

Velkommen til

Ladebekken 16, 7041 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ladebekken 16
7041 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 790 000,-
Omkostninger	kr	95 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 885 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 040,-

BRA/BRA-i	46 / 42 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Etasje	5 av 5

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler

+47 918 50 709
morten.kjelsberg@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Ladebekken 16, 7041 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 414, Bnr. 366, Snr. 48, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 790 000,-
Omkostninger	kr	95 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 885 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 899 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 94 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 95 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 12 876,- pr. år 2025
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 040,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
A kto Varme og varmtvann: 369,-
Felleskostnad driftsdel: 444,-
Felleskostnad driftsdel bolig: 737,-
Tilleggsytelser:
Elektroniske fellesavtaler: 383,-

Kostnad målingsbasert avregning: 107,-

Fra og med 01.08.2025 vil fellesutgiftene endres til kr 1 965,- pr mnd.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sikringsordning
Boligselskapet er ikke i sikringsfond.

Forretningsfører
TOBB*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 42 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 46 m²
TBA: 6 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
5 av 5

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass.

Sameiets eiendom
Gnr. 414, Bnr. 366, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 2 841 m². Felles eiet tomt for sameiet. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til sekjsonsbegjæring/ og ev vedtekter.

Byggeår
2022 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Primærrom:
5. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, gang.
Sekundærrom:
5. etasje: Bod.

Standard
5. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malte plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, innfellbare dusjdører, veggmontert wc, rørfordelingsskap og stoppekran.

Bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Ventilasjonsaggregat og sikringsskap.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Beliggenhet
Ladebekken 16 ligger lokalisert sentralt til på populære Lade, i et nyetablert boligfelt på Øvre Nyhavna. Her bor du sentralt med kort vei til sentrum, samt alt av servicefunksjoner en trenger i hverdagen. Ikke langt fra leiligheten går Ladestien som strekker seg fra Ladehammerkaia til Grilstadfjæra. Her finner du fantastisk turterreng både sommer og vinter. Ringvebukta kan friste med gode bademuligheter eller kanskje du heller vil nyte sjøutsikten fra Sponhuset med god mat og drikke til. God tilgang til offentlig kommunikasjon med hyppige bussavganger til sentrum eller ut av byen. Kort vei til byens studiesteder som bl.a. NTNU Gløshaugen, BI Trondheim, Dronning Maud og St. Olavs. Ønsker du en stemningsfull stund i nærheten, er den botaniske hagen til Ringve Museum midt i blinken. Parken byr på til dels eksotisk fauna av planter og blomster fra en rekke land, samt naturstier og små tjern med gode muligheter for minneverdige sanseinntrykk.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig pusset og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det

samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 01.07.2024.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Sameiet har tegnet kollektiv avtale med Telia. Kostnader tilknyttet dette er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som er avsatt til nåværende sentrumsformål iht. kommuneplanens arealdel 2012-2024.

Eiendommen ligger i et regulert område med gjeldende regulering:
- r20150036 Strandveien 75, Lade allè 3, 9 og 9b, Ladebekken 11 og 15
(31.5.2018). Formålet med reguleringen er i all hovedsak boligbebyggelse. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt.

I tillegg eksisterer det to planforslag som inkluderer/berører eiendommen med planid og plannavn:
- r20180046 Jarlheimsletta. Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for bolig, næringsformål og parkeringskjeller, torg og gate ved Fridheimveien 1 til 3, i tråd med overordnede føringer.
- r20220025 Fridheimveien 1 og 3 og Jarleveien 12.Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bolig, næring, parkeringskjeller, torg og gate ved Fridheimveien 1 til 3 og Jarleveien 12.
Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre

seg kjent med disse.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 793 759,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 175 035,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Ida E Gundersen Sneisen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 411993
Dato: 19.04.2022
SNR: 48
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 41 / 5623

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 300615
Dato: 01.02.1957
Klausul med hensyn til tillatt byggearbeide vedk.
sandsiloer.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 300616
Dato: 01.02.1957
Klausul med hensyn til tillatt byggearbeide vedk. tilbygg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 252109
Dato: 12.03.2007
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 1473521
Dato: 09.12.2019
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1473521
Dato: 09.12.2019
Bestemmelse om vedlikehold av bebyggelse i nabogrense
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 3389042
Dato: 25.11.2020
Rett til å benytte utomhusareal iht. reguleringsplan
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 3389042
Dato: 25.11.2020
Rett til å vedlikeholde egen bebyggelse fra naboeiendommen
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn

de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
? Ja
Vannlekkasje i taket på soverommet. Dette gikk på reklamasjon og utbygger utbedret i desember/januar 2024 /2025. Ingen problemer etter dette. Dette er meldt inn til forsikringen gjennom sameiet. Dialogen ligger også i Apex.
Megler er informert om dette.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Consto AS
Beskrivelse av arbeidet: Vannet kom fra en ventilasjonskasse på takterassen (rett over soverommet). De fant to svake punkt på kassen (årsak er ukjent). Kamera er kjørt i alle sluk/rør som ligger på taket og ikke kommet mer vann inn etter 30.12.24. Consto har også ordnet opp innvendig med maling av tak og vasking av soverom. Skal ikke være noen merker i taket nå.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
- Ingen informasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Ingen informasjon.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
- Ingen informasjon.

GENERELT
- Ingen informasjon.

Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Økonomi Sameiet Øvre Nyhavna 3:
Sum driftsinntekter: 1.522.308
Driftskostnader: 1.686.517
Driftsresultat: -164.209
Årsresultat: -142.292

Årsregnskapet for 2023 viser et underskudd på kr. 142 292,-
I 2024 er det budsjettert med et overskudd på kr. 200 000,-
Underskuddet i 2023 skyldes at det ble større kostnader på postene drifts- og serviceavtaler, løpende og periodisk vedlikehold.
Underskuddet ble dekt av sameiets egenkapital.

Dyrehold:
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.
Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme). Brukte «hundeposer» skal ikke etterlates på fellesområdet.

Meglers kommentar til areal:
Megler har kontrollert dagens bruk av leiligheten opp mot godkjente og byggemeldte tegning, samt seksjoneringstegningen. Ingen avvik registrert.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Markedspakke nettannonsering kr 13 000,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr 10 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Anders Tannvik i Takst-Forum Trøndelag AS den 11-06-2025.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
- Ingen avvik.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet

til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Plantegning(er)
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 05.06.25
- Tilstandsrapport
Datert: 11.06.25
- Energiattest

- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- Situasjonskart
- Vedtekter
- Budsjett
- Referat årsmøte
- Seksjonering

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler
Telefon: 918 50 709
E-post: morten.kjelsberg@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Stjørdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim







































Plantegning



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

LADEBEKKEN 16

Nabolaget Ladehammeren - vurdert av 90 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Strandveikaia Linje 20	**3 min** 0.3 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	**10 min** 0.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**6 min** 2.2 km
Dronningens gate 62 Linje 9	**8 min** 3.1 km
Trondheim Værnes	**30 min**

SKOLER

Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	**7 min** 0.6 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	**7 min** 0.6 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	**22 min** 1.9 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	**21 min** 1.8 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	**6 min** 2.7 km
Bybroen videregående skole 210 elever	**7 min** 2.8 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	**8 min** 2.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

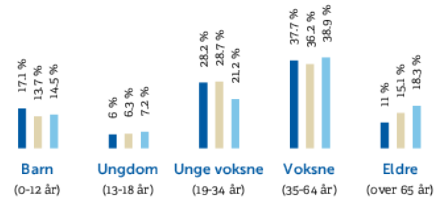
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Høflige 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ladehammeren	1 311	648
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år) 41 barn	**10 min** 0.8 km
Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	**11 min** 0.9 km
Stabburet barnehage (2-5 år) 79 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lilleby PostNord	**5 min** 0.4 km
Coop Extra Lilleby PostNord	**6 min** 0.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

GATEPARKERING

Lett 86/100

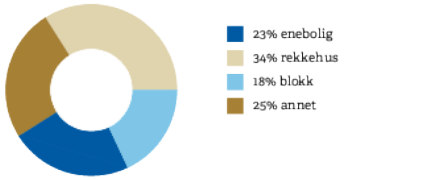
STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

SPORT

T.h.kokke/stuertsk. -gymsal Aktivitetshall	**6 min** 0.5 km
Jarlebanen - kgb Fotball	**7 min** 0.5 km
Flex Gym	**4 min**
Impulse Treningssenter Lade	**12 min**

BOLIGMASSE

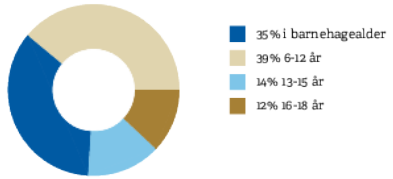


> «Stille og rolig. Sentralt nære sjøen og turstier»
>
> Sitat fra en lokalkjent

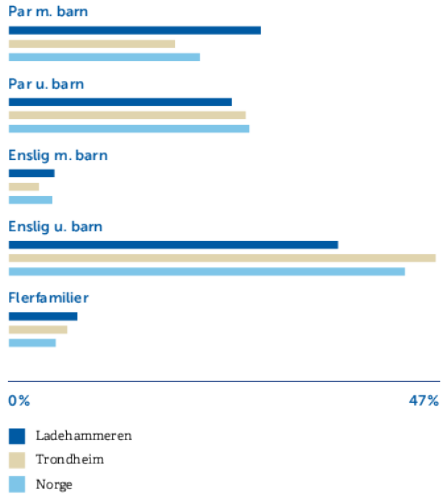
VARER/TJENESTER

LadeTorget	**11 min**
Boots apotek LadeTorget	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

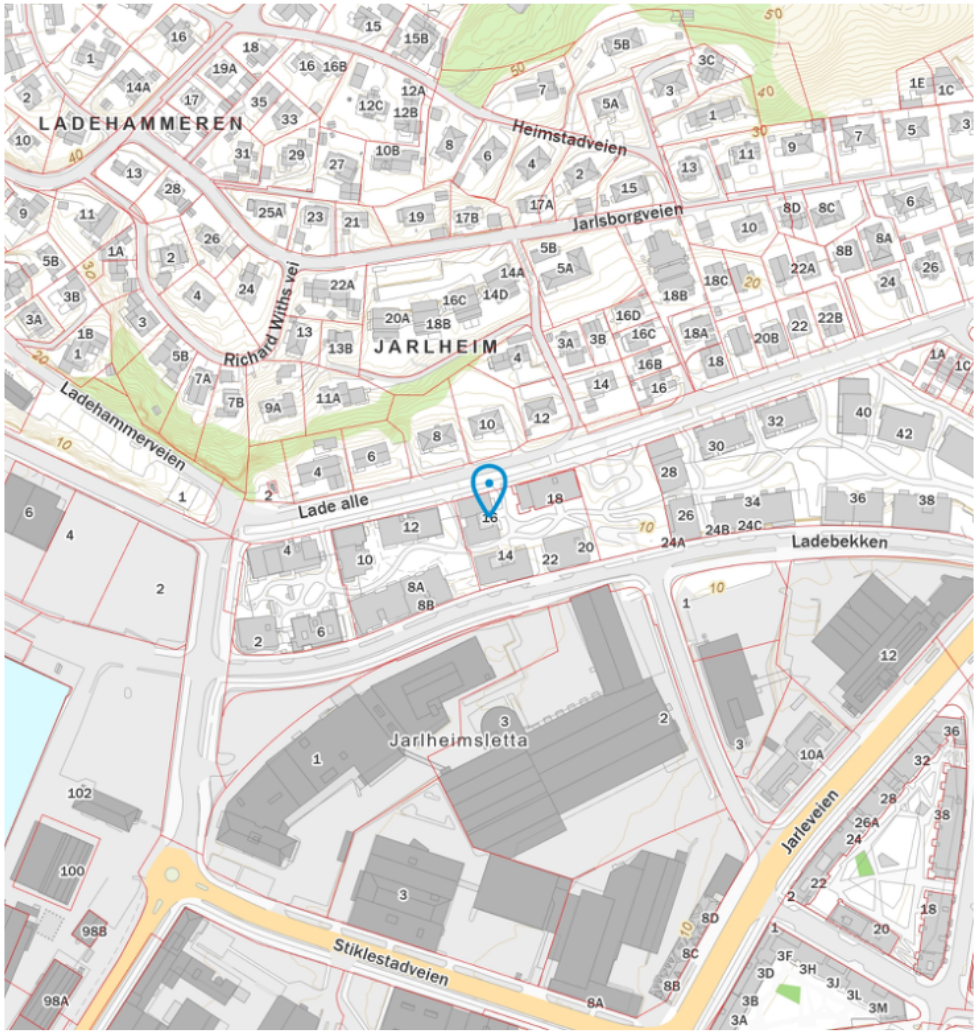


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**27%**	**33%**
Ikke gift	**64%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

bankID SIGNERT: 05.06.2025
Sneisen, Ida Emilie Gundersen

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ida E Gundersen Sneisen

Boligen

Ladebekken 16
7041 Trondheim

5001-414/366/0/48

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Vannlekkasje i taket på soverommet. Dette gikk på reklamasjon og utbygger utbedret i desember/januar 2024 /2025. Ingen problemer etter dette. Dette er meldt inn til forsikringen gjennom sameiet. Dialogen ligger også i Apex.
Megler er informert om dette.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Consto AS

Beskrivelse av arbeidet: Vannet kom fra en ventilasjonskasse på takterassen (rett over soverommet). De fant to svake punkt på kassen (årsak er ukjent). Kamera er kjørt i alle sluk/rør som ligger på taket og ikke kommet mer vann inn etter 30.12.24. Consto har også ordnet opp innvendig med maling av tak og vasking av soverom. Skal ikke være noen merker i taket nå.

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

Leilighet
Ladebekken 16 , 7041 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 414, bnr. 366, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 11.06.2025 **Rapportdato:** 12.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21411-1257 **Referansenummer:** JQ7833

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS **Vår ref:**

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsmeglere, forsikringsselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

Rapportansvarlig

Anders Tannvik
Uavhengig Takstingeniør
at@tft.no
919 13 498

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Ladebekken 16 , 7041 TRONDHEIM
Gnr 414 - Bnr 366
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Ladebekken 16 , 7041 TRONDHEIM
Gnr 414 - Bnr 366
5001 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Leiligheten har balkong oppført med betongdekke og glassrekkverk med adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
leiligheten har vannbåren gulvvarme.
Leiligheten har elektrisk skjultanlegg med sikringsskap plassert på bod.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

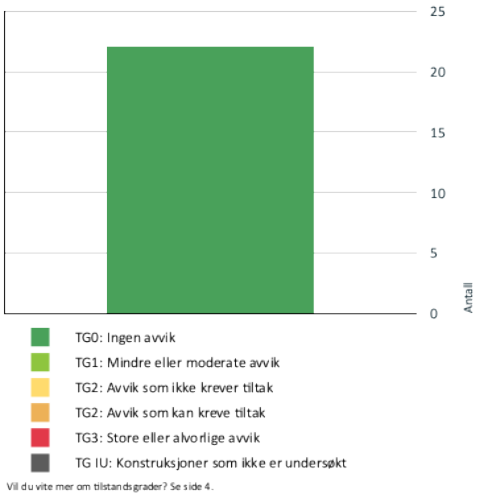
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Ladebekken 16 , 7041 TRONDHEIM
Gnr 414 - Bnr 366
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig pusset og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Ingen avvik å bemerke.

TG 0 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Dører fremstår uten avvik å bemerke.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har balkong oppført med betongdekke og glassrekkverk med adkomst fra stue.

Ingen avvik å bemerke.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 3.

Rommet har nedsenket dusjsone med fall mot sluk. Det er utenfor dusjsone et fall mot nedsenk.

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Avtrekk ble funksjonstestet med papir og fungerte som tiltenkt på befaringsdag.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin og unntas derfor hulltaking iht. forskrift. Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Ladebekken 16 , 7041 TRONDHEIM
Gnr 414 - Bnr 366
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er stoppekran og tilførsel for varmt og kaldt vann i himling på bad.

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 0 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 0 Vannbåren varme

leiligheten har vannbåren gulvvarme.
Fordelerskap er plassert på bad.

Tilstandsrapport

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har elektrisk skjultanlegg med sikringsskap plassert på bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av leilighet.
   Datert 19.03.2022

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det bør innhentes samsvarserklæring på anlegget.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Ladebekken 16 , 7041 TRONDHEIM
Gnr 414 - Bnr 366
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

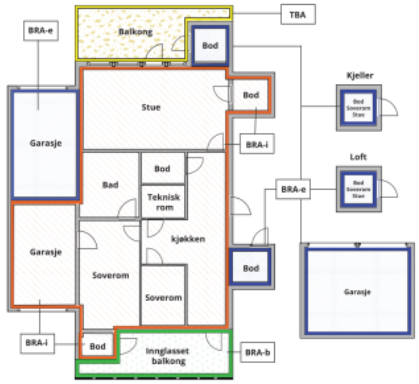
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ladebekken 16 , 7041 TRONDHEIM
Gnr 414 - Bnr 366
5001 TRONDHEIM

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	42			42	6
Kjeller		4		4	
SUM	**42**	**4**			**6**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom, Kjøkken, Stue, Bod, Bad		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er foretatt utbedringer etter en vannskade i himling på soverom i 2024/2025. Arbeidet er utført av utbygger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	37	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Anders Tannvik	Takstingeniør
	Ida E Gundersen Sneisen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	414	366		48	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ladebekken 16

Hjemmelshaver
Sneisen Ida Emilie Gundersen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 550 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.06.2025		Innhentet		Nei
Plantegninger	05.06.2025		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	11.06.2025	Det er opplyst i egenerklæring om at det har vært vannlekkasje i taket på soverom i 2024. Skaden ble utbedret av utbygger og det er i dag ingen tegn til skader i tak på soverom.	Fremvist		Nei
Fra Infoland	12.06.2025		Fremvist		Nei
Standardbeskrivelse	11.06.2025		Innhentet		Nei
Ferdigattest	01.07.2024	Ferdigattest for fire boligbygg med tilhørende uterom og parkering. Ladebekken 14,16,18 og 20.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.09.2022	Byggmeldte tegninger fra kommunens arkiv datert 05.09.2022. Oversikt over plan 05.	Gjennomgått		Nei

Ladebekken 16 , 7041 TRONDHEIM
Gnr 414 - Bnr 366
5001 TRONDHEIM

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

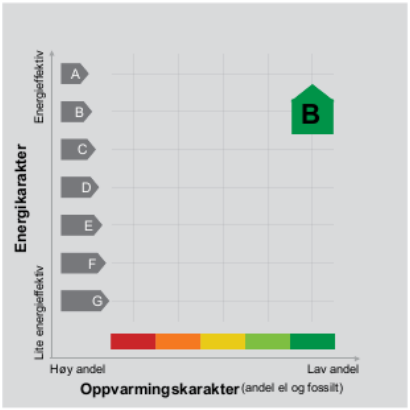
Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Ladebekken 16
Postnummer	7041
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	414
Bruksnummer	366
Seksjonsnummer	48
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300787279
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-134003
Dato	11.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Tiltak utendørs**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.

Per Knudsen Arkitektkontor AS

Brattørgt. 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ida Berg Hanssen	BYGG-20/85513 oppgis ved alle henvendelser	Tor Wigum	01.07.2024

Ladebekken 14, 16, 18 og 20, ferdigattest for fire boligbygg med tilhørende uterom og parkering

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	414/366/0/0, 414/574/0/0
Bygningsnummer:	300787270, 300787287, 300787279, 300787285
Ansvarlig søker:	Per Knudsen Arkitektkontor AS
Tiltakshaver:	ØVRE NYHAVNA 3 AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: ØVRE NYHAVNA 3 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Vi mottok søknaden 18.04.2024.

