

# PROAKTIV



Innholdsrik 4-roms med  
sentral beliggenhet

DOKKGATA 1



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

#### • Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

#### • Moholt

Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

Løvensvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

#### • Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

#### • Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

#### • Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

#### • Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

#### • Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

#### • Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

#### • Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

#### • Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

#### • Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

#### • Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

### TELEMARK

#### • Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



## NEDRE ELVEHAVN

Den perfekte leiligheten for deg som ønsker en sentral beliggenhet, med et rikt utvalg av butikker og restauranter rett utenfor døren.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Dokkgata 1, 7042 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 410, bnr. 651, snr. 43 i Nedre Elvehavn Atrium

**Prisantydning:** 6.500.000,-

**Omkostninger:** 176.740,-

**Andel fellesgjeld:** 10.061,-

**Totalpris:** 6.686.801,-

**Kommunale avgifter:** 17.579,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1998

**Rom/soverom:** 4/2

**BRA:** 82 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 78 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 4

**Garasje/Parkering:** Medfølgende parkeringsplass i p-kjeller. Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre eiere eller beboere i sameiet.

**Tomt:** 2283 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 5.294,-

**Felleskostnader inkl.:**

- Felleskostnad renter: Kr 75,-
- Felleskostnad driftsdel: Kr 4.528,-
- Felleskostnad avdrag: Kr 135,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr 556,-
- Kollektiv avtale med Telenor.

**Energimerke:** Energiklasse: C.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	24	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
40	45	92	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Fra A til Å har jeg bare positivt å si om megler.»

«Fra A til Å har jeg bare positivt å si om megler. For det første en meget hyggelig megler, imøtekommende og blid. Gikk nøye gjennom salgsprosessen i første møte, og holdt meg hele veien oppdatert om hva som skjedde. Var veldig aktiv i forhold til interessenter, og ikke minst var han en veldig god støttespiller under budgivning til slutt. Jeg kan gi den beste anbefaling!».

Huseier: Kjersti Strand

«Vi har ved tre anledninger opplevd en meget ryddig, jordnær og åpen salgsprosess ved bruk av Proaktiv og har hver gang sittet igjen med mer enn vi håpet på. Både megler, interiørdesigner og fotograf har i tillegg levert på høyeste nivå hver gang og vi er sikre på at dette har hatt alt å si for de gode resultatene vi har sett. Vårt siste salg overgikk våre forventninger i stor grad. Kan ikke få anbefalt Proaktiv sterkt nok»

Huseier: Frode Fossvold-Jørum

“Trygt og profesjonelt gjennom hele prosessen. Gode råd som gir trygghet for at vi oppnår den salgssummen vi ønsker.”

Navn: Solhaug & Reiten AS,

«Ved å bruke Kristoffer i vår salgsprosess følte vi oss veldig godt ivaretatt. Prosessen var ryddig og trygg. En meget hyggelig og dyktig megler fra proaktiv »

Navn: Marianne C Sigerstad

«Å bli møtt av en engasjert og kunnskapsrik megler gjorde mitt første boligkjøp til drøm.»

Navn: Andrea Demetriades-Frigård

Dedikert, tett oppfølging, imøtekommende, utmerket service, god kundeforståelse, helhetsforståelse og grundig i all forberedelse. Tilfredstilte alle forventninger gjennom hele prosessen.

Navn: Frode Thuv Knudsen

God kontakt/kommunikasjon med megler, seriøs og god og rask sakbehandling. Pris og oppgjør iht. avtale.

Navn: Eyvind W Moen Risnes

Kompetent, nøyaktig og ærlig. God gjennomtenkt prosess, god kommunikasjon og god på oppfølging

Huseier: Sanne Løfsnæs Haagensen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: Kristoffer Menne



**Avd.Leder nybygg/Partner.**  
**Kristoffer Menne**  
Megler  
**Mobil:** 940 05 999  
**E-post:** Km@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Trondheim Sentrum  
**Telefon:**  
Proaktiv Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 987281790

## ANSVARLIG MEGLER

Kristoffer Menne er godkjent megler fra Finanstilsynet . Han har vært ansatt siden 2010 i Aktiv Eiendomsmegling og har videreført sitt engasjement i Proaktiv Eiendomsmegling.

Kristoffer er avdelingsleder for nybyggavdeling samt partner i selskapet. Kristoffer jobber med salg i Trøndelags områdene, men også med salg av boliger i Malvik da dette er hans hjemkommune. Kristoffer holder en høy faglig kompetanse noe som gjenspeiler seg i svært forøyde kunder.

Kristoffer er en sprudlende, jordnær og engasjert person som setter kundene i fokus. De kundene som velger Kristoffer til å selge sin bolig, får de beste rådene og en profesjonell gjennomføring.

Jeg selger ikke boliger, men jeg selger min kompetanse og tid til deg som kunde. Jeg er opptatt av å bygge tillit fra start til slutt for at du skal få den beste kundeopplevelsen

Jeg har jobbet som megler i 13 år på vårt kontor på Solsiden og har de siste årene også vært partner i selskapet.

Siden starten på min meglerkarriere har jeg alltid vært opptatt av å bygge gode relasjoner til både selgere og kjøpere. Dette fører til at jeg gang etter gang blir anbefalt av mine kunder og kan stolt si at jeg er en av de mestomsettende meglerne i Proaktiv Trondheim.

Som kunde skal du føle deg trygg på at jeg yter maks i hele prosessen og gjør det jeg kan for å være en god rådgiver for deg, enten det er kjøp eller salg av bolig.

Mine tilbakemeldinger er at jeg er trygg, tillitsskapende, høy fagkunnskap og svært tilgjengelig uansett tidspunkt på døgnet.

Megler: Kristoffer Menne

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## PROAKTIV TRONDHEIM

### Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsert-scener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

### Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

### E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

**Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.**

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinkle mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no)



# NEDRE ELVEHAVN

*Kommune: TRONDHEIM / Område: NEDRE ELVEHAVN*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Dokkgata ligger på Nedre Elvehavn som også karakteriseres som Trondheims svar på Aker Brygge. Like utenfor inngangsdøra har du Solsiden med alle sine restauranter, kaféer og kulturtilbud.

## Dagligvare og shopping

Hundre meter fra leiligheten har man Solsiden kjøpesenter som kan tilby alt du måtte trenge i hverdagen. På kjøpesenteret finner du et rikholdig utvalg av butikker som bl.a. bakeri, frisør, apotek, vinmonopol og klesbutikker. Ønsker du å lage en bedre middag har også senteret en stor og innholdsrik Meny butikk som bl.a. har en av Trondheims største ferskvareavdelinger.

