318 383
7770	Bankgebyrer	4 667	3 600	3 704	4 445
7790	Diverse kostnader	13 727			
8155	Renter leverandører	750		507	608
	Sum kostnader	**2 558 496**	**1 724 880**	**1 776 738**	**1 926 940**
	Resultat	0	0	-310 945	-168 934

Budsjett 2025
Sameiet Dokkgata 4

		Budsjett	Budsjett	Resultat pr	Estimert resultat
	Inntekter	**2025**	**2024**	**31.10.24**	**31.12.24**
3100	Felleskostnader	1 883 496	1 724 880	1 461 068	1 753 282
3100	Ekstra innbetaling a 15.000	675 000			
3105	Andre driftsinntekter			4 725	4 725
	Sum inntekter	**2 558 496**	**1 724 880**	**1 465 793**	**1 758 007**
	Kostnader				
6300	Leielokaler	10 154	6 500	9 670	9 670
6340	Lys,varme	80 140	93 060	55 667	66 800
6341	Fjernvarme	36 777	36 876	25 220	30 264
6360	Renhold	199 054	165 000	157 979	189 575
6365	Matteleie	22 989	20 000	18 245	21 894
6371	Brannalarm/nødlys/årlig kontroll	35 435	18 852	28 123	33 748
5330	Styrehonorar	55 000	55 000		-
5400	Arbeidsgiveravgift på styrehonorar	7 755	7 755		-
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	450 000	122 918	600 309	630 309
6674	Heis	65 339		43 920	52 704
6600	Maling	25 000	362 500		-
6700	Revisjon	15 004	6 000	9 528	9 528
6705	Regnskapsførerhonorar	99 228	73 005	57 488	72 264
6770	Vaktmestertjenester	85 675	68 760	67 996	81 595
6771	Sommervedlikehold	96 826	70 500	92 215	92 215
6772	Vintervedlikehold	25 000	16 000	8 205	12 905
6775	Vedlikeholdsavsetning	580 000			
68860	Møtekostnader	4 190		3 990	3 990
6900	Internett/TV	295 175	301 914	281 119	281 119
6910	Lisenser	23 706	12 840	18 814	22 577
6940	Porto	2 757	300	2 188	2 626
7500	Forsikring	334 302	290 000	291 851	318 383
7770	Bankgebyrer	4 667	3 600	3 704	4 445
7790	Diverse kostnader	13 727			
8155	Renter leverandører	750		507	608
	Sum kostnader	**2 558 496**	**1 724 880**	**1 776 738**	**1 926 940**
	Resultat	0	0	-310 945	-168 934

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Per Knutsen Arkitektkontor
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	99/06554/621 oppgis ved alle henv.	9536./pf	07.01.2003

DOKKGATA 4, FERDIGATTEST FOR MONTERING AV UTVENDIG SOLAVSKJERMING

Byggested:	Dokkgata 4 Gnr.: 409 Bnr.: 295
Ansvarlig søker:	Per Knudsen Arkitektkontor
Tiltakshaver:	sameiet Dokkgata 4, Nedre Elvehavn v/ O. Garberg
Arbeidets art:	Blokk (lamellhus)
Tiltakets art:	§93b. Fasadeendr., vesentlig endring / reparasjon av tiltak

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 17.12.2002.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 1038/99.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Kopi:
Sameiet Dokkgata 4, Nedre Elvehavn v/ O. Garberg, Dokkgata 4A
7014 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Elvehavnbygg AS
Fjordgata 11
7010 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/44886/1996 oppgis ved alle henvendelser	Dato 24.06.1998

BYGGESTED: DOKKGATA 8 OG 10 G.nr.: 409/295, 296

BYGGHERRE: Elvehavnbygg AS

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: BOLIG

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den**22.06.98**
I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling

Ragnar Tessem

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
Telefax: 72 54 67 05

Organisasjonsnummer: 942 110 464

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

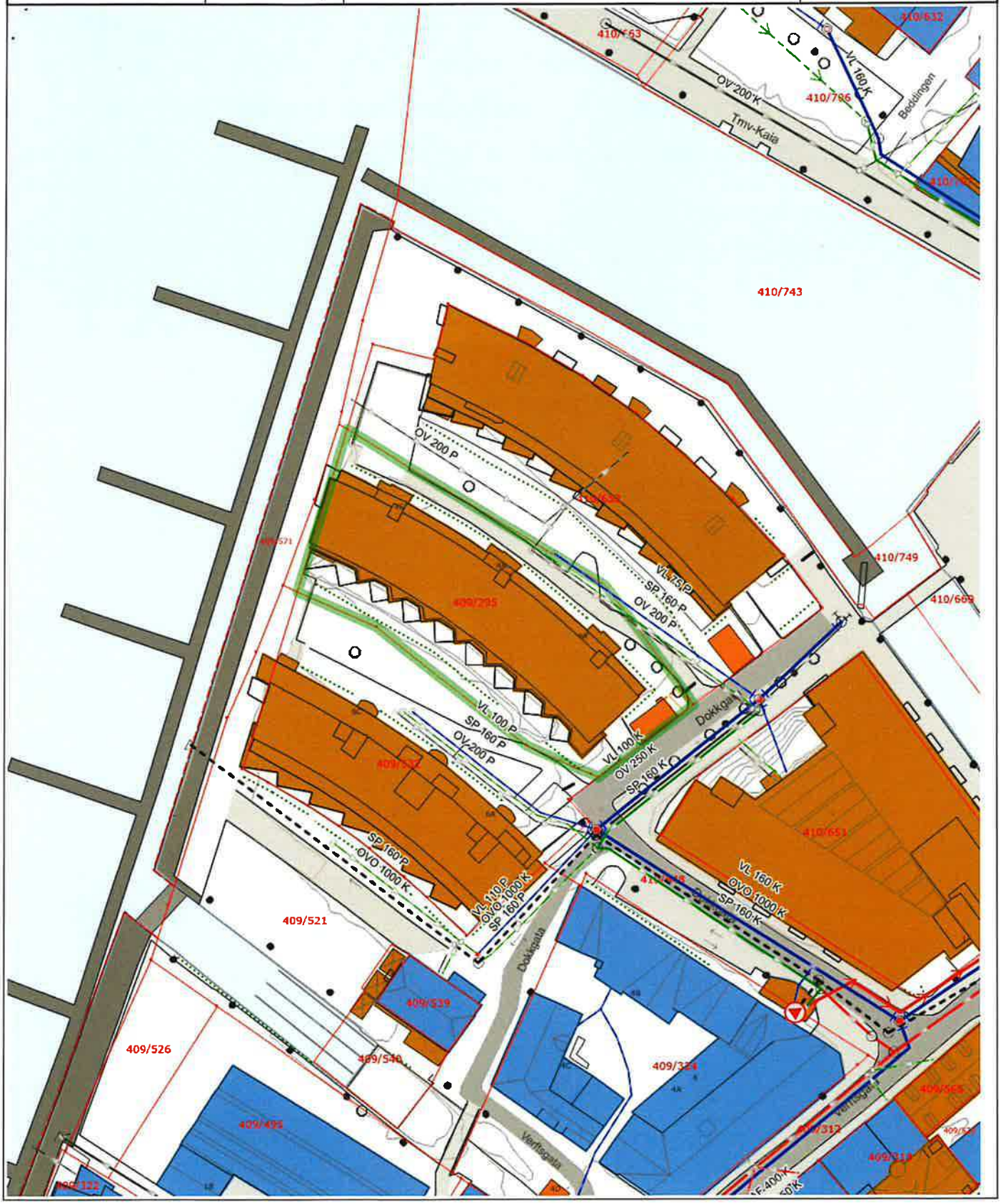
Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