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

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen. Søker og tiltakshaver bekrefter at rekkefølgekrav i reguleringsplanen er ivaretatt.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak om rammetillatelse i BYGG-20/85513-5, endring av gitt tillatelse i BYGG-20/85513-49 og BYGG-20/85513-73.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i

forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.12.2019
Nyhavna Øvre felt C1

E-08
C1 - Plan 1. etasje

1:100 (A3)

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

Utskrift: 18.12.2019

Utskrift: 18.12.2019



Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.12.2019
Nyhavna Øvre felt C1

E-09
C1 - Plan 2. - 4. etasje

1:100 (A3)

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

Utskrift: 18.12.2019



Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.12.2019
Nyhavna Øvre felt C1

E-10
C1- Plan 5. etasje

1:100 (A3)

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

Utskrift: 20.12.2019



Utskrift: 20.12.2019



Utskrift: 20.12.2019

Utskrift: 18.12.2019



Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.12.2019

Nyhavna Øvre felt C3

E-13

C3 - Plan 1. etasje

1:100 (A3)

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

Utskrift: 18.12.2019



Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.12.2019

Nyhavna Øvre felt C3

E-14

C3 - Plan 2. -4. etasje

1:100 (A3)

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

Utskrift: 19.12.2019



Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.12.2019

Nyhavna Øvre felt C4

E-15

C4 - Plan 1. etasje

1:100 (A3)

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

Utskrift: 19.12.2019



Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.12.2019

Nyhavna Øvre felt C4

E-16

C4 - Plan 2.-4. etasje

1:100 (A3)

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

Utskrift: 19.12.2019



Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.12.2019

Nyhavna Øvre felt C4

E-17

C4 - Plan 5. - 7.etasje

1:100 (A3)

pka ARKITEKTER

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

Utskrift: 19.12.2019



Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.12.2019

Nyhavna Øvre felt C4

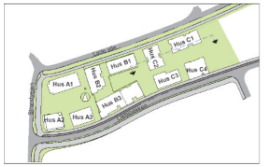
E-18

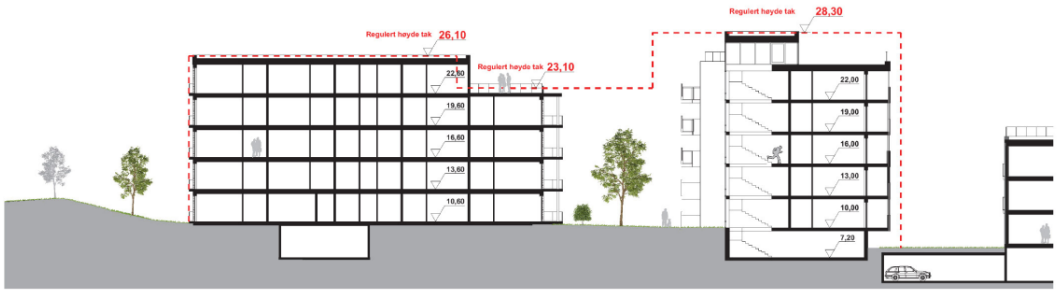
C4 - Plan 8. etasje

1:100 (A3)

pka ARKITEKTER

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





Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.12.2019

Nyhavna Øvre Felt C

E-01
Snitt-01

1:250

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





Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Nabovarsel 06.12.2019

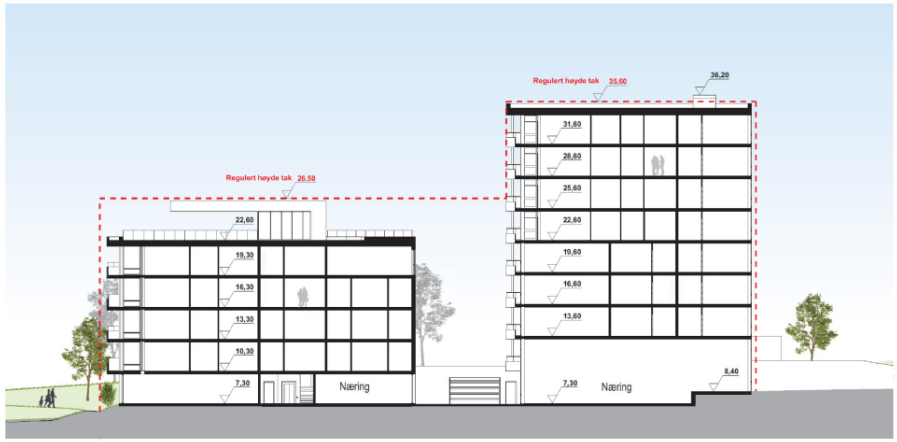
Nyhavna Øvre Felt C

E-02
Snitt-02

1:250 (A3)

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





Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.12.2019

Nyhavna Øvre Felt C

E-03

Snitt-03

1:250

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





Fasade Vest 1:300



Fasade Sør 1:300



Fasade Nord 1:300



Fasade Øst 1:300

Utskrift: 20.12.2019

Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.12.2019

Nyhavna Øvre felt C1

Vedlegg E-4

Hus C1- Fasader

1:300 (A3)

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





Fasade Vest 1:300



Fasade Sør 1:300



Fasade Nord 1:300



Fasade Øst 1:300

Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.12.2019

Nyhavna Øvre felt C2

E-5

Hus C2-Fasader

1:300 (A3)

pka ARKITEKTER

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





Fasade Vest 1:300



Fasade Sør 1:300



Fasade Nord 1:300



Fasade Øst 1:300

Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.12.2019

Nyhavna Øvre felt C3

E-6

Hus C3-Fasader

1:300 (A3)

pka ARKITEKTER

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





Fasade Vest 1:300



Fasade Sør 1:300



Fasade Nord 1:300



Fasade Øst 1:300

Utskrift: 18.12.2019

Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.12.2019

Nyhavna Øvre felt C4

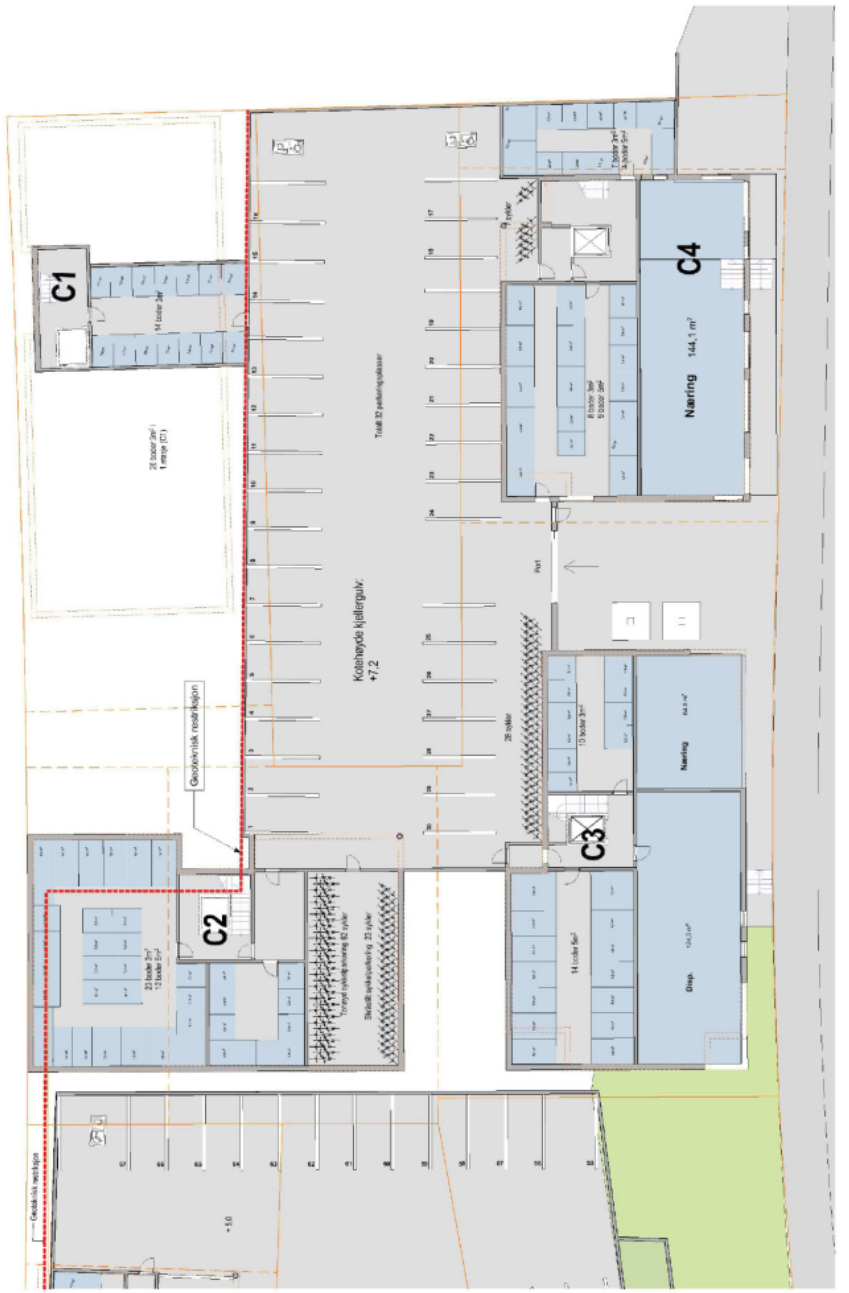
E-7

Hus C4-Fasader

1:300 (A3)

pka ARKITEKTER

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



1:250

E-19

Plan kjeller C1, C2, C3 og C4

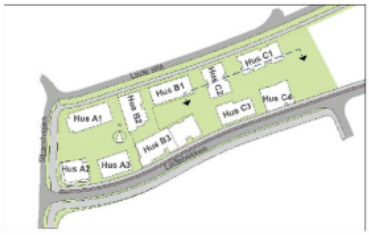
Rammesøknad 20.12.2019

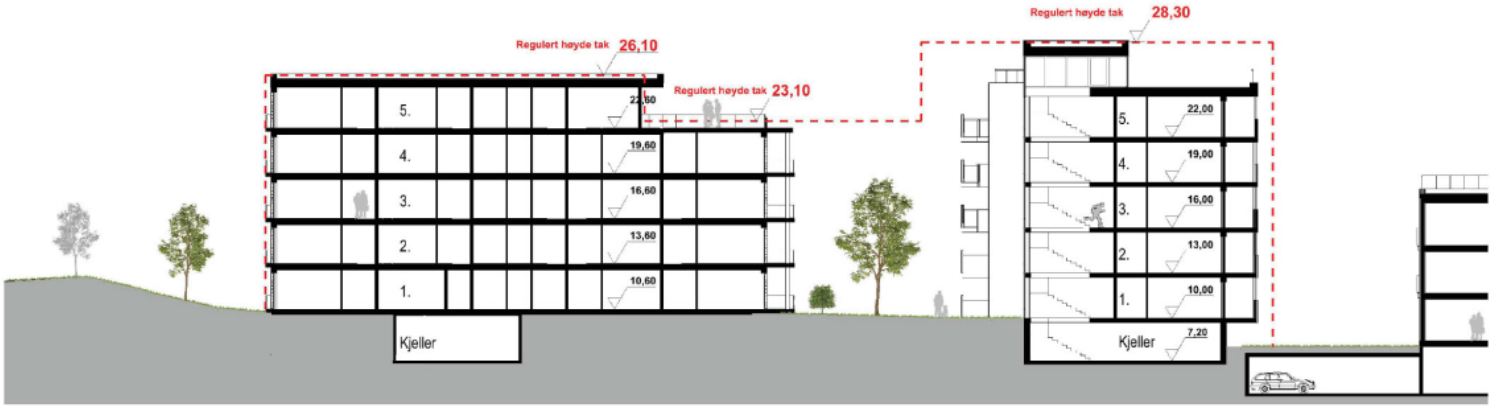
Nyhavna Øvre Felt C

pka ARKITEKTER

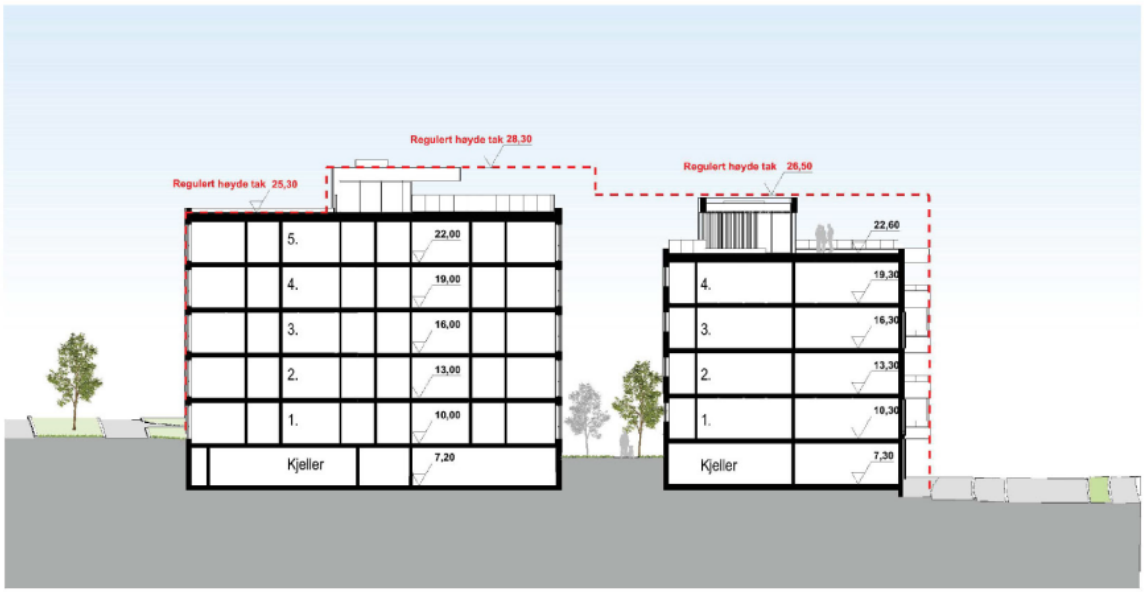
Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

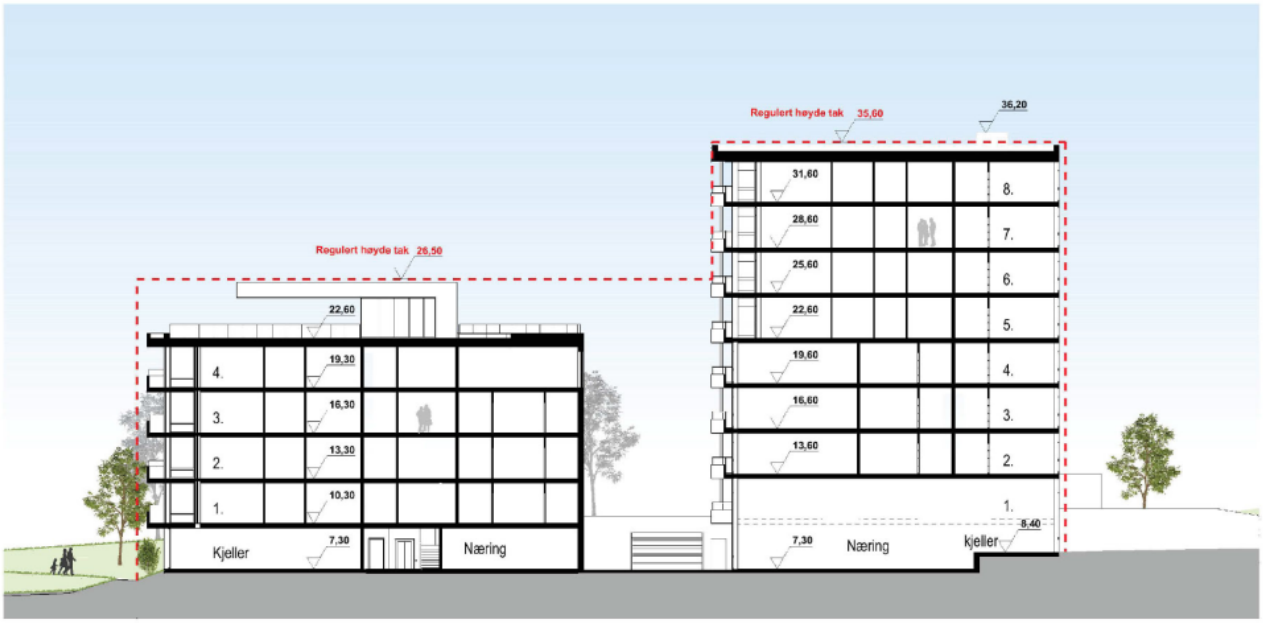

Hus A1
Hus A2
Hus A3
Hus B1
Hus B2
Hus B3
Hus C1
Hus C2
Hus C3
Hus C4


Regulert høyde tak 26,10
Regulert høyde tak 23,10
Regulert høyde tak 28,30
5.
4.
3.
2.
1.
22,60
19,60
16,60
13,60
10,60
Kjeller
22,00
19,00
16,00
13,00
10,00
7,20
Kjeller


Hus A1
Hus A2
Hus A3
Hus B1
Hus B2
Hus B3
Hus C1
Hus C2
Hus C3
Hus C4


Regulert høyde tak 28,30
Regulert høyde tak 25,30
Regulert høyde tak 26,50
5.
4.
3.
2.
1.
22,00
19,00
16,00
13,00
10,00
7,20
Kjeller
22,60
19,30
16,30
13,30
10,30
7,30
Kjeller





Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.01.2020

Nyhavna Øvre Felt C

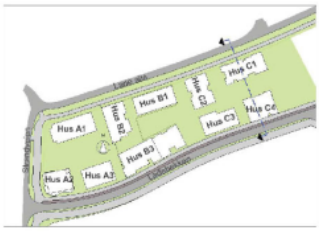
E-03

Snitt-03

1:250

pka ARKITEKTER

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





Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.01.2020

Nyhavna Øvre Felt C

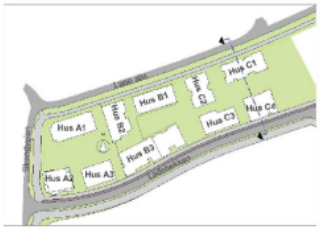
E-20

Snitt-04

1:200, 1:300

pka ARKITEKTER

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





Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 21.01.2020

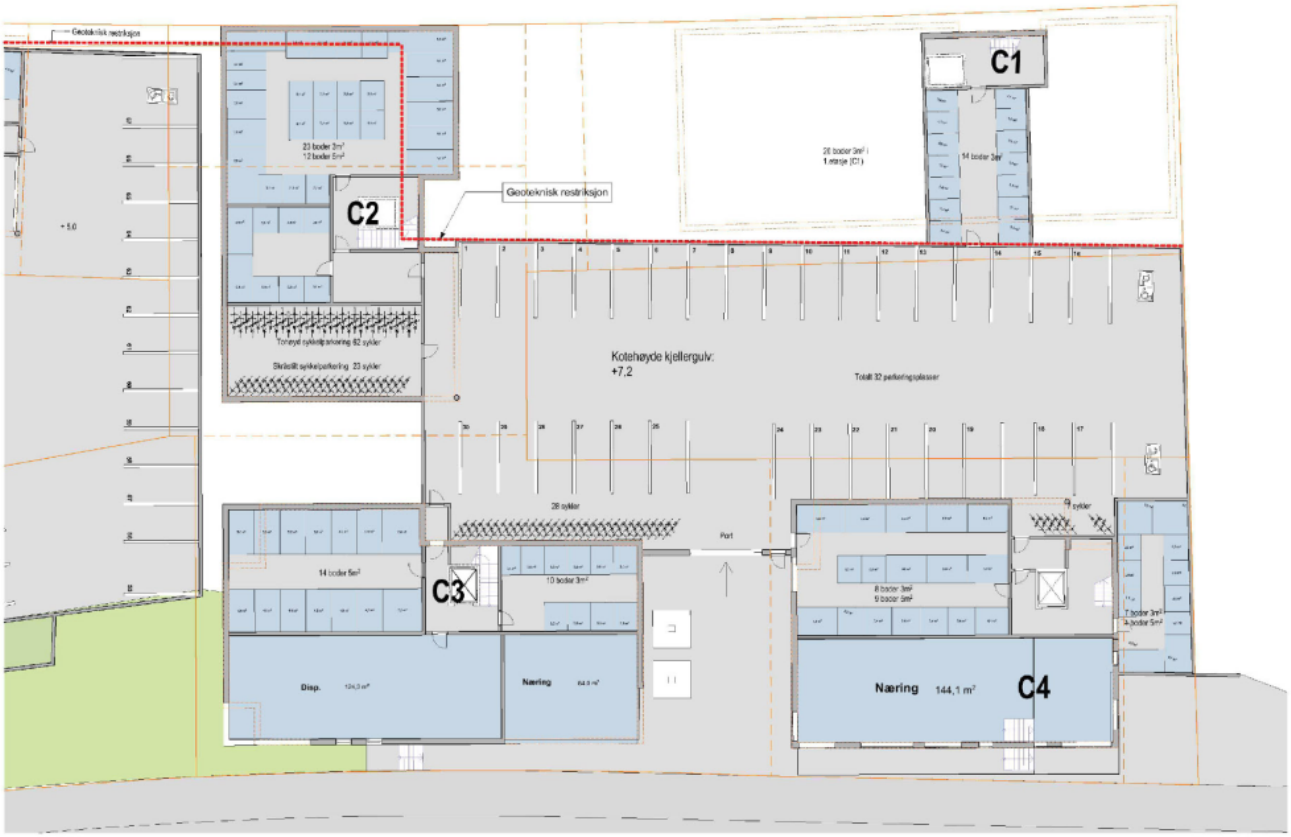
Nyhavna Øvre Felt C

E-20

Snitt-04

1:200

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



Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.12.2019

Nyhavna Øvre Felt C

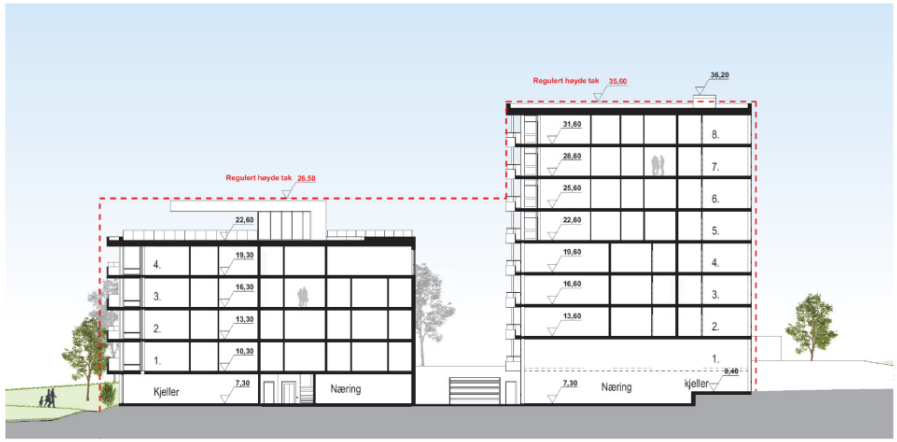
E-19

Plan kjeller C1, C2, C3 og C4

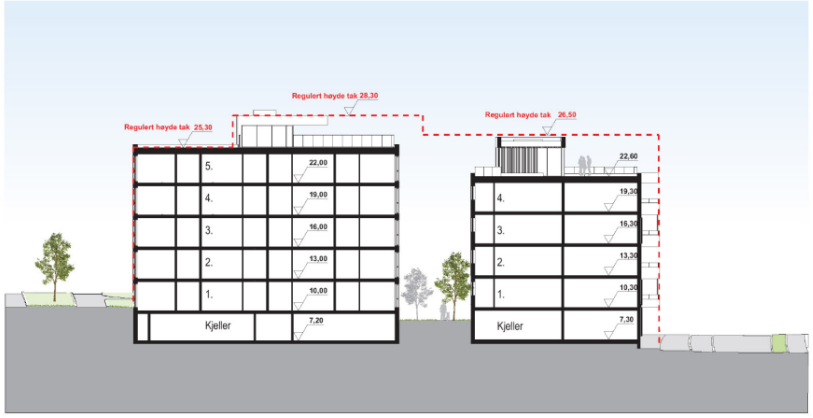
1:250

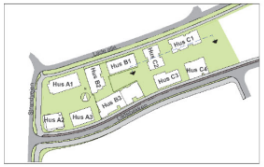
pka ARKITEKTER
Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

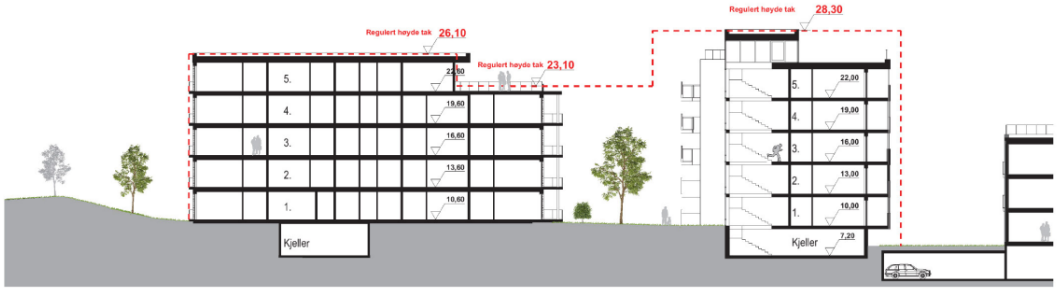

Hus A1
Hus A2
Hus B1
Hus B2
Hus B3
Hus C1
Hus C2
Hus C3
Hus C4


Regulert høyde tak 35,60
36,20
Regulert høyde tak 26,50
22,60
31,60
28,60
25,60
22,60
19,60
16,60
13,60
7,30
8,40
8.
7.
6.
5.
4.
3.
2.
1.
Kjeller
Næring
Kjeller
Næring


Hus A1
Hus A2
Hus B1
Hus B2
Hus B3
Hus C1
Hus C2
Hus C3
Hus C4


Regulert høyde tak 28,30
Regulert høyde tak 25,30
Regulert høyde tak 26,50
22,60
19,30
16,30
13,30
10,30
7,30
22,00
19,00
16,00
13,00
10,00
7,20
5.
4.
3.
2.
1.
Kjeller
Kjeller





Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.01.2020

Nyhavna Øvre Felt C

E-01

Snitt-01

1:250

pka ARKITEKTER

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





Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.01.2020

Nyhavna Øvre Felt C

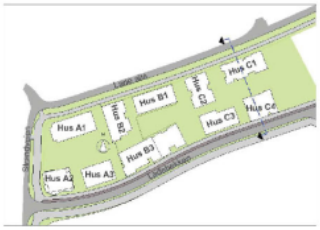
E-20

Snitt-04

1:200, 1:300

pka ARKITEKTER

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





Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 21.01.2020

Nyhavna Øvre Felt C

E-20
Snitt-04

1:200

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

I S O S

71



Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Rammesøknad 20.12.2019

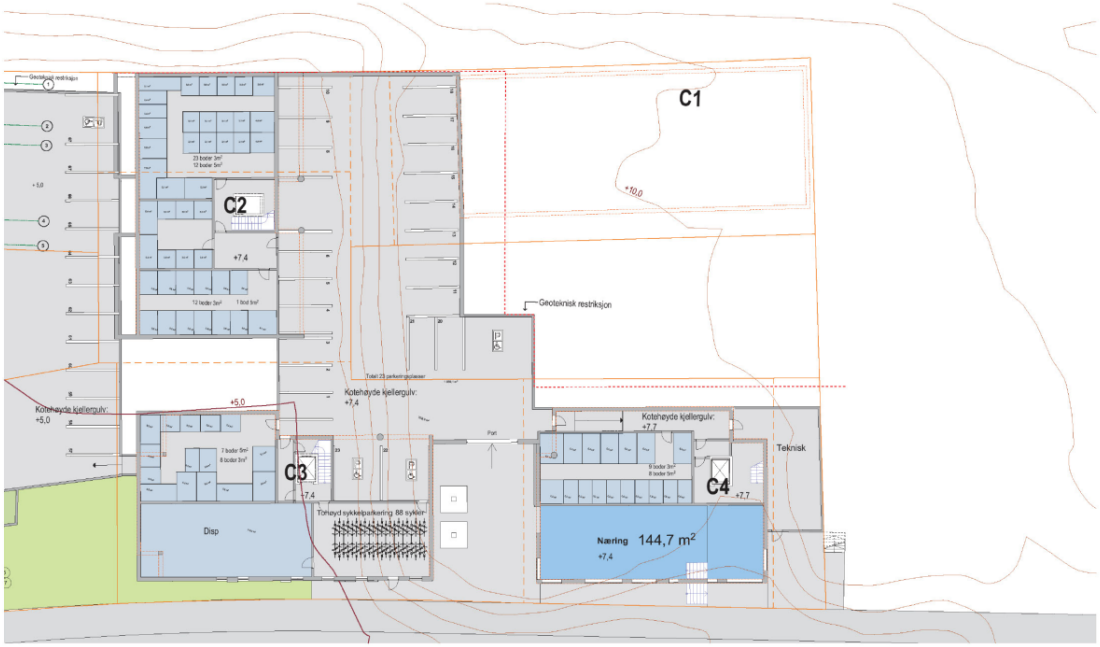
Nyhavna Øvre Felt C

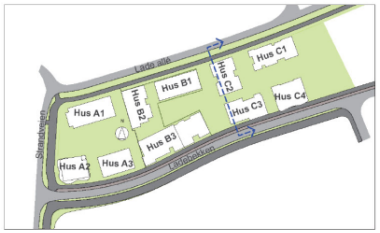
E-19
Plan kjeller C1, C2, C3 og C4

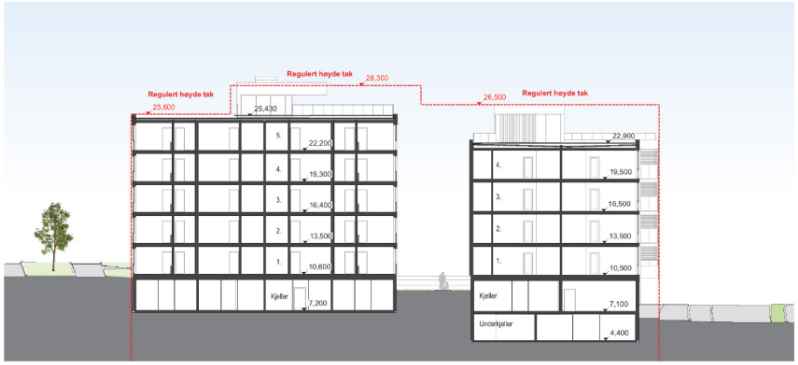
1:250

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

I S O S







Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Søknad om endring 09.06.2020

Nyhavna Øvre Felt C

E-20

Plan kjeller C1, C2, C3 og C4

1:250

pka ARKITEKTER

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

Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Søknad om endring

Nyhavna Øvre Felt C

E-02

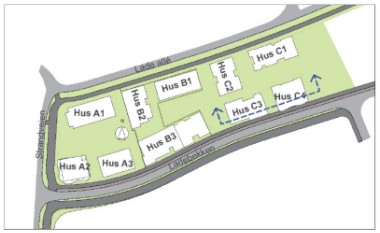
Snitt 02 (C2-C3)

Utskrift: 29.10.2020

1:250 (A3)

pka ARKITEKTER

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





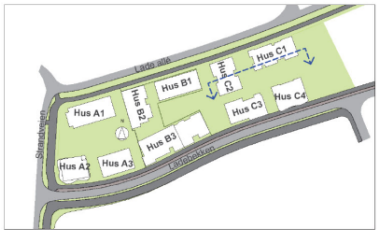
Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

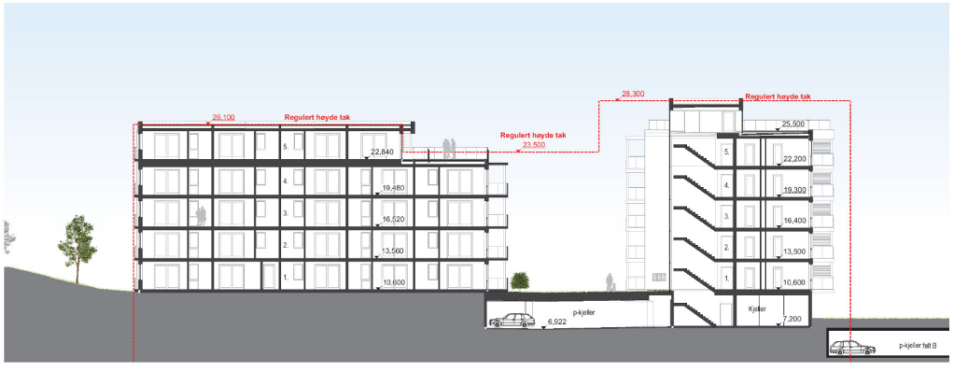
Søknad om endring
Nyhavna Øvre Felt C

E-03
Snitt 03 (C3-C4)

Utskrift: 29.10.2020
1:250 (A3)

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





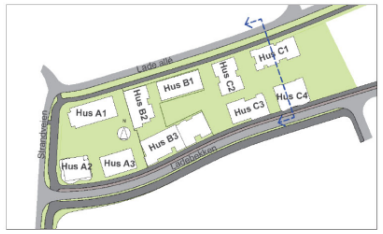
Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Søknad om endring
Nyhavna Øvre Felt C

E-01
Snitt 01 (C1-C2)

Utskrift: 29.10.2020
1:250 (A3)

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





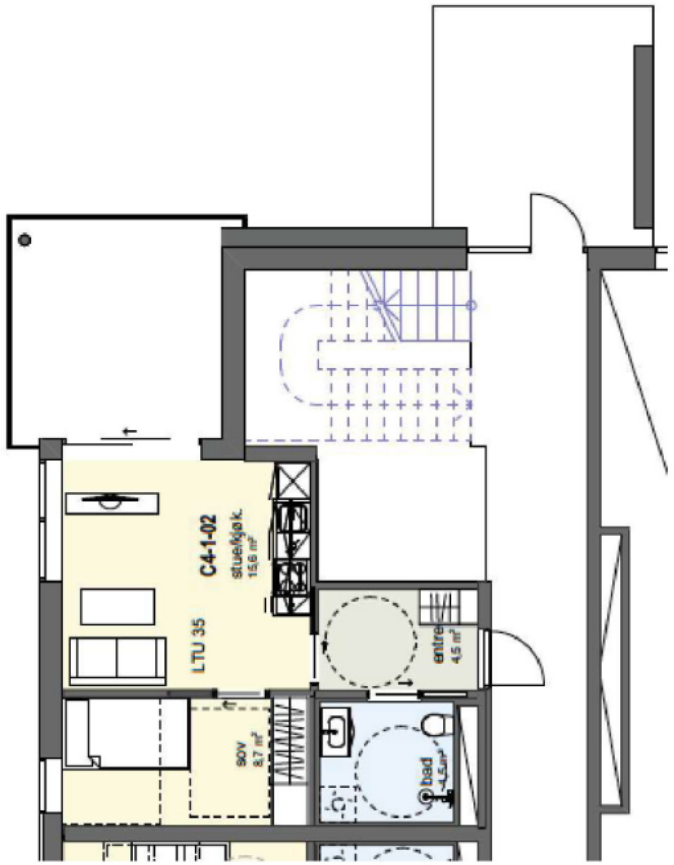
Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

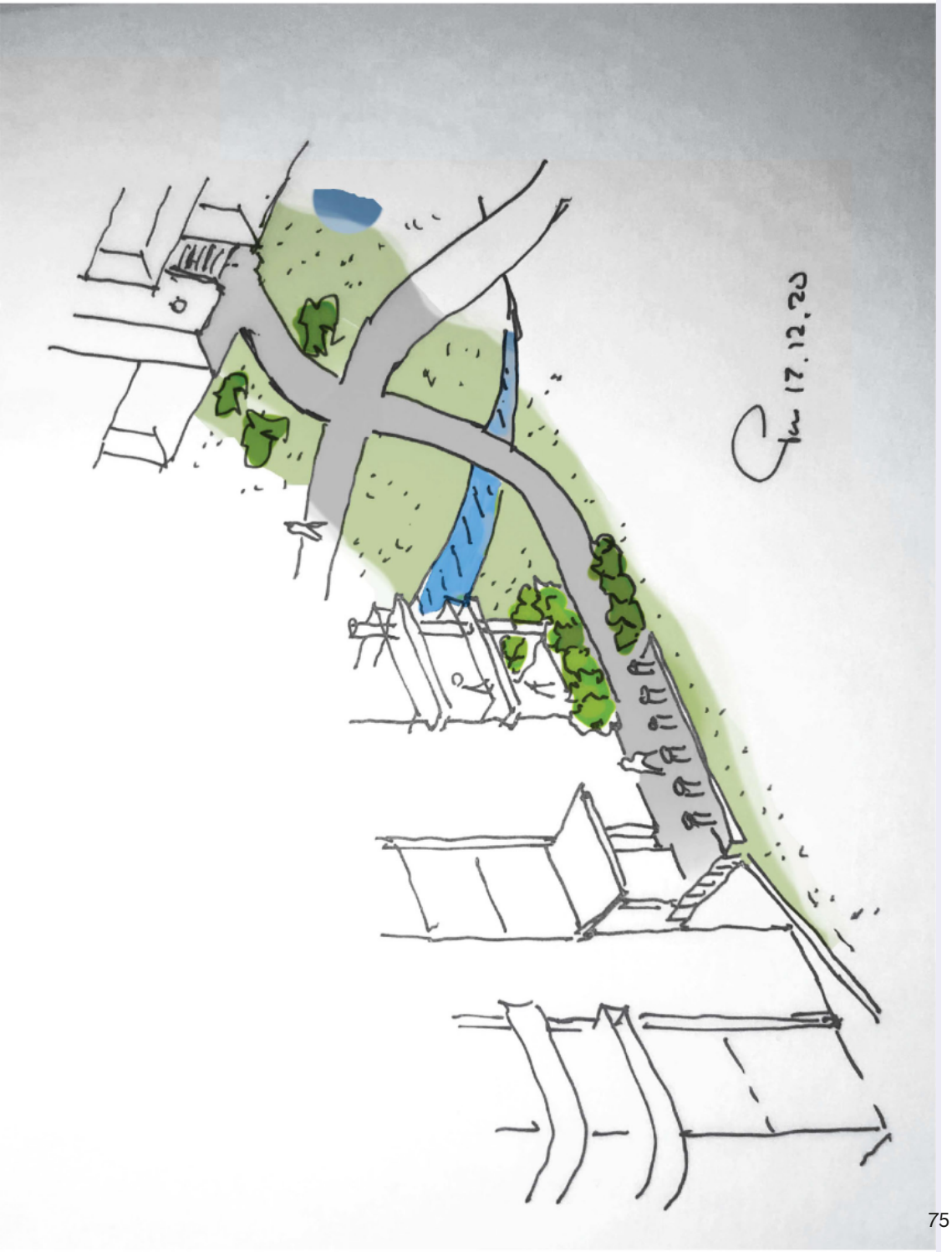
Søknad om endring
Nyhavna Øvre Felt C

E-04
Snitt 04 (C4-C1)