Om du ikke får nok av shoppingtilbudene på Solsiden er det bare noen minutters gange til du er midt i Trondheim sentrum som har flere kjøpesentre og butikker som skal kunne tilfredsstille ethvert behov.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Solsiden Totalt 12 ulike linjer	3 min 0.2 km
🚶 Lademoen stasjon Linje R60, R70	9 min 0.7 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 0.9 km
🚶 St. Olavs gate Linje 9	17 min 1.4 km

## DAGLIGVARE

Meny Solsiden	3 min
Coop Extra Rosenborg	3 min

## VARER/TJENESTER

🛒 Solsiden Kjøpesenter	3 min
🏪 Vitusapotek Solsiden	3 min

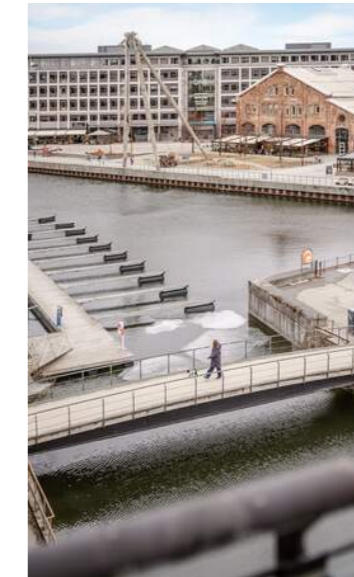
## SPORT

🏫 Bispehaugen skole -gymsal Aktivitetshall	8 min 0.6 km
⚽ Rosenborg idrettsplass Ballspill, fotball	11 min 0.8 km
🏊 3T-Solsiden	6 min
🏋️ Fresh Fitness Trondheim sentrum	7 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Bakklandet P-hus	4 min
🚗 Solsiden Senter	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



## Restaurant og uteliv

Om man er glad i restaurant- og kafélivet kan man ikke finne en bedre beliggenhet. Like utenfor har man restauranter og kaféer på rekke og rad. Her er det noe for enhver smak, enten man ønsker seg en grillet burger fra SOT, italiensk pizza fra Olivia eller sushi fra SushiMe. Solsiden har også flere kaféer, både innendørs og utendørs. Om du ønsker å nyte en god kaffe er Dromedar like ved og Jordbærpikeken kan friste med gode smørbrød til lunsj.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

På kvelden har Solsiden blitt et yndet sted for mange de senere år. Her kan du nyte et bedre måltid med noe godt i glasset imens du ser på det yrende folkelivet langs bryggerekken.

#### Trening og fritid

I nærområdet til boligen har man et hav av treningssenter å velge i. Innen gangavstand har du både 3T, Fresh Fitness, SiT Idrett, Impulse og mange flere. Dersom du ønsker å bruke naturen er det en kort løpe- eller sykkel tur til både Bystranda og Ladestien. Ladestien er et av byens mest populære fritidsområder og kan skilte med ca. 8 km lang gangsti som er perfekt for joggeturen. Strandpromenaden langs piren har fått seg et betydelig løft de senere år og kan skilte med både volleyballbane, rasteplasser og grøntområder. Her kan du legge søndagsturen hvor du stopper på Skansen for en bedre fiskemiddag. Du kan også følge Nidelva oppover enten du ønsker å jogge, sykle eller bare spasere.



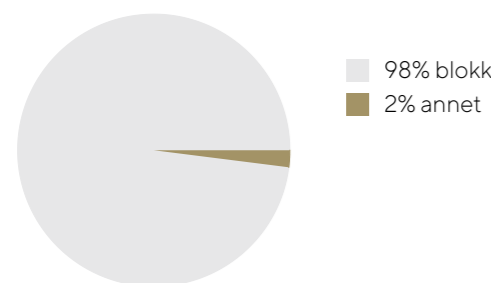
#### Kulturliv

Bor man på Solsiden har man også kort vei til alt av kulturtilbud. Ca. 50 meter unna leiligheten har man Dokkhuset som ofte huser konserter og underholdning. Like over Bakke bro finner du Olavshallen som ofte har besøk av store artister, orkester, komikere og andre kulturpersonligheter. Like ved Olavshallen har du også Nova kino som gir deg gode filmopplevelser og popcorn hele uken. Trøndelag Teater er også innen gangavstand fra leiligheten.

#### Kollektivtransport

Med en så sentral beliggenhet har man så og si ikke behov for bil. To minutter fra leiligheten har du kollektivknutepunkt som tar deg både nord, sør, øst og vest i Trondheim. Bussene går hyppig, og helt til de sene nattetimer i helgene. Herfra kan man også ta flybussen til Trondheim Lufthavn.

## BOLIGMASSE



## SKOLER

Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 225 elever, 12 klasser	11 min 0.8 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	19 min 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	10 min 0.7 km
Blussvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	7 min 2.6 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	12 min 1 km
Bybroen videregående skole 210 elever	12 min 1 km

## BARNEHAGER

Møllenberg barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.5 km
Nedre Elvehavn barnehage (1-6 år) 29 barn	7 min 0.5 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 56 barn	10 min 0.7 km



Like over Blomsterbroen har du Trondheim Sentralstasjon som har langdistansebusser og togavganger til både fjernt og nært. Følger du veien forbi sentralstasjonen kommer du til Pirterminalen som har avganger både med Hurtigruta og Kystekspresen som tar deg bl.a. til Brekstad og Kristiansund.

Dersom man ønsker å leie båt plass ved leiligheten kan man få mer info rundt dette på [www.trondheim-baatforening.no](http://www.trondheim-baatforening.no)

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

#### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

#### Adkomst

Tast inn "Dokkgata 1" på din GPS, du vil nå få raskeste veibeskrivelse til eiendommen.

Det vil bli skiltet med visningskilt fra Proaktiv Eiendomsmegling på visningsdagen.

# VELKOMMEN TIL DOKKGATA 1

## Parkering

Medfølgende parkeringsplass i p-kjeller.  
Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre eiere eller beboere i sameiet.

## Tomtestørrelse

2 283 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

## Byggemåte

Leilighet på ett plan i 4. etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## Bygningssakskyndig

Espen Sivertsen (befaringsdato: Torsdag, 26. februar 2026)



# VELKOMMEN INN!

## Innhold

Leiligheten har inngang via felles atrium og svalgang. Du blir videre ønsket velkommen via en romslig entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det praktisk speilgarderobe med rikelig oppbevaringsplass, perfekt for å holde orden i hverdagen.

Videre inn åpner boligen seg mot en lys og innbydende stue på hele 26 kvm. Stuen er malt i en delikat, lys hvit farge som gjør den enkel å innrede etter egen stil. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på 7 kvm, hvor du kan nyte gode solforhold og en flott utsikt ned mot Nidelva og Solsiden.

Kjøkkenet ligger noe tilbaketrukket fra stuen, noe som gir en praktisk og skjermet løsning. Det fremstår med hvite overflater og en stilren grå benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og oppvaskmaskin, og byr på rikelig med både skaplass og gode arbeidsflater.

I tilknytning til kjøkkenet finner du en hyggelig spisestue med fantastisk lysinnslipp, et perfekt samlingspunkt for både hverdagsmåltider og sosiale anledninger.

