



aktiv.

Dyre Halses gate 3, 7042 TRONDHEIM

**Velholdt, pen og arealeffektiv
1-roms | Sentralt på Solsiden |
Ingen dok.avgift | Vannbåren
varme | Felles takterrasse**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 980 000,-
Fellesgjeld: Kr 730 015,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 711 405,-
Felleskostn.: Kr 6 452,-
Selger: Wenche Bøe

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 36/40 kvm
Tomtstr.: 454.37 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 410, bnr. 691
Andelsnr.: 7
Oppdragsnr.: 1710260162

Velkommen til Dyre Halses gate 3!

Aktiv Eiendomsmegling v/Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Dyre Halses gate 3 - en velholdt og pen 1-roms andelsleilighet fra 2007. Beliggenheten er supersentral og attraktiv, med umiddelbar nærhet til busstopp, treningssenter og matbutikk, samt kort vei til spisesteder, kjøpesenter og turområder. Videre kan eiendommen skilte med grønne og velstelte fellesområder med sittebenker.

Verdt å merke seg:

- Fjernvarme
- Heis i bygget
- TG1 på kjøkken
- Sentral beliggenhet
- Intern og ekstern bod
- Ingen dokumentavgift
- Felles takterrasse og sykkelbod
- Kommunale avgifter inkludert i felleskostnadene.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Egenerklæring	40
Tilstandsrapport	45
Energiattest	59
Vedtekter	60
Husordensregler	68
Regnskap	70
Budsjett 2026	80
Byggetegninger	83
Ferdigattest	108
Kommuneplankart	110
Planoversikt	112
Reguleringskart	114
Reguleringsbestemmelser	118
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 36 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 40 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm - Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 36 kvm - Gang, bad, Stue/kjøkken/sovealkove og bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

454.37 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til, med umiddelbar nærhet til busstopp, treningssenter og matbutikk, samt kort vei til spisesteder, kjøpesenter og populære turområder. Fellestomten er pent opparbeidet, og det er etablert en koselig hage på taket mellom to av byggene. Her er det plen og prydbusker, og fin utsikt kan nytes fra plassbygde sittebenker til felles anvendelse.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et svært attraktivt og sentralt boligområde på Solsiden i Trondheim kommune. Solsiden byr på en mengde butikker, restauranter, kafeer, bakerier, konsertscener og hoteller. Her bor du midt i smørøyet med nærhet til alt av servicetilbud, så vel som gode turmuligheter langs fjordpromenaden i havneområdet. I nærområdet finnes velværetilbud med saunaer og sjøbasseng.

Det er også gangavstand til Småbergan, som er et nydelig parkområde mellom Kristiansten festning og Rosenborg. Festningen er i seg selv et svært populært rekreasjonsområde. Fra leiligheten er det ca. 17 minutters gange til Ladehammerkaia, der du kan følge den populære Ladestien helt til Grilstadfjæra. Stien er en av Trondheims mest populære og går forbi badeplasser samt ball- og lekeplasser.

Strendene Djupvika, Fagerheimbukta og Korsvika ligger langs Ladestien

Dagligvarehandelen kan gjøres på Bunnpris, Meny og søndagsåpne Rema 1000. Rett borti gaten finner du Solsiden kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker, vinmonopol, apotek, mange kaféer og restauranter. Det er også gangavstand til Midtbyen med et rikt og variert utvalg. Her finner du alt av butikker, en rekke spisesteder, gallerier og kulturtilbud i en sjarmerende atmosfære.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er kort vei til flere studiesteder som BI Trondheim, NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen i Trondheim og Dronnings Mauds Minne. Ca. 1,3 km unna ligger Rosenborghallen og flotte fotballbaner, som ble betydelig oppgradert med blant annet nytt kunstgress i 2016. I områdene rundt Rosenborg Park og Rosenborg ungdomsskole finnes det flere lekeplasser, parkområder og hyggelige samlingspunkter. Et besøk til Rockheim og populære Pirbadet anbefales også.

Det er umiddelbar nærhet til Portalen, som huser et 3T-treningssenter og en søndagsåpen dagligvare. I tillegg er det nærhet til den koselige bydelen Bakklandet. Her kan du rusle i brosteinsbelagte gater, mellom sjarmerende, gamle trehus og glede deg over koselige kafeer og unike butikker. Fra Bakklandet kan du også ta turen over Gamle bybro, gjennom Lykkens portal og over til Midtbyen.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss, tog og flybuss. Nærmeste holdeplass er Dyre Halses gate, som ligger rett utenfor bygget. Trondheim sentralbanestasjon ligger en kort spasertur unna. Ved å benytte bil tar det ca. 27 min til Stjørdal, 24 min til Melhus, 28 min til Trondheim lufthavn, 42 min til Orkanger, samt 1 time og 5 min til Levanger.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/Tom Erik Heirsaunet

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann opplyser om følgende byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Svar: Ja. Tilstandsrapport i forbindelse med salg juli 2018, fra Takst-forum Trøndelag.

Innhold

Entré: Leiligheten ligger i andre etasje, og har adkomst via felles oppgang med heis og trapper. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré på ca. 3 kvm. Her er det hvitmalte vegger, god takhøyde og gyllen parkett på gulv med vannbåren gulvvarme. Yttertøyet ryddes enkelt bort i et romslig garderobeskap, og mer oppbevaringsplass finnes i en tilliggende innebod på ca. 3 kvm.

Kjøkken: Kjøkkenet har et arealeffektivt og pent design med mye oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter og koksgrå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med hvite fliser som står godt til resten av interiøret. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og benkebelysning.

Stue: Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et luftig allrom på ca. 26,5 kvm. Her kan det møbleres med sofagruppe, tv-/mediastasjon og spisebord, og i en nisje lengst bak i rommet er det plass til seng og nattbord. Veggene er malt opp i hvitt og grått, og rommet har gyllen, trestavs parkett på gulvet. To store vinduer på endeveggen sørger for rikt, naturlig lysinnslipp.

Bad/wc/vaskerom: Badet fremstår som velholdt og pent, og måler ca. 3,5 kvm. Rommet har hvite fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme. Av innredning er det en søyleservant og et rundt speil, og badet er videre utstyrt med et toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Soverom og garderobe: I en nisje i allrommet kan det innredes med seng og tilhørende møblement. Det er et dobbelt garderobeskap i entreen, og leiligheten har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en innebod på ca. 3 kvm og i en disponibel bod på ca. 4 kvm i felles kjeller.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

TG2 - 2. ETASJE > BAD, OVERFLATER GULV

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser

Konsekvens/tiltak:

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

TG2 - 2. ETASJE > BAD, SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med telia

Parkering

Det følger ikke med parkering. Det er mulighet for leie av parkering i parkeringskjelleren hvis det er ledige plasser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind forsikring AS, polisenummer 26916302

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

- Fjernvarme

Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima Pr. KVM pr. år: 96,95 kWh/m²

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 980 000

Omkostninger kjøper

1 980 000 (Prisantydning)

730 015 (Andel av fellesgjeld)

2 710 015 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

2 711 405 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 720 305 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 723 105 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 734 259 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 937 036 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Felles bygningsforsikring
- Fjernvarme i fellesareal
- Renhold i fellesareal
- Strøm i fellesareal
- Eiendomsavgifter
- Vedlikehold
- Kabel-TV

Felleskostnadene er fordelt slik:

Renter Lån2: Kr 102

Avdrag Lån2: Kr 160

Velforeningskontingent: Kr 127

Avdrag oppføringslån: Kr 1 666

Renter oppføringslån: Kr 1 2 826

Kommunikasjonspakke: Kr 399

Vedlikeholdsavsetning: Kr 161

Felleskostnader brøkfordelt: Kr 2 011

Felleskostnadene betales på forskudd og forfaller den 1. i hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 452

Andel Fellesgjeld

Kr 730 015

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

15.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Borettslagets totale restgjeld p.t.: 45 357 744,79.

Andel fellesformue

Kr 20 337

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Bry

Organisasjonsnummer

891319932

Andelsnummer

7

Om borettslaget

Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Låne ID: Lån 1 - 29422

Beskrivelse: Lån 1 29422 Oppføringslån Dnb

Type lån: Serielån

Gjeldende nom. Rente: 5,53%

Dato for Innfrielse: 31.12.2046

Terminer pr. år: 4

Låne ID: Lån 2 - 11646

Beskrivelse: Lån 2 - 11646 DnB

Type lån: Serielån

Gjeldende nom. Rente: 5,53%

Dato for Innfrielse: 30.09.2037

Terminer pr. år: 4

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 325 162
- Egenkapital: Kr 17 523 611
- Disponible midler: Kr 1 405 122
- Årets endring i disponible midler: Kr -179 254

Borettslagets budsjett for 2026:

- Resultat: Kr 558 677

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Det er båndtvang i fellesareal, inkludert takterrasse. Hund- og kattehold må søkes styret hvis antall er over to. To er her det totale antall hunder og katter, dvs. at man må søke hvis man ønsker flere enn to katter og hunder totalt.

Beboere som holder dyr skal sørge for at de ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Pliktig medlemskap i Elvehavn Brygge Velforening. Kontingent er inkludert i de faste felleskostnadene. Velforeningens formål er å ivareta området fellesinteresser. Bonitas er forretningsfører for velforeningen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 410, bruksnummer 691 i Trondheim kommune. Andelsnr. 7 i Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Bry med orgnr. 891319932

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

23.05.2005 - Dokumentnr: 9804 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av vann- og avløpsledninger, kabler for strøm, telefon, kabel-tv m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2011 - Dokumentnr: 107975 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:687 Snr:50

RETTIGHETER

23.05.2005 - Dokumentnr: 9804 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:159
Rett til å oppføre bygg som strekker seg over ed
Rett til å ha stående støttesøyler over ed
Bestemmelse om adkomstrett og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.10.2007. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 08.11.2024. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025. Boligen ligger i et område med arealformål sentrumsformål - fremtidig og bevaring naturmiljø.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved

henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Nedre Elvehavn, Elvehavn Brygge" med planID r0560ad, datert 21.11.2002.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til blokkbebyggelse og bolig/kontor.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det eksisterer følgende regulering under arbeid som berører eiendommen:

Plannavn: Planprogram fornying Innherredsveien

PlanID: r20190002

Hensikt: Gaten skal bygges om til en effektiv kollektivåre med høye miljøstandarder og gode forhold for myke trafikanter som ferdes langs eller krysser gata. Målet er å legge til rette for et urbant gate- og bomiljø.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte regulering under arbeid.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

PlanID: r20220031

Plannavn: Fv 6668, Maskinistgata, del av Strandveien og Stiklestadveien - Alternativ 1

Hensikt: Hensikten med detaljreguleringsplanen er å etablere en attraktiv, høystandard hovedgate og kollektivtrasé med holdeplasser gjennom Nyhavna, og å sikre gode løsninger for gående og syklende. Planalternativ 2 skal i tillegg etablere en attraktiv bygate som prioriterer gående og reduserer barrierevirkningen til metrobusstraseen gjennom reduserte bredder og flere krysningspunkt for gående.

PlanID: r20230022

Planavn: Transittkaia Alternativ 1

Hensikt: Planen skal tilrettelegge for transformasjon av Transittkaia fra havneområde, til et attraktivt og bærekraftig byområde med variert bebyggelse, finmasket gatenett, torg, møteplasser og parker. Transittkaia skal utvikles med målsetning om å redusere direkte og indirekte klimagassutslipp mot null. Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø og ressurstenkning iht. nullutslippstankegang.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år dersom andelseier selv, eller

person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3, har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSUTLEIE

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

BUDGIVNING I FORBRUKERFORHOLD

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

BUDGIVNING UTENFOR FORBRUKERFORHOLD

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr oppgjørshonorar kr 5

990 og visninger kr 2 990. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 31 244. Utleggene omfatter Eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, Boligtekst, fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører avg pliktig, takst/tilstandsrapport, utskrift av heftelser/servitutter pr. stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

28.04.2026











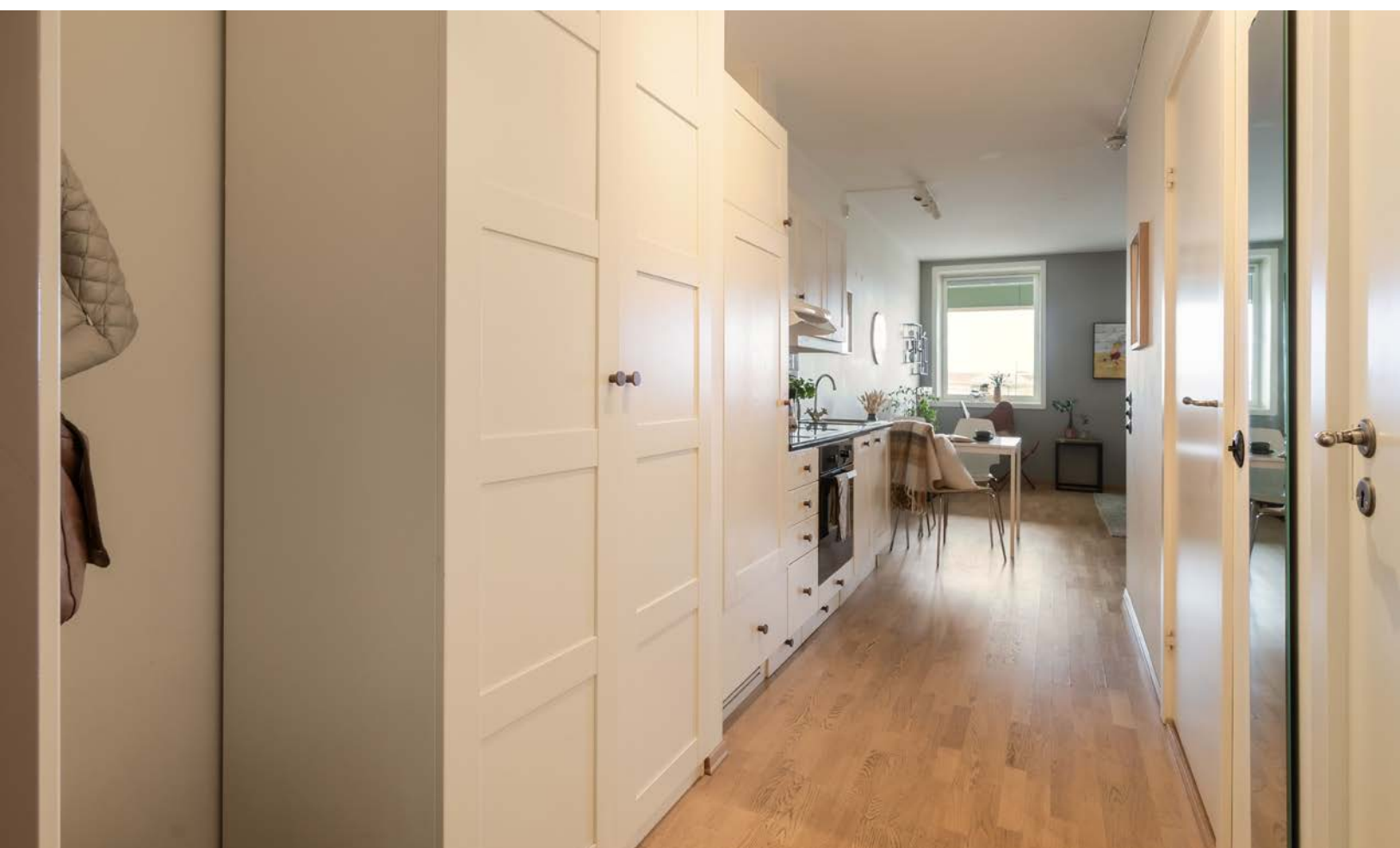














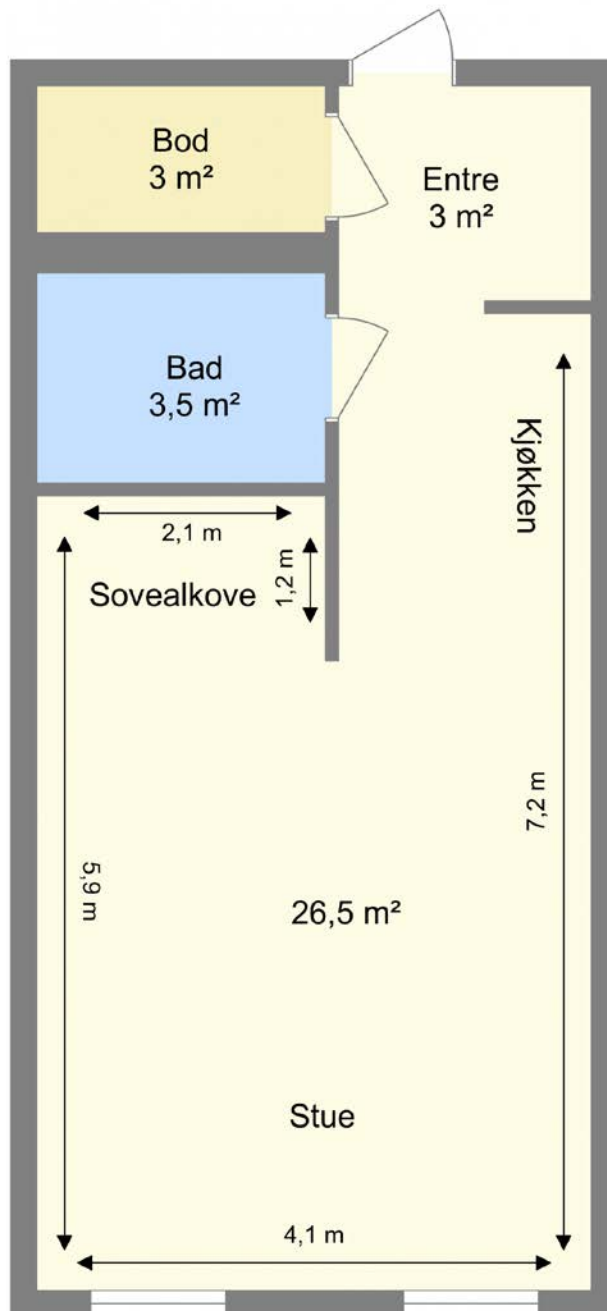






Dyre Halses gate, 3 anr 7

2. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Dyre Halses gate 3 - Nabolaget Solsiden - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Dyre Halses gate Linje 2, 10	1 min 0.1 km
Lademoen stasjon Linje R60, R70	4 min 0.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 1 km
St. Olavs gate Linje 9	20 min 1.7 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 225 elever, 12 klasser	15 min 1.2 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	23 min 1.8 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	14 min 1.1 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	16 min 1.4 km
Bybroen videregående skole 210 elever	16 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

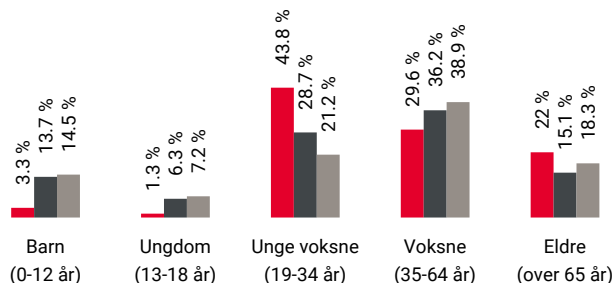
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 51/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solsiden	1 525	1 317
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nedre Elvehavn barnehage (1-6 år) 29 barn	1 min 0.1 km
Lademoen barnehage (0-5 år) 50 barn	6 min 0.4 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år) 40 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare


Rema 1000 Solsiden Post i butikk	2 min 0.1 km
Rema 1000 Møllenberg PostNord	5 min 0.4 km





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 2026

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

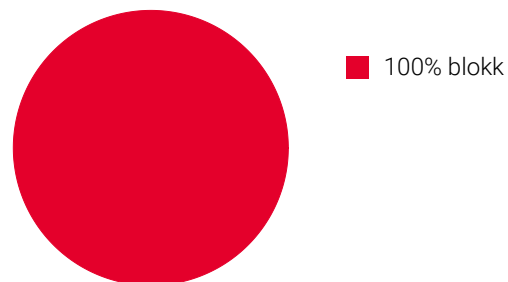
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 89/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 87/100

Sport

-  Buranbanen 8 min 
Fotball 0.6 km
-  Bispehaugen skole -gymsal 10 min 
Aktivitetshall 0.8 km
-  3T-Solsiden 1 min 
-  Feel24 Buran 6 min 

Boligmasse







«Kort vei til det meste :)»

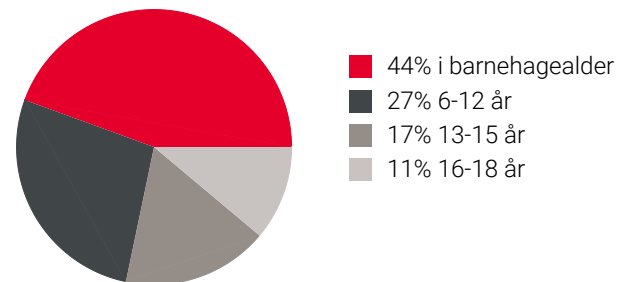
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Solsiden Kjøpesenter 4 min 
-  Apotek 1 Solsiden 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

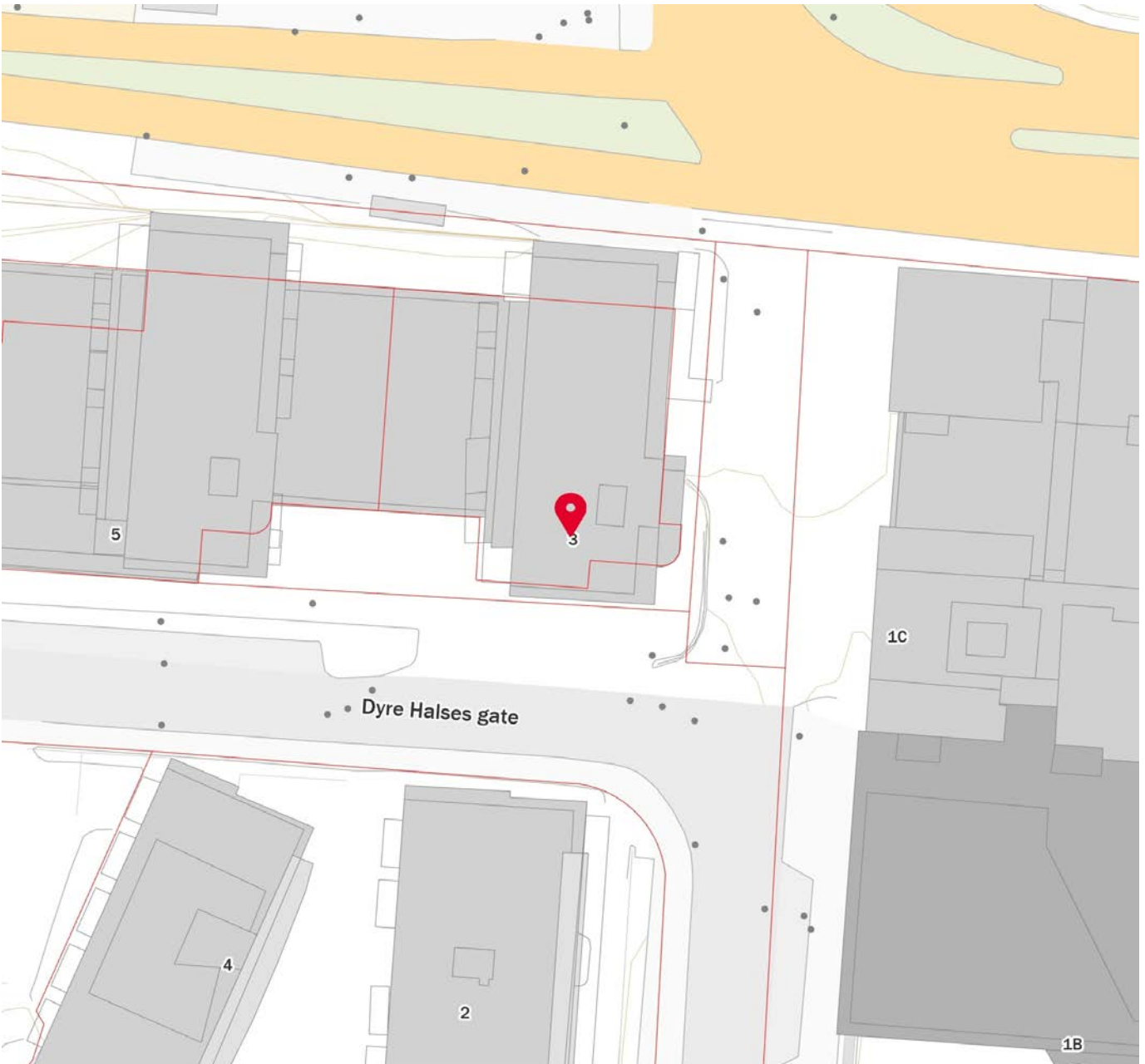
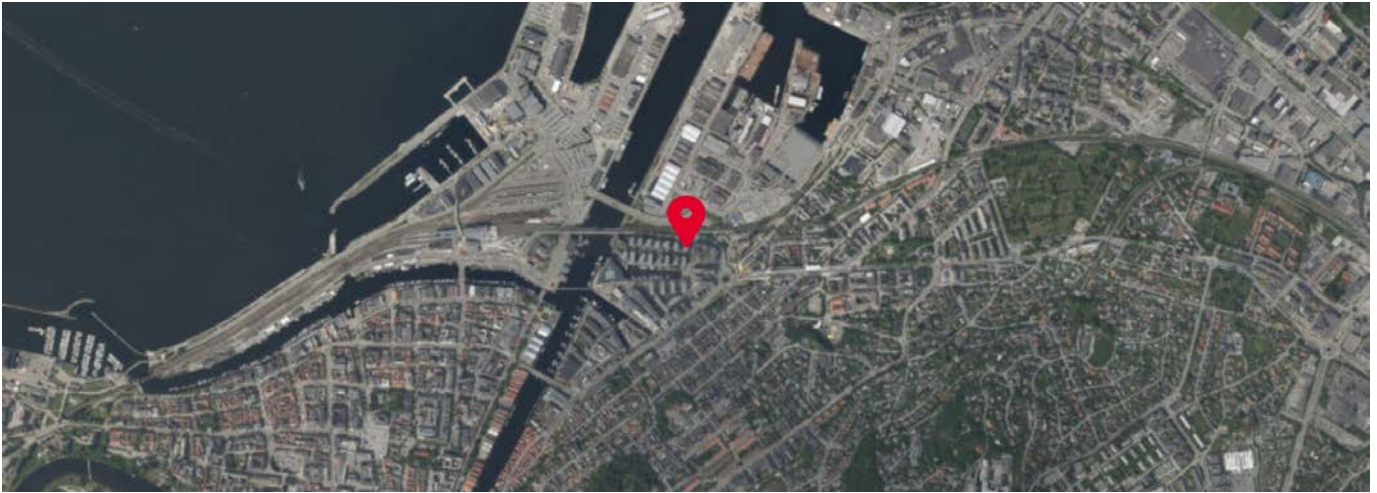


0% 63%

- Solsiden
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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

Wenche Bøe

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Dyre Halses gate 3
7042 TRONDHEIM

5001-410/691/0/0



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport i forbindelse med salg juli 2018, fra Takst-forum Trøndelag.

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 føre til økte 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. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring






Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Dyre Halses gate 3, 7042 TRONDHEIM
-  TRONDHEIM kommune
-  # gnr. 410, bnr. 691
-  # Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 13313-1132

Referansenummer: YJ1072

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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 AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig



Tom Erik Heirsaunet

Uavhengig Takstingeniør

tom@tft.no

934 89 454



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det registreres ingen tegn til skader eller avvik på vinduer.
Bygningen har malt hovedytterdør.

Det registreres ingen tegn til skader eller avvik på dører.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er fremlagt FDV-dokumentasjon for hele leiligheten.
Veggene har fliser og det er malt overflate i taket.
Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassvegger.
Det er balansert ventilasjon.

Avtrekket fungerer som tiltenkt.
Hulltaking er ikke foretatt da dusjsonen grenser mot nabo og sjakt.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er fremlagt FDV-dokumentasjon for hele leiligheten.
Veggene har fliser og det er malt overflate i taket.
Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassvegger.
Det er balansert ventilasjon.

Avtrekket fungerer som tiltenkt.
Hulltaking er ikke foretatt da dusjsonen grenser mot nabo og sjakt.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er fremlagt FDV-dokumentasjon for hele leiligheten.
Veggene har fliser og det er malt overflate i taket.
Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassvegger.
Det er balansert ventilasjon.

Avtrekket fungerer som tiltenkt.
Hulltaking er ikke foretatt da dusjsonen grenser mot nabo og sjakt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekket fungerer som tiltenkt ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap på grunn av manglende nøkkel til rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er etablert vannbåren gulvvarme i leiligheten.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på boden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

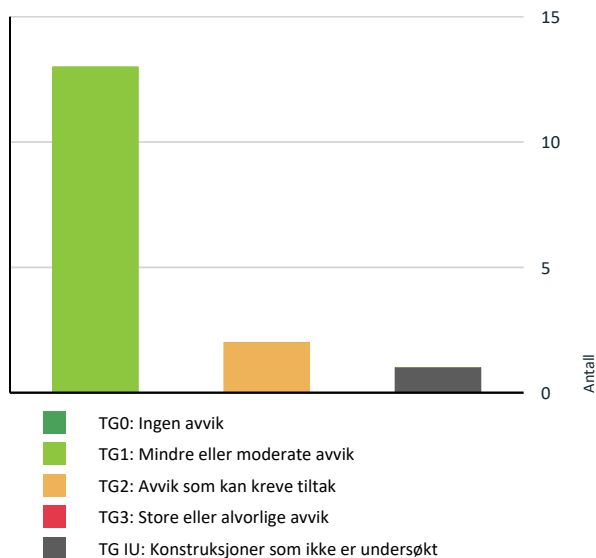
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremlagt meglerpakke med tegninger.

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Standard

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er teknet med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det registreres ingen tegn til skader eller avvik på vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Det registreres ingen tegn til skader eller avvik på dører.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er fremlagt FDV-dokumentasjon for hele leiligheten.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og det er malt overflate i taket.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en sprukket flis på gulvet mellom servant og dør.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassvegger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Avtrekket fungerer som tiltenkt.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dusjsonen grenser mot nabo og sjakt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekket fungerer som tiltenkt ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

1 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er etablert vannbåren gulvvarme i leiligheten.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert på boden.

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.
2007
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?
Nei
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 varmtvannsbereider, 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 foreligger samsvarserklæring på installasjonen i sikringsskapet.

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 en 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.



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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	36			36	
Kjeller		4		4	
SUM	36	4			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt meglerpakke med tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Tom Erik Heirsaunet	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	410	691		0	454.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dyre Halses gate 3

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge	891319932		

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

7

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 det 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.

Skadegjører: 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 godkjenning 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.



Adresse

Dyre Halses gate 3, 7042 TRONDHEIM

Dato for energimerking

22.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-285297

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

21069523

Gårdsnummer

410

Bruksnummer

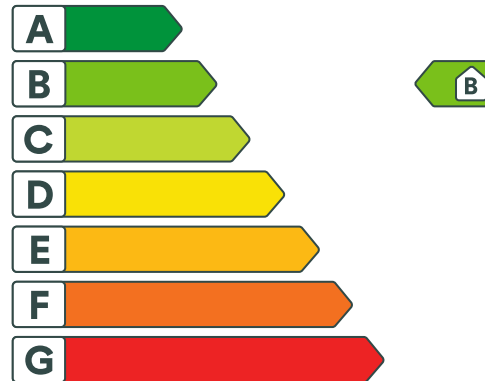
691

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0203



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2007

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

36,0 m²

Oppvarmet bruksareal

36,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

96,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

101,42 kWh/m²

Totalt levert pr. år

4 958 kWh

Blokka mi

Vedtekter Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge
Org nr.: 891 319 932

Endret 25.06.2015 ordinær generalforsamling.

Endret 01.09.2016 ekstraordinær generalforsamling.

Endret 09.06.2020 ordinær generalforsamling.

Endret 29.03.2023 ordinær generalforsamling.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kronerfemtusen – 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).

Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

- (2) Borettslaget kredittsjekker alle som søker om å bli nye andelseiere, og vurderer betalingsevne og betalingsvilje til søkere. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Andelseierne eller andre har ikke forkjøpsrett når bolig i borettslaget omsettes.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- (6) **Garasjeplasser**
Garasjeplassene i Borettslaget Blokka Mi eies av borettslaget. Andelseierne i borettslaget har fortrinnsrett til å leie garasjeplass. Leieretten til en garasjeplass følger ikke andelen ved omsetning

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

- (1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.
- (2) Eventuelt tvangssalg vil skje uten ugrunnet opphold, for å sikre minst mulig tap for BL i forhold til aktuelle leilighet(er). Forretningsfører vil ha ansvaret for å avpasse tidspunkt for varsel om tvangssalg i forhold til dette.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 IN-ordning

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Ekstraordinær generalforsamling 01.09.2016 ville ikke implementere IN-ordningen.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre bestående av fem medlemmer. Styret består av leder, nestleder og tre styremedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Husordensregler – Borettslaget Blokka Mi

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

I henhold til politivedtektene i Trondheim Kommune skal det være ro og orden i huset etter klokka 23.00. Det bør også tas hensyn før klokka 09.00 alle dager, i tillegg til søndager og helligdager. Alt støyende arbeid i leiligheter, også bruk av vaskemaskin/tørketrommel eller lignende, bør avsluttes før klokka 22.00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- at reklame kastes i egen søppelbøtte slik at man unngår at det flyter omkring i fellesgang.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Det er ikke tillatt å legge reklame/avfall på postkassestativ eller i annet fellesareal.

Søppelkasser utendørs er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Dette inkluderer også dørmatter som ikke er tillatt i korridor utenfor leiligheter.

Røyking på takterrassen skal ikke finne sted. Beboere bes ta hensyn til og begrense røyking på steder som er til sjenanse for naboene, for eksempel på balkongen.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk av bodareal.

Sykler, barnevogner og scootere skal settes i sykkelboden eller på angitte plasser, ikke ved inngangspartiet.

Alle postkassene skal ha like postkasseskilt og klistermerker.

Styret bestemmer til enhver tid hvilket postkasseskilt og klistremerker som er godkjent. Kun styret kan bestille postkasseskilt.

Beboerendring meldes fra til styret. Styret legger varsel med 7 dagers frist i postkasser med ikke-godkjente postkasseskilt og midlertidige lapper. Varsel gis i postkasse med 7 dagers frist om å melde inn endringer. Om styret ikke mottar tilbakemelding innen fristen, bestiller styret nytt postkasseskilt med navn som anvist på midlertidig lapper.

Varsel i postkasse er tilstrekkelig.

Endringer meldes elektronisk via epost eller via nettsider. Omkostninger påløper andelseier og faktura blir sendt fra forvalter. På varselet er det også mulig å melde inn nytt telefonnummer for porttelefon. Maks ett telefonnummer kan registreres per leilighet.

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Det er båndtvang i fellesareal, inkludert takterrasse. Hund- og kattehold må søkes styret hvis antall er over to. To er her det totale antall hunder og katter, dvs. at man må søke hvis man ønsker flere enn to katter og hunder totalt.

Beboere som holder dyr skal sørge for at de ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

6. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtatt av styret 29.01.2008 med endring vedtatt av Generalforsamlingen 10.05.2016

Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader drift		1 107 024	1 107 066	1 107 000	1 107 000
Felleskostnader renter		2 104 968	2 104 968	2 104 959	2 104 959
Felleskostnader avdrag		982 856	1 089 336	650 000	650 000
Kabel TV		220 752	220 752	220 780	220 780
Velforeningskontingent		50 400	50 400	50 400	50 400
Parkering/Garasje		372 507	387 962	350 000	350 000
Utleie bod		20 400	20 400	20 400	20 400
Andre inntekter	1	11 440	268 826	0	0
Vedlikeholdsavsetning		100 020	100 020	100 000	100 000
Sum inntekter		4 970 367	5 349 731	4 603 539	4 603 539
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	131 215	216 790	108 395	108 395
Drifts- og serviceavtaler	3	146 680	115 409	123 600	123 600
Felleskostnader til parkeringskjeller		35 470	35 160	35 737	35 737
Forretningsførsel	4	89 670	85 113	100 980	100 980
Revisjon	5	15 708	10 510	8 700	8 700
Velforeningskontingent		53 152	51 768	51 427	51 427
Forsikring		70 427	61 725	51 000	51 000
Eiendomsavgifter		268 939	232 860	195 300	195 300
Eiendomsskatt		179 093	175 712	199 000	199 000
Strøm		138 202	157 541	96 600	96 600
Fjernvarme		280 328	369 580	302 500	302 500
Renhold		78 403	81 887	72 000	72 000
Vakthold/Alarm		40 937	0	0	0
Kabel-TV		223 398	213 147	220 780	220 780
Vedlikehold	6	201 430	251 419	175 000	175 000
Vedlikeholdsavsetning	15	100 000	100 000	100 000	100 000
Kontorkostnader		13 576	11 499	10 000	10 000
Andre kostnader	7	17 323	15 300	6 500	6 500
Avskrivinger		15 583	8 473	4 651	4 651
Sum kostnader		2 099 535	2 193 892	1 862 170	1 862 170
Driftsresultat		2 870 832	3 155 839	2 741 369	2 741 369
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		95 614	100 746	60 000	60 000
Rentekostnader		2 641 284	2 345 632	1 735 056	1 735 056
Sum finans	8	-2 545 670	-2 244 886	-1 675 056	-1 675 056
Resultat	17	325 162	910 953	1 066 313	1 066 313
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		325 162	910 953	0	0

Resultatrapport 2024 for Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge

Dokumentet er elektronisk signert

Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		66 500 000	66 500 000
Parkering/Garasje		4 200 000	4 200 000
Andre anleggsmidler		41 234	56 817
Tomt		8 000 000	8 000 000
Sum anleggsmidler	9	78 741 234	78 756 817
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 785	24 056
Andre fordringer		39 384	0
Forskuddsbetalte kostnader		100 158	81 187
Sum fordringer	10	141 327	105 243
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	11	1 575 112	1 957 191
Sum omløpsmidler		1 716 439	2 062 435
Sum eiendeler		80 457 673	80 819 252

Balanserapport 2024 for Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge

Dokumentet er elektronisk signert

Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	12	210 000	210 000
Sum innskutt egenkapital		210 000	210 000
Opptjent egenkapital		16 988 449	16 077 497
Årets resultat		325 162	910 953
Sum opptjent egenkapital		17 313 611	16 988 449
Sum egenkapital		17 523 611	17 198 449
Gjeld			
Borettsinnskudd	13	14 900 000	14 900 000
Innskudd p-plass		840 000	840 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	46 132 745	46 752 745
Sum langsiktig gjeld		61 872 745	62 492 745
Avsetning vedlikehold	15	750 000	650 000
Sum avsetninger		750 000	650 000
Leverandørgjeld		69 053	227 229
Forskudd fra kunder		81 464	61 433
Påløpte renter		14 172	19 884
Påløpte kostnader	16	146 628	169 512
Sum kortsiktig gjeld		311 317	478 058
Sum egenkapital og gjeld		80 457 673	80 819 252

TRONDHEIM __/__/2025,
Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge

Mads Hagerup-Lyngvær
Styrets leder

Hildegunn Eikefjord Kløvnin
Styremedlem

Samra Krilic
Styremedlem

Mathias Malones
Styremedlem

Nasim Dadgostar
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kostnadsdeling F og komp. alt parkering*	11 440	268 826	0	0
Sum andre inntekter	11 440	268 826	0	0

*Kostnadsdeling kartlegging ventilasjon Elvehavn Brygge F kr 30 940 og kompensasjon for alternativ parkering – kr 19 500.