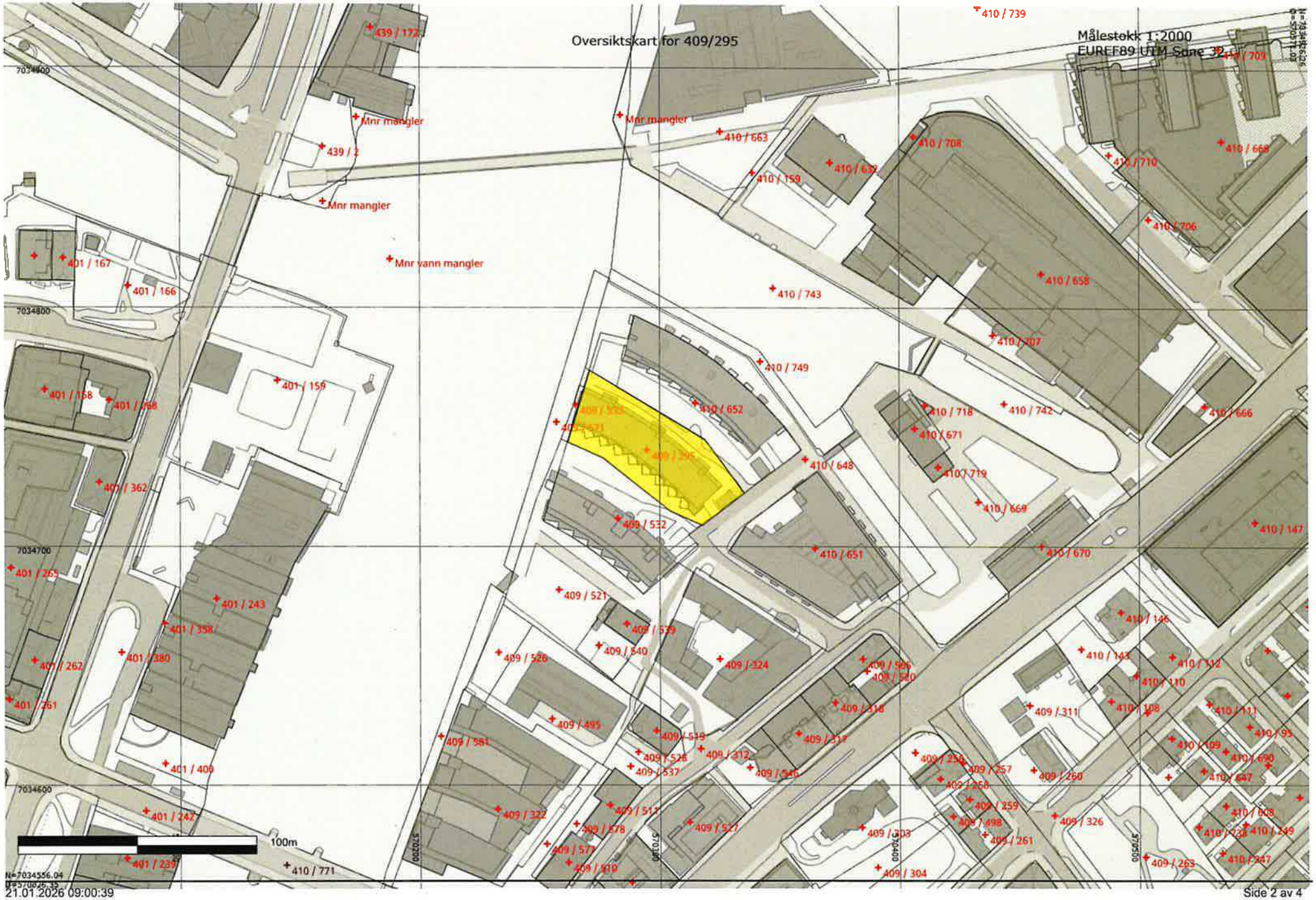
Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 295	Fnr: 0	Snr: 19
Adresse:	Dokkgata 4B 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