Leiligheten har to gode soverom på henholdsvis 10,5 kvm og 6,5 kvm. Begge rommene har plass til seng og øvrig møblement, og er holdt i lyse, tiltalende farger som gir en rolig og behagelig atmosfære. Det er mulig å etablere et tredje soverom i rommet for spisestue.

Badet er flislagt på både gulv og vegger, med blå fliser på gulvet og hvite fliser på veggene. Her finner du et stort servantskap med gode oppbevaringsmuligheter, overskap for ekstra lagring, samt dusjhjørne og toalett.

Leiligheten har en medfølgende parkeringsplass i parkeringskjeller og tilgang til en felles takterrasse.

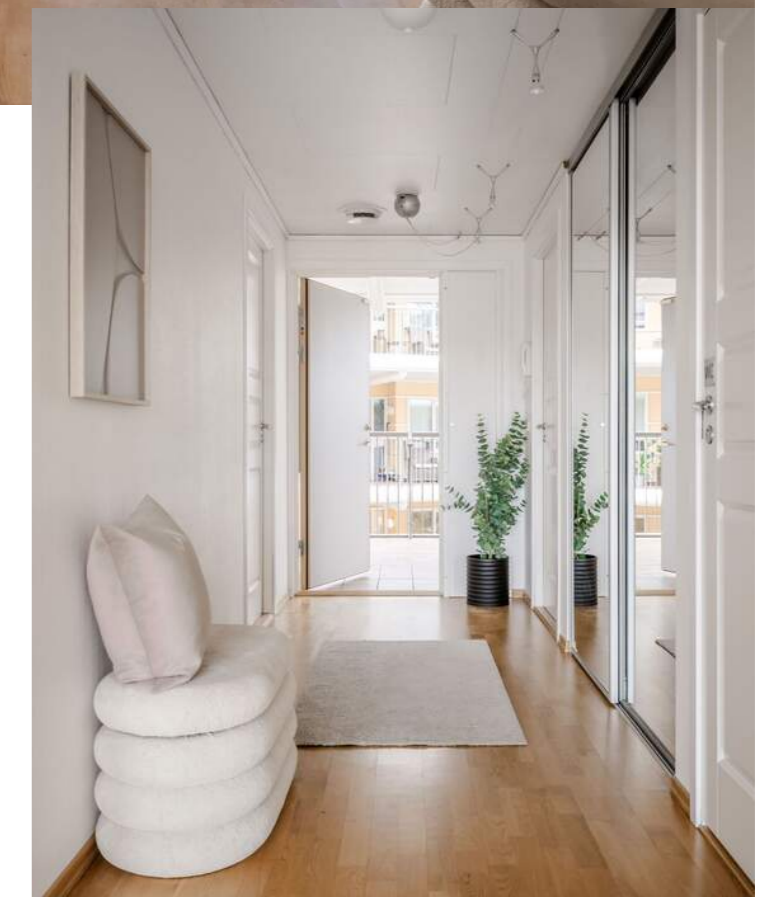
## Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-e: 4 kvm  
Total BRA: 4 kvm

4. etasje  
BRA-i: 78 kvm  
Total BRA: 78 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
4. etasje: 7 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.



ROMSLIG ENTRÉ MED  
SPEILGARDEROBE.



### Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG0: 1  
TG1: 8  
TG2: 6  
TG3: 0  
TGIU: 0

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- Etasjeskille og gulv på grunn: Ved stue registreres det skjevheter på ca 15mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Avløpsrør: Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

- Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det er etablert stoppekraner i inspeksjonsluke på soverom. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

- Vannbåren varme: Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Våtrom: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Eventuell mansjett er ikke synlig under klemring i sluk og ikke kontrollert. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

- Vaskerom: Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør. Det er ikke etablert sluk i rommet og rommet opprettholder ikke dagens krav til våtrom. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er oppbrett på gulvbelegg opp mot vegger og gulvet er ikke tilstrekkelig vannsikkert. Gulvbelegg har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid.



For å oppnå dagens krav til våtrom må oppgradering påregnes.

Lovlighet:

- Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det er etablert vaskerom på opprinnelig bod, utover dette er dagens plan i samsvar med mottatte bygningstegninger fra Trondheim kommune.