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	105 000	95 000	95 000	95 000
Arbeidsgiveravgift	14 805	13 395	13 395	13 395
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	11 410	108 395	0	0
Sum lønnskostnader	131 215	216 790	108 395	108 395

Boligselskapet har 0 ansatte.

Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 119 805 Arbeidsgiveravgift er inkludert.

Utbetaling skjer i 2025.

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjeneste	42 392	42 294	38 000	38 000
Vaktmester div. arbeid og	7 784	28 495	0	0
Skadedyrbehandling	3 615	4 107	0	0
Serviceavtale Heis	20 914	13 090	0	0
Serviceavtale portåpner	9 185	0	0	0
Serviceavtale ventilasjon	56 250	12 453	0	0
Serviceavtale Brann	6 540	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	14 970	85 600	85 600
Sum drifts- og serviceavtaler	146 680	115 409	123 600	123 600

Note 4 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	88 425	84 376	89 880	89 880
Forvaltning utover avtale	1 245	737	11 100	11 100
Sum forvaltningshonorar	89 670	85 113	100 980	100 980

Note 5 Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	15 708	10 510	8 700	8 700
Sum revisjonshonorar	15 708	10 510	8 700	8 700

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

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	2 983	4 401	0	0
Vedlikehold bygning	39 255	149 596	175 000	175 000
Rep/vedl. heis	0	57 168	0	0
Parkeringskjeller/garasje	133 152	3 638	0	0
Nøkler, sylindre mm	19 770	20 389	0	0
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	0	4 334	0	0
Vedlikehold nødlys, brannalarm	0	11 894	0	0
Vedlikehold varmeanlegg	6 270	0	0	0
Sum vedlikehold	201 430	251 419	175 000	175 000

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styre	11 633	4 777	0	0
Borniljø	0	4 020	0	0
Årsmøte	361	1 940	1 000	1 000
Bankgebyrer	3 965	3 140	2 500	2 500
Annen kostnad	1 365	1 423	3 000	3 000
Sum andre kostnader	17 323	15 300	6 500	6 500

Note 8 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum renteinntekter	95 614	100 746	60 000	60 000
Sum rentekostnader	2 641 284	2 345 632	1 735 056	1 735 056
Sum finans	-2 545 670	-2 244 886	-1 675 056	-1 675 056

Note 9 Bygninger

Bygningens anskaffelsesår:	2007
Bokført verdi per 31.12 inkl. tomt:	74 500 000

Boligselskapets eiendom avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

	Defigo Portelefon	Dørautomatik k hoveddør
Anskaffelseskost pr.01.01	25 918	34 720
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 918	34 720
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 639	6 944
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	10 358	9 047
Bokført verdi pr.31.12	15 559	25 673
Anskaffelsesår	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2	4

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.

Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	1 785	24 056
Sum kundefordringer	1 785	24 056
Andre kortsiktige fordringer	39 384	0
Sum andre kortsiktige fordringer	39 384	0
Forskuddsbetalte kostnader	72 984	58 587
Forskuddsbetalt forsikring	27 174	22 600
Sum andre fordringer	100 158	81 187
Sum fordringer	141 327	105 243

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

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkkonto i bank.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 210 000 fordelt på 42 andeler à kr. 5000.

Note 13 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd: Kr. 14 900 000.

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 14 Langsiktig gjeld**Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.24: 5,53%, løpetid 24 år

Opprinnelig 2023

69 256 000

Nedbetalt tidligere

24 259 692

Nedbetalt i år

500 000

Lånesaldo 31.12

44 496 308

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2047

Dnb Bank ASA

Renter 31.12.24: 5,53%, løpetid 13 år

Opprinnelig 2024

3 360 000

Nedbetalt tidligere

1 603 563

Nedbetalt i år

120 000

Lånesaldo 31.12

1 636 437

Beregnet innfrielsesdato: 30.09.2037

Sum langsiktig gjeld**46 132 745****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****43 32 745**

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten langsiktig gjeld.

Lånene er serielån som har like avdrag terminvis som betales 4 ganger per år.

Andelsnr.	Andel lån
1	953 616
2	674 962
3	1 015 540
4	860 732
5	736 885
6	736 885
7	736 885
8	1 046 501
9	1 232 271
10	705 924
11	953 616
12	922 655
13	1 449 002
14	891 693
15	1 325 155
16	1 015 540
17	1 015 540
18	984 578
19	1 541 886
20	953 616
21	1 418 040

Andelsnr.	Andel lån
22	1 077 463
23	1 077 463
24	1 046 501
25	1 634 771
26	1 015 540
27	1 510 925
28	1 139 386
29	1 139 386
30	1 108 424
31	1 727 656
32	1 077 463
33	922 655
34	984 578
35	959 809
36	1 727 656
37	922 655
38	984 578
39	1 046 501
40	1 021 732
41	1 851 502
42	984 578

Note 15 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
IB per 01.01.	650 000	550 000
Årets avsetning	100 000	100 000
Sum avsetning	750 000	650 000

Note 16 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen påløpt kostnad	26 823	61 117
Avsetning styrehonorar	119 805	108 395
Sum påløpte kostnader	146 628	169 512

Note 17 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	1 584 377	2 474 718
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	325 162	910 953
Årets avskrivninger	15 583	8 473
Årets investeringer	0	-60 639
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-620 000	-1 849 128
Vedlikeholdsavsetning	100 000	100 000
B. Årets endring i disponible midler	-179 254	-890 342
C. Disponible midler 31.12	1 405 122	1 584 377

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

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

Budsjett 2026
Borettslaget Blokka Mi Eivehavn Brygge

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNETEKTER						
Felleskostnader drift	1 107 024	553 512	1 107 000	1 251 704	144 704	13,1 %
Felleskostnader rentedel	2 104 968	1 052 993	2 104 959	2 200 000	95 041	4,5 %
Felleskostnader avdrag	982 956	320 155	650 000	620 000	-30 000	-4,6 %
Kabel-TV/Bredbånd	220 752	110 376	220 780	201 100	-19 680	-8,9 %
Velforeningskontingent	50 400	25 200	50 400	64 008	13 608	27,0 %
Parkering/Garasje	372 507	191 925	350 000	367 000	17 000	4,9 %
Leieinntekt kontorlokale	20 400	10 200	20 400	21 400	1 000	4,9 %
Andre inntekter	11 440	0	0	0	0	0,0 %
Vedlikeholdsavsetning	100 020	50 010	100 000	100 000	0	0,0 %
SUM INNETEKTER	4 970 367	2 314 371	4 603 539	4 825 212	221 673	4,8 %
KOSTNADER						
Lønnskostnader	131 215	54 460	108 395	125 510	17 115	
Drifts- og serviceavtaler	187 617	55 172	123 600	119 500	-4 100	
Felleskostnader til parkeringskjeller	35 470	19 358	35 737	43 848	8 111	
Forvaltningskostnader	89 670	49 006	100 980	101 900	920	
Revisjon	15 708	7 081	8 700	12 200	3 500	
Velforeningskontingent	53 152	28 634	51 427	64 008	12 581	
Forsikring	70 427	34 842	51 000	75 000	24 000	
Eiendomsavgifter	448 032	249 459	394 300	488 200	93 900	
Strøm	138 202	59 082	96 600	110 000	13 400	
Fjernvarme	280 328	124 180	302 500	280 000	-22 500	
Renhold	78 403	39 420	72 000	89 900	17 900	
Kabel-TV/Bredbånd	223 398	91 298	220 780	201 100	-19 680	
Vedlikehold	201 430	116 703	175 000	150 000	-25 000	
Vedlikeholdsavsetning	100 000	50 000	100 000	100 000	0	
Kontorkostnader	13 576	257	10 000	5 000	-5 000	
Andre kostnader	17 323	12 401	6 500	13 500	7 000	
Avskrivninger	15 583	11 612	4 651	23 394	18 743	
SUM KOSTNADER	2 099 535	1 001 965	1 862 170	2 003 060	140 890	
DRIFTSRESULTAT	2 870 832	1 312 406	2 741 369	2 822 152	80 783	
FINANSINNETEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	95 614	338	60 000	0	-60 000	
Rentekostnader lån 1	2 641 264	1 257 493	1 735 056	2 263 474	528 418	
SUM FINANS	-2 545 670	-1 257 155	-1 675 056	-2 263 474	-588 418	
RESULTAT	325 162	55 251	1 066 313	558 677	-507 636	
Avdrag	620 000	310 000	0	620 000	620 000	
RESULTAT ETTER AVDRAG	-294 838	-254 749	1 066 313	-61 323	-1 127 636	

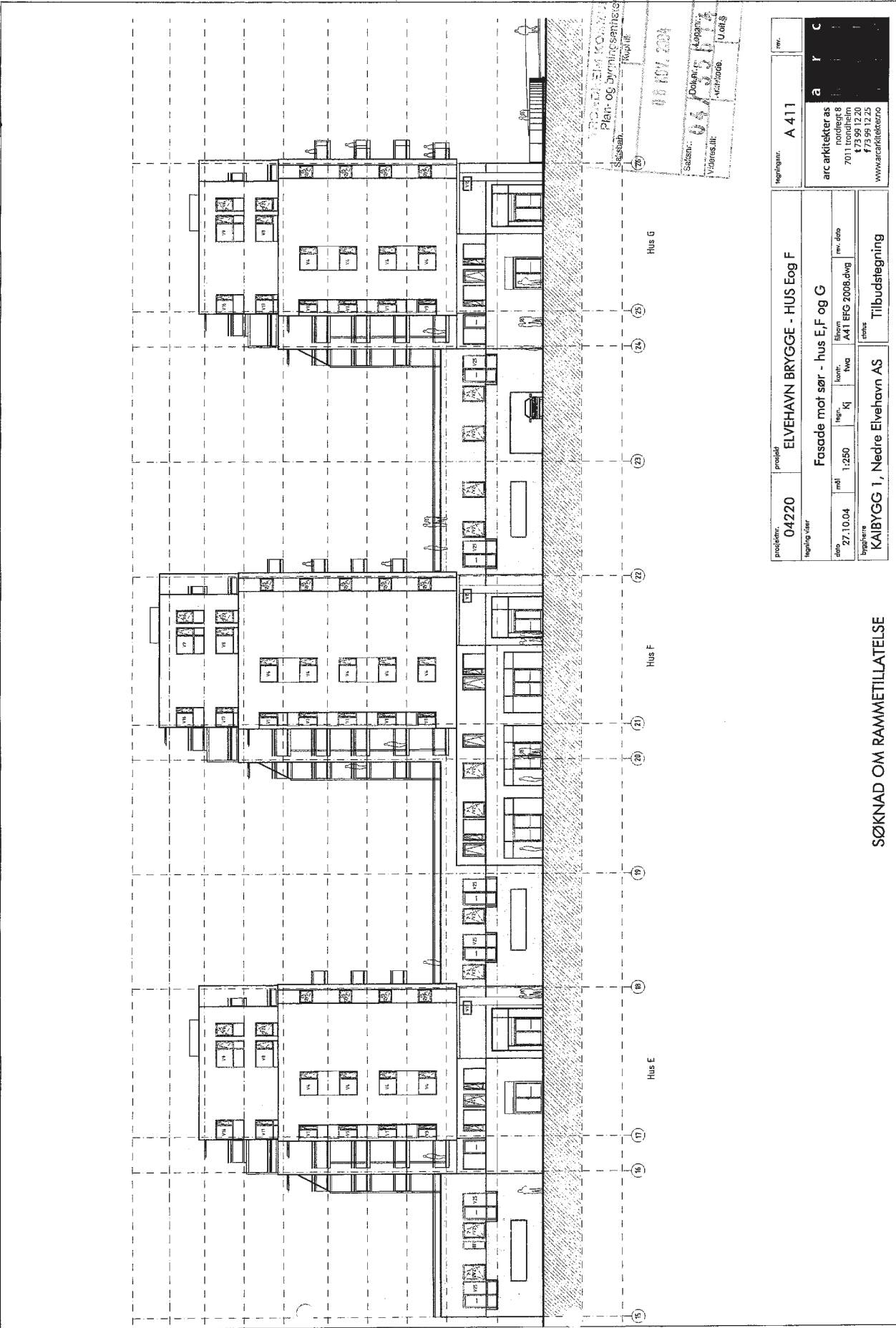
Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

Budsjett 2026
Borettslaget Blokka Mi Eivehavn Brygge

Andel nr	Andelsbrak	Renter Lån 1 BL	Renter lån 2 garasje	Felleskostnader pr måned									
				Avdrag Lån 1	Avdrag Lån 2	Lånekostnader	Felles-kostnad drift	Felleskostnad nytte	Kommunikasjons-pakke	Velforening	Totale felleskostnader		
1	46,0	kr 3 657	132	kr 861	kr 207	kr 4 858	kr 2 569	kr 205	kr 399	kr 127	kr 8 158		
2	33,0	kr 2 589	94	kr 610	kr 146	kr 3 438	kr 1 843	kr 147	kr 399	kr 127	kr 5 954		
3	49,0	kr 3 895	141	kr 917	kr 220	kr 5 173	kr 2 736	kr 219	kr 399	kr 127	kr 8 554		
4	42,0	kr 3 301	119	kr 777	kr 187	kr 4 385	kr 2 345	kr 187	kr 399	kr 127	kr 7 443		
5	36,0	kr 2 826	102	kr 666	kr 160	kr 3 754	kr 2 010	kr 161	kr 399	kr 127	kr 6 451		
6	36,0	kr 2 826	102	kr 666	kr 160	kr 3 754	kr 2 010	kr 161	kr 399	kr 127	kr 6 451		
7	36,0	kr 2 826	102	kr 666	kr 160	kr 3 754	kr 2 010	kr 161	kr 399	kr 127	kr 6 451		
8	49,0	kr 4 014	145	kr 945	kr 227	kr 5 331	kr 2 736	kr 219	kr 399	kr 127	kr 8 812		
9	56,0	kr 4 726	171	kr 1 113	kr 267	kr 6 277	kr 3 127	kr 250	kr 399	kr 127	kr 10 180		
10	32,0	kr 2 707	98	kr 638	kr 153	kr 3 596	kr 1 787	kr 143	kr 399	kr 127	kr 6 052		
11	43,0	kr 3 657	132	kr 861	kr 207	kr 4 858	kr 2 401	kr 192	kr 399	kr 127	kr 7 977		
12	42,0	kr 3 539	128	kr 833	kr 200	kr 4 700	kr 2 345	kr 187	kr 399	kr 127	kr 7 759		
13	65,0	kr 5 557	201	kr 1 309	kr 314	kr 7 381	kr 3 630	kr 290	kr 399	kr 127	kr 11 827		
14	41,0	kr 3 420	124	kr 805	kr 193	kr 4 542	kr 2 289	kr 183	kr 399	kr 127	kr 7 541		
15	56,0	kr 5 082	184	kr 1 197	kr 287	kr 6 750	kr 3 127	kr 290	kr 399	kr 127	kr 10 853		
16	43,0	kr 3 895	141	kr 917	kr 220	kr 5 173	kr 2 401	kr 192	kr 399	kr 127	kr 8 292		
17	43,0	kr 3 895	141	kr 917	kr 220	kr 5 173	kr 2 401	kr 192	kr 399	kr 127	kr 8 292		
18	42,0	kr 3 778	137	kr 889	kr 213	kr 5 015	kr 2 345	kr 187	kr 399	kr 127	kr 8 074		
19	65,0	kr 5 913	214	kr 1 383	kr 394	kr 7 854	kr 3 630	kr 290	kr 399	kr 127	kr 12 300		
20	41,0	kr 3 657	132	kr 861	kr 207	kr 4 858	kr 2 289	kr 183	kr 399	kr 127	kr 7 856		
21	56,0	kr 5 438	197	kr 1 281	kr 307	kr 7 223	kr 3 127	kr 250	kr 399	kr 127	kr 11 126		
22	43,0	kr 4 132	150	kr 973	kr 234	kr 5 489	kr 2 401	kr 192	kr 399	kr 127	kr 8 608		
23	43,0	kr 4 132	150	kr 973	kr 234	kr 5 489	kr 2 401	kr 192	kr 399	kr 127	kr 8 608		
24	42,0	kr 4 014	145	kr 945	kr 227	kr 5 331	kr 2 345	kr 187	kr 399	kr 127	kr 8 390		
25	65,0	kr 6 270	227	kr 1 477	kr 354	kr 8 328	kr 3 630	kr 290	kr 399	kr 127	kr 12 773		
26	41,0	kr 3 895	141	kr 917	kr 220	kr 5 173	kr 2 289	kr 183	kr 399	kr 127	kr 8 171		
27	56,0	kr 5 795	210	kr 1 365	kr 328	kr 7 697	kr 3 127	kr 290	kr 399	kr 127	kr 11 599		
28	43,0	kr 4 370	158	kr 1 029	kr 247	kr 5 804	kr 2 401	kr 192	kr 399	kr 127	kr 8 923		
29	43,0	kr 4 370	158	kr 1 029	kr 247	kr 5 804	kr 2 401	kr 192	kr 399	kr 127	kr 8 923		
30	42,0	kr 4 251	154	kr 1 001	kr 240	kr 5 645	kr 2 345	kr 187	kr 399	kr 127	kr 8 705		
31	65,0	kr 6 626	240	kr 1 560	kr 374	kr 8 901	kr 3 630	kr 290	kr 399	kr 127	kr 13 246		
32	41,0	kr 4 132	150	kr 973	kr 234	kr 5 489	kr 2 289	kr 183	kr 399	kr 127	kr 8 487		
33	33,0	kr 3 539	128	kr 833	kr 200	kr 4 700	kr 1 843	kr 147	kr 399	kr 127	kr 7 216		
34	35,0	kr 3 778	137	kr 889	kr 213	kr 5 015	kr 1 843	kr 156	kr 399	kr 127	kr 7 652		
35	34,0	kr 3 681	133	kr 867	kr 208	kr 4 881	kr 1 899	kr 152	kr 399	kr 127	kr 7 465		
36	61,0	kr 6 626	240	kr 1 560	kr 374	kr 8 901	kr 3 406	kr 272	kr 399	kr 127	kr 13 005		
37	33,0	kr 3 539	128	kr 833	kr 200	kr 4 700	kr 1 843	kr 147	kr 399	kr 127	kr 7 216		
38	33,0	kr 3 778	137	kr 889	kr 213	kr 5 015	kr 1 843	kr 147	kr 399	kr 127	kr 7 531		
39	36,0	kr 4 014	145	kr 945	kr 227	kr 5 331	kr 1 954	kr 156	kr 399	kr 127	kr 7 967		
40	34,0	kr 3 919	142	kr 923	kr 221	kr 5 205	kr 1 899	kr 152	kr 399	kr 127	kr 7 781		
41	61,0	kr 7 101	257	kr 1 672	kr 401	kr 9 432	kr 3 406	kr 272	kr 399	kr 127	kr 13 636		
42	33,0	kr 3 778	137	kr 889	kr 213	kr 5 015	kr 1 843	kr 147	kr 399	kr 127	kr 7 531		
42	1868,0	kr 178 829	kr 6 405	kr 41 867	kr 10 000	kr 235 000	kr 104 300	kr 8 333	kr 16 758	kr 5 334	kr 369 734		
		kr 2 123 142	kr 76 858	kr 500 000	kr 120 000	kr 2 820 000	kr 1 251 704	kr 100 000	kr 201 100	kr 64 008	kr 4 436 812		