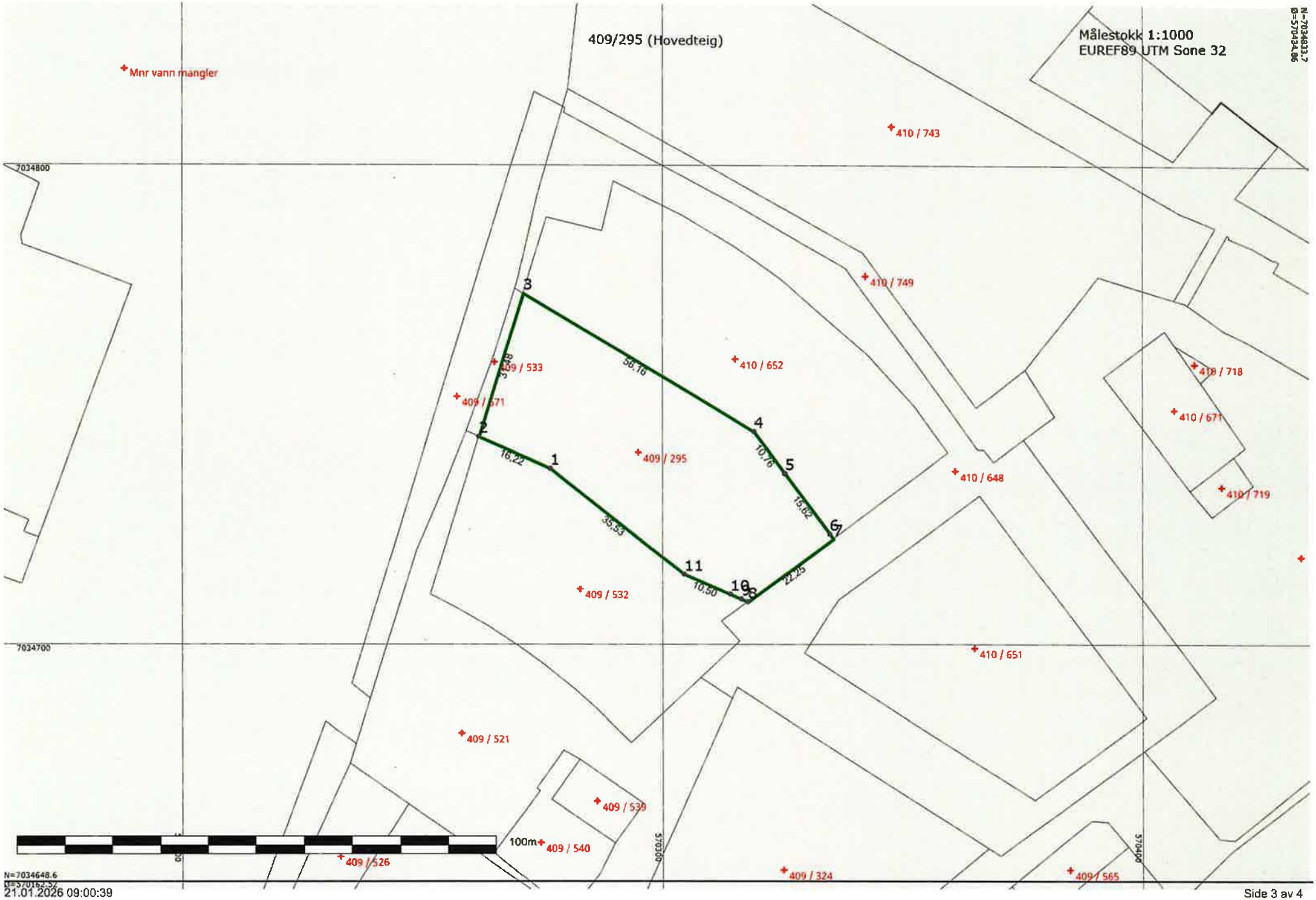
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Innmålt tre	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense generert	Teiggrensepunkt
Mast	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Pælebunt	Fiktiv avgrensning for anlegg	Flytebrygge landgang
Gjerde	Kai- og bryggekant	Frittstående mur
Loddrett mur	Slipp	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru
Byggetiltak	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Husnummer	Husnummer med bokstav	Matrikkelnummer
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Vegdekkekant på bru	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Kystkontur tekniske anlegg	Høydekurve
Høydekurve	Gang- og sykkelveg på bru	Gang- og sykkelveg
Veg	Bru	Parkeringsområde
Flytebrygge	Kai og brygge	Trapp
Seksjonert grunneiendom	Eiendomsinfo	Havflate


Oversiktskart for 409/295
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
409 / 295
Mnr mangler
Mnr vann mangler


409/295 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7034833.7
Ø=570434.96
Mnr vann mangler
410 / 743
410 / 749
410 / 652
410 / 718
410 / 671
410 / 719
410 / 648
410 / 651
409 / 533
409 / 671
409 / 295
409 / 532
409 / 521
409 / 539
409 / 540
409 / 526
409 / 324
409 / 565
7034800
7034700
570300
570400
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
16.22
35.33
10.50
22.25
10.76
15.02
56.18
100m
N=7034648.6
Ø=570162.52
21.01.2026 09:00:39



TEGNFORKLARING

JFR. PLAN – OG BYGNINGSLOVENS §25

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER TU =
- PARKERINGSKJELLER
- FORRETNINGER, KONTORER
- INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD – OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
  - Kjørebane (inkl. skulder)
  - Trafikkøyer, snøopplag, skjæring/fylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l.)
- TREKAI
- GATETUN

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE
- FRILUFTSOMRÅDE
- PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
- FRISIKTSONE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL
- GÅRDSPLASS OG ANNET FELLESAREAL
- GRØNTOMRÅDE

ANNET

- VANN
- G B PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert/eksisterende tomtegrense
- regulert senterlinje veg
- avkjørsel

Tillatt etasjetall angis med tall på planen

Bebyggelsesplan
Felt A3 og A4 på Nedre Elvehavn

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYPLANKONTORET

Planen er utarbeidet av: ARC pka

SAKSBEHANDLING:

ENDRET:

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.	TEGNING
1:500	R-560	06.08.96

K- 560 S , dr. 0056/97 , 15.01.97

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN FOR NEDRE ELVEHAVN, FELT A3 OG A4

Planen er datert: 06.08.96
Dato for siste revisjon av planen: 17.10.96
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 17.10.96
Dato for Bystyrets vedtak:

1. GENERELT

Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

1. Boliger
2. Offentlige trafikkområde
3. Fareområde/nettstasjon
4. Fellesområder

2. BOLIGBEBYGGELSE

2.1 I områdene skal det oppføres boligbebyggelse. I bebyggelsen kan det foruten boliger innredes mindre salgslokaler og lokaler for mindre bydelsvirksomhet som etter Bygningsrådets/Planutvalgets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy og luftforurensninger, trafikk, parkering m.m.

2.1.1 Bebyggelsen med fasadelinjer og balkongutstikk skal plasseres innenfor de rammer som er vist i planen. Byggene kan mot nord ha balkongutstikk, inntil 2.0 m utenfor fasadeliv.

2.2 Etasjetall, takform, bygningens utforming.

2.2.1 Hvert enkelt hus oppføres med det etasjetall og innen de cotehøyder som er angitt på plankartet.

2.2.2 Første boligetasje kan heves til cote + 5.6 i bygg A, B og C og til cote 6.5 i bygg D for å unngå direkte innsyn i leilighetene. Dette gir også plass for parkeringskjeller uten at den kommer under normal vannstand, og begrenser inngrepene i forurensede masser.