**Oppvarming**

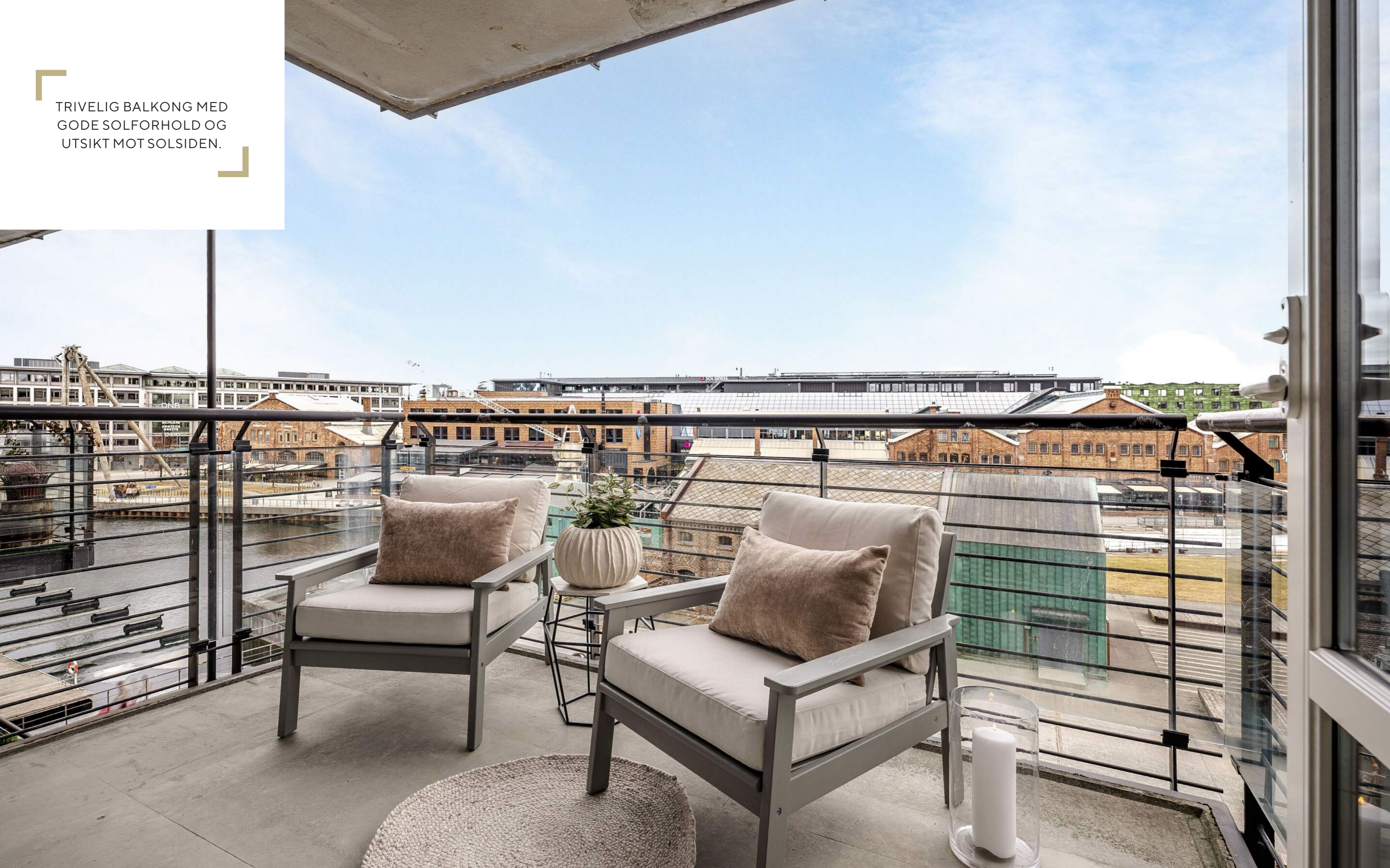
Elektrisitet, Fjernvarme

**Info energiklasse**

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



TRIVELIG BALKONG MED  
GODE SOLFORHOLD OG  
UTSIKT MOT SOLSIDEN.



# KJØKKEN

Kjøkkenet ligger noe tilbaketrukket fra stuen, noe som gir en praktisk og skjermet løsning. Det fremstår med hvite overflater og en stilren grå benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og oppvaskmaskin, og byr på rikelig med både skaplass og gode arbeidsflater.



TILKNYTTET KJØKKENET  
LIGGER EN PRAKTISK  
SPISESTUE. ROMMET KAN  
ENKELT GJØRES OM TIL  
EKSTRA SOVEROM.



# SOVEROM

Leiligheten har to gode soverom på henholdsvis 10,5 kvm og 6,5 kvm. Begge rommene har plass til seng og øvrig møblement, og er holdt i lyse, tiltalende farger som gir en rolig og behagelig atmosfære.





# BAD

Badet er flislagt på både gulv og vegger, med blå fliser på gulvet og hvite fliser på veggene. Her finner du et stort servantskap med gode oppbevaringsmuligheter, overskap for ekstra lagring, samt dusjhjørne og toalett.

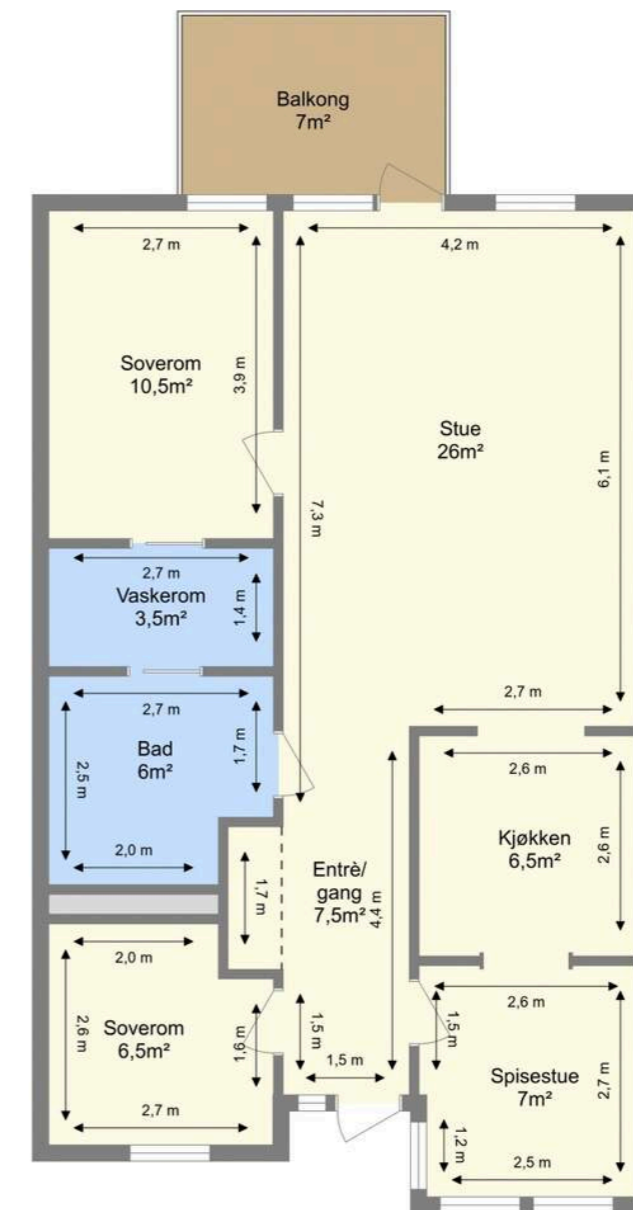






# PLANSKISSE

## PLANSKISSE



# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Forretningsfører**

TOBB Eiendomsforvaltning AS

### **Om sameiet**

Sameie: Nedre Elvehavn Atrium, Orgnr: 980440540

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

### **Felleskostnader pr. mnd**

5.294,-

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader er fordelt som følger:

- Felleskostnad renter: Kr 75,-
- Felleskostnad driftsdel: Kr 4.528,-
- Felleskostnad avdrag: Kr 135,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr 556,-

Kollektiv avtale med Telenor.

TV/internett, fjernvarme, strøm er inkludert i felleskostnadene. Gjøres a-konto.

### **Andel fellesgjeld**

10.061,- per søndag, 15. februar 2026

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer 60308118765, Nordea Bank Norge ASA

- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 25.02.2026: 6,25% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 19
- Saldo per 25.02.2026: Kr 706.294,-
- Andel av saldo: Kr 10.061,-
- Første termin/ første avdrag: 01.12.2023 (Siste termin 01.09.2030)
- Flytende rente

### **Andel fellesformue**

12.921,- per søndag, 15. februar 2026

### **Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**

Regnskapet for 2024 ble gjort opp med et resultat på kr. 866.371,-. Egenkapitalen til sameiet er på kr. 112.310,- pr. 31.12.2024.

### **Formuesverdi primær**

1.093.014,- for 2024

### **Formuesverdi sekundær**

4.372.057,- for 2024

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### **Forsikring**

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS  
Polisenummer23510962

### **Sikringsordning**

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er avregnet etter summen av faktura fra februar 2025-januar 2026.

### **Kommunale avgifter**

17.579,- for 2025

### **Eiendomsskatt**

7.317,- for 2025

### **Info formuesverdi**

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

### **Andre utgifter**

TV/internett, fjernvarme, strøm er inkludert i felleskostnadene.