Budsjett 2026
Borettslaget Blokka Mi Eivehavn Brygge

Andel nr	Areal	Endringer i Felleskostnader pr måned										
		Renter Lån 1 BL	Renter lån 2	Avdrag Lån 1	Avdrag Lån 2	Lånekostnader	Fellesskostnad drift	Driftskostnad nytte	Kommunikasjonspakke	Velforening	Totale felleskostnader	
1	46,0	kr 192	kr 28	-	kr 52	kr 112	kr 297	-	kr 39	kr 27	kr 397	
2	33,0	kr 136	kr 20	-	kr 37	kr 79	kr 213	-	kr 39	kr 27	kr 280	
3	49,0	kr 205	kr 30	-	kr 55	kr 119	kr 316	-	kr 39	kr 27	kr 424	
4	42,0	kr 173	kr 26	-	kr 47	kr 101	kr 271	-	kr 39	kr 27	kr 360	
5	36,0	kr 148	kr 22	-	kr 40	kr 87	kr 232	-	kr 39	kr 27	kr 307	
6	36,0	kr 148	kr 22	-	kr 40	kr 87	kr 232	-	kr 39	kr 27	kr 307	
7	36,0	kr 148	kr 22	-	kr 40	kr 87	kr 232	-	kr 39	kr 27	kr 307	
8	49,0	kr 211	kr 31	-	kr 57	kr 123	kr 316	-	kr 39	kr 27	kr 427	
9	56,0	kr 248	kr 37	-	kr 67	kr 145	kr 362	-	kr 39	kr 27	kr 494	
10	32,0	kr 142	kr 21	-	kr 38	kr 83	kr 207	-	kr 39	kr 27	kr 277	
11	43,0	kr 182	kr 28	-	kr 52	kr 112	kr 278	-	kr 39	kr 27	kr 378	
12	42,0	kr 186	kr 27	-	kr 50	kr 108	kr 271	-	kr 39	kr 27	kr 367	
13	65,0	kr 292	kr 43	-	kr 79	kr 170	kr 420	-	kr 39	kr 27	kr 578	
14	41,0	kr 180	kr 27	-	kr 48	kr 105	kr 265	-	kr 39	kr 27	kr 357	
15	56,0	kr 267	kr 39	-	kr 72	kr 156	kr 362	-	kr 39	kr 27	kr 505	
16	43,0	kr 205	kr 30	-	kr 55	kr 119	kr 278	-	kr 39	kr 27	kr 385	
17	43,0	kr 205	kr 30	-	kr 55	kr 119	kr 278	-	kr 39	kr 27	kr 385	
18	42,0	kr 198	kr 29	-	kr 53	kr 116	kr 271	-	kr 39	kr 27	kr 375	
19	65,0	kr 311	kr 46	-	kr 84	kr 181	kr 420	-	kr 39	kr 27	kr 589	
20	41,0	kr 192	kr 28	-	kr 52	kr 112	kr 265	-	kr 39	kr 27	kr 365	
21	56,0	kr 286	kr 42	-	kr 77	kr 167	kr 362	-	kr 39	kr 27	kr 516	
22	43,0	kr 217	kr 32	-	kr 58	kr 127	kr 278	-	kr 39	kr 27	kr 392	
23	43,0	kr 217	kr 32	-	kr 58	kr 127	kr 278	-	kr 39	kr 27	kr 392	
24	42,0	kr 211	kr 31	-	kr 57	kr 123	kr 271	-	kr 39	kr 27	kr 382	
25	65,0	kr 329	kr 49	-	kr 89	kr 192	kr 420	-	kr 39	kr 27	kr 600	
26	41,0	kr 205	kr 30	-	kr 55	kr 119	kr 265	-	kr 39	kr 27	kr 372	
27	56,0	kr 304	kr 45	-	kr 82	kr 178	kr 362	-	kr 39	kr 27	kr 527	
28	43,0	kr 229	kr 34	-	kr 62	kr 134	kr 278	-	kr 39	kr 27	kr 399	
29	43,0	kr 229	kr 34	-	kr 62	kr 134	kr 278	-	kr 39	kr 27	kr 399	
30	42,0	kr 223	kr 33	-	kr 60	kr 130	kr 271	-	kr 39	kr 27	kr 389	
31	65,0	kr 346	kr 51	-	kr 94	kr 203	kr 420	-	kr 39	kr 27	kr 611	
32	41,0	kr 217	kr 32	-	kr 58	kr 127	kr 265	-	kr 39	kr 27	kr 379	
33	33,0	kr 186	kr 27	-	kr 50	kr 108	kr 213	-	kr 39	kr 27	kr 309	
34	35,0	kr 198	kr 29	-	kr 53	kr 116	kr 226	-	kr 39	kr 27	kr 330	
35	34,0	kr 193	kr 29	-	kr 52	kr 113	kr 219	-	kr 39	kr 27	kr 320	
36	61,0	kr 348	kr 51	-	kr 94	kr 203	kr 394	-	kr 39	kr 27	kr 585	
37	33,0	kr 186	kr 27	-	kr 50	kr 108	kr 213	-	kr 39	kr 27	kr 309	
38	33,0	kr 198	kr 29	-	kr 53	kr 116	kr 213	-	kr 39	kr 27	kr 317	
39	35,0	kr 211	kr 31	-	kr 57	kr 123	kr 226	-	kr 39	kr 27	kr 337	
40	34,0	kr 206	kr 30	-	kr 55	kr 120	kr 219	-	kr 39	kr 27	kr 327	
41	61,0	kr 373	kr 55	-	kr 100	kr 218	kr 394	-	kr 39	kr 27	kr 599	
42	33,0	kr 198	kr 29	-	kr 53	kr 111	kr 213	-	kr 39	kr 27	kr 312	
42	1868,0	kr 9 292	kr 1 372	kr 5	kr 2 500	kr 5 415	kr 12 050	-	kr 1 640	kr 1 134	kr 16 968	
		kr 111 507	kr 16 466	kr 60	kr 30 000	kr 64 980	kr 144 704	-	kr 19 680	kr 13 608	kr 203 612	

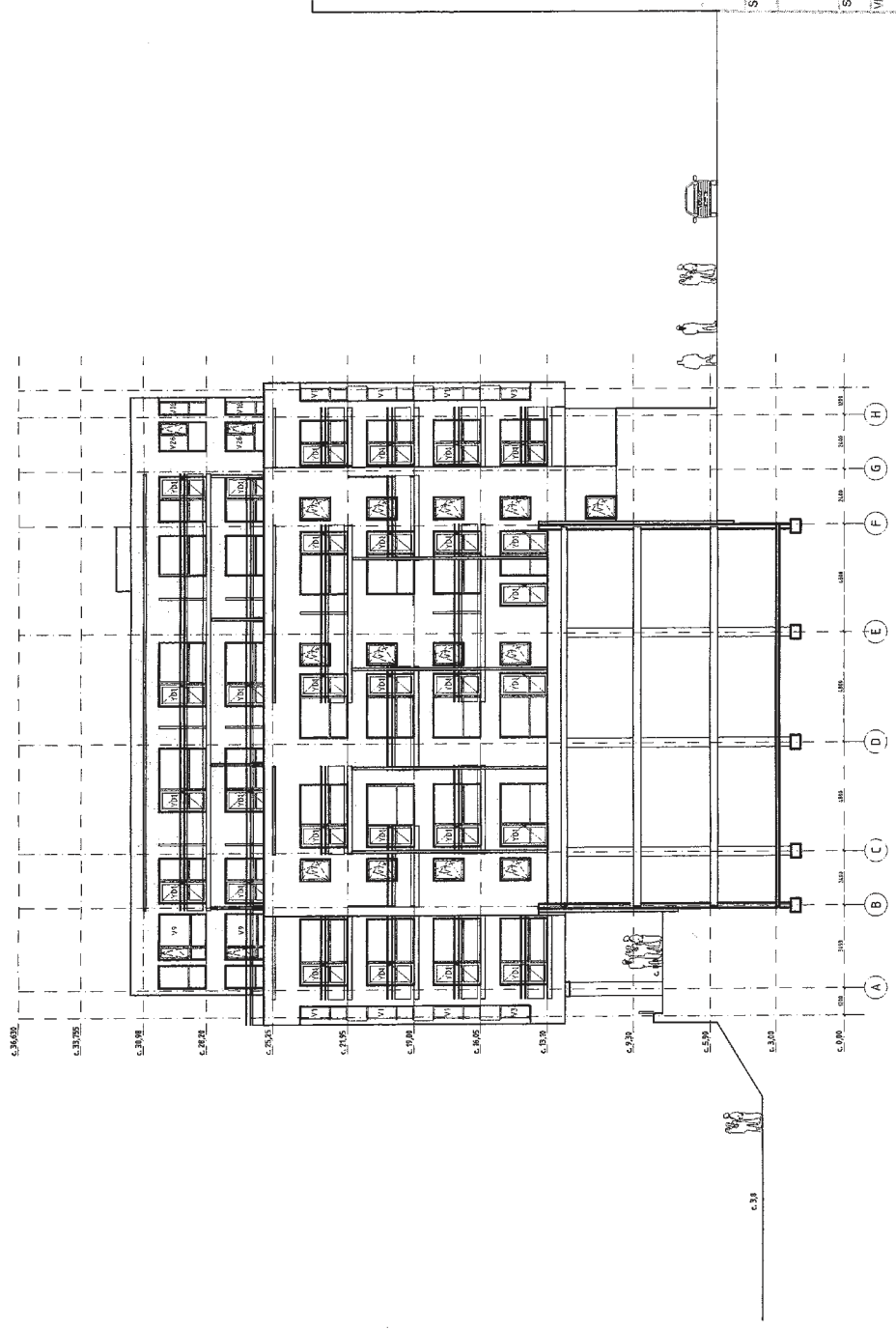


Plan- og Bygningskontroll
 Saksnummer: 1001/2004
 Utskrift: 18 NOV 2004
 Saksbehandler: [Signature]
 Utskrift: [Signature]
 Utskrift: [Signature]

prosjekt nr.	04220	produkt	ELVEHAVN BRYGGE - HUS E og F	tegning nr.	A 411	rev.																					
tegning tittel	Fasade mot sør - hus E, F og G																										
dato	27.10.04	skala	1:250	tegner	KJ	kontrollerer	AW																				
begygnings	KAIBYGG 1, Nedre Elvehavn AS		status	Tilbudstegning		rev. dato																					
							<table border="1"> <tr> <td>arc arkitekter as</td> <td>a</td> <td>r</td> <td>c</td> </tr> <tr> <td>7011 notesteget 8</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1399 1225</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>f 73 99 12 25</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>www.arcarkitekter.no</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	arc arkitekter as	a	r	c	7011 notesteget 8				1399 1225				f 73 99 12 25				www.arcarkitekter.no			
arc arkitekter as	a	r	c																								
7011 notesteget 8																											
1399 1225																											
f 73 99 12 25																											
www.arcarkitekter.no																											

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

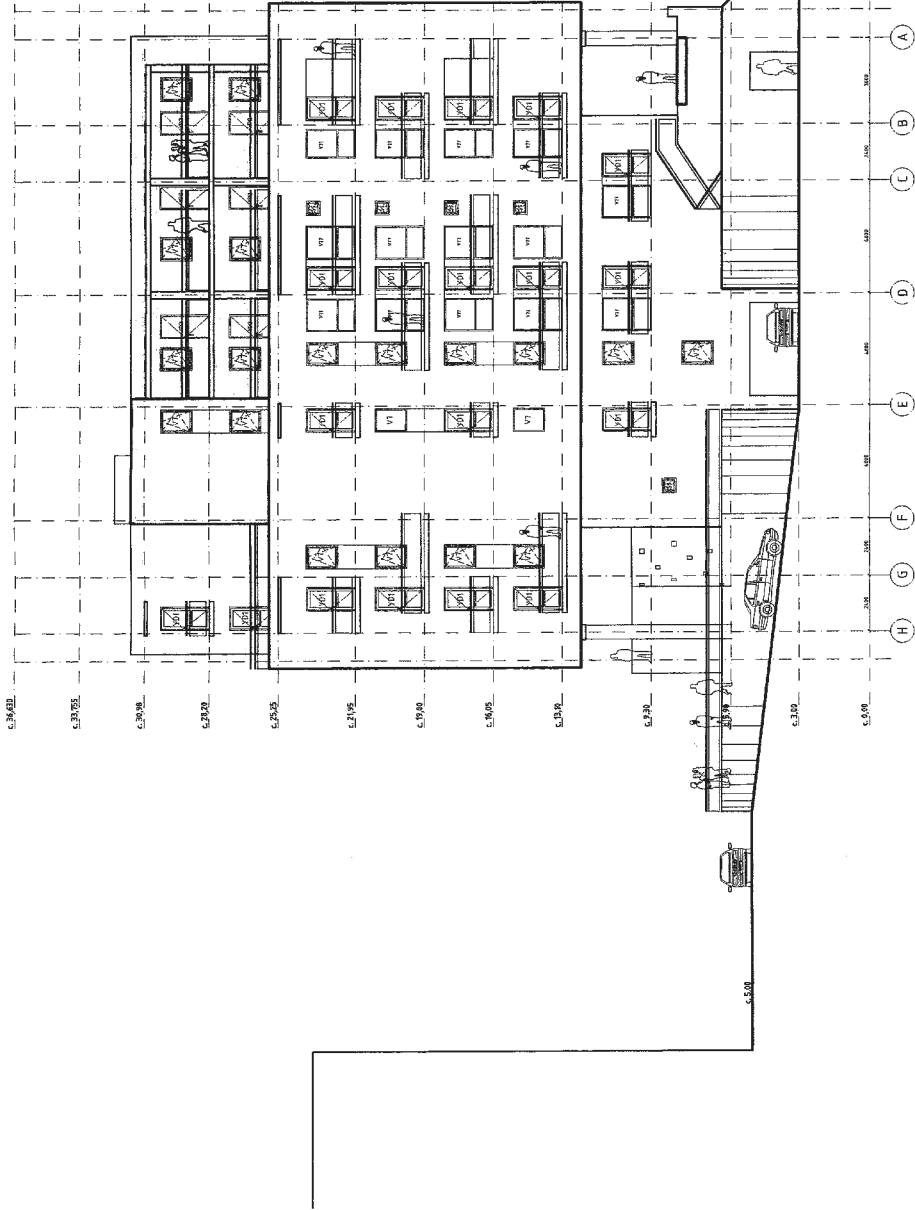
VEDLEGG E24



TECHNISK KONTROL
Plan- og byggesamtykke
Saksnr.:
04/2007
Dokument: Løpnr.:
1574
Vidtesall: Metode: Uakt.
08 NOV 2004

prosjekt:	04220	prosjekt:	ELVEHAVN BRYGGE - HUS E	tegning:	A 415	rev.:	
tegning:	viser	tegning:	Fasade mot vest - hus G	tegning:	arc arkitekter as	rev.:	a r c
dato:	27.10.04	skala:	1:200	skala:	7011	rev.:	8
bygherre:	KAIBYGG 1, Nedre Elvehavn AS	form:	kv	form:	7011	rev.:	1
		type:	kv	type:	7011	rev.:	2
		status:	Tilbudstegning	status:	7011	rev.:	3

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE



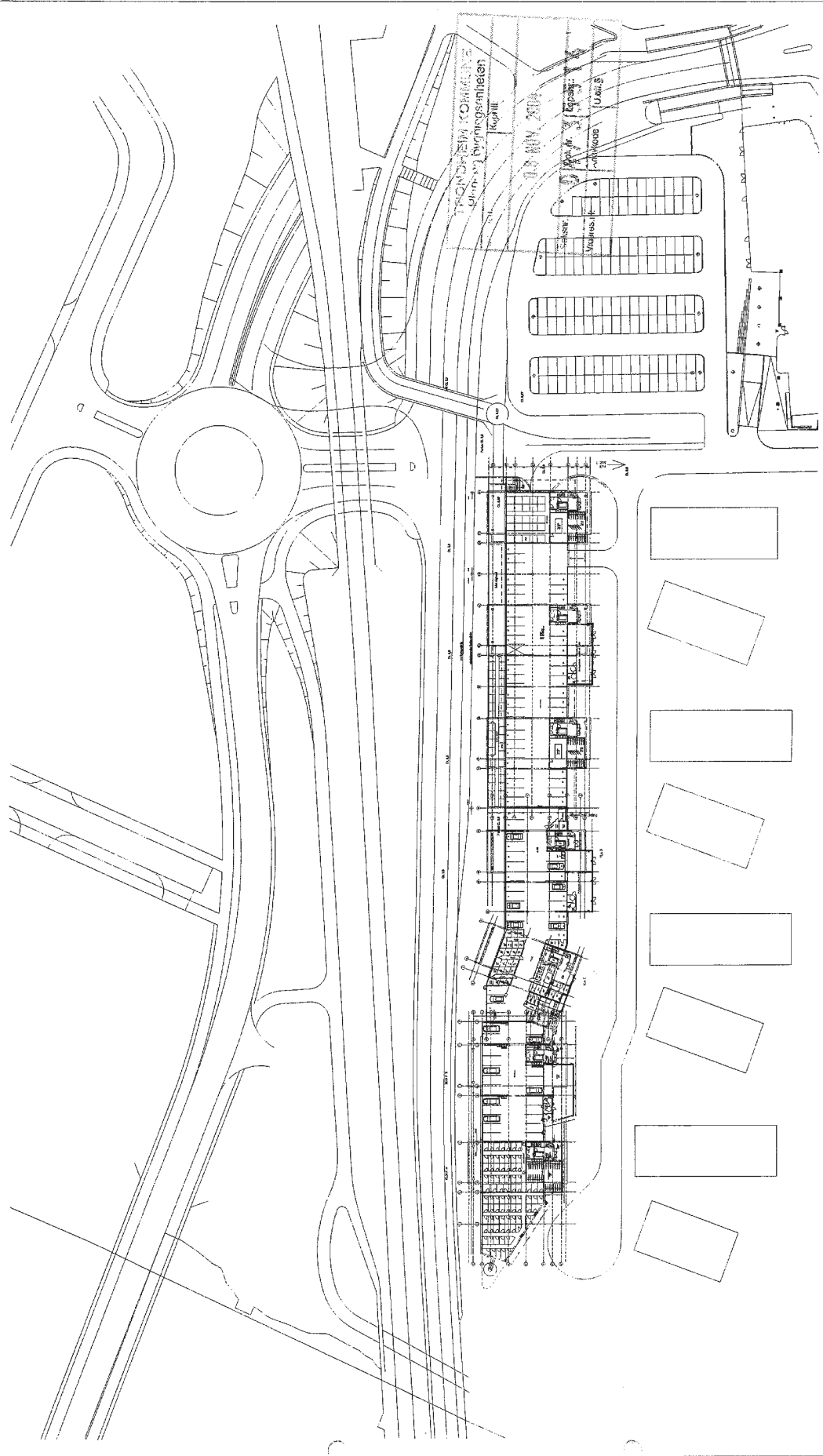
hus G

TRONDALDEN KONTOR TILS
 Plan- og bygningssesheren
 Saksbehandler: [Signature]
 Dato: 04/05/2009
 Saksnummer: 04/05/2009
 Vedlegg nr.: 001
 Ansvarlig: [Signature]
 Utskrift: [Signature]

prosjekt nr:	04220	prosjekt:	ELVEHAVN BRYGGE - HUS G	tegning nr.:	A 418	rev.:	
tegning tittel:	Fasade mot øst - hus G			arkitekt/er:	a r c		
dato:	27.10.04	rett:	1:200	tegn:	kj	konst.:	rev. dato
tegning:	KAIBYGG 1, Nedre Elvehavn AS			arkitektfirma:	arc arkitekter as		
				skisse:	AAI GO 2009.dwg	7011, Nordtangen 0413 Oslo Tlf: 73 99 12 20 www.arcarkitekto.no	
				status:	Tilbudstegning		