2.2.3 Generelt skal husene i planen bestå av 6 etasjer med inntrukket toppetasje. Toppetasjene skal ha en smalere bredde enn hovedetasjene. Dette for å gi de seks etasjes høye bygningene et lettere uttrykk og for å gi plass til takterrasser.

2.2.4 Takoppbygg som f.eks. heisoppbygg bør minimaliseres.

2.2.5 Mot vest og Nidelva skal bygningene være inntrukket i første etasje som vist på planen. Offentlig kaigulv skal trekkes inn under bygningen.

2.2.6 Bebyggelsen langs elva skal gis et felles uttrykk i form og materialbruk.
Det skal tilstrebes samtidighet i utbygging av denne del av området.

2.2.7 Søppelsamleplasser skal etableres i parkeringskjeller nærmest nedkjøringsrampe eller i nødvendige boder.

2.3 Farger, fasademateriale

2.3.1 Fasader skal utføres med tegl som hovedmateriale.
Utfyllende materiale av tre, stålplater, bærekonstruksjoner o.l. skal være mørke.

2.3.2 Fasademateriale og utforming skal fremlegges og nærmere bestemmes i forbindelse med byggemelding.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE

3.1 Kjøreveg, fortau, parkeringsplasser, kjørbare gangveger, gangveger og kaifronter.

3.1.1 Innkjøring til området skal være fra Verftsgata, nord for Ørens Mek.

3.1.2 Offentlig kjørevei i området omfatter kjøreareal og parkeringsplasser nord for Ørens Mek.
Dette arealet skal asfalteres og utføres med kanstein mot fortau og tilstøtende arealer.

3.1.3 Dokkgata skal etableres som en del av hoved gang- og sykkelforbindelse nordøstover gjennom området. Gata opparbeides med bredde som tillater kjøreadkomst til garasjekjellere og snuplass for servicetrafikk. Det kjørbare arealet skal markeres.

3.1.4 Mot elva skal det bygges kai i minimum 10 meters bredde, dimensjonert for gang og sykkeltrafikk 3/6 tonn.
Kaia skal utføres med tregolv og være i trekonstruksjon mot elva. Kaia skal utføres med rettkant.

3.1.5 Ved utforming og prosjektering av kai skal planene forelegges Trondheim Havn til uttalelse.

4. PARKERING

4.1. Parkeringsdekning skal være iht krav gitt i Trondheim kommunes vedtekter for Midtbyen.

4.2. I alle bygg skal det være parkeringskjeller.

4.3 Parkeringskjeller skal ligge innenfor de angitte bygningsbegrensninger i planen.

4.4. Ferdig opparbeidet terreng/terrasse på tak av parkeringskjeller kan gå opp til cote

+5.6 i bygg A, B og C og opptil cote +6.5 i bygg D.

4.5 Nedkjøringsrampe til hvert enkelt hus skal ha stigning maks 1:8.

4.6 Nedkjøringsramper skal ligge som vist på planen.

5. FELLESOMRÅDER

5.1 Fellesområdene består av:

- felles avkjørsel til parkering
- felles leke- og adkomstarealer til boliger
- felles grøntarealer

5.1.1 Fellesområdene er felles for alle boligene i området.

5.1.2 Nærlekeplasser legges i fellesareal mellom boligene.

6. PUMPE OG NETTSTASJON/TRAFO

6.1 Nettstasjon plasseres i grøntareal nord for Ørens Mek.
Utforming og materialbruk skal harmonere med områdets materialbruk.

6.2 Nettstasjonen skal byggemeldes særskilt.

7. FELLES BESTEMMELSER

7.1 Før byggemelding skal det foreligge godkjent plan for undersøking, fjerning og sikring av forurenset grunn.

7.2 Før direkte inngrep i sjøbunnen skal det foretas marinarkeolgiske undersøkelser.

7.3 Utomhusplan for området skal behandles samtidig med byggemelding.

7.4 Offentlig trafikkområder og fellesområder i tilknytning til hver bygning skal ferdigstilles samtidig med bygningen.

7.5 Gangbru over Innherredsveien og offentlig friområde med ny kvartalslekeplass skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

7.6 Bevaring av "Tømmermannsbrygga" skal sikres, og flytting av denne skal skje i overensstemmelse med planer godkjent av Byantikvaren.
"Tømmermannsbrygga" skal plasseres på offentlig kaiareal syd for ny bebyggelse, som vist på reguleringsplanen.

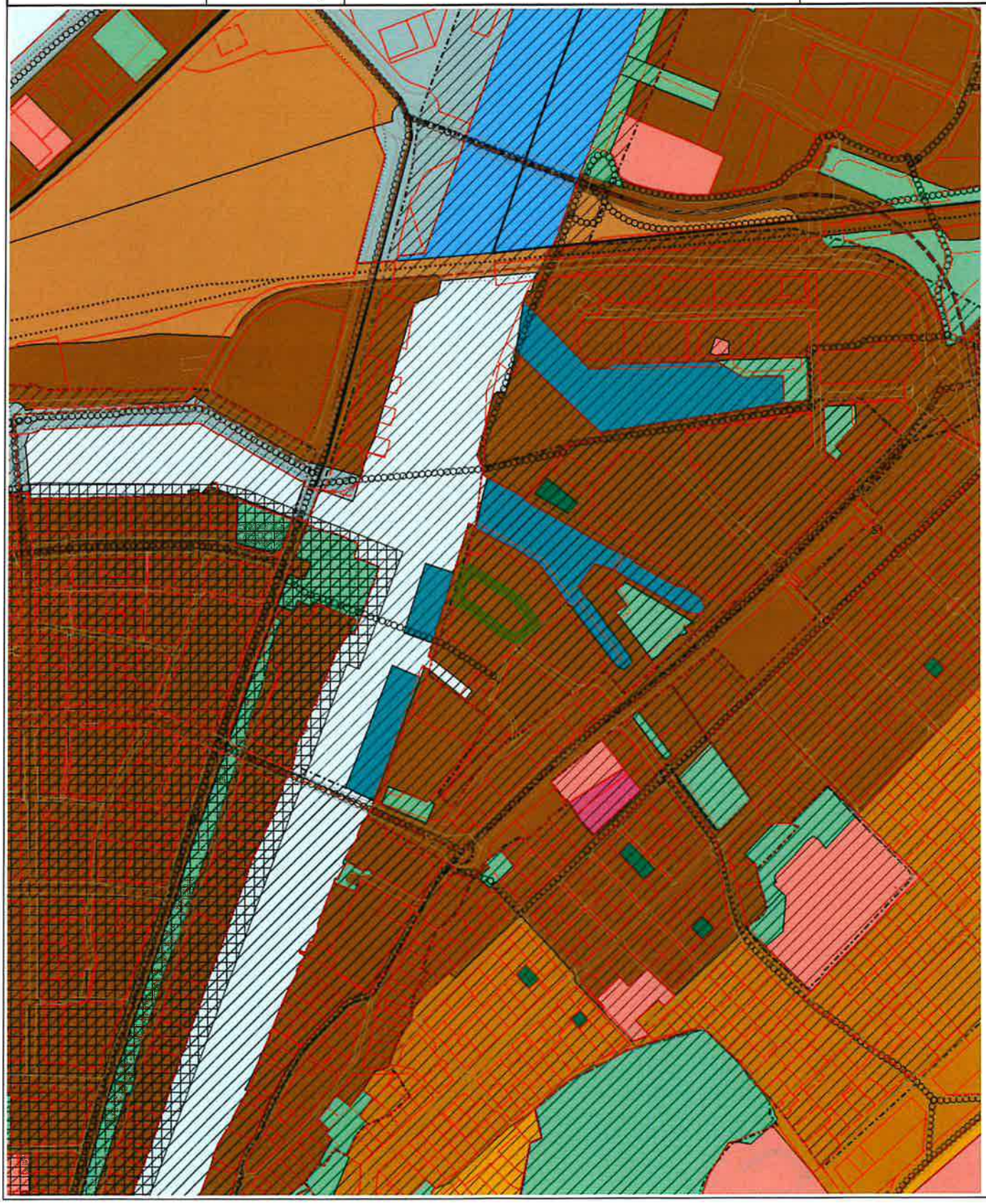
7.7 Etter at disse bestemmelsene har trådt i kraft, kan det ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot bebyggelsesplanen eller disse bestemmelsene.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 295	Fnr: 0	Snr: 19
Adresse:	Dokkgata 4B 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