### **Diverse**

- Selger har ikke inngående kjennskap til leiligheten da de ikke har bebodd eiendommen.
- Leiligheten er vasket av vaskefirma til visning og vil ikke bli ytterligere vasket etter visning.

- Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar,

risiko og konsekvenser knyttet til dette.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 19.10.1998.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

- Erklæring, tinglyst 18.05.1998 med dagboknr. 7838.  
Som eiere av gnr. 410 bnr. 651 Dokkgata 1, gnr. 410 bnr. 652 Dokkgata 2, gnr. 409 bnr. 295 Dokkgata 4 og gnr. 409 bnr.532 Dokkgata 6 gir vi hverandre rett, mot plikt til å delta i vedlikehold, til å bruke arealet mellom husene på våre eiendommer i henhold til bestemmelsene i reguleringsplan 56OS av 15.01.1997.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert av kommuneplanens arealdel 2022-2034, og ligger i byggesone 1, hvor området er avsatt til framtidig sentrumsformål og bevaring av kulturmiljø. Eiendommen er videre regulert til boligformål, av reguleringsplan r0560, stadfestet 15.01.1997.

Følgende reguleringsplaner/arbeid i området kan ha betydning for eiendommen:

- Planprogram fornying Innherredsvegen med planid r20190002 datert 17.01.2019. Med bakgrunn i Bymiljøavtalen bygges sentrale gater i Tondheim sentrum om for å blant annet legge til rette for metrobuslinjer.
- Innherredsvegen 12 og 14 og Verfsgata 5 og 7 med planid r20210047

- Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som ligger nært eiendommen. Reguleringsplan r20230005. Hensikten med planarbeidet er å gjøre Gyldenløves gate til en attraktiv gate for gående, med økt framkommelighet hele året. Gyldenløves gate er en viktig gangtrasé gjennom Møllenberg som binder sammen Solsiden og Rosenborg/Tyholt. Det mangler vinterdriftbare fortau på flere strekninger i gaten i dag.

- Rosenborgbassenget med planid r20230029

### **Vei/Vann/Avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

**Radonmåling**

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

**Adgang til utleie**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

**Offentligrettslig pålegg**

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

6 500 000,00 (Prisantydning)  
10 061,00 (Andel av fellesgjeld)

6 510 061,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

**Omkostninger**

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
162 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

163 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
176 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 673 901,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
6 686 801,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

**Lovanvendelse**

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

**Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

## Kjerneinformasjon

30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løvsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Arild Frederik Stordahl

### Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 58.500,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.900,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 14.427,-. Utleggene omfatter grunnboksutskriften, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf.

Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Egenerklæring

Dokkgata 1, 7042 TRONDHEIM

18 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dokkgata 1	Dokkgata 1	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2002

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 23510962

## Informasjon om selger

Selger

Stordahl, Sindre Elling

Selger

Stordahl, Marte Ingvild

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Dødsbo, så har ikke kjennskap til eiendommen, men har ikke hørt om utfordringer.

## Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 65078507

### Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Marte Ingvild Stordahl	2026-03-18	Sindre Elling Stordahl	2026-03-18
Identification		Identification	
 Marte Ingvild Stordahl		 Sindre Elling Stordahl	

### Egenerklæringskjema

Signed by:

Marte Ingvild Stordahl	18/03-2026	BankID OIDC
Sindre Elling Stordahl	21:57:23	High
	18/03-2026	BankID OIDC
	21:43:26	High



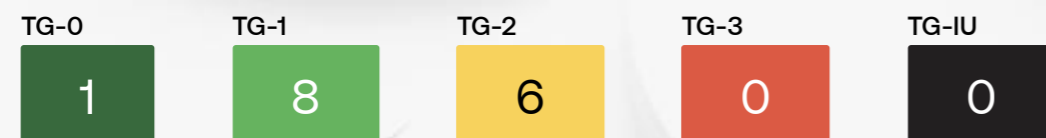
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Dokkgata 1 7042 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1998  
BRA: 82 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 78 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 26.2.2026 (Gyldig til 26.2.2027)

### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 410 BNR: 651 SNR: 43

Espen Sivertsen  
Takst-Forum Trøndelag AS

espen@tft.no  
99244251

Dokkgata 1  
7042 Trondheim

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39991>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Avløpsrør	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
Vannledninger	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
Vannbåren varme	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
Våtrom	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
Vaskerom	TG2 er satt med bakgrunn i manglende sluk, manglende oppbrett på gulvbelegg og oversteget halvparten av forventet brukstid.

### Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er etablert vaskerom på opprinnelig bod, utover dette er dagens plan i samsvar med mottatte bygningstegninger fra Trondheim kommune.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato <b>23.2.2026</b>	Rapportdato <b>26.2.2026</b>
-----------------------------------	---------------------------------

### Hjemmelshavere

Navn: Sindre Elling Stordahl Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Espen Sivertsen** Telefon: **99244251**  
 Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **espen@tft.no**  
 Tittel: Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Dokkgata 1, 7042 Trondheim**  
 Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **410** Bruksnr: **651** Festenr:  
 Seksjonsnr: **43** Andelsnr: Leilighetsnr:  
 Byggeår: **1998 - Webmatrikkel**  
 Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan i 4. etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
	Selger opplyser at benkeplate til kjøkken ble skiftet etter byggeåret. Utover dette er kjøkken fra byggeåret.	Nei
	Selger opplyser at toalett ble skiftet i 2025 og at blande batteri til servant og dusjdører er skiftet etter byggeåret. Utover dette er bad fra byggeåret.	Nei

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	78	78 Romfordeling: Entré, 2 soverom, spisestue, kjøkken, stue, vaskerom og bad.	0	0	7
Kjellerbod	4	0 Romfordeling: 0	4 Romfordeling: Kjellerbod (adkomst fellesareal).	0	0
<b>Totalt m²</b>	<b>82</b>	<b>78</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

### Kommentar til arealberegning

Kjellerbod er ca 4m².

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

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, plattning: Balkong

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattning</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres noe rust i håndløper til rekkverk ved balkong og vedlikehold samt tilsyn anbefales.	
Utover dette ble ingen avvik eller skader registrert på synlige deler av balkong.	

### 6.2 Vinduer og dører: Vinduer og terrassedør

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Utover normal slitasje ble ingen skader registrert.	

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Ved stue registreres det skjevheter på ca 15mm.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

### 6.4 Kjøkkenet

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Utover normal slitasje ble ingen skader registrert.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

### 6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er etablert vaskerom på opprinnelig bod, utover dette er dagens plan i samsvar med mottatte bygningstegninger fra Trondheim kommune.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.</p> <p>TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Det er etablert stoppekraner i inspeksjonsluke på soverom.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.</p> <p>TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

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

## 6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-2</b>
Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget ansås å ha en levetid på 15-20 år.	
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.	