Utskrift: 29.10.2020
1:250 (A3)

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







Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Søknad om endring 09.06.2020
Nyhavna Øvre felt C1

E-09
C1 - Plan 1. etasje

1:100 (A3)

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

Utskrift: 09.06.2020

Utskrift: 09.06.2020



Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Søknad om endring 09.06.2020
Nyhavna Øvre felt C1

E-10
C1 - Plan 2. - 4. etasje

1:100 (A3)

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

Utskrift: 09.06.2020



Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Søknad om endring 09.06.2020
Nyhavna Øvre felt C1

E-11
C1- Plan 5. etasje

1:100 (A3)

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



Utskrift: 09.06.2020

Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Søknad om endring 09.06.2020
Nyhavna Øvre felt C2

E-12
C2 - Plan 1. etasje

1:100 (A3)

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



Utskrift: 09.06.2020

Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Søknad om endring 09.06.2020
Nyhavna Øvre felt C2

E-13
C2 - Plan 2. - 5. etasje

1:100 (A3)

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



Utskrift: 09.06.2020

Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Søknad om endring 09.06.2020

Nyhavna Øvre felt C3

E-14

C3 - Plan 1. etasje

1:100 (A3)

pka ARKITEKTER

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



Utskrift: 09.06.2020

Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Søknad om endring 09.06.2020

Nyhavna Øvre felt C3

E-15

C3 - Plan 2. -4. etasje

1:100 (A3)

pka ARKITEKTER

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



Utskrift: 09.06.2020

Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Søknad om endring 09.06.2020

Nyhavna Øvre felt C4

E-16

C4 - Plan 1. etasje

1:100 (A3)

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



Utskrift: 09.06.2020

Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Søknad om endring 09.06.2020

Nyhavna Øvre felt C4

E-17

C4 - Plan 2.-4. etasje

1:100 (A3)

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

Utskrift: 09.06.2020



Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Søknad om endring 09.06.2020

Nyhavna Øvre felt C4

E-18

C4 - Plan 5. - 7.etasje

1:100 (A3)

pka ARKITEKTER

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

9004

Utskrift: 09.06.2020



Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Søknad om endring 09.06.2020

Nyhavna Øvre felt C4

E-19

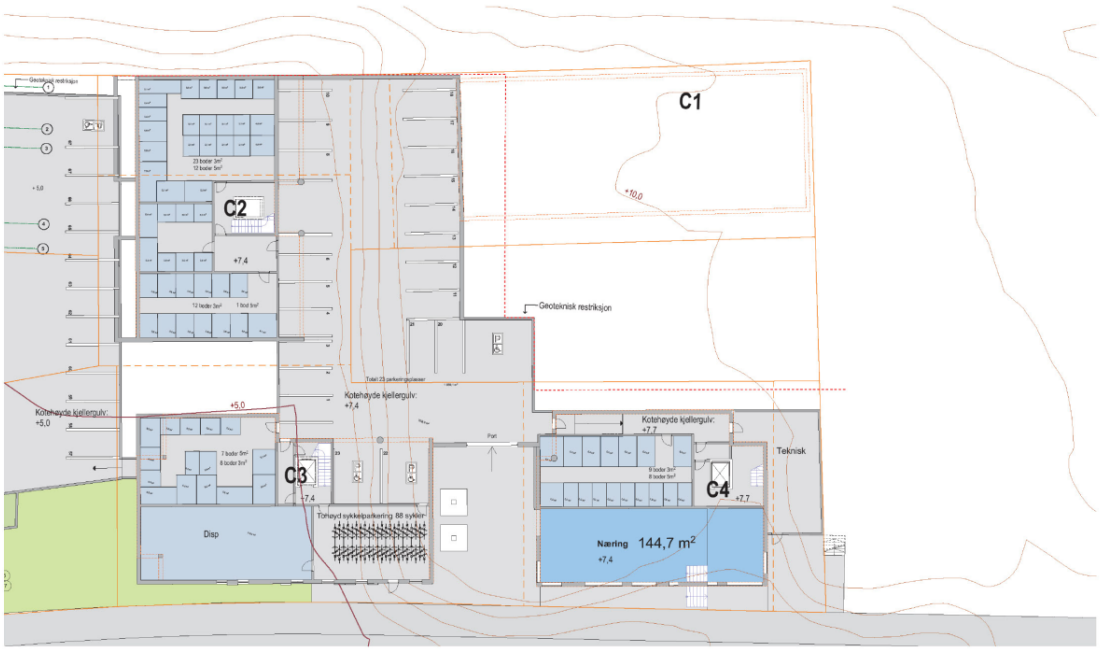
C4 - Plan 8. etasje

1:100 (A3)

pka ARKITEKTER

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

9004



Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Søknad om endring 09.06.2020

Nyhavna Øvre Felt C

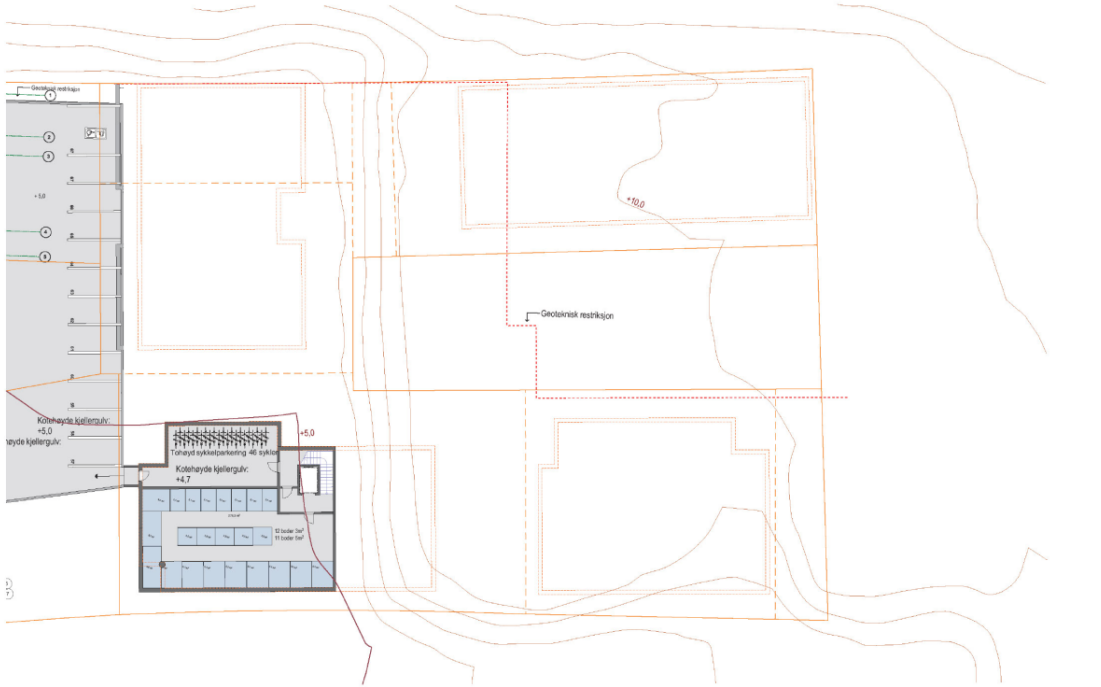
E-20

Plan kjeller C1, C2, C3 og C4

1:250

pka ARKITEKTER

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



Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Søknad om endring 09.06.2020

Nyhavna Øvre Felt C

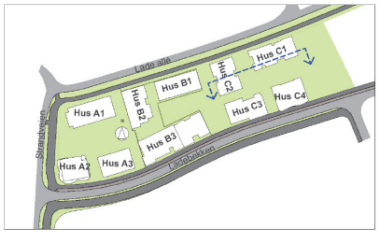
E-21

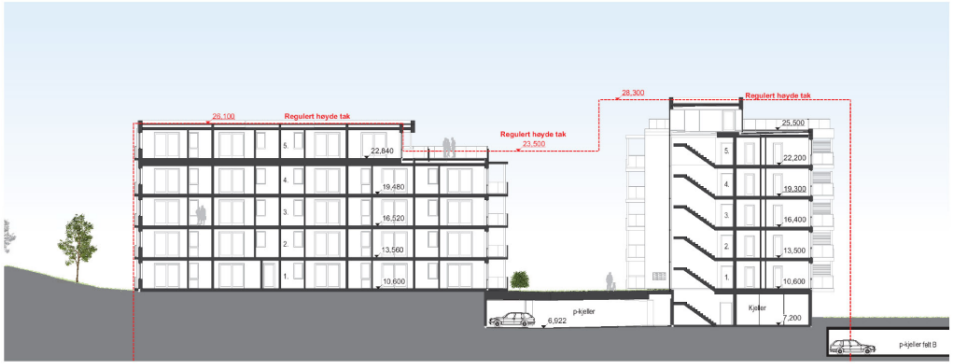
Plan Underkjeller

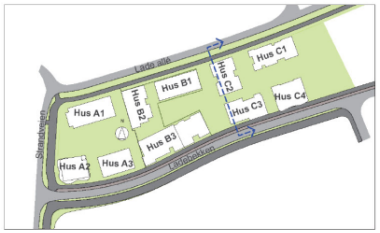
1:250

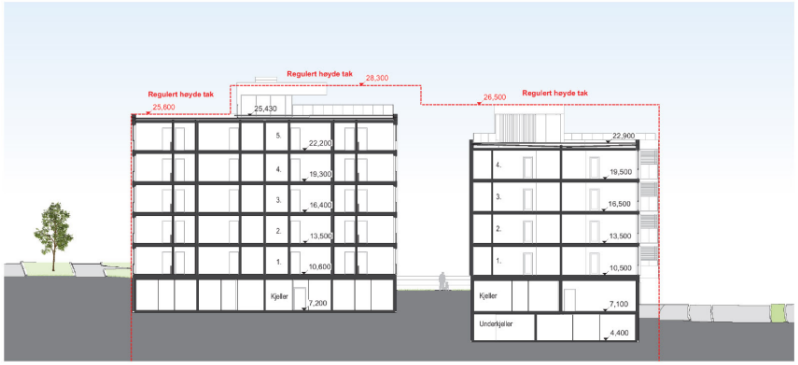
pka ARKITEKTER

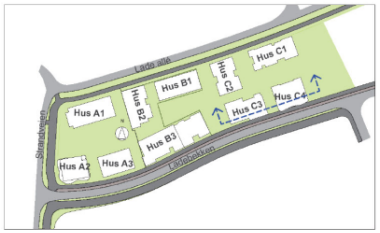
Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no
www.pka.no


Lade allé
Hus A1
Hus A2
Hus A3
Hus B1
Hus B2
Hus B3
Hus C1
Hus C2
Hus C3
Hus C4
Strandveien
Fjordgata


26,100
Regulert høyde tak
22,840
19,480
16,520
13,560
10,600
Regulert høyde tak
23,500
28,300
Regulert høyde tak
25,500
22,200
19,300
16,400
13,500
10,600
Kjeller
7,200
p-kjeller
6,922
p-kjeller felt B


Lade allé
Hus A1
Hus A2
Hus A3
Hus B1
Hus B2
Hus B3
Hus C1
Hus C2
Hus C3
Hus C4
Strandveien
Fjordgata


Regulert høyde tak
25,600
25,430
Regulert høyde tak
28,300
26,500
Regulert høyde tak
22,200
19,300
16,400
13,500
10,600
Kjeller
7,200
22,900
19,500
16,500
13,500
10,900
Kjeller
7,100
Underkjeller
4,400





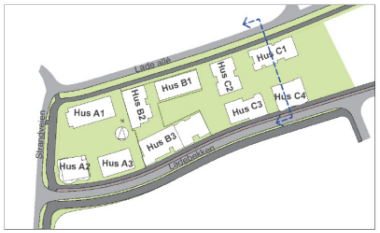
Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Søknad om endring
Nyhavna Øvre Felt C

E-03
Snitt 03 (C3-C4)

Utskrift: 29.10.2020
1:250 (A3)

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





Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Søknad om endring
Nyhavna Øvre Felt C

E-04
Snitt 04 (C4-C1)

Utskrift: 29.10.2020
1:250 (A3)

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





Fasade Vest 1:300



Fasade Sør 1:300



Fasade Nord 1:300



Fasade Øst 1:300

Utskrift: 09.06.2020

Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Søknad om endring 09.06.2020

Nyhavna Øvre felt C1

E-05

Hus C1- Fasader

1:300 (A3)

pka ARKITEKTER

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





Fasade Vest 1:300



Fasade Sør 1:300



Fasade Nord 1:300



Fasade Øst 1:300

Utskrift: 16.06.2020

Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Søknad om endring 16.06.2020

Nyhavna Øvre felt C2

E-06

Hus C2-Fasader

1:300 (A3)

pka ARKITEKTER

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





Fasade Vest 1:300



Fasade Sør 1:300



Fasade Nord 1:300



Fasade Øst 1:300

Utskrift: 09.06.2020

Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Søknad om endring 09.06.2020
Nyhavna Øvre felt C3

E-07
Hus C3-Fasader

1:300 (A3)

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





Fasade Vest 1:300



Fasade Sør 1:300



Fasade Nord 1:300



Fasade Øst 1:300

Utskrift: 09.06.2020

Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Søknad om endring 09.06.2020
Nyhavna Øvre felt C4

E-08
Hus C4-Fasader

1:300 (A3)

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



Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Søknad om endring 09.06.2020
Nyhavna Øvre Felt C

Q-1
Illustrasjon

1:1,652

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

Byggesakskontoret <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>

Fra	Tor Wigum <tkw@pka.no>
Sendt	25. februar 2021 kl.12:27
Til	Byggesakskontoret <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>
Kopi	"Lama-Lopez, Beatriz" <beatriz.lama-lopez@trondheim.kommune.no>, Kjell Winsvold <kjell.winsvold@pka.no>, Andreas Haug <Andreas.Haug@consto.no>
Emne	Deres saksnummer Lade Alle - felt BB-C Anmodning om
Tråd-Emne	Deres saksnummer Lade Alle - felt BB-C Anmodning om

Hei

I igangsettingstillatelse #5 er det anført følgende til vår søknad om endring datert 30.10.2020:

Angående søknad om endring av gitt tillatelse, mottatt 30.10.2020, som går på kotehøyder og byggverkets høyde,
presiserer vi at vi ikke har behandlet det på grunn av manglende dokumentasjon, jf. vedtak BYGG-20/85513-49 side 2.
Per dags dato har vi ikke mottatt relevante dokumentasjon og tegninger for å behandle det.

Prosjektet er nå bearbeidet og de vedlagte snittene og takplan viser hvordan byggene forholder seg til de regulerte høydene.
Alle byggene er optimalisert med tanke på etasjehøyder og dekketykkelser samt geoteknisk tillatt gravedybde.

Alle tekniske installasjoner som er lufting av avløpsrør, luftinntak og avkast er prosjektert så lave som mulig med hensyn til snøopphoping
ved luftinntak og andre forhold rundt inntak og avkast.

Heissjaktene forholder seg til minste tillatte høyde over øverste stopp og er isolert med isolasjonsmateriale av høyeste kvalitet for å spare høyde.

Hus C1: Snittene viser at heissjakten har gesimshøyde +26,510 og regulert høyde er +26,100 en overskridelse på 41 cm
Dekke over 4. etasje kan få redusert høyde, men det medfører en rampe til takterrasse noe vi vurderer som uheldig. Gevinsten er en høydebesparelse på 10 cm og vi mener en reduksjon av overskridelsen fra 41 til 31 cm ikke vil ha avgjørende betydning for vurdering av dispensasjonssøknaden. Men vi vil svært gjerne ha byggesakskontorets vurdering av dette.

Hus C2: Snittene viser at heissjakten har gesimshøyde +28,970 og regulert høyde er +28,300 en overskridelse på 67 cm

Hus C3: Snittene viser at heissjakten har gesimshøyde +26,770 og regulert høyde er +26,500
Hus C3 ligger langs Ladebekken og har takterrasse og kan ifølge reguleringsplanens §4.4 andre avsnitt ha trapp og heis 3 meter over maksimal gesimshøyde.
Snittet viser at hus C3 kunne vært bygd vesentlig høyere innenfor gjeldende reguleringsplan. Vår vurdering er derfor at heissjakten kan vurderes å være innenfor reguleringsplanen.

Hus C4: Snittene viser at heissjakten har gesimshøyde +35,600 og regulert høyde er +36,500 altså er heissjakten innenfor regulert høyde.

Vi har vurdert at de endringene av høyde i hus C1 og C2 i svært liten grad vil berøre naboenes interesser og nabovarslig av søknad om dispensasjon derfor kan unnlates etter pbl §21.3 andre avsnitt.

Det er en stram fremdrift i dette prosjektet og vi ønsker derfor byggesakskontorets syn på vår vurdering av om nabovarsel kan unnlates før vi sender søknad om dispensasjon.

Med vennlig hilsen

pka ARKITEKTER
Tor Kalland Wigum

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5
7010 Trondheim
Tlf 982 66 706

Vedlegg:

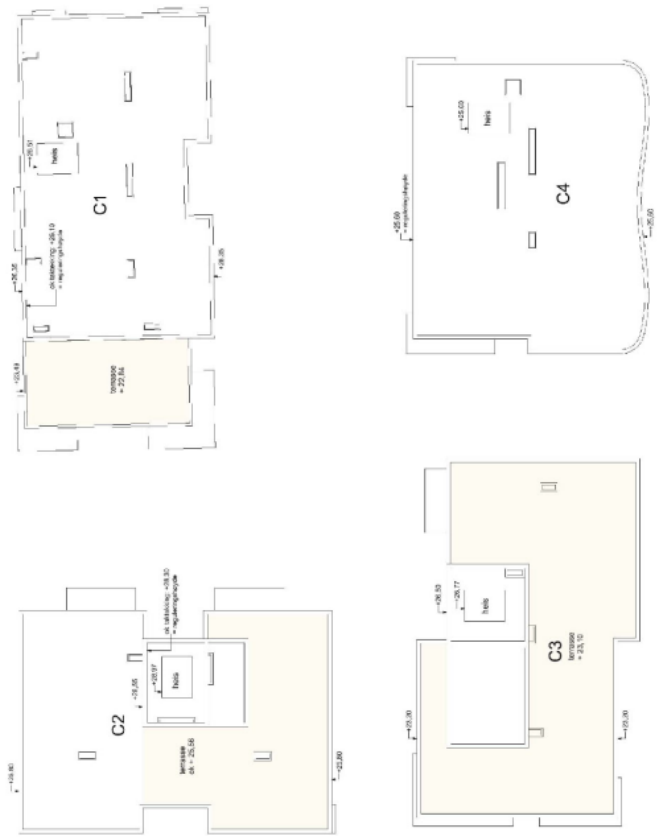
E-01 Snitt 01 (C1-C2).pdf
1M
(SHA1SUM 3f9f3ab79bd9276bbf7f5f99cb2e73e654b4f8ff)

E-02 Snitt 02 (C2-C3).pdf
825K
(SHA1SUM 1c2877f79523e12b684ac57dfe83ac9140b4f487)

E-03 Snitt 03 (C3-C4).pdf
2M
(SHA1SUM 8ebfaeca0df1820b41986979cea86c7665f3e66b)

E-04 Snitt 04 (C4-C1).pdf
2M
(SHA1SUM 9af081293982e5b8c862b9f9006b4c271f55d3c7)

E-21 Takplan.pdf
103K
(SHA1SUM 31e4c0c60568e549c6e32cc5fac6bcc4abd1a647)