Trondheim kommune

Saksframlegg

Fornying av Innherredsveien, fastsetting av planprogram

Arkivsaksnr.: 18/38198

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

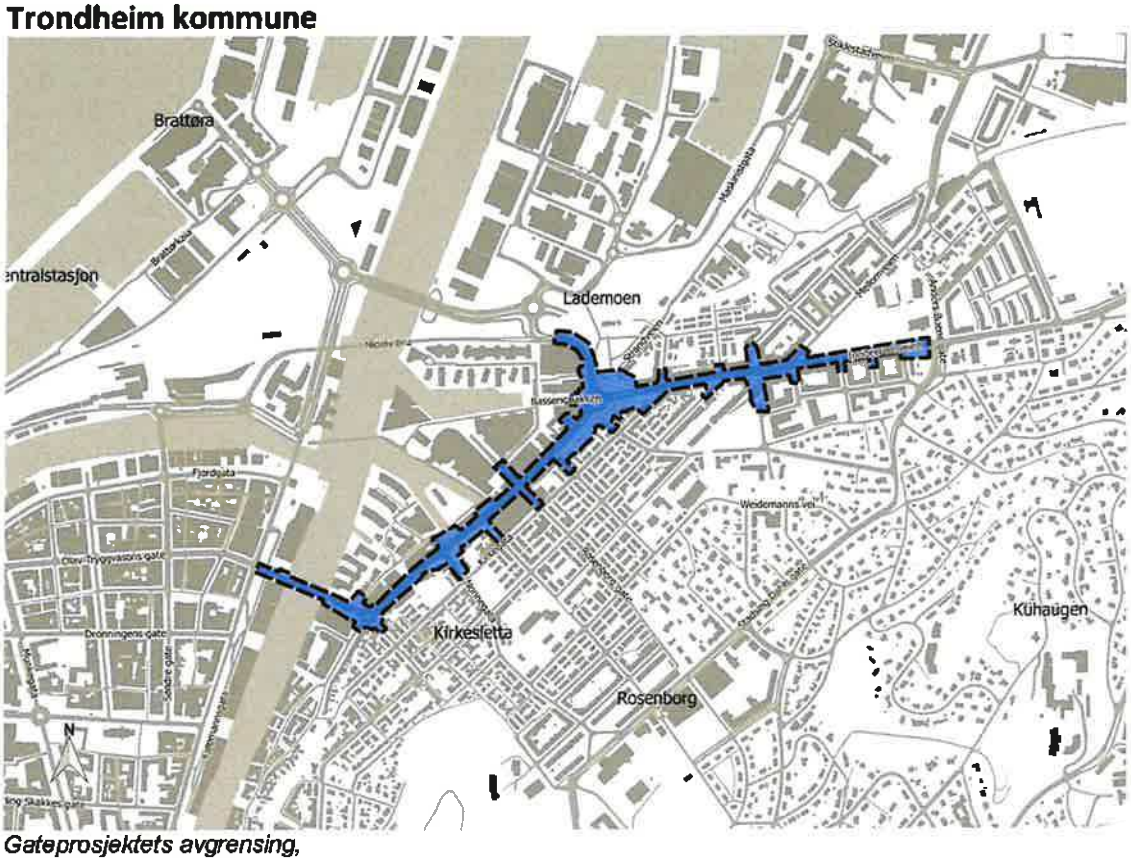
Det er uklart om prosjektet vil ende i en reguleringsplan eller byggeplan, og det fremmes derfor et planprogram for å sikre at premisser, krav til utredning, mål, prosess og medvirkning uansett skal ligge til grunn i det videre arbeidet.

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

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

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

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



Gateprosjektets avgrensing,

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

Reguleringsplaner i området

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

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

Behov for utredninger

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

De utredningene som skal gjøres er:

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

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

Alternativer som vil bli vurdert

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

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

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

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

Planprosessen

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

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

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

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

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

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

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

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

Byggestart vil tidligst skje i september 2020.