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

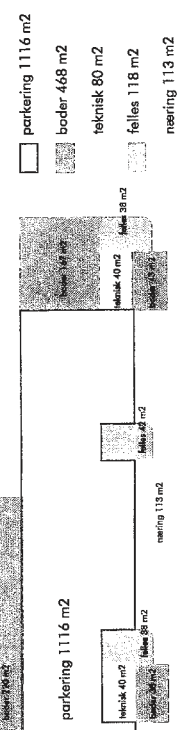
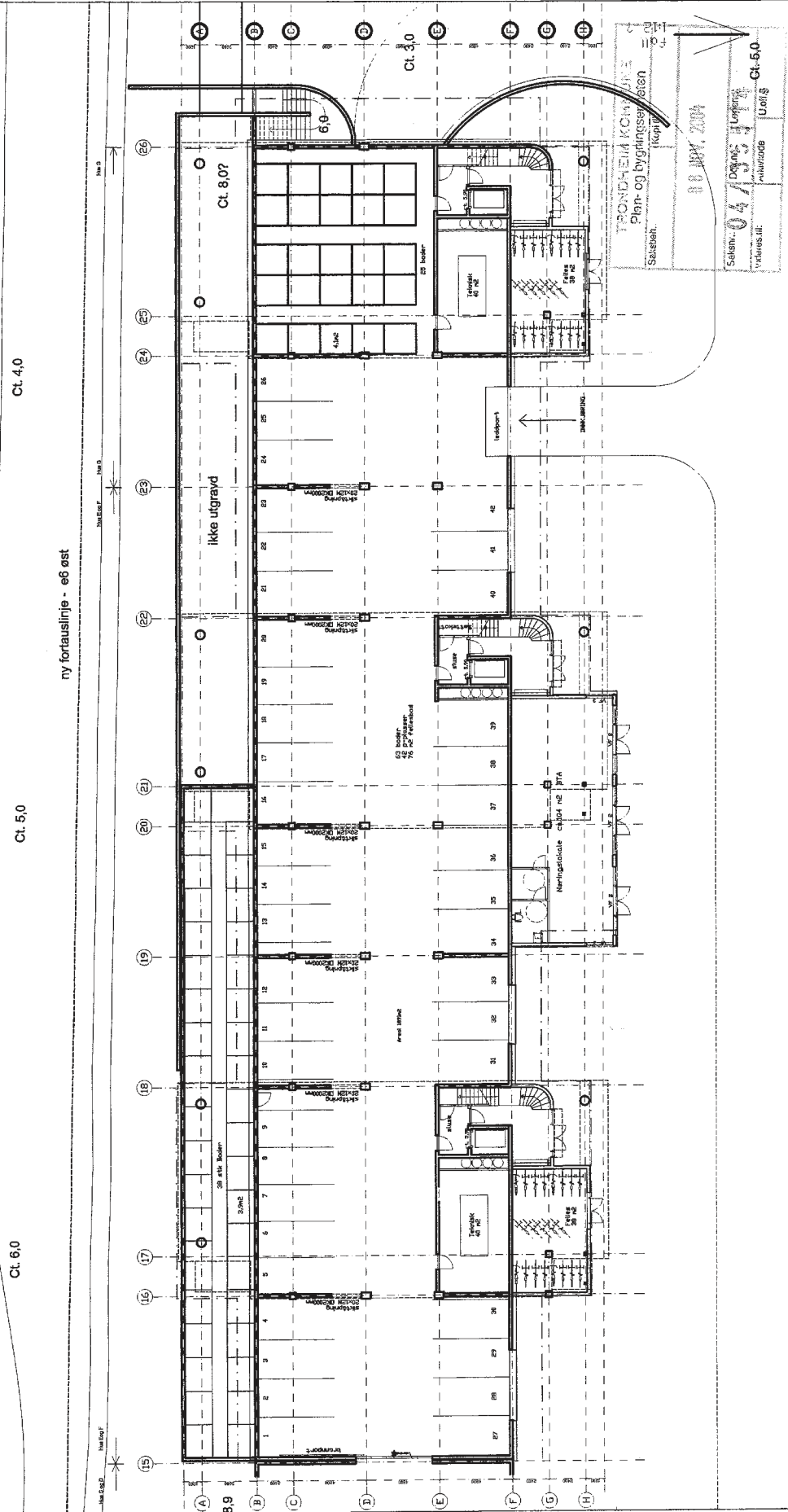
VEDLEGG E5



prosjekt nr. 04220	prosjekt ELVEHAVN BRYGGE - HUS E, F og G	tegning nr. A 101	rev.
tegning dato 27.10.04	Plan 1. etg, med E6 øst	arc arkitekter as	a r c
skala 1:1000	legn. kv	nordtrec 8	
rev. dato 27.10.04	konstr. tva	7011 trondheim	
tegning Kaibygg 1, Nedre Elvehavn AS	filnavn A20EF 1 2001.dwg	+79 99 12 20	
	skisse	+79 99 12 25	
		www.arcarkitekter.no	
		Tilbudstegning	

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

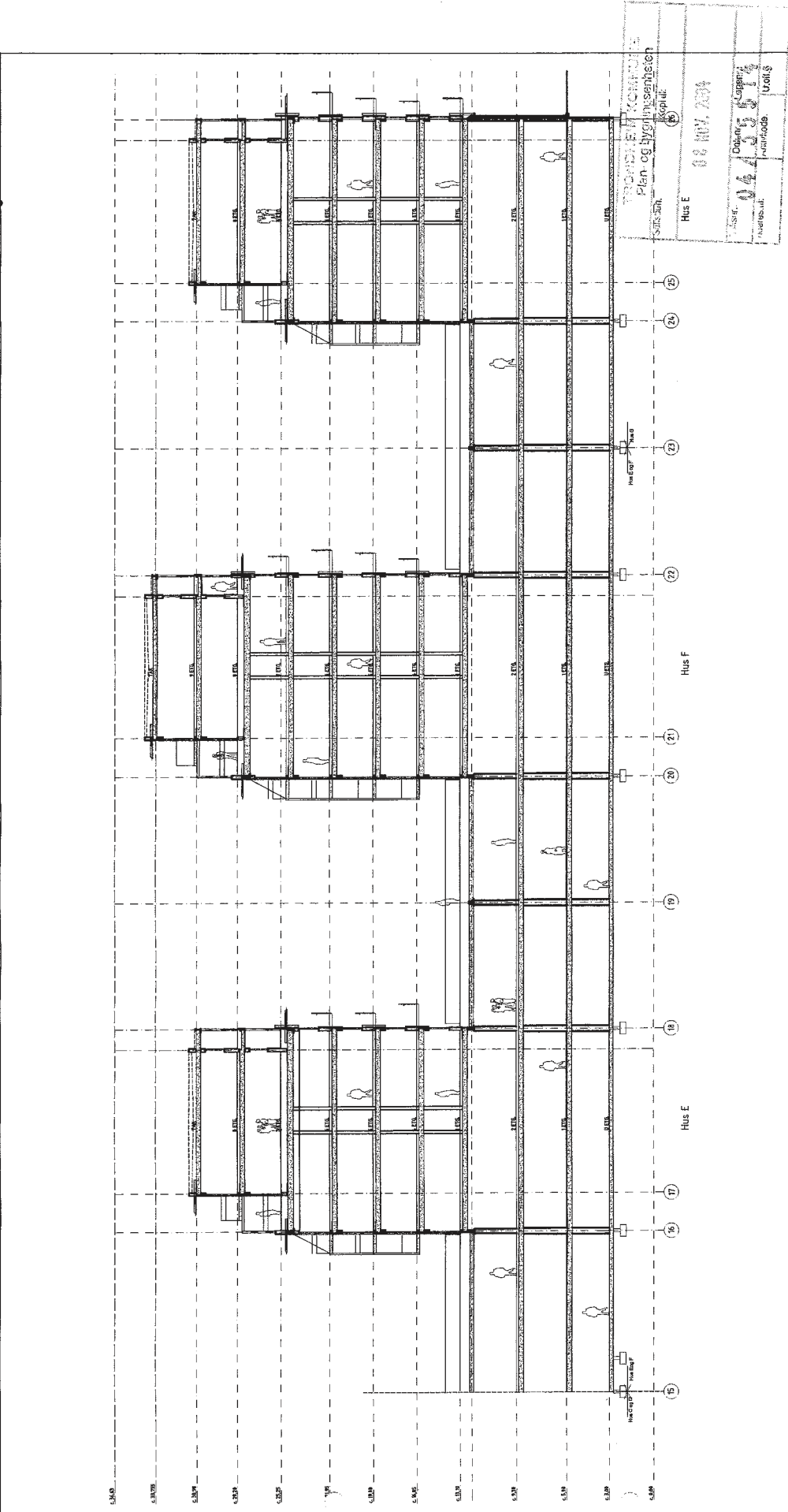
VÆDLES 6 EF.



- parkering 111,6 m²
- boder 468 m²
- teknisk 80 m²
- felles 118 m²
- næring 113 m²

prosjektnr.	04220	prosjekt	ELVEHAVN BRYGGE - HUS E, F og G	tegningnr.	A 201	rev.	
tegning tittel	Plan 1. - eig			tegning nr.	a r c		
dato	27.10.04	mål	1:250	tegner	Kj	kontrollerende	U.Øllis
tegner	Kj		hva	hva	arkitektfirma		
tegning	AZDEF12001.dwg		rev.	dato	www.arkitekt.no		
tegning	Kaibbygg 1, Nedre Elvehavn AS		tegning	Tilbudstegning			

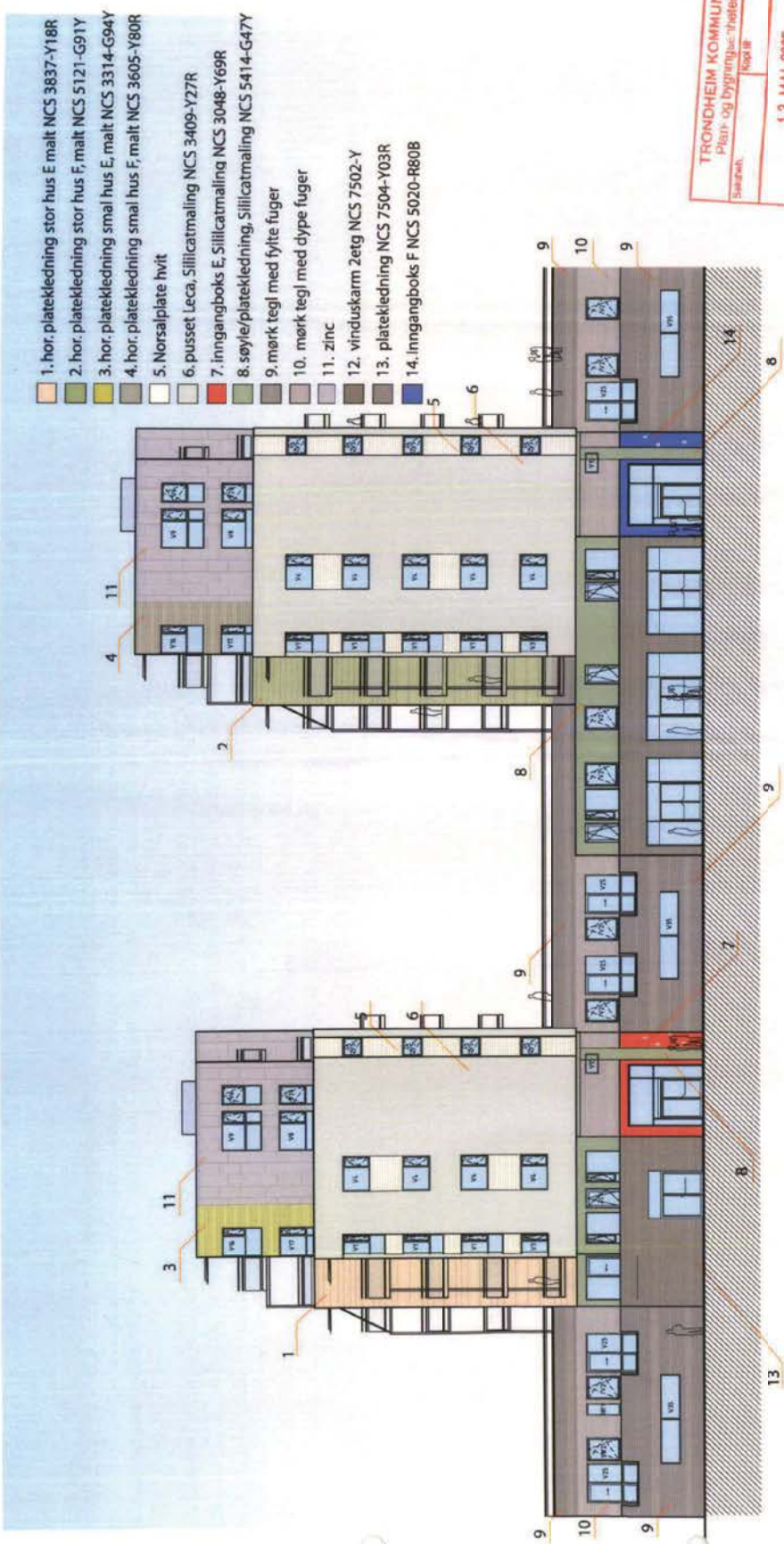
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE



projektnr. 04220	projekt ELVEHAVN BRYGGE - HUS E, F og G	tegning nr. A 404	rev.
snit hus E, F og G Tilbudstegning			
dato 27.10.04	stør. 1:250	tegner Kj	kontrolleret Tina
tegning viser arkitektet as nordtjørn 6 7011 tlf 73 99 12 20 fax 73 99 12 25 www.arkitektet.no		rev. dato rev. dato status Tilbudstegning	
Bygherre KAI BYGG 1, Nedre Elvehavn AS			

SØKNAD OM RAMMETILLÆTSELSE

arc arkitektur as - nordre gløstredet 1011 trondheim 7399 12 20 f 73 99 12 25 e arc@arcarkitektur.no www.arcarkitektur.no



- 1. hor. platekledning stor hus E, malt NCS 3837-Y18R
- 2. hor. platekledning stor hus F, malt NCS 5121-G91Y
- 3. hor. platekledning smal hus E, malt NCS 3314-G94Y
- 4. hor. platekledning smal hus F, malt NCS 3605-Y80R
- 5. Norsalplate hvitt
- 6. pusset Lecca, Sillicatmaling NCS 3409-Y27R
- 7. inngangboks E, Sillicatmaling NCS 3048-Y69R
- 8. søyle/platekledning, Sillicatmaling NCS 5414-G47Y
- 9. mørk tegl med fyte fuger
- 10. mørk tegl med dype fuger
- 11. zinc
- 12. vinduskarm 2etg NCS 7502-Y
- 13. platekledning NCS 7504-Y03R
- 14. inngangboks F NCS 5020-R80B

TRONDHEIM KOMMUNE			
Plan- og Bygningstilsynet			
Saksnr. []			
13 MAI 2005			
Dok. nr.	Løpnr.		
Vårssak nr.	Arkivsak nr.		