15605033

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

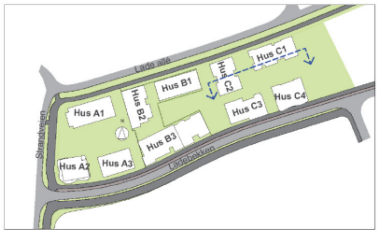
pka ARKITEKTER

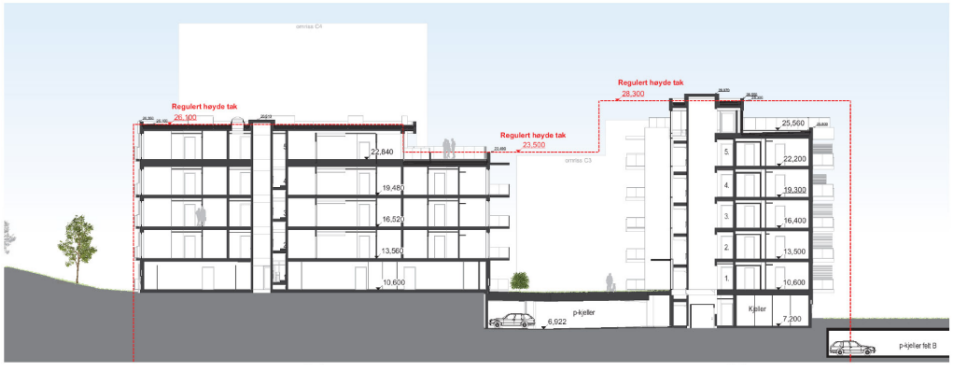
Utskrift: 18.02.2021
1:300 (A3)

E-21
Takplan

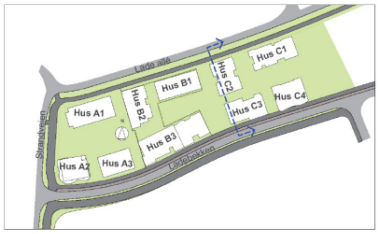
Søknad om endring
Nyhavna Øvre Felt C

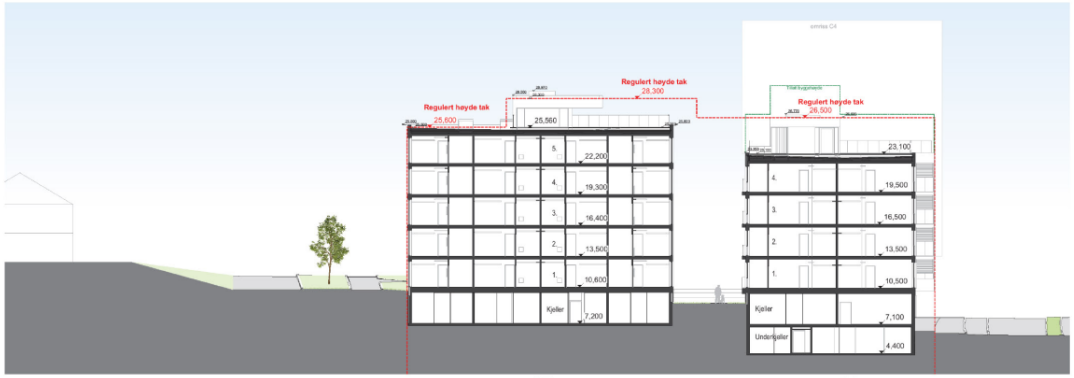
Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier


Lindøy allé
Hus A1
Hus A2
Hus A3
Hus B1
Hus B2
Hus B3
Hus C1
Hus C2
Hus C3
Hus C4
Strandveien
Engelsåsveien

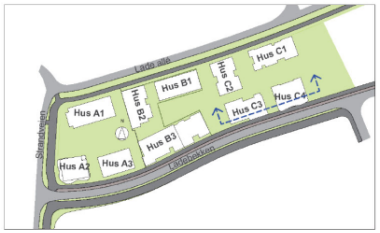

Regulert høyde tak
26,300
Regulert høyde tak
23,500
Regulert høyde tak
28,300
25,560
22,840
22,200
19,480
19,300
16,520
16,400
13,560
13,500
10,600
10,600
p-kjeller
6,922
Kjeler
7,200
p-kjeller felt B

C1 C2


Lindøy allé
Hus A1
Hus A2
Hus A3
Hus B1
Hus B2
Hus B3
Hus C1
Hus C2
Hus C3
Hus C4
Strandveien
Engelsåsveien


Regulert høyde tak
25,600
Regulert høyde tak
28,300
Regulert høyde tak
26,600
25,560
22,200
19,300
16,400
13,500
10,600
Kjeler
7,200
23,100
19,500
16,500
13,500
10,500
Kjeler
7,100
Undergjeller
4,400

C2 C3





C3 C4

Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Søknad om endring

Nyhavna Øvre Felt C

E-03

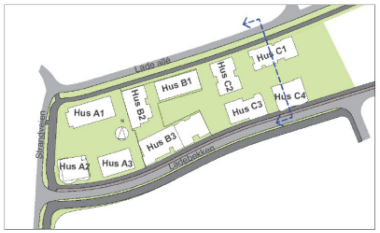
Snitt 03 (C3-C4)

Utskrift: 18.02.2021

1:250 (A3)

pka ARKITEKTER

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





C4 C1

Heimdal Bolig - Vi skaper varige verdier

Søknad om endring

Nyhavna Øvre Felt C

E-04

Snitt 04 (C4-C1)

Utskrift: 18.02.2021

1:250 (A3)

pka ARKITEKTER

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



Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

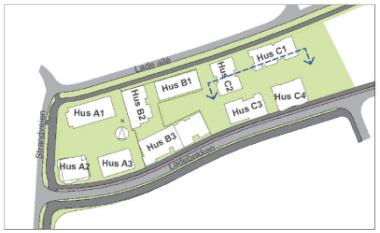
Søknad om endring
Nyhavna Øvre Felt C

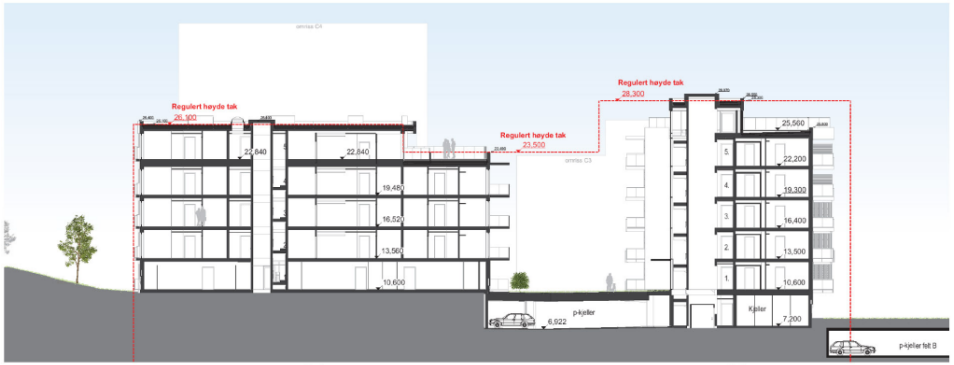
E-21
Takplan

Utskrift: 05.03.2021
1:300 (A3)

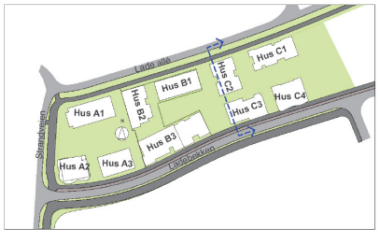
pka ARKITEKTER
Per Knudsen Arkitektkontor AS
Bratlergt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

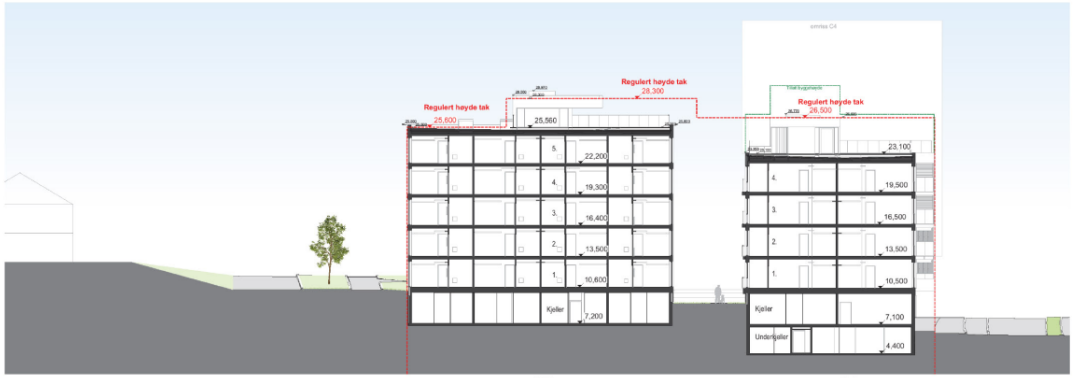



Lade allé
Hus A1
Hus A2
Hus A3
Hus B1
Hus B2
Hus B3
Hus C1
Hus C2
Hus C3
Hus C4
Strandveien
Brattørkaia

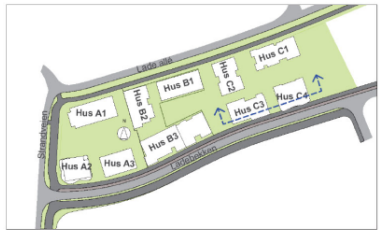

Regulert høyde tak
26,300
Regulert høyde tak
23,500
Regulert høyde tak
28,300
22,640
22,840
19,480
16,520
13,560
10,600
25,560
22,200
19,300
16,400
13,500
10,600
7,200
6,922
p-kjeller
Kjeler
p-kjeller felt B

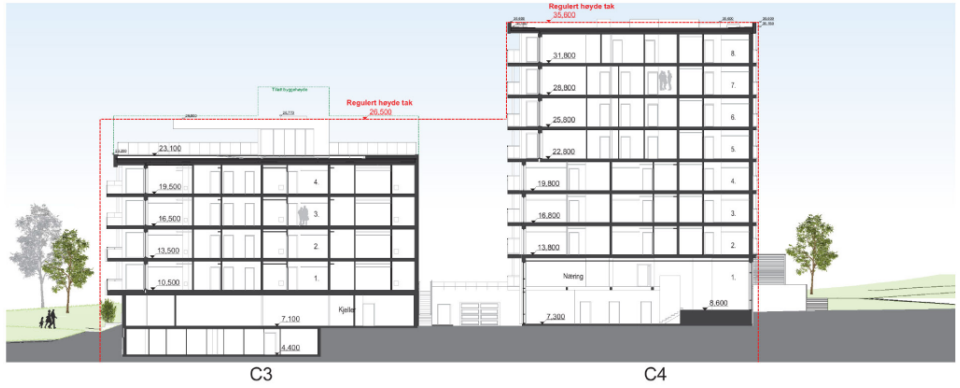
C1 C2


Lade allé
Hus A1
Hus A2
Hus A3
Hus B1
Hus B2
Hus B3
Hus C1
Hus C2
Hus C3
Hus C4
Strandveien
Brattørkaia


Regulert høyde tak
25,600
Regulert høyde tak
28,300
Regulert høyde tak
26,500
25,560
22,200
19,300
16,400
13,500
10,600
7,200
23,100
19,500
16,500
13,500
10,500
7,100
4,400
Kjeler
Undergjeller

C2 C3





Heimdal Bolig
- Vi skaper varige verdier

Søknad om endring
Nyhavna Øvre Felt C

E-03
Snitt 03 (C3-C4)

Utskrift: 05.03.2021
1:250 (A3)

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









A 4 0 1 0
Fasader C1
Nyhavna Øvre AS
Consto
Nyhavna øvre felt C
Fasader C1
A 4 0 1 0

E-04









Nyhavna Øvre AS

Consto

Nyhavna øvre felt C

Fasader C2

A 4 0 2 0

E-05









Nyhavna Øvre AS

Consto

Nyhavna øvre felt C

Fasader C3

A 4 0 3 0

E-06









Tint uforetrac i hjørner

Dele fasade i to vertikalt, brannklassifisert fuktmovemtil, på nivå med dekke over plan 4

A 4 0 1 0 D00

Fasader C1

Nyhavna Øvre AS

Consto

Nyhavna øvre felt C

Fasader C1

A 4 0 1 0 D00

E-04









Tett utførelse i hjørner

Dele fasade i to vertikalt, trannsluppfiltert fuktmeventil, på nivå med dekke over plan 4

A 4 0 2 0 D00

Fasader C2

Nyhavna Øvre AS

Consto

Nyhavna øvre felt C

Fasader C2

A 4 0 2 0 D00

E-05









Tett utførelse i hjørner

Dele fasade i to vertikalt, trannsluppfiltert fuktmeventil, på nivå med dekke over plan 4

A 4 0 3 0 D00

Fasader C3

Nyhavna Øvre AS

Consto

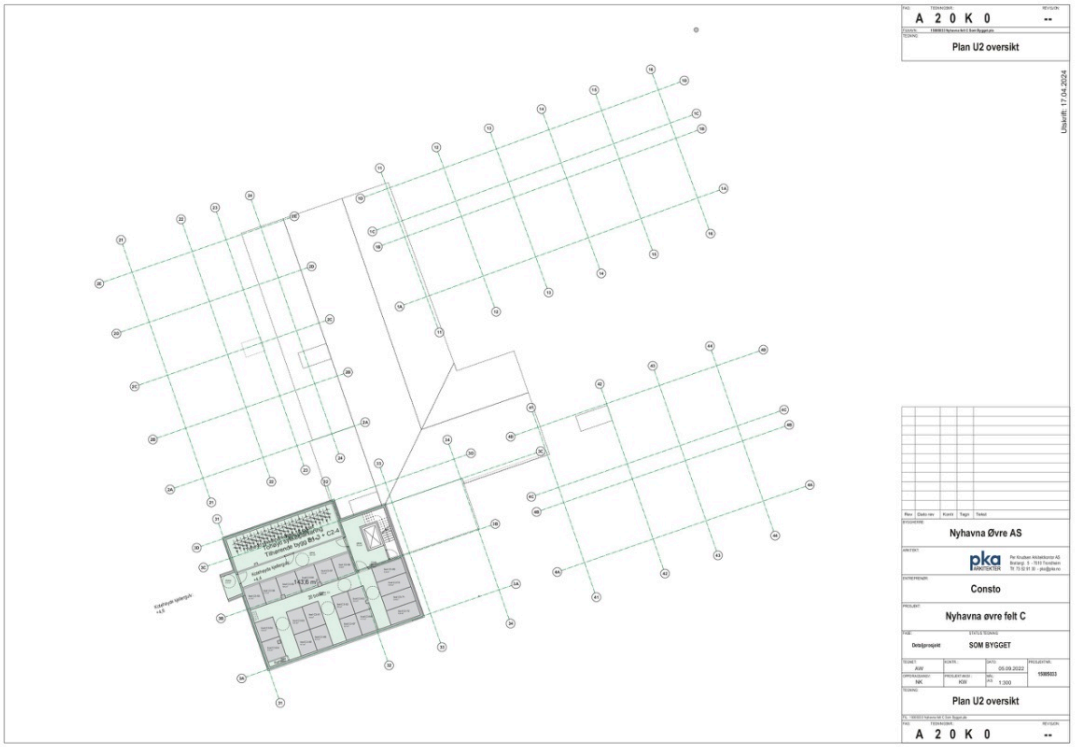
Nyhavna øvre felt C

Fasader C3

A 4 0 3 0 D00

E-06


Fasade Vest
Fasade Øst
Fasade Nord
Fasade Sør
E-07
A 4 0 4 0
D00
Fasader C4
Nyhavna Øvre AS
Consto
Nyhavna øvre felt C
A 4 0 4 0
D00
Fasader C4


A 2 0 K 0
--
Plan U2 oversikt
Utskrift: 17.04.2024
Nyhavna Øvre AS
Consto
Nyhavna øvre felt C
SOM BYGGET
05.09.2022
1:300
Plan U2 oversikt
A 2 0 K 0
--



A 2000 --

Plan U1 oversikt

Utskrift: 17.04.2024

Nyhavna Øvre AS

pka ARKITEKTER

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Bolargt. 3 - 7010 Trondheim
Tlf: 73 53 91 30 - pka@pka.no

Consto

Nyhavna øvre felt C

Detaljprosjekt

SOM BYGGET

AW

05.09.2022

15085033

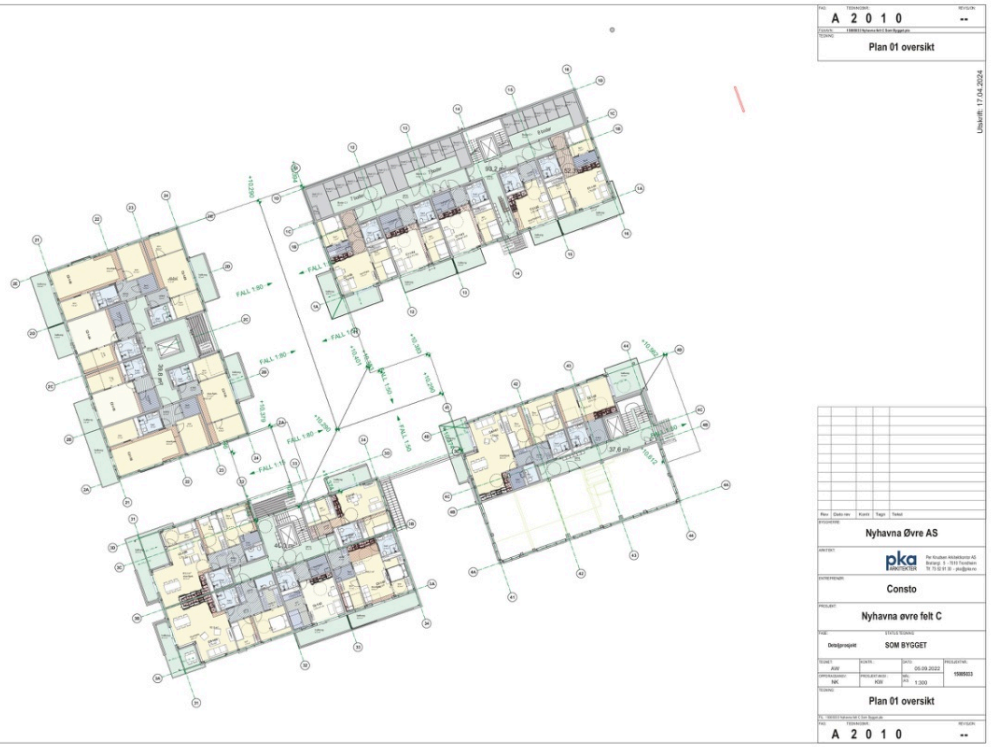
NK

KSI

1:200

Plan U1 oversikt

A 2000 --



A 2010 --

Plan 01 oversikt

Utskrift: 17.04.2024

Nyhavna Øvre AS

pka ARKITEKTER

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Bolargt. 3 - 7010 Trondheim
Tlf: 73 53 91 30 - pka@pka.no