Innkomne merknader og endring av planprogrammet etter høring

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

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

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

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

Rådmannens vurdering og konklusjon

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

Målkonflikter og problemstillinger

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

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

Utredningsalternativ

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

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

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

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

Rådmannen anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Rådmannen i Trondheim, 21.1.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Silje Meslo Lien
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Vedlegg 1: Planprogram med vedlegg
1. Merknadsbehandling

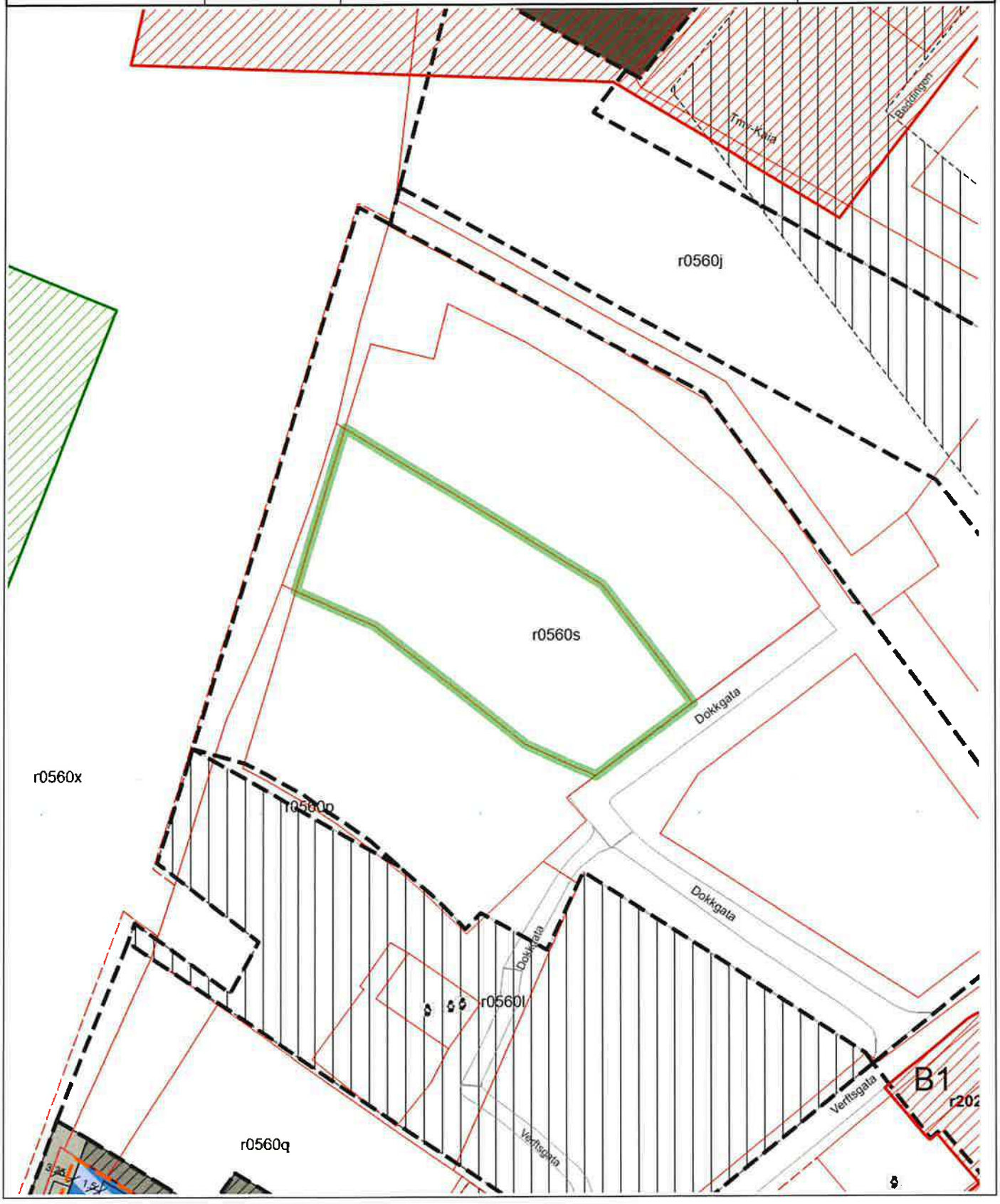
Vedlegg 2: Eiendomsliste

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 295	Fnr: 0	Snr: 19
Adresse:	Dokkgata 4B 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå


RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense


Planlagt bebyggelse


Måle- og avstandslinje


Bevaring av bygninger og anlegg


Bevaring av bygninger


Gang-/sykkelveg


Kai


Felles gårdsplass


Forretning/Kontor


RpFormålGrense


RpGrense

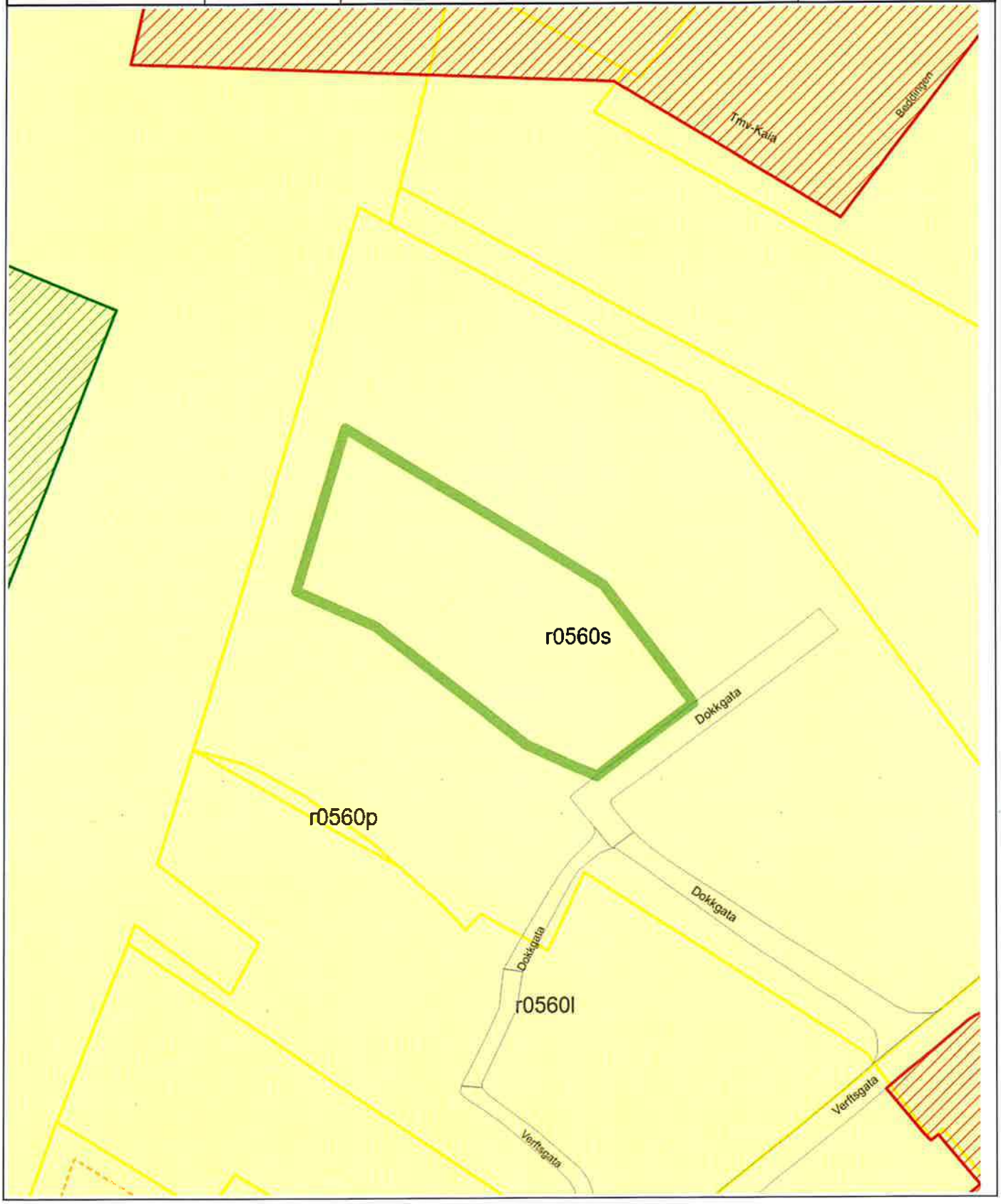

Forretning/Kontor

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 295	Fnr: 0	Snr: 19
Adresse:	Dokkgata 4B 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

RpOmråde forslag

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

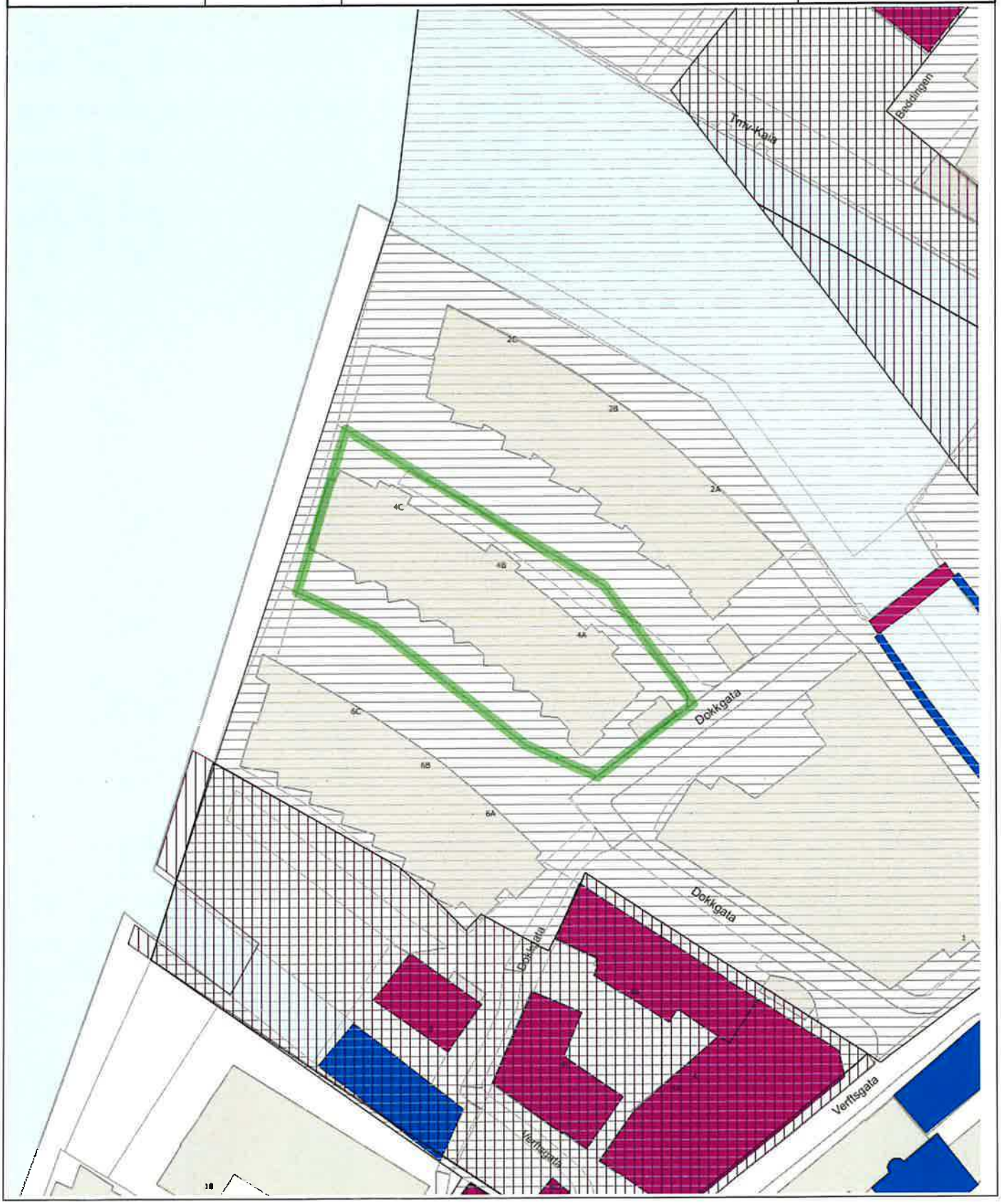
RpOmråde igangsatt

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 295	Fnr: 0	Snr: 19
Adresse:	Dokkgata 4B 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Havflate
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring

- Bevaringsområde i reguleringsplan
- Hensynssone kulturmiljø i KPA
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi
- Freda bygning
- Freda kulturminner
- Sikringssoner -grenser

Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)
- Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C.
- Freda kulturminner, inkludert freda bygninger og sikringssoner

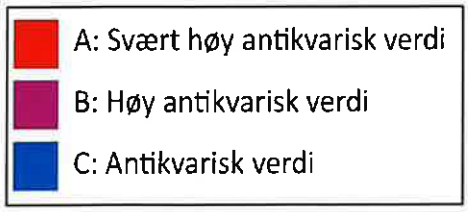
Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

- Bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø er også tilgjengelig fra samme nettside.
- Byantikvaren er rådgiver for kulturminner i Trondheim.
  Byantikvaren kan kontaktes på e-post: byantikvaren@trondheim.kommune.no
- Kontakt Trøndelag fylkeskommune vedrørende freda kulturminner.