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses at det ble tilkoblet mekanisk avtrekksventil i entré og på soverom ved entré. Våtrom og kjøkken er tilkoblet mekanisk avtrekk og soverom (ved stue) samt stue har naturlig ventilering.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 Våtrom

<b>Overflate</b>	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dusjvegger, toalett og blandebatteri til servant er skiftet, utover dette er badet fra byggeåret.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Utover normal slitasje ble ingen skader registrert.	

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Eventuell mansjett er ikke synlig under klemring i sluk og ikke kontrollert.	
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det ble foretatt fuktøk og inspeksjon fra inspeksjonsluke på soverom mot bad. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

## 6.12 Vaskerom

Beskrivelse	
Det er etablert opplegg for vaskemaskin på rom opprinnelig tiltenkt bod.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-2</b>
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.	
Det er ikke etablert sluk i rommet og rommet opprettholder ikke dagens krav til våtrom.	
Det oppmerksom på at det ikke er oppbrett på gulvbelegg opp mot vegger og gulvet er ikke tilstrekkelig vannsikkert. Gulvbelegg har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid.	
For å oppnå dagens krav til våtrom må oppgradering påregnes.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For å oppnå dagens krav til våtrom må oppgradering påregnes. I påvente av dette anbefales en forsiktig bruk av rommet.	

## 6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

- Varmtvannsbereider



## Energiattest

Adresse <b>Dokkgata 1, 7042 TRONDHEIM</b>		
Dato for energimerking <b>26.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-263888</b>	
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>10567904</b>	
Gårdsnummer <b>410</b>	Bruksnummer <b>651</b>	
Seksjonsnummer <b>49</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0403</b>	

**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 <b>1998</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>78,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>78,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	

**Energi**

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**109,83 kWh/m<sup>2</sup>**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**113,48 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**12 621 kWh**

**Dokkgata 1, 7042 TRONDHEIM**
**Detaljering**

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Dokkgata 1, 7042 TRONDHEIM



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

#### Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

## V E D T E K T E R

### SAMEIET NEDRE ELVEHAVN ATRIUM

(org. nr. 980 440 540)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret i årsmøtet 22.03.2023.

#### 1. NAVN

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nedre Elvehavn Atrium. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 23. oktober 1998.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 65 boligseksjoner på eiendommen gnr. 410, bnr. 651 i Trondheim kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter parkeringsplasser i garasjekjeller og boder. Sameiet er medlem av Nedre Elvehavn Sameierforening.

#### 2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Styret skal av sikkerhetsmessige årsaker ha informasjon om personalia til leietakerne.

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

#### 3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

##### 3-1 Rett til bruk

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

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte og kan kun brukes i samsvar med formålet.

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

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

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

### 3-2 Ordensregler

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

## 4. PARKERING OG BODER

### 4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 59 parkeringsplasser i garasjekjeller. Plassene er seksjonert som tilleggsdeler til alle seksjoner med unntak av seksjonene 19, 20, 33, 39, 46 og 64.

Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre eiere eller beboere i sameiet. Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av parkeringskjeller.

### 4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

### 4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Sameiet disponerer 3 parkeringsplasser som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Plassene er tinglyst som tilleggsdeler til seksjonene 17, 58 og 65.

Seksjonseier som eier parkeringsplass og som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass har krav på å disponere en av disse tre plassene mot bytte av egen parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge seksjonseier har et dokumentert behov. Styret kan fastsette tildelingskriterier for tilrettelagte plasser.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

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

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

(4) Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

### 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

(5) Tap som skyldes at sameiet ikke har oppfylt sin vedlikeholdsplikt, skal erstattes i den grad dette påfører seksjonseierne skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

### 6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

### 6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

### 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## 7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen

skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen (e) i den utstrekning det er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

### 7-3 Fravikelse

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

## 8. STYRET OG DETS VEDTAK

### 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

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

### 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene som signeres av deltakende medlemmer.

### 8-3 Styrets oppgaver

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

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

### 8-5 Inhabilitet

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

**8-6 Taushetsplikt**

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

**8-7 Styrets representasjonsadgang**

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

**9. ÅRSMØTET****9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

**9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

(3) Styret kan etablere overvåkning av inngangspartier og garasje. Overvåkningen har til hensikt å ha preventiv virkning mot innbrudd og andre kriminelle handlinger, samt oppklaring av slike. Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Det skal ikke tas opp lyd. Videopptak slettes automatisk etter en uke. Dersom det er registrert ulovlige handlinger, kan sletting utsettes i inntil 30 dager. Behandlingsansvarlig er styrets leder. I dennes fravær er et styremedlem behandlingsansvarlig.

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

**9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

**9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

**10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

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

SAMEIET

NEDRE ELVEHAVN ATRIUM

Dokkgata 1

7014 Trondheim

**ORDENSREGLER**

Som vedtatt på sameiets årsmøte 18. mars 2000 (sist endret 24.06.2020).

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og evt. leietakere gjøres kjent med reglene og overholder dem. Ordensreglene er delt i 5 kapitler:

- 1. Generelle ordensregler.**
- 2. Garasje, bod, søppelrom, ganger, trapper og heis.**
- 3. Takterrasse.**
- 4. Atrium.**
- 5. Dyrehold.**

**1. GENERELLE ORDENSREGLER.**

Hva hver enkelt gjør i sin leilighet har sameiet ingen ting med, med mindre det plager andre. Derfor ber vi om at følgende regler respekteres:

- a. Oppussingsarbeid eller lignende som medfører sjenerende støy, så som boring, banking, sliping o.l. må ikke foregå på søn- og helligdager, eller mellom kl. 23.00 og 07.00 på andre dager.
- b. Festligheter, sang, musikk o.l. som medfører sjenerende støy må ikke forekomme med åpne dører eller vinduer mot balkong eller atrium i samme tidsrom som nevnt i punkt a.
- c. Rist ikke tøy eller matter fra balkong eller terrasse. Heng heller ikke ut klær på søn- og helligdager. Ved vask av vinduer, ta hensyn til naboer under.
- d. Bruk av «utearealet» i svalgangen foran hver leilighet må ikke være til hinder eller sjenanse for andre. Arealet kan ikke brukes til lagring av sykkel, ski, kjelke o.l.
- e. Det er ikke tillatt å montere markiser, levegger, parabolantennor o.l. før naboer er forespurt og styret har samtykket.
- f. Blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverk på balkong eller mot atriet.
- g. Vis hensyn ved matlaging. Sett på avtrekksviften og lukk vinduet mot atriet. Tenk på naboene ved grilling på balkongen. Det er tillatt med grilling på balkongen, men da jun med gass- eller elektrisk grill. Grilling tillates ikke på takterrasen.
- h. Medvirk til at inngangsdør samt dør til garasjeport, søppelrom, atrium og takterrasse til enhver tid er låst.
- i. Lukk ikke inn fremmede mennesker inn via porttelefon eller dører.

**2. GARASJE, BOD, SØPPELROM, GANGER, TRAPPER OG HEIS.**

Mange har en tendens til å være likegyldige i fellesrom. Vær snill å forlate fellesrom i den stand du sjøl ønsker å finne det.

- a. Sjøppelrommet er kun beregnet for husholdningsavfall, med sortering i henhold til offentlig forskrift. Annet avfall må den enkelte selv besørge fjernet.
- b. Parkering utenom de 59 private parkeringsplassene eller de oppsatte sykkelstativene er ikke tillatt. Dette gjelder bil, motorsykkel, moped og sykkel.
- c. Det er i garasjeanlegg eller bod ikke tillatt å montere utstyr som bruker strøm med mindre det kobles til egen måler.
- d. Det er i garasjeanlegget ikke tillatt med utvendig vask av bil.
- e. Det er ikke tillatt å bruke garasje, bod, trapper eller heis til lekeplass.
- f. Av sikkerhetsmessige grunner kan garasje plass ikke utleies til andre enn beboerne i Dokkg. 1.
- g. Automatiske brytere og andre tekniske installasjoner som står i fellesrom skal kun betjenes av vaktmester eller den som har myndighet fra styret.

**3. TAKTERRASSE.**

Bruk av takterrasse og atrium er forbeholdt beboerne i Dokkg. 1. Det tillates at gjester og besøkende bruker takterrasse og atrium med unntak av dager hvor det antas at det ikke er plass til andre enn beboerne. Eksempler på dette kan være nyttårsaften på takterrassen, sameiets arrangementer i atriet og lignende.

- a. Det er ikke tillatt å oppholde seg på taket utenfor gjerdet rundt takterrassen.
- b. Oppskyting av fyrverkeri er ikke tillatt.
- c. Stoler og bord skal plasseres i takboden etter bruk.
- d. Private bord, stoler, solsenger og lignende må ikke lagres i takboden eller på takterrassen.
- e. Det tillates ikke private arrangement med gjester på takterrassen.
- f. Lek på takterrassen kan få katastrofale følger. Pass godt på barna.
- g. På grunn av brannfaren med treverk og takpapp tillates grilling kun med elektrisk eller gassgrill.
- h. Ved røyking bruk askebeholder.

**4. ATRIUM OG ETASJEREPOS MED SVALGANGER.**

Atrium, etasjerepos og svalganger er fellesareal, og luften skal brukes av alle. Bruk derfor ikke disse fellesarealene til grilling, røyking, brenning av fakkelbokser eller lignende.

- a. Støyende bruk av atrium eller etasjerepos må ikke forekomme etter kl. 23.00 hverdager og søndager eller etter kl. 02.00 på lørdager (natt til søndag) og dag før helligdag.
- b. Støyende lek er ikke tillatt.
- c. Fotballparking, sykling, bruk av rulleskøyter (rollerblades), rullebrett eller lignende er ikke tillatt.
- d. Private arrangement i atriet tillates bare etter søknad innvilget av styret.
- e. Styret kan gi dispensasjon fra ovennevnte regler ved sameiets egenarrangerte sammenkomster.

**5. DYREHOLD.**

Dyrehold tillates ifølge regler som utarbeides av styret.

**NØKKELREGLEMENT.**

1. Sameier må melde tapte/frastjålne nøkler til styret. (Tap som fører til innlåsingstyper dekket ikke av hjemforsikring).
2. Bestilling av ekstra nøkler/skifte av lås må skje via styret (Regning sendes til eier direkte).
3. I nødstilfelle kan Falken tilkalles for å låse opp leilighet. Det kreves at sameier legitimerer seg og betaler det til enhver tid gjeldende utrykningsgebyr.

**VI MINNER SPESIELT OM FØLGENDE PLIKTER I FØLGE VEDTEKTENE:**

§ 8.6 Spesielt brann eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre stoffer tillates ikke oppbevart hverken i leilighet, bod eller fellesrom.

§ 8.7 Eierskifte skal meddeles sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder utleie av boligen.

**KLAGER.**

Klager på overtredelse av vedtekter eller ordensregler skal rettes til styret. Klagen skal være skriftlige, og skal begrunnes. Alle beboerne plikter å rette seg etter styrets avgjørelser, refererer til vedtektene §10.0 og 10.2.

## Sameiet Nedre Elvehavn Atrium - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		3 298 650	2 997 945	2 998 771	3 790 640
Felleskostnader kapitaldel		177 300	0	177 399	174 080
Tillegg elektroniske fellesavtaler		423 540	379 860	423 540	415 000
Andre driftsinntekter	1	640 844	44 980	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 540 334</b>	<b>3 422 785</b>	<b>3 599 710</b>	<b>4 379 720</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-297 684	-323 874	-302 636	-328 891
Styrehonorar	3	-35 500	-91 000	-95 500	-100 000
Avskrivninger		-105 472	-105 472	-105 473	-105 473
Forretningsførerhonorar		-119 953	-115 850	-119 960	-124 000
Honorar administrative tjenester		-28 533	-103 535	-32 110	-32 750
Eksterne honorar	4	26 200	-13 910	-24 050	-15 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-70 377	-141 014	-140 625	-129 750
Vaktmestertjenester		-139 128	0	-63 400	-63 400
Renholdstjenester		-296 862	-281 550	-296 820	-312 100
Løpende vedlikehold	6	-363 673	-601 902	-400 000	-600 000
Periodisk vedlikehold	7	-301 768	-651 300	-95 000	0
Elektroniske fellesavtaler		-406 398	-403 531	-423 540	-415 000
Forsikring		-212 111	-165 992	-212 111	-244 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-9 840	-6 900	0	-10 400
Energi, felles		-1 238 282	-1 592 360	-1 250 000	-1 650 000
Andre driftsutgifter	8	-25 787	-43 661	-17 800	-53 600
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-3 625 168</b>	<b>-4 641 851</b>	<b>-3 579 025</b>	<b>-4 184 364</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>915 166</b>	<b>-1 219 066</b>	<b>20 685</b>	<b>195 356</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		13 033	17 818	7 000	7 000
Finanskostnader		-61 829	-52 226	-63 472	-50 951
<b>Netto finansposter</b>		<b>-48 796</b>	<b>-34 408</b>	<b>-56 472</b>	<b>-43 951</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>866 371</b>	<b>-1 253 475</b>	<b>-35 787</b>	<b>151 405</b>
Ordinært resultat etter skatt		866 371	-1 253 475	-35 787	151 405
<b>ARSRESULTAT</b>	9, 13	<b>866 371</b>	<b>-1 253 475</b>	<b>-35 787</b>	<b>151 405</b>
Disponering av totalresultat:		866 371	-1 253 475	-35 787	151 405
Overført til annen egenkapital		112 310	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-499 414	0	0
Overført til udekket tap		0	-754 060	0	0
Reduksjon av udekket tap		754 060	0	0	0