Consto

Nyhavna øvre felt C

Detaljprosjekt

SOM BYGGET

AW

05.09.2022

15085033

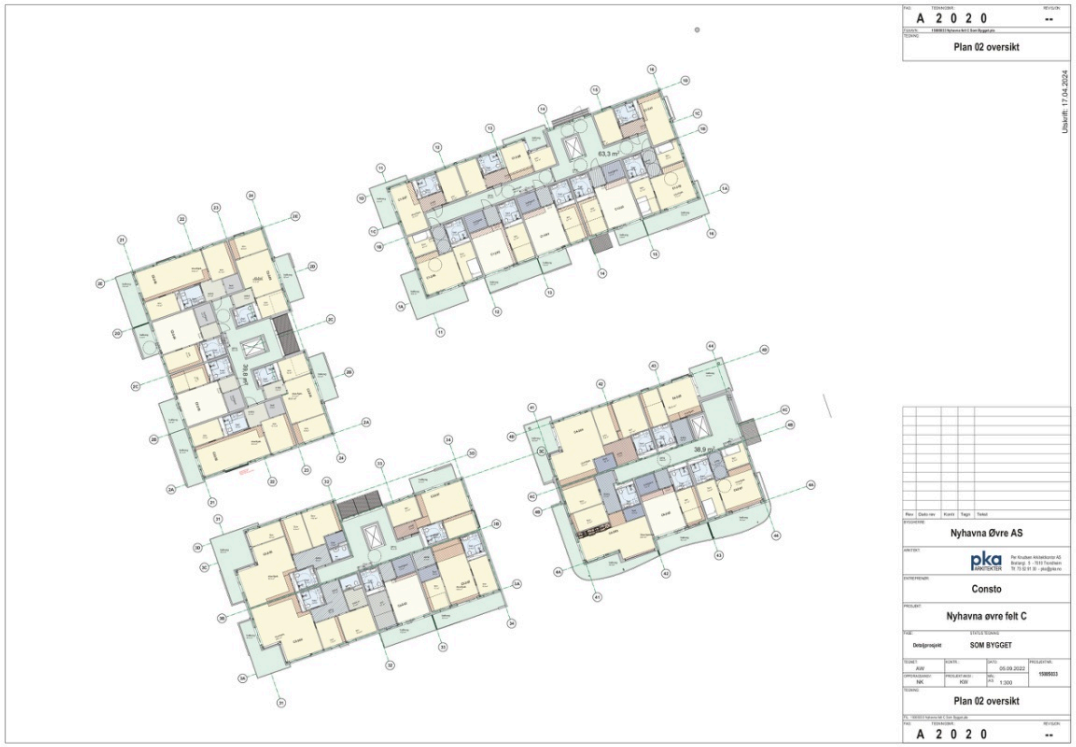
NK

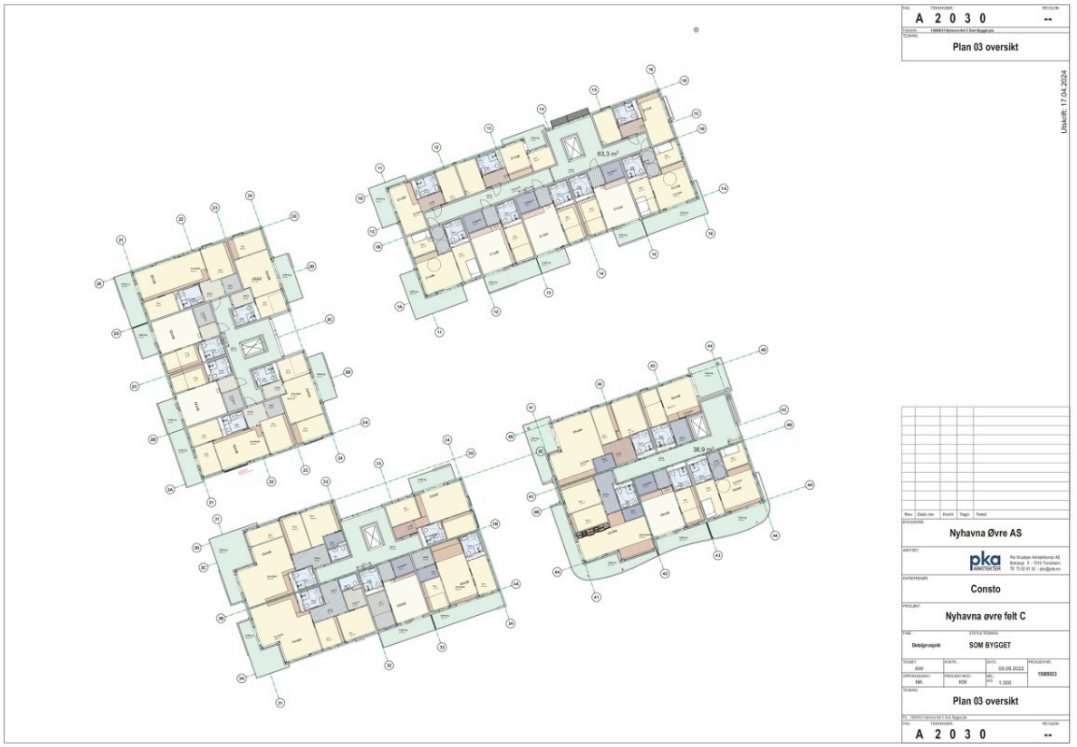
KSI

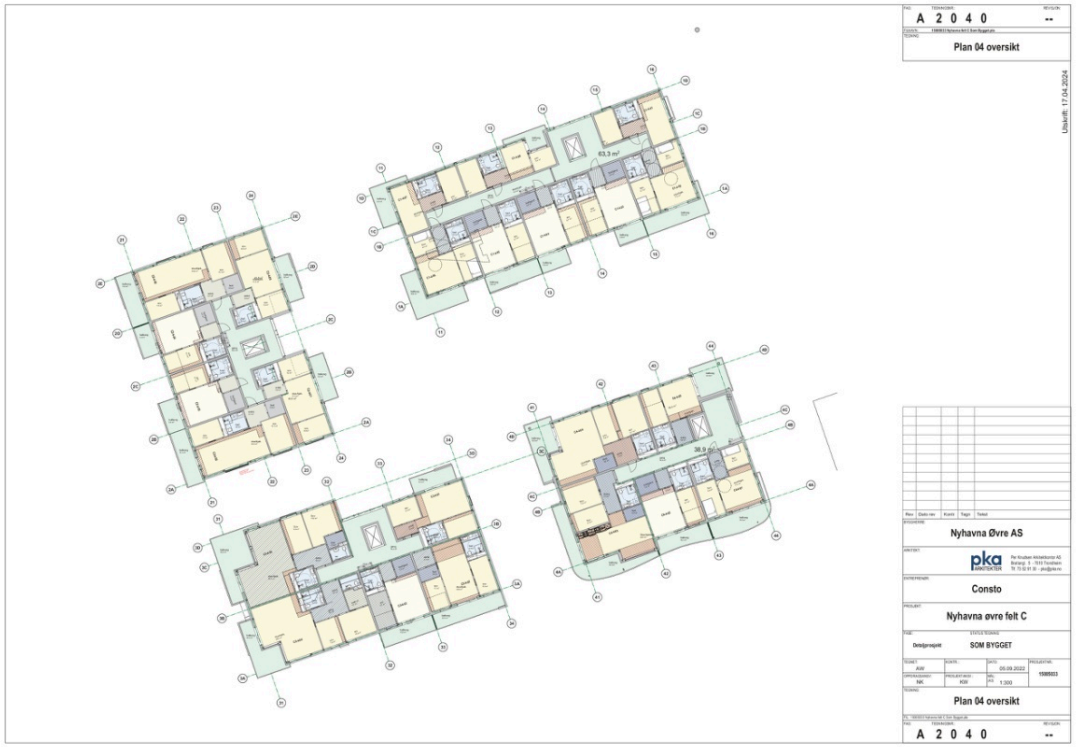
1:200

Plan 01 oversikt

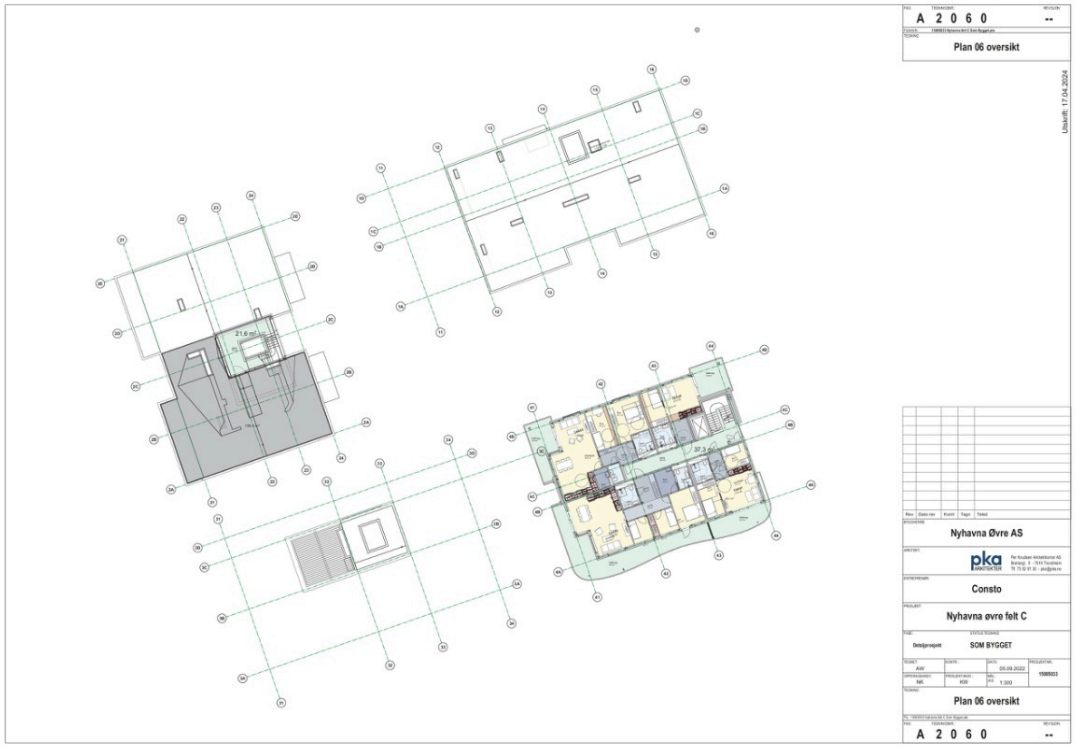
A 2010 --


A 2020
Plan 02 oversikt
Utskrift: 17.04.2024
63.3 m²
36.0 m²
Nyhavna Øvre AS
pka
Consto
Nyhavna øvre felt C
Detaljprosjekt
SOM BYGGET
05.09.2022
1589033
1:200
Plan 02 oversikt
A 2020


A 2030
Plan 03 oversikt
Utskrift: 17.04.2024
63.3 m²
36.0 m²
Nyhavna Øvre AS
pka
Consto
Nyhavna øvre felt C
Detaljprosjekt
SOM BYGGET
05.09.2022
1589033
1:200
Plan 03 oversikt
A 2030


A 2040
Plan 04 oversikt
Utskrift: 17.04.2024
Nyhavna Øvre AS
Consto
Nyhavna øvre felt C
Detaljprosjekt
SOM BYGGET
05.09.2022
1:200
Plan 04 oversikt
A 2040


A 2050
Plan 05 oversikt
Utskrift: 17.04.2024
Nyhavna Øvre AS
Consto
Nyhavna øvre felt C
Detaljprosjekt
SOM BYGGET
05.09.2022
1:200
Plan 05 oversikt
A 2050