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

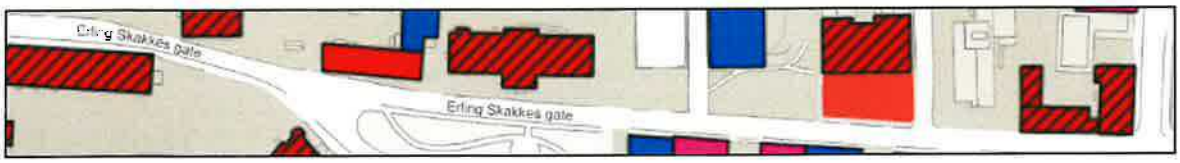
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning

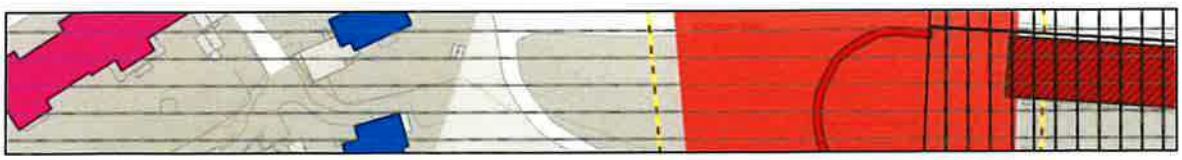
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



Freda bygninger er rød med svart skråskravur. For å synes bedre i kartet, vises de freda bygningene slik, selv om de også er en del av begrepet "Freda kulturminner".

Freda kulturminner og sikringssoner

Kulturminner som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. De kan også ha en sikringssone rundt seg.



Freda kulturminner er lyse røde og sikringssoner er en gul og svart stiplet linje.

For informasjon om disse kulturminnene, som inkluderer områder og arkeologiske minner, gå til kulturminnesok.no. Visning i kartet av freda kulturminner og sikringssoner hentes direkte fra Riksantikvarens karttjeneste (wms).

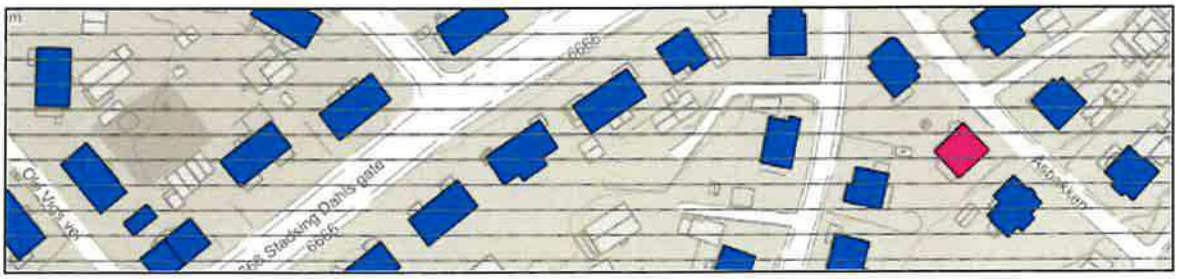
Bevaringsområde i reguleringsplan



Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.
Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Reguleringsplanen kan du finne i Kulturminnekartet: Trykk i kartet og "popup" med informasjon vises. Bla med pilene til popupen som heter "Bevaringsområde i reguleringsplan". Der er det lenke til aktuell reguleringsplan: bestemmelser og plankart. Hvis popupen mangler lenke, scroll oppover. Øverst er det alltid informasjon.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

I Kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner kulturmiljø. Alle hensynssoner er beskrevet med tekst og foto i et vedlegg til KPA. Det er tilgang til både beskrivelser og bestemmelser via samme nettside som nevnt tidligere: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

PANTEBOK FOR TRONDHEIM BY, NR. 36 – SIDE 459 NR. 1

AVSKRIFT AV SKJØTE DATERT 11. AUGUST 1898 TINGLYST 16. AUGUST 1898

«St 90 Kr 1 Skjøde

Undertegnede Enkefru Caroline Jenssen Eier af Bakkefjæren i Trondhjem sælger, skjøder og overdrager herved til Aktieselskabet Værdalsbruget følgende til denne Eiendom hidtil hørende Grunde nemlig:

1. Grund Matr No 8 Dokgaden, der ifølge Opmaalingsforretning af 25 April d. A. har et Areal af 1090,60 m^2 hvoraf 106,80 m^2 udgjør Gadegrund og
2. Grund Matr No 10 Dokgaden, der ifølge Opmaalingsforretning af 25 April d. A. har et Areal af 1118,80 m^2, hvoraf 106,80 m (skal vel være «m^2» her også; min merknad) udgjør Gadegrund, for en samlet Kjøbesum af 11000. – elleve Tusinde Kroner, der betales kontant.

Det forbeholdes, at de Dele af Grunden, der efter Reguleringen er Gade, ikke afstænges, men som hidtil holdes aabne for den almindelige Trafik. I Henhold hertil skal nævnte 2 Grunde følge og tilhøre Aktieselskabet Værdalsbruget som dets retmæssige Eiendom, idet jeg bliver dets Hjemmel efter Loven.

Til Vitterlighed: Trondhjem 11 august 1898

P. Gløersen Caroline Jenssen».

https://media.digitalarkivet.no/view/20261/460

TINGLYST
1 8 MAI 1998
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 7838

ERKLÆRING

Som eiere av gnr. 410 bnr. 651 Dokkgata 1, gnr. 410 bnr. 652 Dokkgata 2, gnr. 409 bnr. 295 Dokkgata 4 og gnr. 409 bnr.532 Dokkgata 6 gir vi hverandre rett, mot plikt til å delta i vedlikehold, til å bruke arealet mellom husene på våre eiendommer i henhold til bestemmelsene i reguleringsplan 560S av 15.01.1997.

Trondheim 13.mai 1998

Heimdal Utbyggingsselskap AS

.....

som eier av gnr. 410 bnr. 651 Dokkgata 1,
gnr. 410 bnr. 652 Dokkgata 2
og gnr. 409 bnr. 532 Dokkgata 6

ELVEHAVNBYGG A/S

.....

som eier av gnr. 409 bnr. 295 Dokkgata 4

Doknr. 7838 Tinglyst: 18.05.1998 Emb 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

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:
Dokkgata 4B, 7042 Trondheim
Gnr. 409, Bnr. 295, Snr. 19, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260017

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Stig Johansen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 00 299

E-post: stig.johansen@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.