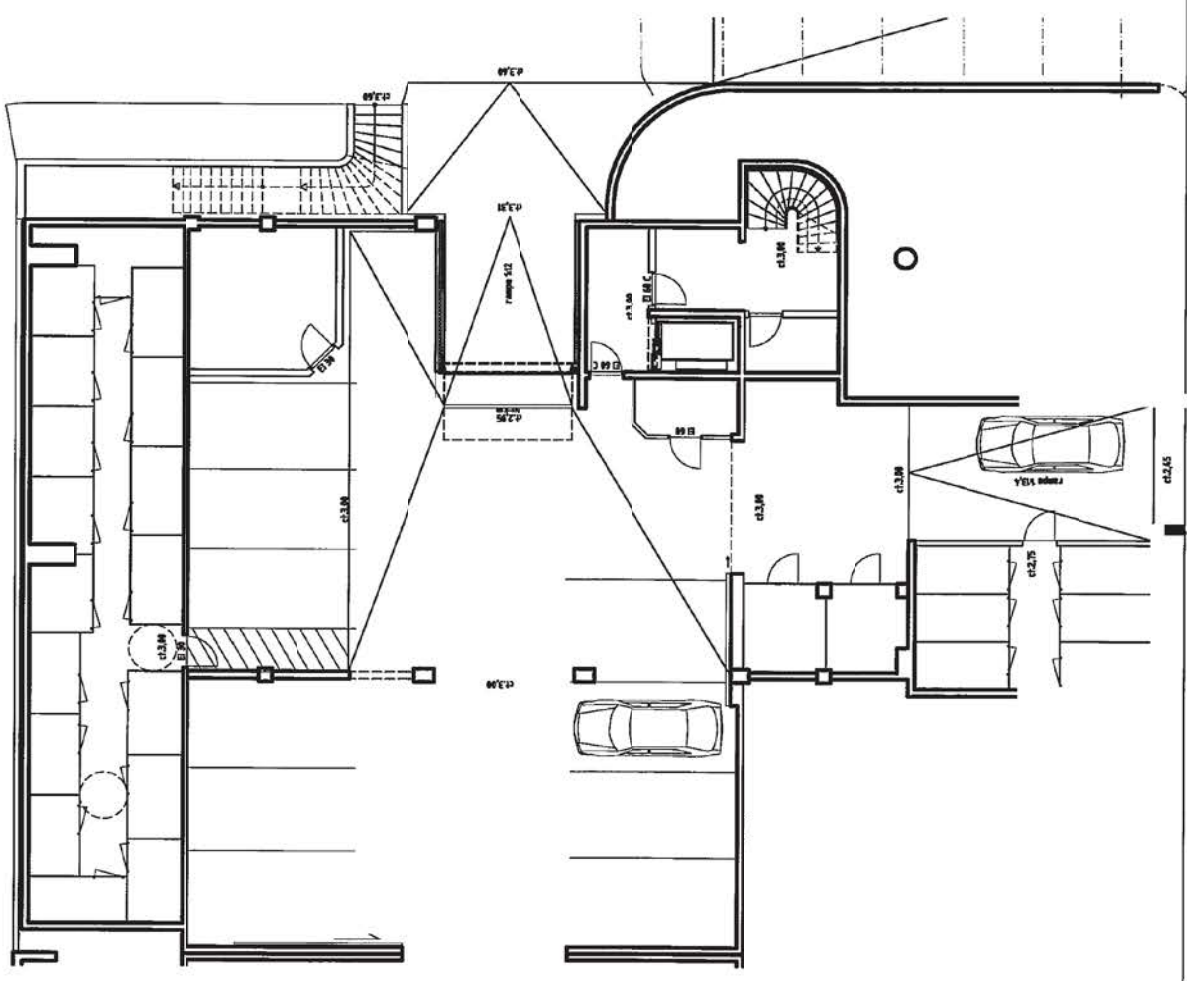
FARGER OG MATERIALER
 ELVEHAVN BRYGGE
 HUS E OG F

Fasade mot sør 1:200

15.03.05

a r c
 h i t
 e u r e

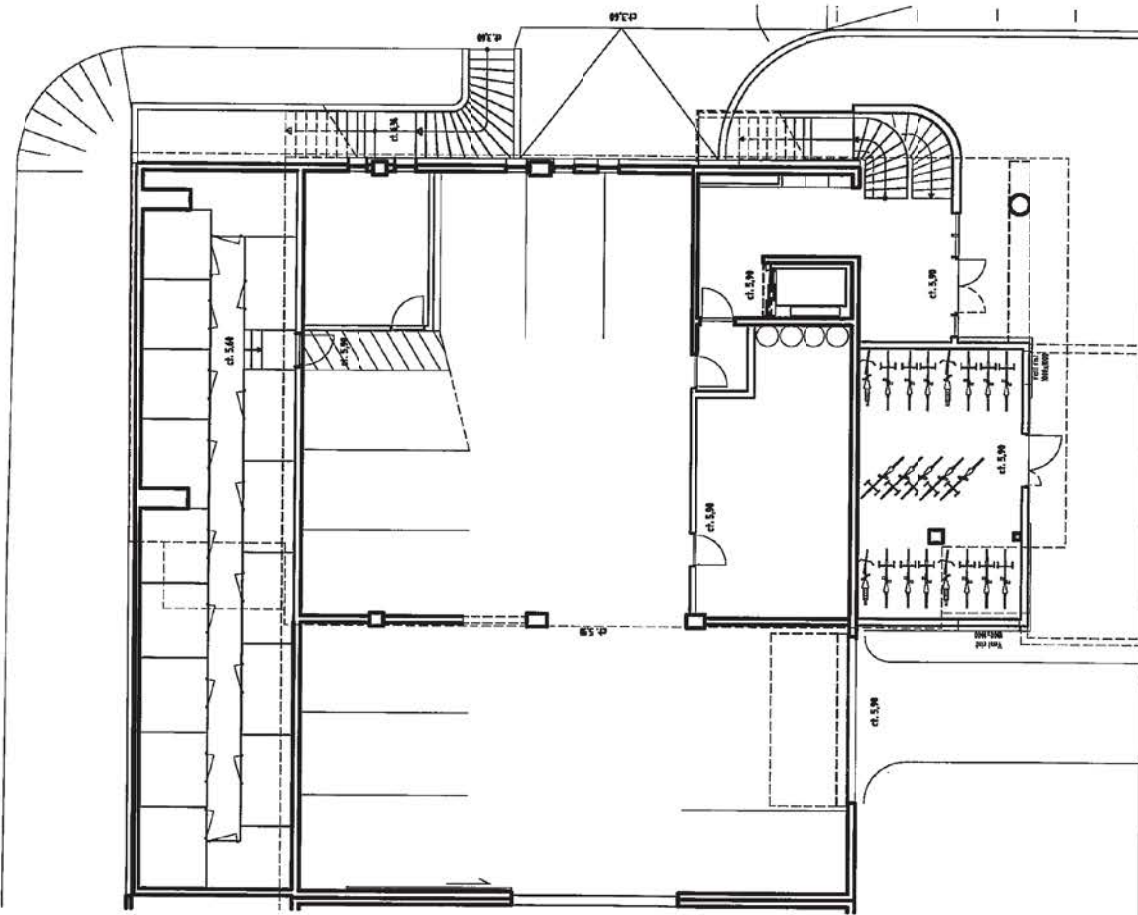
E1



arc arkitektur as
postboks 18
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitektur.no

Kjeller Hus G - M 1:200
Kontrakt 19.10.2006

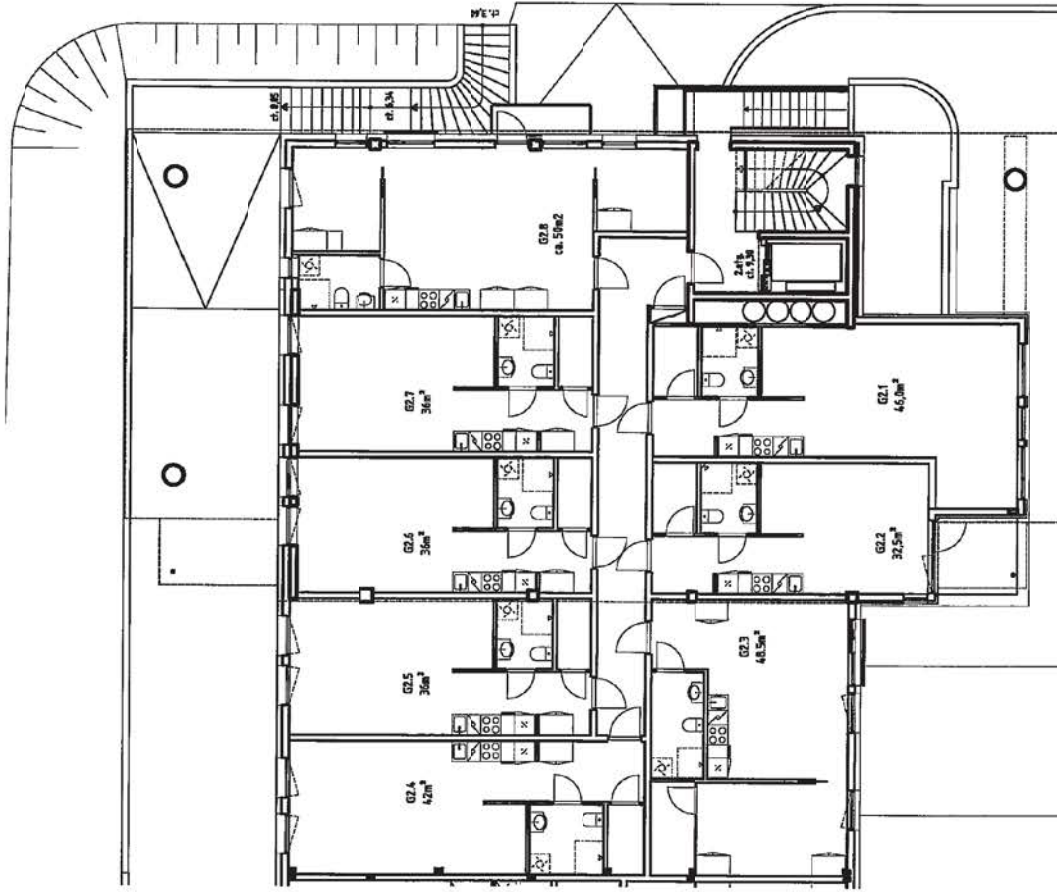
E2



Plan 1.etg Hus G - M 1:200
Kontrakt 19.10.2006

arc arkitekter as
nordlegt 8
7011 tronheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arc.no

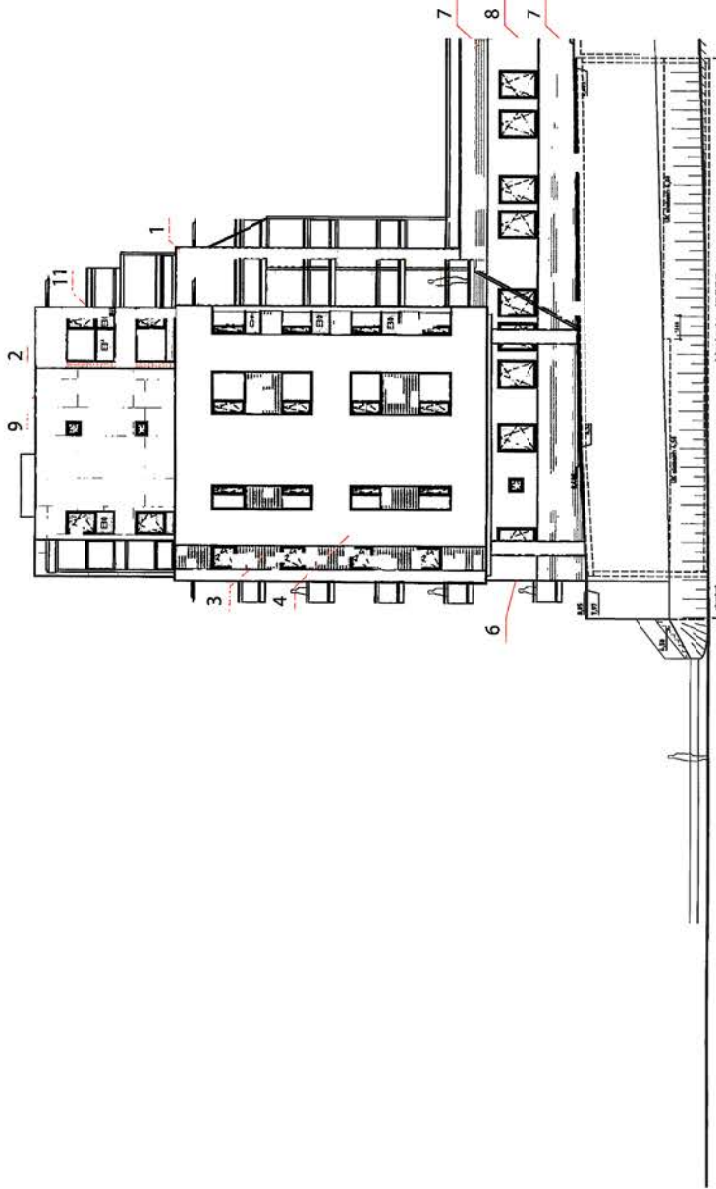
E3



arc arkitekter as
indreget 8
7011 Sandness
179 99 12 20
179 99 12 20
www.arcarkitekter.no

Plan 2.etg Hus G - M 1:200
Kontrakt 19.10.2006

- 1 hor platekl stor Hus G malt NCS 4335-Y37R (=Jotun 1259)
- 2 hor platekl smal Hus G malt NCS 2743-Y42R (=Jotun 1170)
- 3 platekledding, farge som vinduer
- 4 tegl "Alaska"
- 5 inngangboks G, Silicatmalning NCS 2743-Y42R
- 6 søyle/platekledding, Silicatmalning NCS 5414-G47Y
- 7 mørk tegl med mørke fuger
- 8 mørk tegl med lyse fuger
- 9 zinc
- 10 vinduskarm 1-2 etg NCS 7502-Y
- 11 vinduskarm 3-8 etg RAL 7022



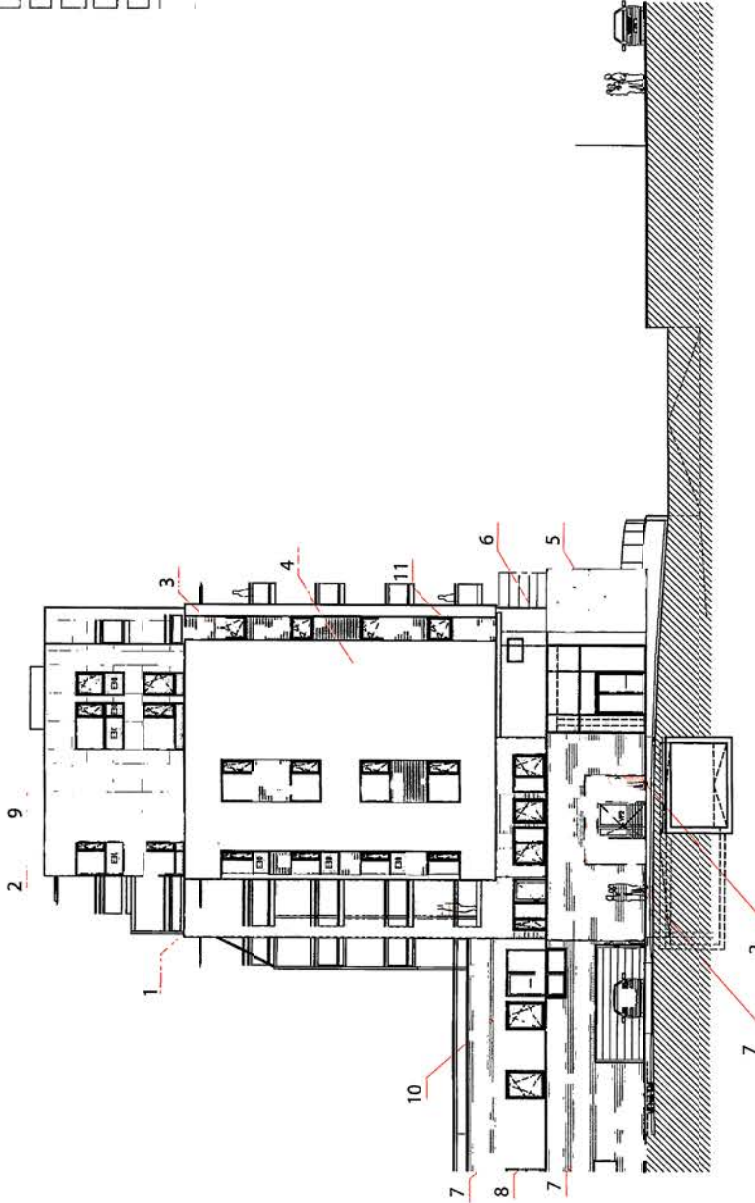
FARGER OG MATERIALER
 ELVEHAVN BRYGGE
 HUS G

Fasade mot nord

1:200

06.11.2006

- 1 hor. platekl. stor Hus G malt NCS 4335-Y37R (=Jotun 1259)
- 2 hor. platekl. smal Hus G, malt NCS 2743-Y42R (=Jotun 1170)
- 3 platekledning, farge som vinduer
- 4 tegl "Alaska"
- 5 inngangboks G, Sillicatmaling NCS 2743-Y42R
- 6 søyle/platekledning, Sillicatmaling NCS 5414-G47Y
- 7 mørk tegl med mørke fuger
- 8 mørk tegl med lyse fuger
- 9 zinc
- 10 vinduskarm 1-2 etg NCS 7502-Y
- 11 vinduskarm 3-8 etg RAL 7022



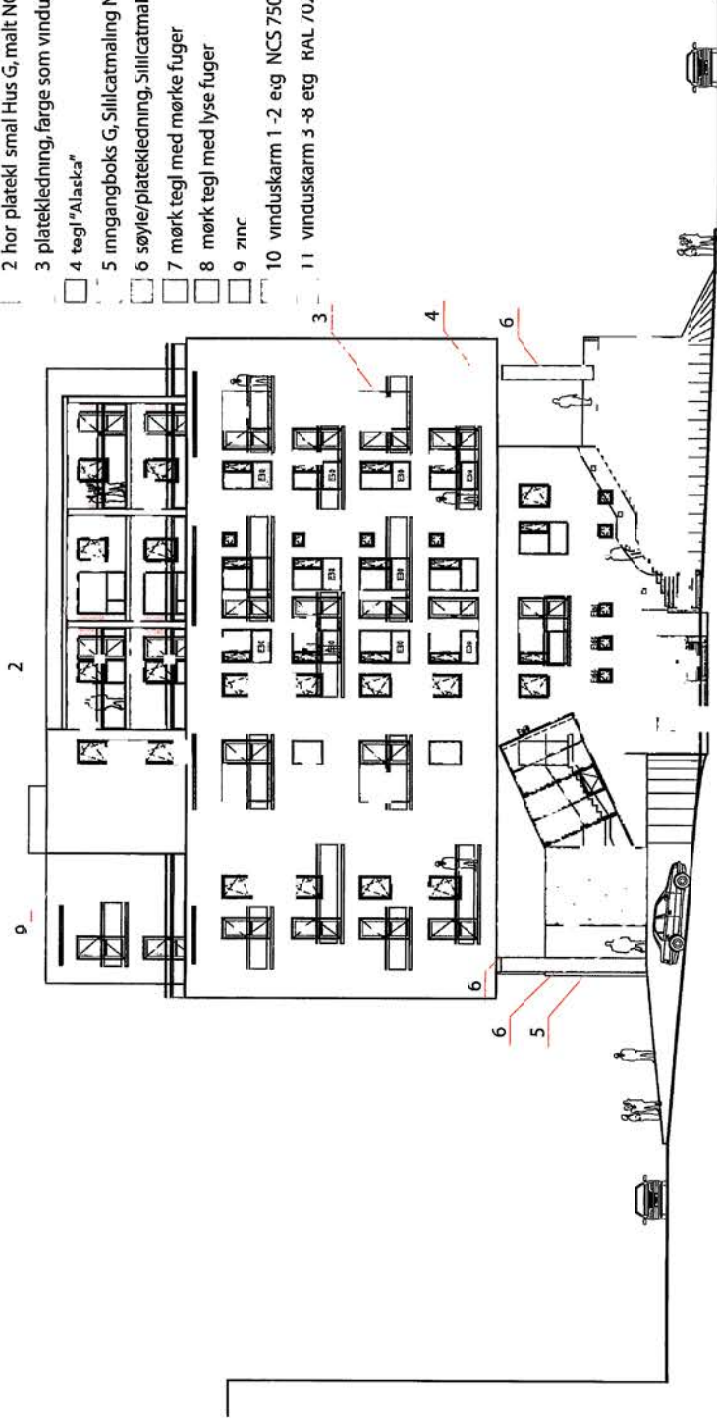
FARGER OG MATERIALER

ELVEHAVN BRYGGE
HUS GFasade mot sør
1:200

06.11.2006

a r c

- 1 hor. platekl. stor Hus G malt NCS 4335-Y37R (=Jotun 1259)
- 2 hor. platekl. smal Hus G, malt NCS 2743-Y42R (=Jotun 1170)
- 3 plateledning, farge som vinduer
- 4 tegl "Alaska"
- 5 inngangboks G, Silicatmaling NCS 2743-Y42R
- 6 søyle/plateledning, Silicatmaling NCS 5414-G47Y
- 7 mørk tegl med mørke fuger
- 8 mørk tegl med lyse fuger
- 9 zinc
- 10 vinduskarm 1-2 extg NCS 7502-Y
- 11 vinduskarm 3-8 extg RAL 7022