Org.nr: 980 440 540 - 1071

Side 3 av 15

## Sameiet Nedre Elvehavn Atrium - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Andre anleggsmidler	10	843 781	949 253
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>843 781</b>	<b>949 253</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodiserte kostnader	11	351 521	315 568
Mellomregning Klare Finans	11	26 943	32 261
Opptjente renter	11	13 033	17 818
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	12	709 346	266 583
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 100 843</b>	<b>632 230</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 944 624</b>	<b>1 581 483</b>

Org.nr: 980 440 540 - 1071

Side 4 av 15

## Sameiet Nedre Elvehavn Atrium - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	112 310	-754 060
<b>Sum egenkapital</b>		<b>112 310</b>	<b>-754 060</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 14	505 341	505 341
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>505 341</b>	<b>505 341</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeldsbrevlån	15	829 823	943 906
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>829 823</b>	<b>943 906</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		285 984	403 327
Skyldig off. myndigheter		25 420	31 489
Forskudd kunder		25 659	32 261
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		30 802	134 305
Påløpte renter		7 097	7 615
Påløpte kostnader		122 186	277 298
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>497 149</b>	<b>886 296</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 832 313</b>	<b>2 335 543</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 944 624</b>	<b>1 581 483</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Jan Eigil Strand  
LederGeir Iversen  
StyremedlemIvar Christian Ramstad Moen  
Styremedlem

Org.nr: 980 440 540 - 1071

Side 5 av 15

## Sameiet Nedre Elvehavn Atrium - Noter 2024

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

## Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2024	2023
Offentlige tilskudd	0	40 000
Kompensasjon/erstatning	29 836	0
Ekstrainnbetaling	599 940	0
Salg av nøkler, lås, adgang, etc.	9 510	4 980
Viderefakturering	1 558	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>640 844</b>	<b>44 980</b>

Kompensasjon/Erstatning gjelder utbetaling fra Fremtind Forsikring og tilbakeføring av påløpte kostnader. Ekstrainnbetaling kommer fra seksjonseierne.

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	215 400	218 400
Arbeidsgiveravgift	48 180	50 930
Feriepenger	30 802	33 805
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	3 302	2 739
Andre lønnskostnader	0	18 000
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>297 684</b>	<b>323 874</b>

Samlet antall årsverk: 0,4

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Org.nr: 980 440 540 - 1071

Side 6 av 15

## Sameiet Nedre Elvehavn Atrium - Noter 2024

## Note 3 - STYREHONORAR

	2024	2023
Styrehonorar	95 500	91 000
Avsetning styrehonorar	-60 000	0
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>35 500</b>	<b>91 000</b>

Det ble i perioden utbetalt kr 95 500 i styrehonorar. Det ble i samme periode tilbakeført kr 60 000 i skyldig styrehonorar.

## Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	14 300	13 910
Fakturerte tjenester	-40 500	0
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>-26 200</b>	<b>13 910</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen. Fakturerte tjenester gjelder tilbakeføring av påløpte honorarer.

## Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	0	55 245
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	44 764	42 486
Avtale om skadedyrbekjempelse	7 987	7 489
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	15 338
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	17 626	20 456
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>70 377</b>	<b>141 014</b>

## Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	196 557	277 320
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	96 301	106 288
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	49 367	38 558
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	0	101 575
Reparasjon og vedlikehold uteområde	14 708	62 673
Reparasjon og vedlikehold annet	6 740	15 488
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>363 673</b>	<b>601 902</b>

## Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	301 768	651 300
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>301 768</b>	<b>651 300</b>

Periodisk vedlikehold gjelder bla. modernisering av heis, utbedring av svalgang og reparasjon etter lekkasje.

Org.nr: 980 440 540 - 1071

Side 7 av 15

## Sameiet Nedre Elvehavn Atrium - Noter 2024

## Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	6 158	4 140
Kontorrekvisita, trykksaker	585	3 594
Drift maskiner	0	1 683
Gaver	1 155	660
Generalforsamling/årsmøte	3 515	3 460
Bankgebyrer	783	769
Andre gebyrer	12 758	3 280
Tilskudd bomiljø	0	23 595
Dagligvarer	0	2 471
Julebord/styresamling	858	0
Andre kostnader	-26	9
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>25 787</b>	<b>43 661</b>

## Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>-254 066</b>	<b>424 896</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	866 371	-1 253 475
Tilbakeført avskrivning	105 472	105 472
Opptak lån	0	975 000
Avdrag lån	-114 083	-505 960
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>857 760</b>	<b>-678 962</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>603 694</b>	<b>-254 066</b>
<b>Vedlikeholdsavsetning 01.01.</b>	<b>-505 341</b>	<b>-505 341</b>
Endring langsiktige avsetninger:		
<b>Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt</b>	<b>-505 341</b>	<b>-505 341</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>98 353</b>	<b>-759 407</b>

Org.nr: 980 440 540 - 1071

Side 8 av 15

## Sameiet Nedre Elvehavn Atrium - Noter 2024

## Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 659 863
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 659 863
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 816 082
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	843 781
Årets avskrivninger :	105 472
Antatt levetid i år :	25

Andre anleggsmidler gjelder ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

## Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

## Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	7 369	10 354
Bankinnskudd	701 977	256 229
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>709 346</b>	<b>266 583</b>

## Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>-754 060</b>	<b>499 414</b>
Annen egenkapital 01.01	-754 060	499 414
Årets resultat	866 371	-1 253 475
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>112 310</b>	<b>-754 060</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>112 310</b>	<b>-754 060</b>

## Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	505 341	505 341
<b>Sum avsetninger</b>	<b>505 341</b>	<b>505 341</b>

Org.nr: 980 440 540 - 1071

Side 9 av 15

## Sameiet Nedre Elvehavn Atrium - Noter 2024

## Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank Norge ASA</b>
Formål:	refinansiering + opplåning til ny heis. <b>60308118765</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>60308118765</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.50 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.09.2030
Opprinnelig lånebeløp:	975 000
Lånesaldo 01.01:	943 906
Avdrag i perioden:	114 083
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>829 823</b>
Saldo 5 år frem i tid:	126 468

## PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308118765	5	15 619	78 095
	5	14 126	70 630
	5	14 040	70 200
	5	13 912	69 560
	20	12 291	245 820
	25	11 821	295 525

Org.nr: 980 440 540 - 1071

Side 10 av 15

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

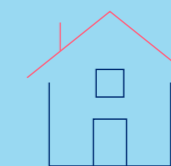
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuner/en/ dekode/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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l. samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, felestage og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Dokkgata 1, 7042 TRONDHEIM. Gnr. 410, bnr. 651, snr. 43 i Nedre Elvehavn Atrium, oppdragsnr.: 1300260181  
Megler: Kristoffer Menne, mobil: 94005999, e-post: km@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_ Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_ Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# 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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



**Kristoffer Menne**

Avd.leder nybygg/ Partner/  
Eiendomsmegler MNEF  
940 05 999  
km@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Pacta Eiendom AS**

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no