A 2060 --

Plan 06 oversikt

Utskrift: 17.04.2024

Nyhavna Øvre AS

pka ARKITEKTER

Consto

Nyhavna øvre felt C

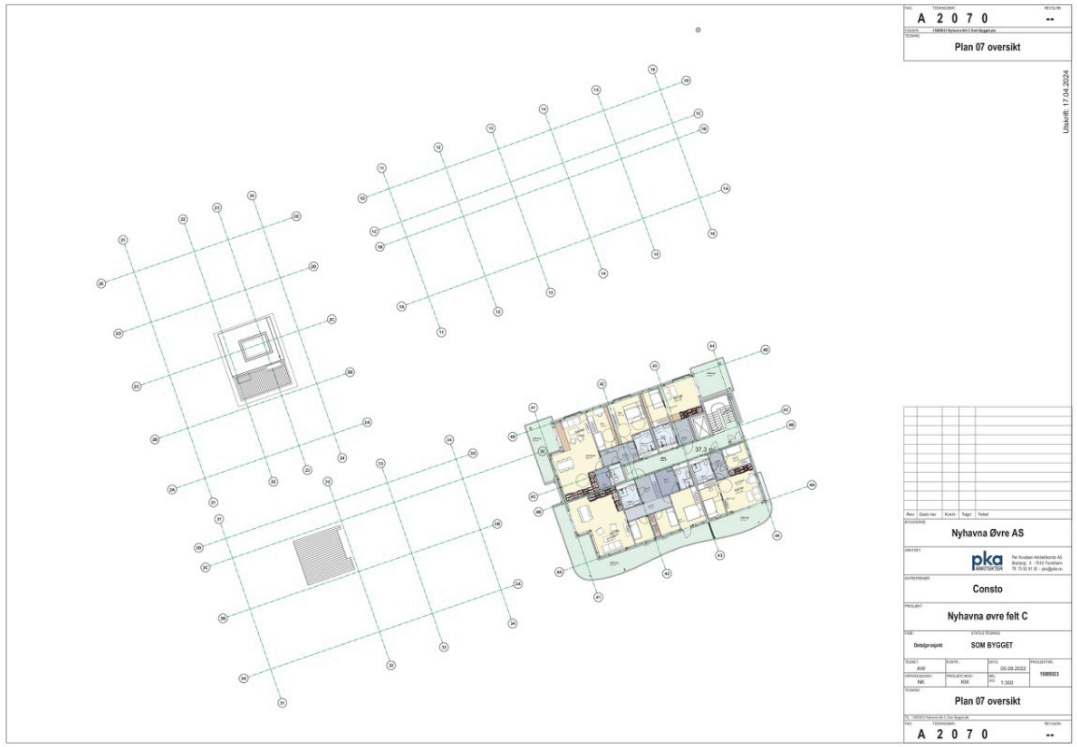
Detaljprosjekt SOM BYGGET

AW 05.09.2022 1589033

NK KSI 1:200

Plan 06 oversikt

A 2060 --



A 2070 --

Plan 07 oversikt

Utskrift: 17.04.2024

Nyhavna Øvre AS

pka ARKITEKTER

Consto

Nyhavna øvre felt C

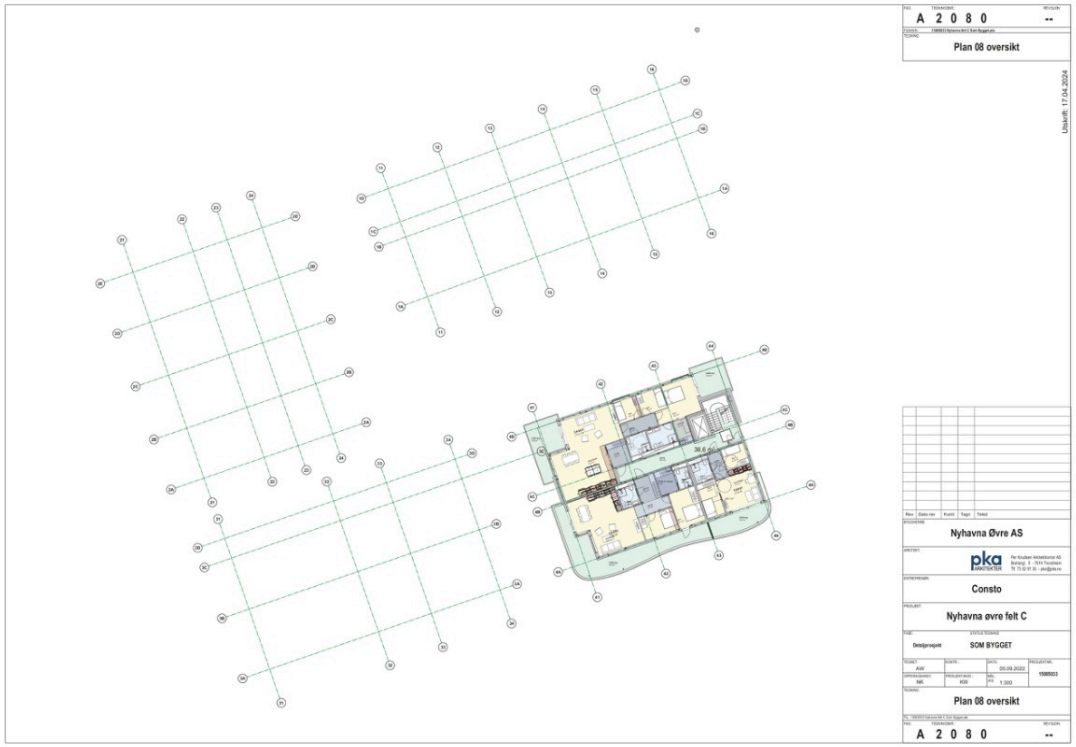
Detaljprosjekt SOM BYGGET

AW 05.09.2022 1589033

NK KSI 1:200

Plan 07 oversikt

A 2070 --



A 2080 --

Plan 08 oversikt

Utskrift: 17.04.2024

Nyhavna Øvre AS

Consto

Nyhavna øvre felt C

Detaljprosjekt SOM BYGGET

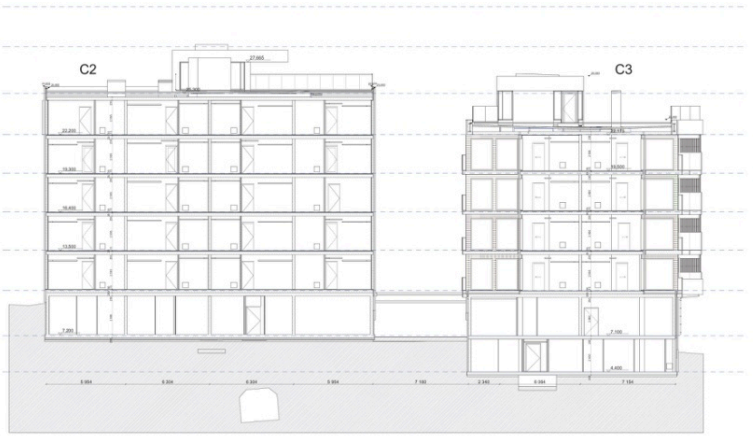
05.09.2022

1588023

1:200

Plan 08 oversikt

A 2080 --



Utskrift: 17.04.2024

A 3005

Snitt BB infrastruktur

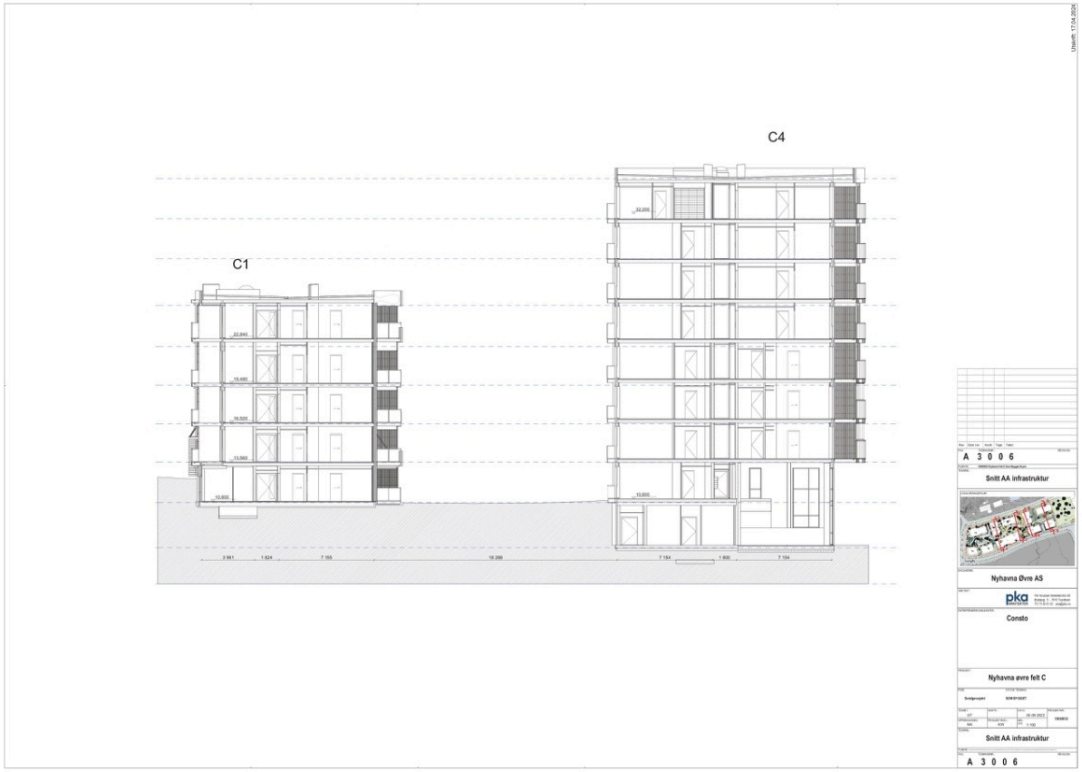
Nyhavna Øvre AS

Consto

Nyhavna øvre felt C

Snitt BB infrastruktur

A 3005



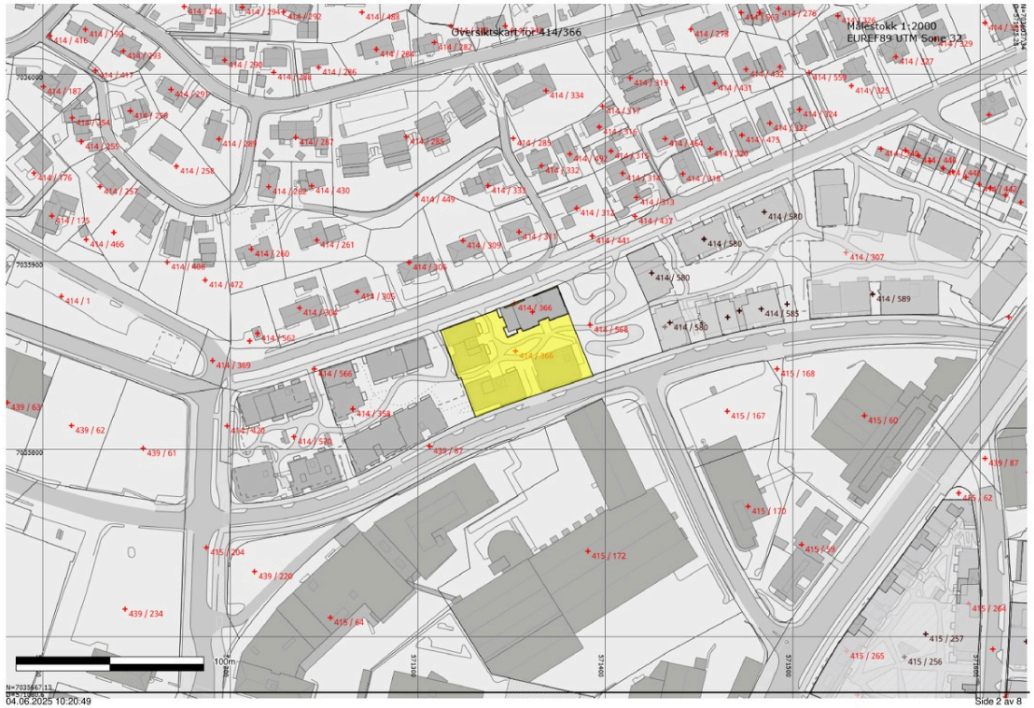
Trondheim

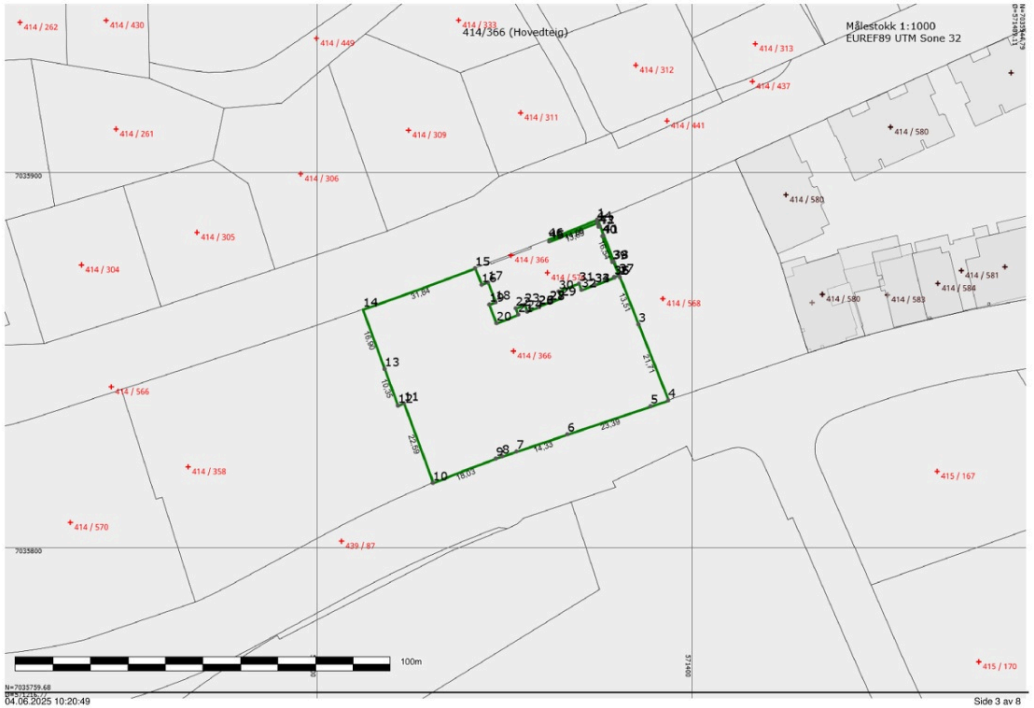
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**414**	**366**	**0**	**48**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 414/366
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
04.06.2025 10:20:49
Side 2 av 8


414/366 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
04.06.2025 10:20:49
Side 3 av 8

Areal og koordinater

Areal: 2834,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035852,24 Øst: 571352,41

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035887,34	571374,71	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			16,54	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035871,95	571380,76	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			13,51	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035859,38	571385,71	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			21,71	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035839,17	571393,64	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,96	Ikke hjelpelinje		10	
5	7035837,59	571388,94	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			23,39	Ikke hjelpelinje		10	
6	7035830,12	571366,77	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			14,33	Ikke hjelpelinje		10	
7	7035825,54	571353,19	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,06	Ikke hjelpelinje		10	
8	7035824,23	571349,35	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,76	Ikke hjelpelinje		10	
9	7035823,64	571347,69	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	355,85
			18,03	Ikke hjelpelinje		10	
10	7035817,13	571330,88	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			22,59	Ikke hjelpelinje		10	
11	7035838,36	571323,16	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,71	Ikke hjelpelinje		10	
12	7035837,77	571321,56	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			10,35	Ikke hjelpelinje		10	
13	7035847,50	571318,02	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			16,90	Ikke hjelpelinje		10	
14	7035863,38	571312,24	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	1215,19

			31,84	Ikke hjelpelinje		10	
15	7035874,35	571342,13	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,75	Ikke hjelpelinje		10	
16	7035869,93	571343,86	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,80	Ikke hjelpelinje		10	
17	7035870,59	571345,53	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,65	Ikke hjelpelinje		10	
18	7035865,33	571347,59	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,80	Ikke hjelpelinje		10	
19	7035864,67	571345,92	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,30	Ikke hjelpelinje		10	
20	7035859,74	571347,85	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,19	Ikke hjelpelinje		10	
21	7035861,99	571353,62	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,80	Ikke hjelpelinje		10	
22	7035863,67	571352,96	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,55	Ikke hjelpelinje		10	
23	7035864,60	571355,34	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,92	Ikke hjelpelinje		10	
24	7035862,81	571356,04	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,29	Ikke hjelpelinje		10	
25	7035864,01	571359,10	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,12	Ikke hjelpelinje		10	
26	7035864,12	571359,06	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,20	Ikke hjelpelinje		10	
27	7035865,29	571362,03	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,12	Ikke hjelpelinje		10	
28	7035865,17	571362,08	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,26	Ikke hjelpelinje		10	
29	7035866,36	571365,12	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,92	Ikke hjelpelinje		10	
30	7035868,15	571364,42	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,82	Ikke hjelpelinje		10	
31	7035870,27	571369,83	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

			1,80	Ikke hjelpelinje		10	
32	7035868,60	571370,49	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,79	Ikke hjelpelinje		10	
33	7035869,98	571374,02	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,12	Ikke hjelpelinje		10	
34	7035869,87	571374,07	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,61	Ikke hjelpelinje		10	
35	7035871,91	571379,28	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,12	Ikke hjelpelinje		10	
36	7035872,02	571379,24	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,34	Ikke hjelpelinje		10	
37	7035872,51	571380,49	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,92	Ikke hjelpelinje		10	
38	7035876,16	571379,06	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,35	Ikke hjelpelinje		10	
39	7035876,03	571378,74	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,38	Ikke hjelpelinje		10	
40	7035882,90	571376,05	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,35	Ikke hjelpelinje		10	
41	7035883,03	571376,38	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,69	Ikke hjelpelinje		10	
42	7035885,54	571375,39	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,35	Ikke hjelpelinje		10	
43	7035885,41	571375,07	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,16	Ikke hjelpelinje		10	
44	7035886,49	571374,64	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			13,69	Ikke hjelpelinje		10	
45	7035881,50	571361,89	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,56	Ikke hjelpelinje		10	
46	7035882,02	571361,69	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	1215,19
			14,06	Ikke hjelpelinje		10	



Areal og koordinater

Areal: 5,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035877,79 Øst: 571351,72

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035880,14	571356,99	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,52	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035879,65	571357,18	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			11,55	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035875,45	571346,42	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,52	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035875,93	571346,23	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	1215,19
			11,55	Ikke hjelpelinje		10	

Vedtekter

for

Sameiet Øvre Nyhavna 3

(org. nr. 929431332)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Øvre Nyhavna 3. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 19.04.22.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 82 boligseksjoner på eiendommen gnr 414 bnr. 366 i Trondheim kommune. Snr. 83, 84 og 86 er næringslokaler og snr. 85 er parkering i parkeringskjeller.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder i parkeringskjeller. Det henvises til tinglyst vedtak om seksjonering av 19.04.22

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, herunder oppsetting/ montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv.

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

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

(7) Eiere og beboere i eiendommen, gnr. 414 og bnr. 574 har rett til bruk av utearealer på bakkeplan. Oversikt over utearealer med bruksrett framgår av **vedlegg 1** til vedtektene. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra eiere i eiendommen gnr. 414 bnr. 574, og rettigheten skal tinglyses. Kostnader til vedlikehold av utearealer på bakkeplan skal fordeles etter prosentvis areal på alle leiligheter i begge sameiene.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Rettslig disposisjonsrett
Snr. 85 (næringsseksjon parkering) er organisert som et eget parkeringssameie med 23 ideelle andeler.

De seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass i realsameiet for parkering kan selge denne med boligen eller separat. Parkeringsplassene kan kun selges eller leies ut til seksjonseiere i boligsameiene i prosjektet Øvre Nyhavna. Eierandelen i realsameiet er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon).

Alle seksjonseiere i Sameiet Øvre Nyhavna 3 har tilgang til sykkelparkering på realsameiets område. Rettigheten tinglyses som en heftelse på snr. 85 (næringsseksjonen for parkering)

Parkeringsplasser kan eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere fra de øvrige eierseksjonssameiene i Øvre Nyhavna.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjeller fordeles på eiere av de ideelle andeler med like stor del per plass, og i henhold til det antall som disponeres.

Rettigheter og plikter framgår av parkeringssameiets egne vedtekter.

4-2 Vedlikeholdsansvar
Eierne av næringsseksjon parkering er ansvarlig for innvendig vedlikehold og drift av næringsseksjon, herunder:

- feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel
(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til avregningen av fjernvarmen og kabel-tv/internett for boligdelen, som fordeles likt pr. seksjon.

Følgende kostnader skal kun dekkes av snr. 85 (parkeringssameiet)

- Drift, vedlikehold av port
- Drift og vedlikehold av parkeringskjeller
- strøm til parkeringskjeller

Ved evt. endring i realsameiets vedtekter på dette punktet skal også boligsameiets vedtekter tilpasses.

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

Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-1.

Følgende kostnader skal kun dekkes av snr. 83, 84 og 86 (næringsseksjoner/lokaler)

- kostnader til drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg innenfor egen seksjon
- kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning skjer 1 gang pr. år eller ved eierskfite.
- ekstra renovasjonskostnader som følger av virksomhetens art, f.eks. matbutikk eller annen virksomhet som krever egen renovasjonsløsning

Felleskostnader som kun tilfaller boligseksjonene eller kun næringsseksjonene skal plasseres der de hører hjemme.

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

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen kommer i hovedsak til anvendelse når nye tiltak i regi av sameiet medfører nye kostnader.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

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

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen (e) i den utstrekning det er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

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

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

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

9. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Øvre Nyhavna 3

Tid: Onsdag 05.03.2025 - kl.18:00

Sted: Weber AS, inngang fra Ladehammerveien, ca 150 meter opp i bakken fra Lade alle

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

4.1 3 styremedlemmer for 2 år

På valg:

Gunvor Nygård

Frida Heide Huuse

Rolf Mo

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

19.02.2025
Sameiet Øvre Nyhavna 3
styret

Sameiet Øvre Nyhavna 3 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 485 984	1 205 460	1 486 056	1 634 662
Tillegg elektroniske fellesavtaler		362 112	316 848	362 112	376 872
Andre driftsinntekter	1	10 580	0	0	0
Sum driftsinntekter		**1 858 676**	**1 522 308**	**1 848 168**	**2 011 534**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-10 253	-10 261	-10 261	-10 261
Styrehonorar	3	-72 715	-72 775	-72 775	-72 775
Forretningsførerhonorar		-143 465	-138 644	-143 500	-148 200
Honorar administrative tjenester		-16 926	-16 374	-17 200	-17 600
Eksterne honorar	4	-15 193	-19 165	-14 600	-15 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-225 599	-118 844	-101 200	-260 000
Vaktmestertjenester		-199 711	-82 961	-108 000	-100 000
Renholdstjenester		-141 005	-199 508	-210 100	-200 000
Løpende vedlikehold	6	-38 429	-150 597	-100 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	7	-135 693	-163 685	-200 000	-200 000
Elektroniske fellesavtaler		-358 983	-341 991	-362 112	-376 872
Forsikring		-188 230	-178 081	-194 100	-216 500
Kommunale tjenester og renovasjon		-233	0	0	0
Energi, felles		-94 744	-161 295	-58 100	-197 000
Andre driftsutgifter	8	-57 721	-32 337	-56 220	-31 500
Sum driftskostnader		**-1 698 898**	**-1 686 517**	**-1 648 168**	**-1 945 708**
DRIFTSRESULTAT		**159 778**	**-164 209**	**200 000**	**65 826**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		26 208	21 917	0	20 000
Finanskostnader		-579	0	0	0
Netto finansposter		**25 629**	**21 917**	**0**	**20 000**
Resultat før skattekostnad		**185 407**	**-142 292**	**200 000**	**85 826**
Ordinært resultat etter skatt		185 407	-142 292	200 000	85 826
ÅRSRESULTAT	**9, 12**	**185 407**	**-142 292**	**200 000**	**85 826**
Disponering av totalresultat:		185 407	-142 292	200 000	85 826
Overført til annen egenkapital		185 407	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-142 292	0	0

Sameiet Øvre Nyhavna 3 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	179 700	20 001
Forskutterte kostnader MBU	10	165 049	330 925
Periodiserte kostnader	10	139 763	279 206
Mellomregning Klare Finans	10	59 290	19 291
Opptjente renter	10	26 208	21 917
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	836 170	817 880
Sum omløpsmidler		**1 406 181**	**1 489 220**
SUM EIENDELER		**1 406 181**	**1 489 220**

Sameiet Øvre Nyhavna 3 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 016 226	830 819
Sum egenkapital		**1 016 226**	**830 819**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 922	344 221
Forskudd kunder		42 926	30 397
Forskutterte inntekter MBU		199 341	99 273
Påløpte kostnader		94 766	183 022
Annen kortsiktig gjeld		0	1 488
Sum kortsiktig gjeld		**389 955**	**658 401**
Sum gjeld		**389 955**	**658 401**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 406 181**	**1 489 220**

Sted:_____, dato:_____

Stein Reite
Leder

Frode Langlo Pedersen
Styremedlem

Rolf Mo
Styremedlem

Frida Heide Huuse
Styremedlem

Gunvor Nygård
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Viderefakturering	10 580	0
Sum andre inntekter	**10 580**	**0**

Viderefakturering gjelder service sanitær, varme og brannslukning til Sameiet Øvre Nyhavna 3-C1.

Sameiet Øvre Nyhavna 3 - Noter 2024

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	10 253	10 261
Sum personalkostnader	**10 253**	**10 261**

Note 3 - STYREHONORAR

	2024	2023
Styrehonorar	**72 715**	**72 775**

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 193	19 165
Sum eksterne honorarer	**15 193**	**19 165**

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om målingsbasert avregning	13 965	13 325
Avtale om vakt- og sikringstjenester	1 230	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	55 504	43 706
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	73 017	53 915
Avtale om adgangskontroll og dører	3 750	3 750
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	78 134	4 148
Sum drifts- og serviceavtaler	**225 599**	**118 844**

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	25 034	132 871
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	12 759
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	13 395	4 968
Sum vedlikehold	**38 429**	**150 597**

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	135 693	163 685
Sum periodisk vedlikehold	**135 693**	**163 685**

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	25 401	10 573
Kontorrekvisita, trykksaker	400	125
Telefon og porto	6 450	0
Generalforsamling/årsmøte	10 464	7 810
Kurskostnader	8 000	9 995
Bankgebyrer	741	680
Andre gebyrer	5 426	3 154
Hjemmeside/internett/TV-abo	839	0
Sum andre driftsutgifter	**57 721**	**32 337**

Andre gebyrer gjelder banktranser og avregning Klare Finans.

Sameiet Øvre Nyhavna 3 - Noter 2024

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**830 819**	**973 111**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	185 407	-142 292
Årets endring i disponible midler	**185 407**	**-142 292**
Disponible midler i periodens slutt	**1 016 226**	**830 819**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 016 226**	**830 819**

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	836 170	817 880
Sum bankinnskudd	**836 170**	**817 880**

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**830 819**	**973 111**
Annen egenkapital 01.01	830 819	973 111
Årets resultat	185 407	-142 292
Annen egenkapital 31.12	**1 016 226**	**830 819**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**1 016 226**	**830 819**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Øvre Nyhavna 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Øvre Nyhavna 3

Styreleder	Stein Reite (sign.)	03.02.2025
Styremedlem	Frode Langlo Pedersen (sign.)	30.01.2025
Styremedlem	Gunvor Nygård (sign.)	03.02.2025
Styremedlem	Rolf Mo (sign.)	31.01.2025
Styremedlem	Frida Heide Huuse (sign.)	02.02.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ØVRE NYHAVNA 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ØVRE NYHAVNA 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EZM8O-UDAGV-YL1OJ-M8EKW-VPOYE-8AOSI

PENNEO

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

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

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-12 12:49:08 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EZM8O-U0AGV-YL1OJ-ME6XW-VP0YE-8AOSI

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 STJØRDAL
KJØPMANNSGATA 24
7500 STJØRDAL

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Brit Wangberg Veimo - 50250206
Vår referanse: 3770458/26566624
Bestilling: C3 2025-06-05 (3) 156

Dato
05.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
411993	200	19.4.2022	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	414	366	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/411993/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-05 11:52
Side 1 av 15

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613623374
Vedlegg: ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942110464	TRONDHEIM KOMMUNE	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
976232909	HEIMDAL EIENDOMSMEGLING AS		Postboks 5778, Torgarden, 7437 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5001	414	366

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	414	366	0	1	46 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	2	54 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	3	41 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	4	82 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	5	85 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	6	46 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	7	54 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	8	41 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	9	82 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	10	85 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	11	46 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	12	54 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	13	41 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	14	82 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	15	85 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	16	46 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	17	54 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	18	41 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	19	82 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 411993 Tinglyst: 19.04.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/411993/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-05 11:52
Side 2 av 15

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	414	366	0	20	85 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	21	43 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	22	62 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	23	41 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	24	41 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	25	62 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	26	43 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	27	43 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	28	62 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	29	41 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	30	41 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	31	62 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	32	43 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	33	43 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	34	62 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	35	41 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	36	41 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	37	62 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	38	43 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	39	43 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	40	62 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	41	41 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	42	41 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	43	62 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	44	43 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	45	43 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	46	62 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	47	41 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	48	41 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	49	62 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	50	43 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	51	86 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	52	35 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	414	366	0	53	44 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	54	41 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	55	69 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	56	73 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	57	35 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	58	44 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	59	41 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	60	69 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	61	73 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	62	35 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	63	44 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	64	41 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	65	69 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	66	73 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	67	35 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	68	44 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	69	92 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	70	86 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	71	35 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	72	44 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	73	92 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	74	86 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	75	35 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	76	44 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	77	92 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	78	86 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	79	35 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	80	44 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	81	92 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	82	119 / 5623	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	414	366	0	83	44 / 5623	Næringsseksjon	Nei	Nei
5001	414	366	0	84	99 / 5623	Næringsseksjon	Nei	Nei
5001	414	366	0	85	721 / 5623	Næringsseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/411993/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-05 11:52

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	414	366	0	86	134 / 5623	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/411993/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-05 11:52

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TRONDHEIM	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM	Indset / Dahlen-Kvalvaag

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Heimdal Eiendomsmegling AS	976 232 909	post@hem.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PB 5778 Torgarden	7437	Trondheim	996 34 170

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	414	366	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
925255947	Øvre Nyhavna 3 AS	1

Dokid: 220000118159-22(7777-1)
Søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av telleme til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	46	B	13	B	41	B	25	B	62	B	37	B	62	B	49	B	62	B
2	B	54	B	14	B	82	B	26	B	43	B	38	B	43	B	50	B	43	B
3	B	41	B	15	B	85	B	27	B	43	B	39	B	43	B	51	B	86	B
4	B	82	B	16	B	46	B	28	B	62	B	40	B	62	B	52	B	35	B
5	B	85	B	17	B	54	B	29	B	41	B	41	B	41	B	53	B	44	B
6	B	46	B	18	B	41	B	30	B	41	B	42	B	41	B	54	B	41	B
7	B	54	B	19	B	82	B	31	B	62	B	43	B	62	B	55	B	69	B
8	B	41	B	20	B	85	B	32	B	43	B	44	B	43	B	56	B	73	B
9	B	82	B	21	B	43	B	33	B	43	B	45	B	43	B	57	B	35	B
10	B	85	B	22	B	62	B	34	B	62	B	46	B	62	B	58	B	44	B
11	B	46	B	23	B	41	B	35	B	41	B	47	B	41	B	59	B	41	B
12	B	54	B	24	B	41	B	36	B	41	B	48	B	41	B	60	B	69	B

Sum tellere: 5623 | Nevner = 5623

Dato	Innsenderens underskrift
11.02.22	Tonje Berge Eiendomsmegler Heimdal Eiendomsmegling AS

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) X hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) X hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) X det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) X seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) X seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) X det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) X rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) X arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) X det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

X Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
11.02.22	Tonje Berge Eiendomsmegler Heimdal Eiendomsmegling AS

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tvdheim 7/2-2022		Øvre Nyhavna 3 AS ORGNR. 925255947 v/ Roar Munkhaugen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	414	366	

Dato	Underskrift	Stempel
25/3-22	Trond Indset	TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim

Dato	Innsenderens underskrift
11.02.22	Tonje Berge Eiendomsmegler Heimdal Eiendomsmegling AS

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	73	B	85	N	721		118				142				167			
62	B	35	B	86	N	134		119				143				168			
63	B	44	B	96				120				144				169			
64	B	41	B	97				121				145				170			
65	B	69	B	98				122				146				171			
66	B	73	B	99				123				147				172			
67	B	35	B	100				124				148				173			
68	B	44	B	101				125				149				174			
69	B	92	B	102				126				150				175			
70	B	86	B	103				127				151				176			
71	B	35	B	104				128				152				177			
72	B	44	B	105				129				153				178			
73	B	92	B	106				130				154				179			
74	B	86	B	107				131				156				180			
75	B	35	B	108				132				157				181			
76	B	44	B	109				133				158				182			
77	B	92	B	110				134				159				183			
78	B	86	B	111				135				160				184			
79	B	35	B	112				136				161				185			
80	B	44	B	113				137				162				186			
81	B	92	B	114				138				163				187			
82	B	119	B	115				139				164				188			
83	N	44		116				140				165				189			
84	N	99		117				141				166				190			
Sum tellere:		5623				Nevner =		5623											

Dato	Innsenderens underskrift
11.02.22	Tonje Berge Eiendomsmegler Heimdal Eiendomsmegling AS

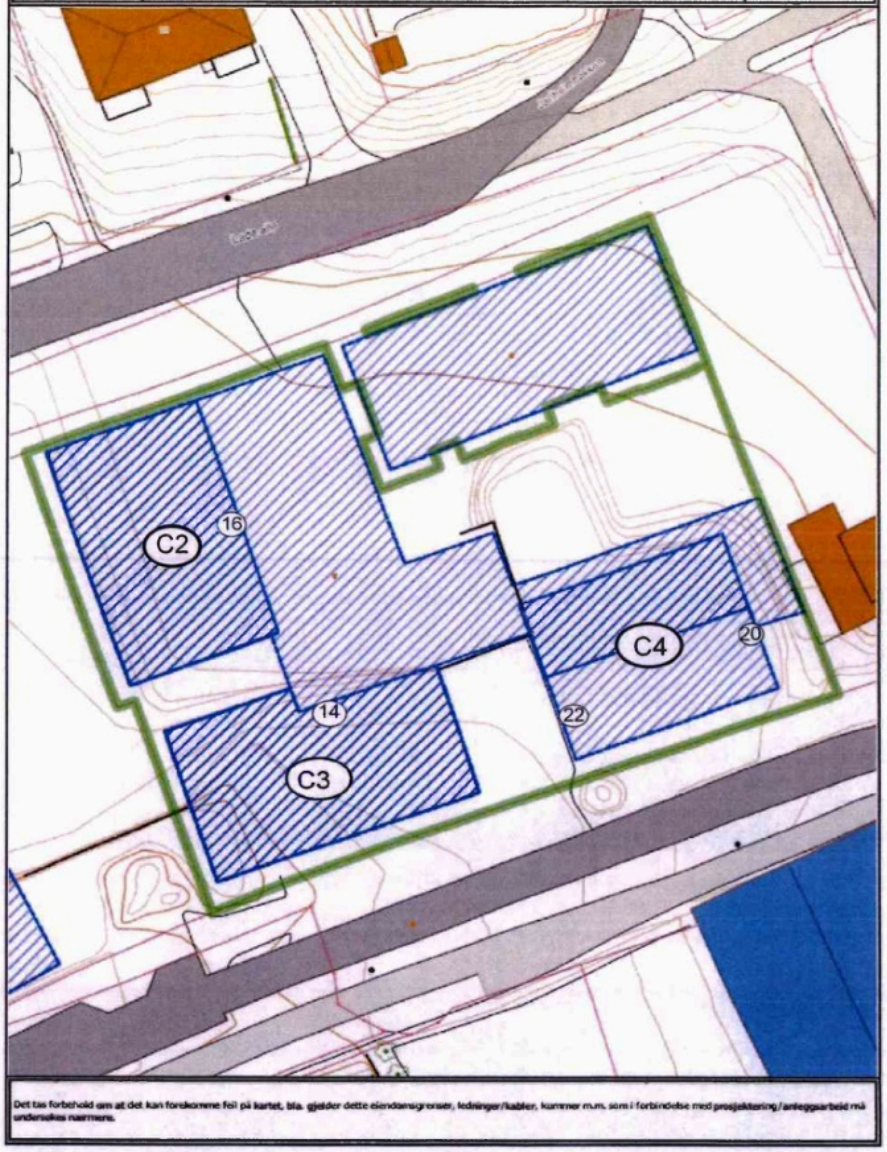
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 366	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Ladebekken 14 - 16 - 20 - 22, 7041 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:	ØVRE NYHAVNA 3 AS, Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL			
TRONDHEIM	Dato: 23/3-2022 Sign: Seksjonert eiendom markert med grønn strek			

N

side 1/7

ikke målestokk



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

2.underetasje

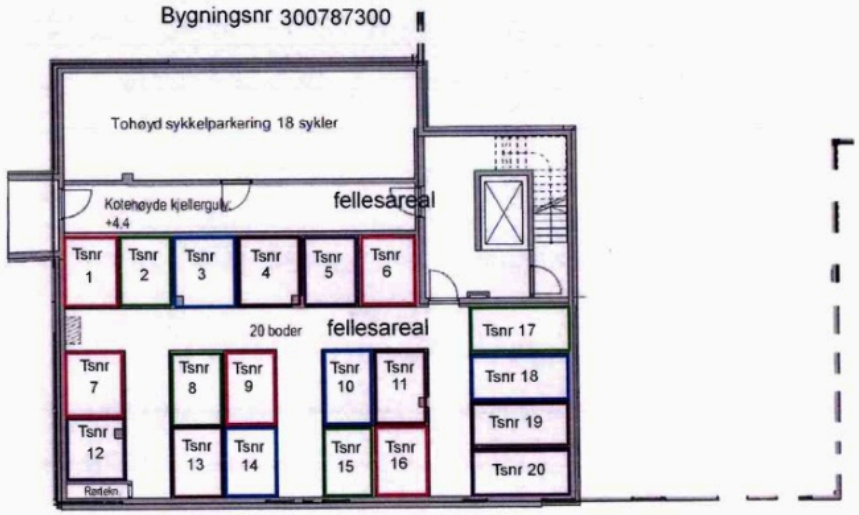
Eierseksjonering

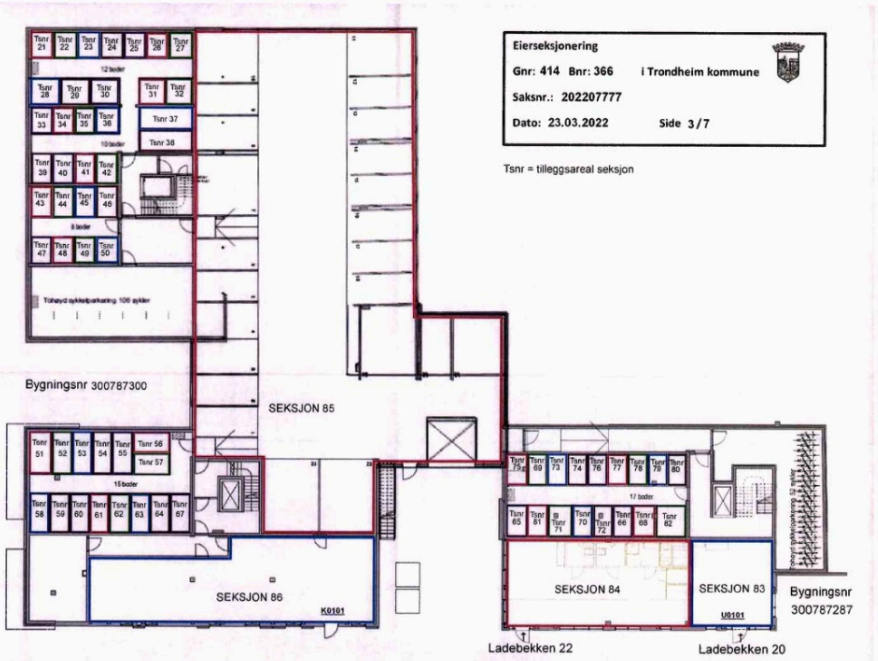
Gnr: 414 Bnr: 366 i Trondheim kommune

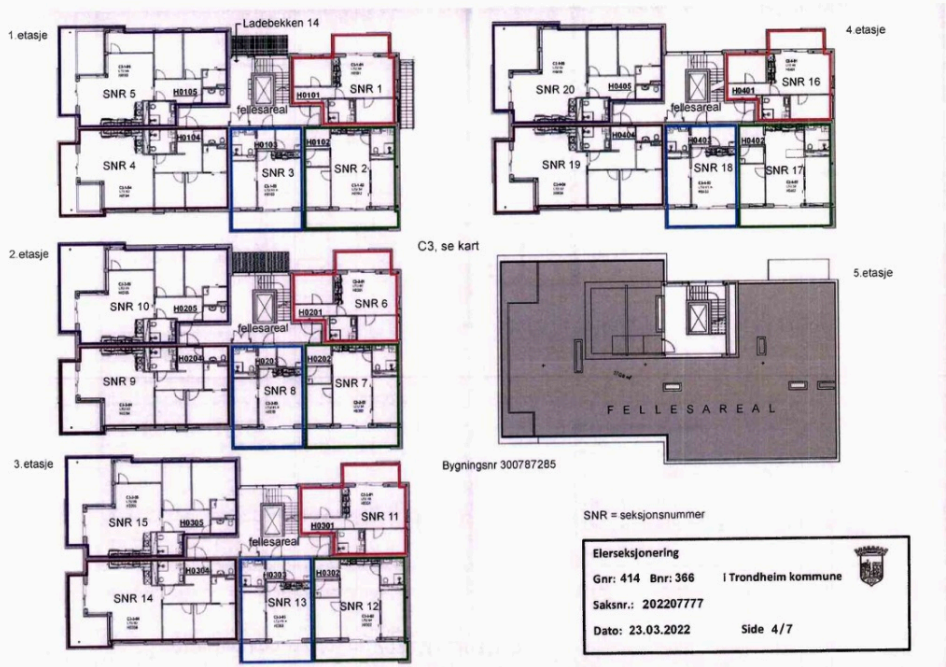
Saksnr.: 202207777

Dato: 23.03.2022 Side 2 / 7

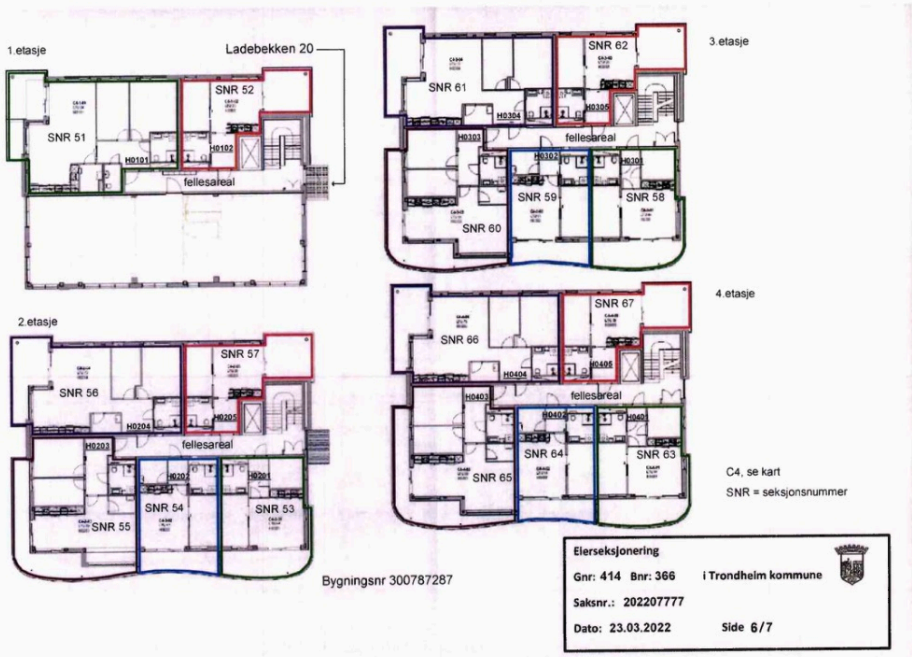
Tsnr = tilleggsareal seksjon




Eierseksjonering
Gnr: 414 Bnr: 366 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202207777
Dato: 23.03.2022 Side 3/7
Tsnr = tilleggsareal seksjon
Bygningsnr 300787300
SEKSJON 85
SEKSJON 86
K0101
SEKSJON 84
SEKSJON 83
U0101
Bygningsnr 300787287
Ladebekken 22
Ladebekken 20


1.etasje
Ladebekken 14
SNR 5
SNR 1
fellesareal
SNR 4
SNR 3
SNR 2
4.etasje
SNR 20
SNR 16
fellesareal
SNR 19
SNR 18
SNR 17
2.etasje
SNR 10
SNR 6
fellesareal
SNR 9
SNR 8
SNR 7
C3, se kart
5.etasje
FELLESAREAL
Bygningsnr 300787285
3.etasje
SNR 15
SNR 11
fellesareal
SNR 14
SNR 13
SNR 12
SNR = seksjonsnummer
Elerseksjonering
Gnr: 414 Bnr: 366 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202207777
Dato: 23.03.2022 Side 4/7


1.etasje
Ladebekken 16
SNR 26
SNR 21
fellesareal
SNR 25
SNR 24
SNR 23
SNR 22
4.etasje
SNR 44
SNR 39
fellesareal
SNR 43
SNR 42
SNR 41
SNR 40
2.etasje
SNR 32
SNR 27
fellesareal
SNR 31
SNR 30
SNR 29
SNR 28
5.etasje
SNR 50
SNR 45
fellesareal
SNR 49
SNR 48
SNR 47
SNR 46
3.etasje
SNR 38
SNR 33
fellesareal
SNR 37
SNR 36
SNR 35
SNR 34
6.etasje
FELLESAREAL
SNR = seksjonsnummer
Bygningsnr 300787279
C2, se kart
Eierseksjonering
Gnr: 414 Bnr: 366 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202207777
Dato: 23.03.2022 Side 5/7


1.etasje
Ladebekken 20
SNR 52
SNR 51
fellesareal
3.etasje
SNR 62
SNR 61
fellesareal
SNR 59
SNR 58
SNR 60
2.etasje
SNR 57
SNR 56
fellesareal
SNR 55
SNR 54
SNR 53
4.etasje
SNR 67
SNR 66
fellesareal
SNR 64
SNR 63
SNR 65
C4, se kart
SNR = seksjonsnummer
Bygningsnr 300787287
Eierseksjonering
Gnr: 414 Bnr: 366 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202207777
Dato: 23.03.2022 Side 6/7



C4, se kart

SNR = seksjonsnummer

Elerseksjonering
Gnr: 414 Bnr: 366 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202207777
Dato: 23.03.2022 Side 7/7

Bygningsnr 300787287
Ladebekken 20

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 forbruker myndighetene 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 budgiving

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

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).

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

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

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50250206 / Morten Kjelsberg, tlf. 918 50 709
Ladebekken 16, 7041 Trondheim.
Gnr. 414, Bnr. 366, Snr. 48, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: ____/____ Akseptfrist: ____/____ kl: ____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra? _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøp erstatning. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2600,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøp erstatning PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha levert salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forpliktes hverandre i forbindelse med endring/tilbakekalling av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, skannes, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn _____
Fødselsnr: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/ Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn _____
Fødselsnr: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/ Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 50250206
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.06.2025

Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler

918 50 709
morten.kjelsberg@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no