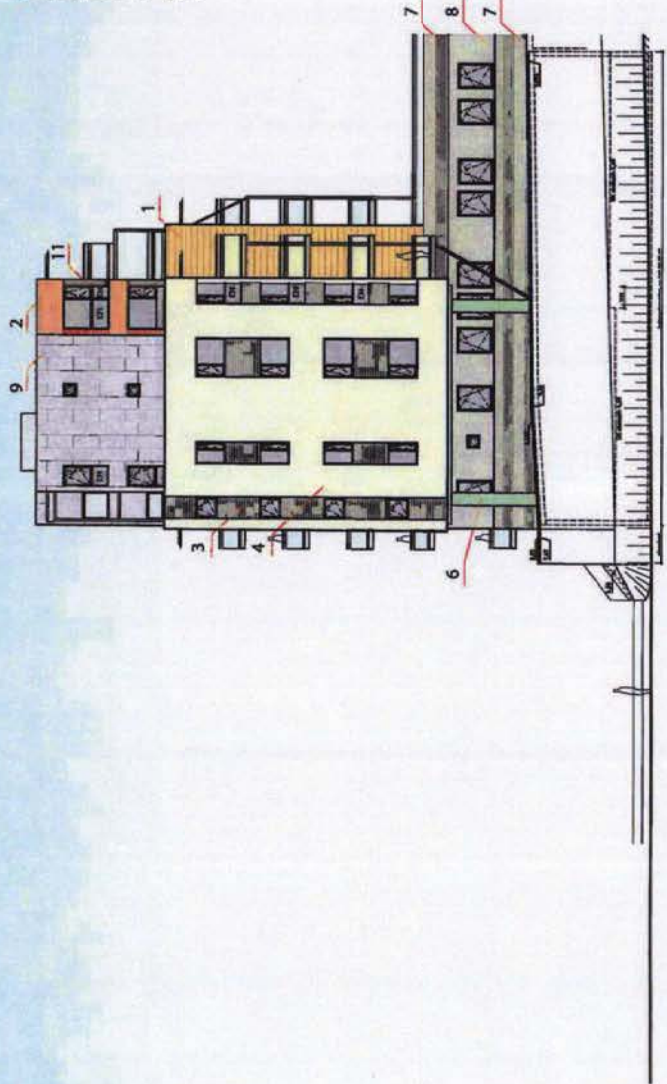


FARGER OG MATERIALER
 ELVEHAVN BRYGGE
 HUS G

Fasade mot øst 1:200

06.11.2006

- 1. hor. pladekl. stor Hus G malt NCS 4335-Y37R (=Jotun 1259)
- 2. hor. pladekl. smal Hus G, malt NCS 2743-Y42R (=Jotun 1170)
- 3. pladeledning, farge som vinduer
- 4. tegl "Alaska"
- 5. inngangboks G, Silicatmaling NCS 2743-Y42R
- 6. søyle/pladeledning, Silicatmaling NCS 5414-G47Y
- 7. mørk tegl med mørke fuger
- 8. mørk tegl med lyse fuger
- 9. zinc
- 10. vinduskarm 1.-2. etg NCS 7502-Y
- 11. vinduskarm 3.-8. etg RAL 7022



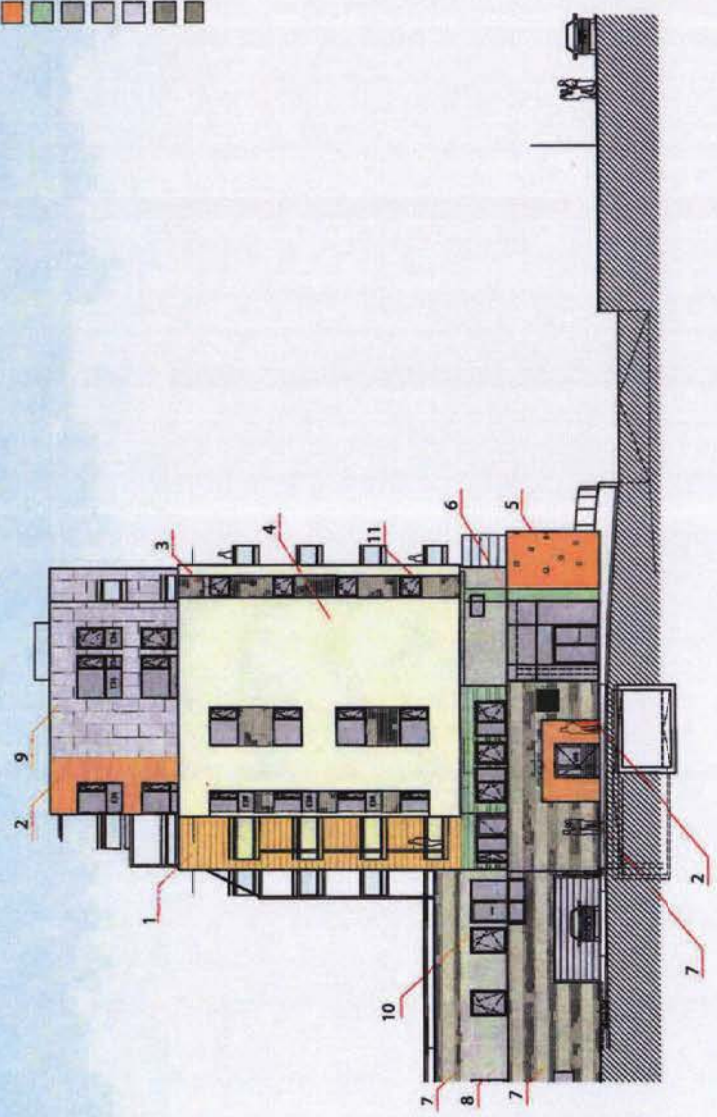
FARGER OG MATERIALER
 ELVEHAVN BRYGGE
 HUS G

Fasade mot nord 1:200

06.11.2006

a r c
 h i t
 e t t
 u r

- 1. hor. platekl. stor Hus G malt NCS 4335-Y37R (=Jotun 1259)
- 2. hor. platekl. smal Hus G, malt NCS 2743-Y42R (=Jotun 1170)
- 3. platekleddning, farge som vinduer
- 4. tegl "Alaska"
- 5. inngangboks G, Silicatmaling NCS 2743-Y42R
- 6. søyle/platekleddning, Silicatmaling NCS 5414-G47Y
- 7. mørk tegl med mørke fuger
- 8. mørk tegl med lyse fuger
- 9. zinc
- 10. vinduskarm 1.-2. etg NCS 7502-Y
- 11. vinduskarm 3.-8. etg RAL 7022



FARGER OG MATERIALER
 ELVEHAVN BRYGGE
 HUS G

Fasade mot sør 1:200

06.11.2006

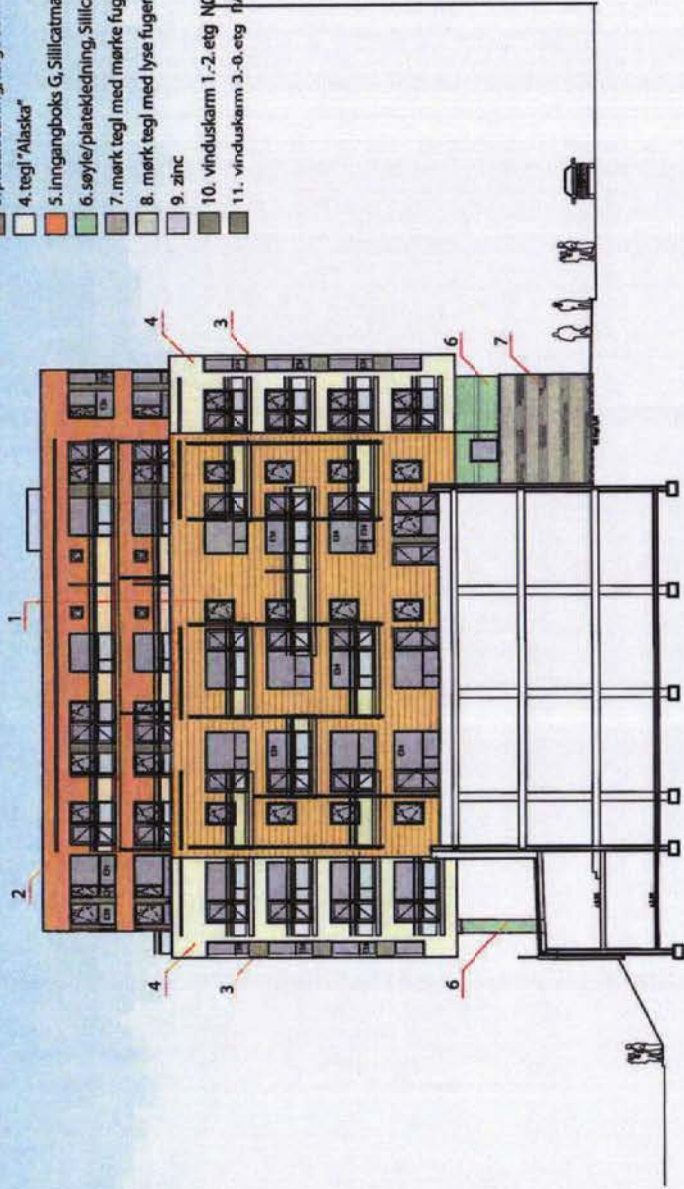
a r c
 h l t
 e c t
 u f e

E13

architekt a.s. - nordre g.8 - 2011 trondheim 17399 12 20 f.73 99 12 25 a.architekt@architekt.no www.architekt.no

HUS G

- 1. hor. platekl. stor Hus G malt NCS 4835-Y37R (=lotun 1259)
- 2. hor. platekl. smal Hus G, malt NCS 2743-Y42R (=lotun 1170)
- 3. plateledning, farge som vindluer
- 4. tegl "Alaska"
- 5. inngangboks G, Sillicatmaling NCS 2743-Y42R
- 6. søyle/plateledning, Sillicatmaling NCS 5414-G47Y
- 7. mørk tegl med mørke fuger
- 8. mørk tegl med lyse fuger
- 9. zinc
- 10. vinduskarm 1.-2. etg NCS 7502-Y
- 11. vinduskarm 3.-8. etg RAL 7022



FARGER OG MATERIALER
 ELVEHAVN BRYGGE
 HUS G

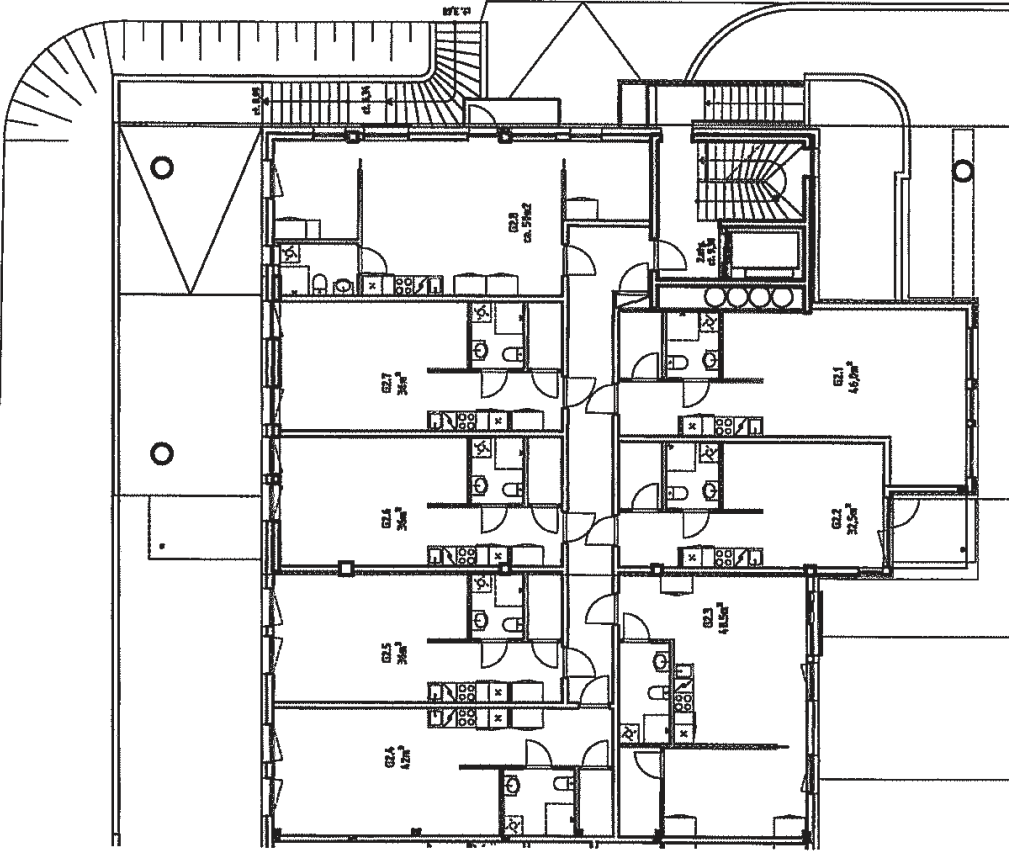
Fasade mot vest 1:200

06.11.2006

a r c
 h i l
 e c r
 u r e

E3

arc architekten as
nonnweg 8
70111 lönnehein
7141 7141
473 99 12 24
www.arc-stuttgart.de



Plan 2.etg Hus G - M 1:200
Kontrakt 19.10.2006



KOPI

Skanska Norge AS
Distrikt bolig og rehab. Trondheim
Postboks 6033

FERDIGATTEST

N-7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Kåre Rypdal

Vår ref.
04/35514/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
Bjørn Lehn

Dato
08.11.2006

Dyre Halses gate 5 og 7, Elvehavn Brygge
Deltrinn 4: Bygg E og F
Nybygg boliger med næringslokaler
Anmodning om ferdigattest

Byggested: **Dyre Halses gate 5 og 7 Gnr.: 410 Bnr.: 674**
Ansvarlig søker: **Skanska Bolig AS**
Tiltakshaver: **Kaibbygg 1, Nedre Elvehavn AS**
Tiltaksart: **Nybygg**
Bygningstype: **Boligbygg**

Deres anmodning om ferdigattest er registrert mottatt byggesakskontoret 19.10.2006.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.
På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i følgende delegasjonssaker:

- FBR IR 0051/05 - Rammetillatelse, bygg E, F og G, datert 02.03.2005
- FBR IP 0622/05 - Igangsettingstillatelse nr. 1, Bygg E og F, datert 30.03.2005
- FBR IP 1671/05 - Igangsettingstillatelse nr. 2, Bygg E og F, datert 30.06.2005
- FBR IP 0622/05 - Igangsettingstillatelse nr. 3, Bygg E og F, datert 12.07.2005

Midlertidig brukstillatelse for bygg E og F er gitt ved byggesakskontorets brev datert 30.05.2006.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Kåre Rypdal
Kåre Rypdal
saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



KOPI

Skanska Norge AS
Postboks 6033

FERDIGATTEST

N-7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Kåre Rypdal

Vår ref.
04/35514/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
Bjørn Lehn

Dato
17.10.2007

Dyre Halses gate 3 - Elvehavn Brygge
Deltrinn 4: Bygg G, Boligblokk
Anmodning om ferdigattest

Byggested: **Dyre Halses gate 3** Gnr.: 410 Bnr.: 691
Ansvarlig søker: **Skanska Norge AS**
Tiltakshaver: **Peab Bolig AS**
Tiltaksart: **Nybygg**
Bygningstype: **Boligbygning**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt registrert mottatt byggesakskontoret 12.10.2007.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

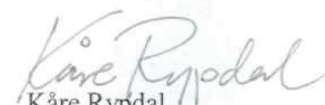
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i følgende delegasjonssaker:

FBR IR 0051/05 - Rammetillatelse for deltrinn 4: Bygg E, F og G
FBR IP 1777/06 - Igangsettingstillatelse nr. 1 for bygg G
FBR IP 2799/06 - Igangsettingstillatelse nr. 2 for bygg G
FBR IP 3210/06 - Igangsettingstillatelse nr. 3 for bygg G

Midlertidig brukstillatelse er gitt ved byggesakskontorets brev datert 27.08.2007.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef


Kåre Rypdal
saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14



Telefon:
+47 72542500

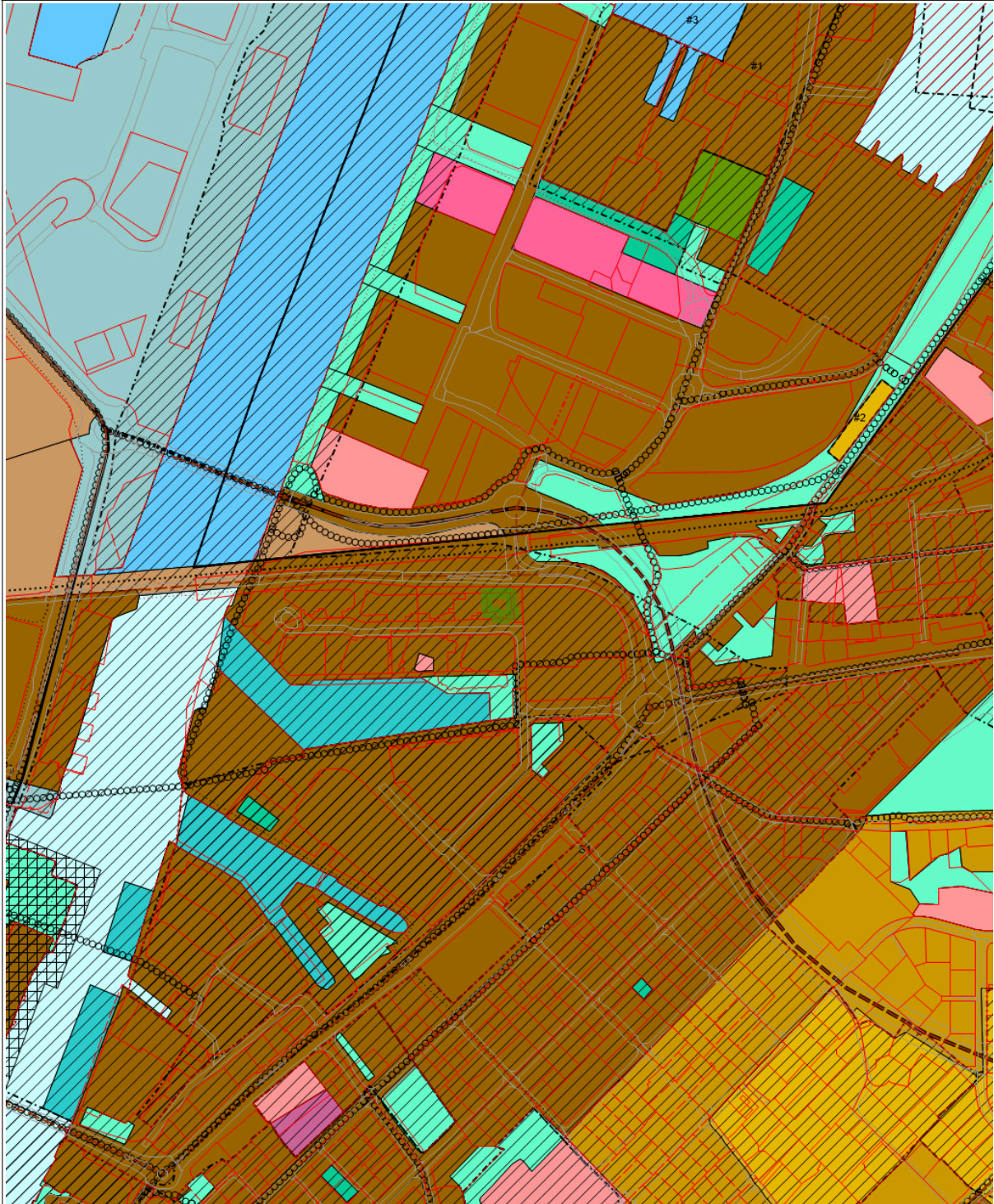
Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no



Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

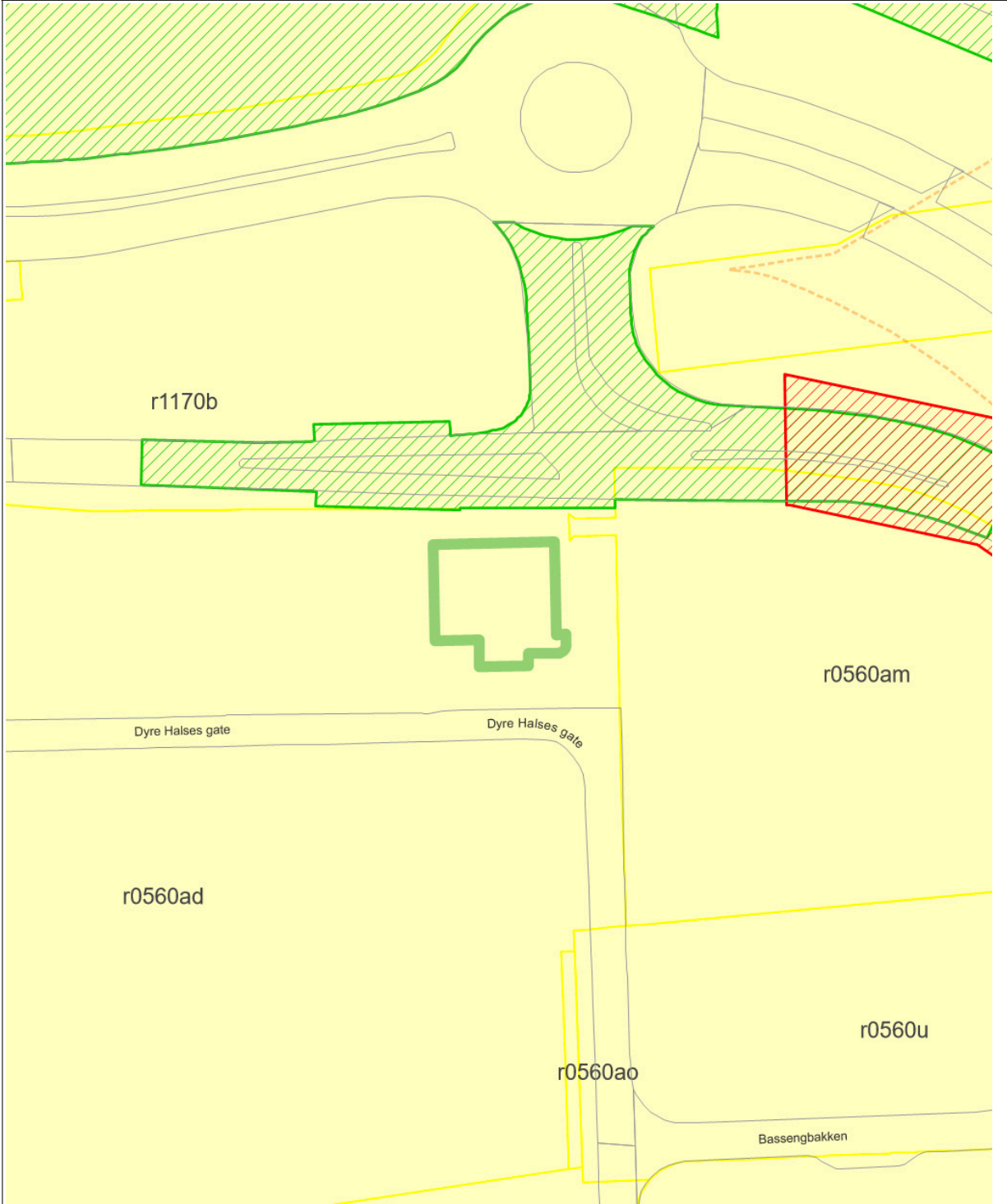
 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 691	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Dyre Halses gate 3				7042 TRONDHEIM
	Annen info:					











Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmesområde #1 Kaibasert næring		Bestemmesområde #2 Byøkologisk forsøksområde		Bestemmesområde #3 Mobilitetsfunksjon
	Bestemmesområde #4 Sjøbad Strandveikaia		Hensyn annen fare (avfallsdeponi)		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Jernbane - på bakken		Jernbane - bro		Kollektivtrase
	Framtidig kollektivtrase		Fjernveg tunnel		Fjernveg
	Fjernveg bru		Hovedveg		Hovedvegnett sykkel
	Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
	Framtidig idrettsanlegg		Grav og urnelund		Bane
	Havn		Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur
	Bruk og vern av sjø og vassdrag mm		Ferdsel		Småbåthavn

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 691	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Dyre Halses gate 3				7042 TRONDHEIM
	Annen info:					

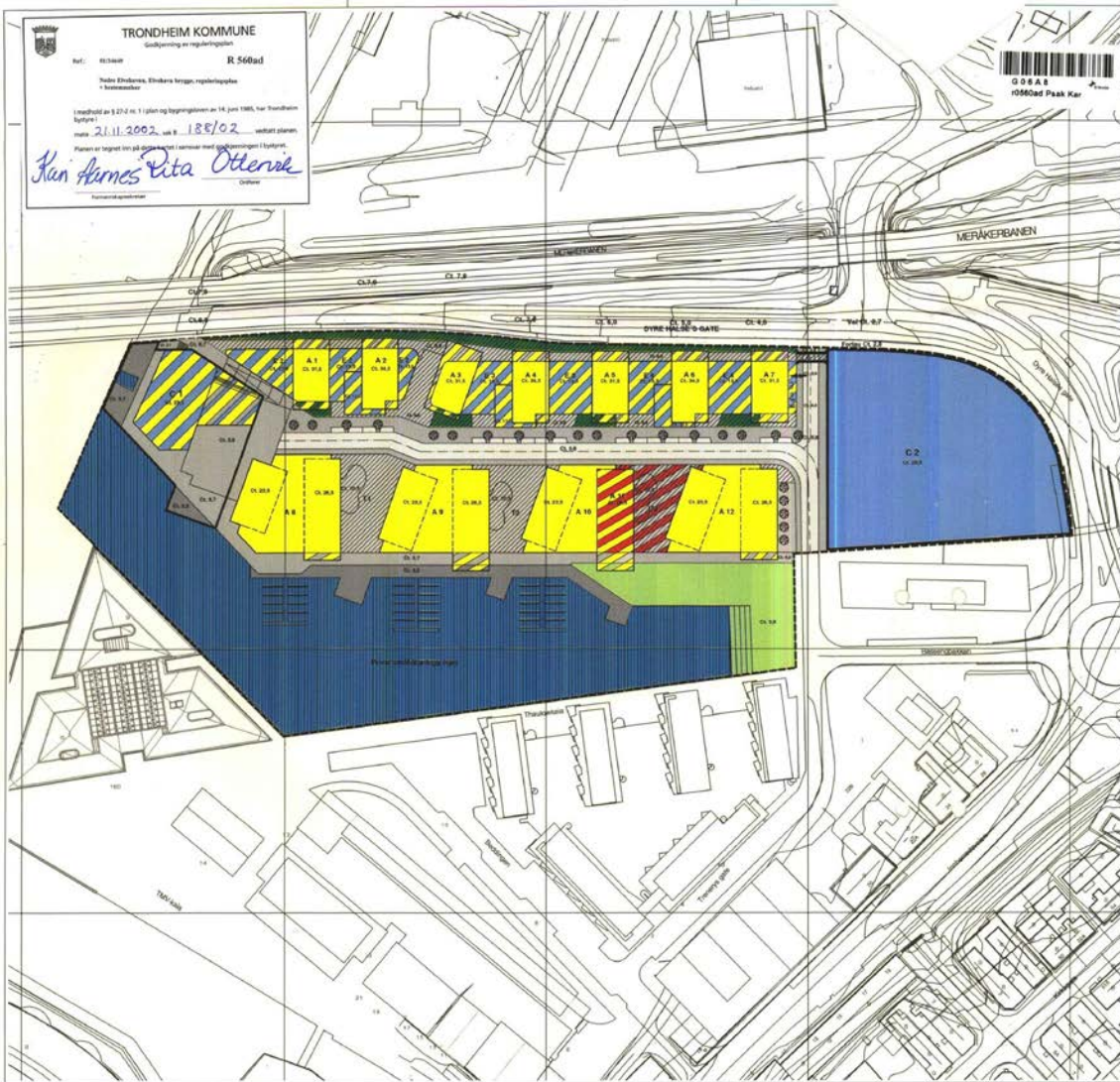


Tegnforklaring

 Veg	 Riksveg gatenavn .	 Fylkesveg gatenavn .
 Kommunalveg gatenavn .	 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	 RpOmråde igangsatt
 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende

Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Riksveg gatenavn .		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		Plan mindre endring
	RpFormålGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Bru		Måle- og avstandslinje		Bevaring av bygninger og anlegg
	Frisiktsone ved veg		Blokkbebyggelse		Kjøreveg
	Gate m/fortau		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Sykkelvei		Gangveg		Parkeringsplass
	Bussholdeplass		Jernbane		Kai
	Park		Privat småbåthavn (sjødelen)		Felles gangareal
	Felles gårdsplass		Felles grøntareal		Bolig/Forretning/Kontor
	Bolig/Kontor		Forretning/Kontor		Annet kombinert formål
	Rækkefølgekrav grønstruktur		Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg		Forretning/Kontor
	Fortau		Gangveg/gangareal/gågate		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Bane (nærmere angitt baneformål)		Park
	RpGrense		Regulert senterlinje		Restriksjonsområde flyplass



TRONDHEIM KOMMUNE
 Sjøskredding i parkerings
R 560ad

Trondheim 21.11.2002, utgitt 18.12.02

Klan Skarnes Rita Ottervik

TEGNFORKLARING
 PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
 Områder for boliger (100)
 Områder for boliger (104/105) (11.13)
 Områder for nærings- og servicevirksomhet (11.17)
 Områder for industri/lager (140)
 Områder for offentlig betrygning (140)
 Områder for offentlig betrygning (140)
 Områder for offentlig betrygning (140)

LANDBRUKSOMRÅDER (200)
 Områder for jord- og skogbruk (200)
 Områder for gartneri (230)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
 Gater (311)
 Parkering (332)
 Gørgryttestrømer (332)
 Brygge (332)
 Andre veggrunn (319)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
 Park/urav (410)
 Vann (402)

FAREROMRÅDER (500)
 Havsperingsnett (510)
 Hattstasjon

SPECIALOMRÅDER (600)
 Privat småbåttområde (619)
 Kommunale turistarealer (621)
 Bevaringsområder (631)
 Friidrettsområder (632)
 Rekreasjonsområder (633)

FELLESOMRÅDER (700)
 Felles eidregulering (710)
 Felles skoleareal (730)
 Felles grønnareal (730)
 Felles gang- og sykkelareal (730)

FØRBEVARELSEROMRÅDER (800)
 (PM. § 25, 1. ledd nr. 8)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
 (PM. § 25, 2. ledd)
 Områder for bolig/ næringsvirksomhet
 Områder for bolig/ offentlig betrygning

LINESYMBOLER M.V.
 Planens begrensning
 Formålsgrensning
 Regulert sonnegrensning
 Eidegrensmerke som skal oppheves
 Bryggegrense
 Kretsregulering
 Område av planlagt betrygning
 Område av eksisterende betrygning som omgår i planen
 Betrygning som forutsettes fjernet
 Regulert særrettelege veg
 Anvisning av eksisterende
 Eksist. trær som skal bevares
 Eksist. trær som skal fjernes
 Trær som skal plantes

TRONDHEIM KOMMUNE
 REGULERINGSPLAN FOR
 NEDRE ELVEHAVN
 - ELVEHAVN BRYGGE

560ad

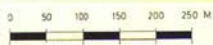
REVISJONER	DATE	BEV.	REVISJONER	DATE	BEV.
Opprinnelig	22.03.02	TK			
Endring av offentlig betrygning	19.06.02	TK			
Endring av offentlig betrygning	07.11.02	TK			
Endring av offentlig betrygning	21.11.02	TK			

Planen er utarbeidet av: **SVEIN SKARNES ARKITEKTEN**

REGULERINGSDATO: 24.12.2001

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

1 : 5000



TRONDHEIM KOMMUNE

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

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

R 560ad

Arkivsaksnr: 01/34649

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NEDRE ELVEHAVN, ELVEHAVN BRYGGE

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Målet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelsene er:

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

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

Området reguleres til følgende formål:

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

Offentlige trafikkområder:
 Atkomstgate
 Gang- og plassareal
 Brygge

Offentlige friområder: Park

Fellesområder: Felles gang- og plassareal
 Felles grøntområde

Spesialområde: Privat småbåthavn

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 Høyde på bebyggelse

Høyden på bebyggelsen skal ikke overstige den kotehøyden som er angitt på plankartet.

3.1-2 Utforming av bebyggelse

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

3.1-3 Boligmiljø

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

3.1-4 Utomhusanlegg

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

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

3.1-5 Atkomst til parkeringskjeller

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

3.1-6 Parkering

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

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

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

3.1-7 Lokalisering av renovasjonsanlegg og trafoanlegg

Renovasjonsanlegg, trafostasjoner og understasjoner skal integreres i bygningsmassen eller

- lokaliseres under terreng
- 3.1-8 *Modell*
Ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det foreligge en modell i fast målestokk som viser hvordan hvert byggeområde er satt i en helhetlig sammenheng med området forøvrig.
- 3.2 Områder for boliger, generelt**
Områdene skal nyttes til boliger med tilhørende anlegg.
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene og slik at avstanden mellom yttervegger ikke er mindre enn 8 meter. De to øverste etasjene skal trekkes inn slik at maksimum 80% av grunnflaten bebygges. Bebyggelsens 2. etasje kan krage ut over offentlig gangareal, friområde og fellesareal der det er vist som kombinert arealbruk på plankartet. Søylor eller andre fundament i offentlig trafikkareal skal plasseres i samsvar med opparbeidelsesplan for disse arealene, jf § 4.1-2.
- 3.3 Områder for boliger, bestemmelser til område A1-7**
- 3.3-1 *Arealbruk*
Bebyggelsens 1. etasje kan nyttes til parkering og 1., 2. og 3. etasje kan nyttes til allmennnyttig- og/eller næringsformål.
- 3.3-2 *Utnyttelse*
Tillatt bruksareal skal:
- i hvert av områdene A1, A3, A5 og A7 ikke overskride 2 450 m² T-BRA
- i hvert av områdene A2, A4 og A6 ikke overskride 2 850 m² T-BRA
- 3.3-3 *Utforming,*
1. og 2. etasje utformes sammenhengende med bebyggelsen i tilliggende E-felt som en sokkelbygning og 3. etasje skal holdes delvis åpen slik at utnyttelsen i 3. etasjes plan i område A2 A4 og A6 ikke overstiger 60%.
- 3.4 Område for boliger med barnehage, område A8-12**
- 3.4-1 *Arealbruk*
Bebyggelsens 1 etasje kan nyttes til næringsformål som skal orienteres mot den mellomliggende felles plassen.
- 3.4-2 *Utnyttelse*
Tillatt bruksareal skal:
- i hvert av områdene A8 og A12 ikke overskride 5 050 m² T-BRA
- i område A9 ikke overskride 5 250 m² T-BRA
- i område A10 og A11 tilsammen ikke overskride 5 250 m² T-BRA
- 3.4-3 *Utforming*
I område A8-12 skal 1. etasje i den ene av de to blokkene holdes delvis åpen og slik at utnyttelsen av etasjen ikke overstiger 35%.
- 3.4-4 *Krav om etablering av barnehage*
I område A11 skal det etableres barnehage i 1. etasje. Barnehagen med skal etableres

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

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

3.5-1 Utnyttelse

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

3.5-2 Arealbruk

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

3.5-3 Felles takterrasser

På sokkelbyggets tak skal det etableres felles uteareal for beboerne for opphold og lek. Området skal opparbeides med grøntareal og anlegg for opphold og lek.

Felles takterrasse på E2 skal være felles for boliger i A1, A2 og E2.

Felles takterrasse på E3 skal være felles for boliger i A3, A4 og E3.

Felles takterrasse på E4 skal være felles for boliger i A5, A6, A7 og E4.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Fellesbestemmelser

4.1-1 Utforming

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

4.1-2 Plankrav

Anleggene skal opparbeides i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune

4.1-3 Rekkefølgekrav

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

4.2 Kjøreareal

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

4.3 Gang- og plassareal

Arealet skal opparbeides slik at det kan etableres sykkelruter gjennom området fram til undergang under Dyre Halses gate i vest og planlagt brukryssing over samme gate ved i nordøst ved atkomstgate.

Plassarealet i vestenden av kjørevegen skal utformes slik at det kan fungere som snuplass for kjøretøy.

4.4 Brygge

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

§ 5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

5.1-1 Utforming

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

5.1-2 Plankrav

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

5.1-3 Rekkefølgekrav

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

§ 6 SPESIALOMRÅDE, PRIVAT SMÅBÅTANLEGG I SJØ

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

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

§ 7 FELLES OMRÅDER

7.1 Utforming

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

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

7.2 Rekkefølgekrav

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

7.3 Forvaltning

Fellesområdene skal være felles for alle beboerne innenfor planområdet.

7.4 Uteareal for barnehage i T3

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

§ 8 PLANKRAV FOR FELT C1 OG C2

8.1 Fellesbestemmelser

8.1-1 Krav om bebyggelsesplan

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

8.1-2 Generelle bestemmelser

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

8.1-3 Rekkefølgekrav

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

8.2 Område C1 (se også §8.3)

8.2-1 Arealbruk

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

8.2-2 Utnyttelse

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

8.2-3 Utforming

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

8.2-4 Felles takterrasser

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

8.2-5 Parkering

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

8.3 Område C2 (se også §9.3)

8.3-1 *Utmyttelse og arealbruk*

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

8.3-2 *Offentlig trafikkareal, gangveg og torg*

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

§ 9 ØVRIGE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Støy

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

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

9.2 Forurensing i grunnen

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

9.3 Midlertidig regulering, krav om samtidig opparbeidelse

9.3-1 *Område C1*

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

9.3-2 *Område C2*

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

**Bystyrets vedtak av 21.11.2002 er som følger:
Vedtak:**

Bystyret vedtar reguleringsplan for Nedre Elvehavn, Elvehavn brygge.

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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, prismetlamper 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

For eiendommen:

Adresse: Dyre Halses gate 3
7042 TRONDHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen**Telefon:** 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre