



**PRIVATMEGLEREN**  
BENUM & JOHANSEN

**DOKKGATA 4A**

# Vedlegg

Selgers egenerklærings skjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Attester

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.04.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260085
Adresse	Dokkgata 4A		
Postnr.	7042	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	PK Boligutvikling AS		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

02.02.2026

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiet

### Våtrom

#### 1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Initialer selger:  
R K

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Rehabilitering

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

- Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Bilder og FDV i boligmappe

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

- Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

I henhold til gjeldene krav

**4. Ble sluk skiftet?**

- Nei  Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye stikkontakter og belysning

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

- Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Bilder og FDV i boligmappe

**Vann/Avløp/Rør**

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

- Nei  Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

- Nei  Ja

Initialer selger:  
R K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Byttet deler av rør i rør system og avløp

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

- Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Bilder / beskrivelse og FDV i boligmappe

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

- Nei  Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

- Nei  Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

- Nei  Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

- Nei  Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

- Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Skjevhet i dekket fra byggeår

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

- Nei  Ja

Initialer selger:  
R K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

**Kjeller/Underetasje/Krypkjeller**

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

- Nei     Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

**Loft**

**Har boligen loft?**

- Nei     Ja

**Elektrisk Anlegg**

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

- Nei     Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Bilder og FDV i boligmappe

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

- Nei     Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Bilder og FDV i boligmappe

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installasør, eller det lokale el-tilsynet?**

- Nei     Ja

**Av hvem?:**

EL-Focus AS

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Initialer selger:  
R K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- Nei  Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- Nei  Ja

## Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- Nei  Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- Nei  Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- Nei  Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- Nei  Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- Nei  Ja

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- Nei  Ja

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- Nei  Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei  Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

Nei  Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei  Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei  Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?**

Nei  Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei  Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

Nei  Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

Nei  Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

Nei  Ja

**48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

Nei  Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

Nei  Ja

Initialer selger:  
R K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:  
R K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

24.04.2026

Signert av

Roger Kolberg



Sjekk gyldighet på rapport



Gjetnes  
takst

## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Dokkgata 4 A  
7042 TRONDHEIM  
5001/409/295/40/0/0

Rapportdato

07.05.2026

TG 0		9
TG 1		2
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

DOKKGATA 4 A - 5001/409/295/40/0/0

Befaring utført den 04.05.2026 av:



Martin Gjetnes  
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1  
7044 Trondheim

+4799041691  
martin@gjetnestakst.no



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





## Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



## Takstmannens integritet

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



## Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

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

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



### Vesentlige avvik

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

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



### Ikke undersøkt

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

DOKKGATA 4 A - 5001/409/295/40/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



## Nivå av analysen

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

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

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



## Forutsetninger

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



## Formål

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

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

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



## Struktur og referansenivå

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

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

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



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

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

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

DOKKGATA 4 A - 5001/409/295/40/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



# Om boligen

**Adresse:** Dokkgata 4 A , 7042, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/409/295/40/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1998

**Tomt:** 2 174.20 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Pk Boligutvikling AS

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leilighet på ett plan som ligger i 5. etasje i boligblokk. Hovedkonstruksjonen er oppført i betong, og er utvendig kledd med liggende panel og forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak som er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og heve-skyvedør med 3-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

## Overordnet faglig vurdering:

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

## Hindringer på befaringdagen

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

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Hele leiligheten har vært gjenstand for innvendig renovering av alle rom i 2026.

## Øvrig informasjon om oppdraget



# Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

DOKKGATA 4 A - 5001/409/295/40/0/0

## 5.etasje

<b>Primærrom</b> 123 m <sup>2</sup>	<b>Sekundærrom</b> 1 m <sup>2</sup>	<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 124 m <sup>2</sup>	<b>BTA</b> 132 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse primærrom</b> Entré/gang, 3 soverom, bad/vaskerom, bad, stue/spisestue/kjøkken, omkleddingsrom.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Teknisk-rom.	

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

## 5.etasje

<b>BRA-i</b> 124 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 14 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entré/gang, 3 soverom, bad/vaskerom, bad, stue/spisestue/kjøkken, omkleddingsrom, teknisk-rom.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> -	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Veranda.

## Kjeller

<b>BRA-i</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 5 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> -	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Bod.	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> -

Sum areal			
BRA-i 124 m <sup>2</sup>	BRA-e 5 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal 14 m <sup>2</sup>
<b>BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)</b>			
BRA 129 m <sup>2</sup>			

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



## Oppsummert

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

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

DOKKGATA 4 A - 5001/409/295/40/0/0

1

## Dokumentasjon

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

Ja

**Kommentar:**

Selger framla alt av dokumentasjon som er lagret på jottacloud.com.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

24.02.2026

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Opprinnelig bod er bruksendret til bad/vaskerom. Opprinnelig bad er bruksendret til omkleddningsrom. Omkleddningsrom og bad er utvidet.

---

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Nei

**Kommentar:**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 24.06.1998

---

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

Nei

---

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

**Generell beskrivelse av vinduer**

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

**Generell beskrivelse av dører**

Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Innerdører er hvitlaserte eikedører og i glass.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Innerdører skiftet ut i 2026.

**Ble det registrert punkterte glass?**

Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører****Kommentar:**

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv med vannbåren varme, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Badet ble totalrenovert i 2026.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Ja

**Kommentar:**

Selger har lastet opp alt av dokumentasjon på jottacloud.com.

**Overflater**

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

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 30 mm fra underside terskel til topp slukrist.

**Totalvurdering av overflater**

TG 0 

**Kommentar:**

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

**Levetid:**

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

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

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

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

Nei

#### Kommentar:

Plastsluk med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

#### Kommentar:

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

#### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

#### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

#### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

#### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

#### Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

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

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

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

Nei

**Kommentar:**

Badet er nytt og ubrukt.

---

## Fuktsøk

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

**Totalvurdering av fuktsøk**

**TG 0** 

**Kommentar:**

Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringdagen.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

---

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv med vannbåren varme, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Badet ble totalrenovert i 2026.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Ja

**Kommentar:**

Selger har lastet opp alt av dokumentasjon på jottacloud.com.

**Overflater**

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

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 30 mm fra underside terskel til topp slukrist.

**Totalvurdering av overflater****TG 0** **Kommentar:**

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

**Levetid:**

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

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

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

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

Nei

#### Kommentar:

Plastsluk med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

#### Kommentar:

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

#### Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

#### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

#### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

#### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

#### Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

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

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

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

Nei

**Kommentar:**

Badet er nytt og ubrukt.

---

## Fuktsøk

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

**Totalvurdering av fuktsøk**

**TG 0** 

**Kommentar:**

Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringdagen.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

---

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

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

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Mekanisk avtrekk med kullfilter integrert i platetopp.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog, folierte fronter og benkeplate i komposittstein.

**Integrerte hvitevarer:**

Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Mikrobølgeovn, Kjøleskap, Fryser, Ventilator, Vinskap

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Innredningen fremstår som ny og ubrukt.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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

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

Ja

**Kommentar:**

Alle interne vann og avløpsrør skiftet ut i 2026.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Fjernvarme

Vannbåren varme

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsbereder på 200 liter, fra 2026 er installert på teknisk-rom.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørstokker er installert på teknisk-rom.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Sentralt avtrekk med begge badene. Mekanisk avtrekk med kullfilter på kjøkken.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

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

**Type sikringer:**

Jordfeilautomat

---

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Felles trapperom.

---

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

---

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

---

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

---

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

---

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

---

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?**

Nei

---

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

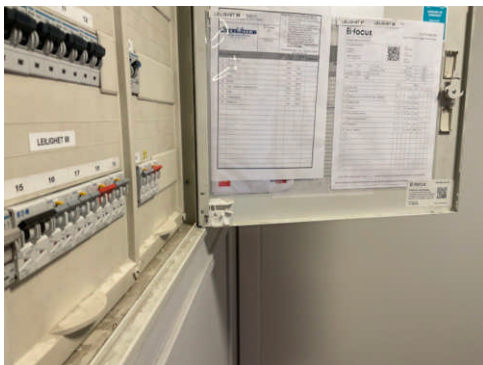
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

---

**Bilde**

## Dokkgata 4 A 5. etasje

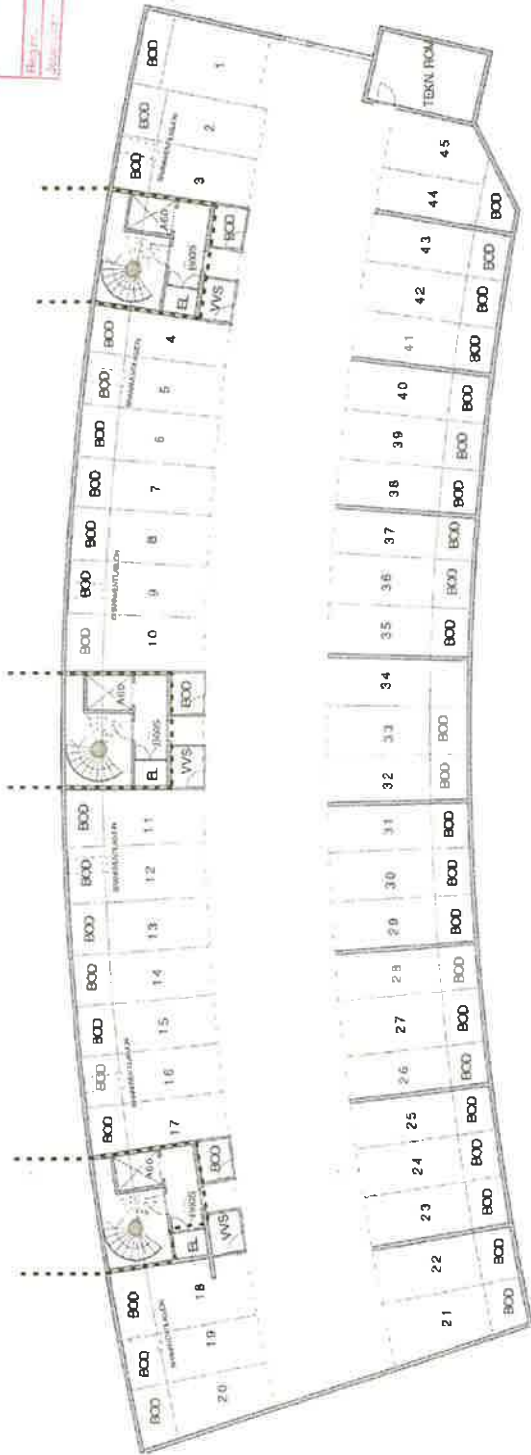


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.



BRANNCELLE

TROMSHEI KOMMUNE AS  
 Avyt  
 BO 14 OKT 1996



96/44886

FORBENDELSE, ANTALL / PÅPÅRBEI, FIKOMIE, D-DISKETT

ELVEHAVNBYGG  
 H&F-BACIKKE  
 PKA

**BYGGEMELDING**

UTROEER: **Elvehavnbygg AS**  
 Flørdgt. 11, 7010 Tromsheim

ANSTEDEN: PER KNUDSEN/ARHITEKTKONTOR AS  
 Flørdgt. 7, 7010 Tromsheim

**ELVEHAVN TERRASSE**

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

HOVEDTEGNING  
 BRANNPLAN  
 PLAN 0.

TEKST: **A** 1013

REVISJON:

**pka**  
 Per Knudsen  
 Arkitektkontor AS  
 Postgata 7, 7010 Trondheim



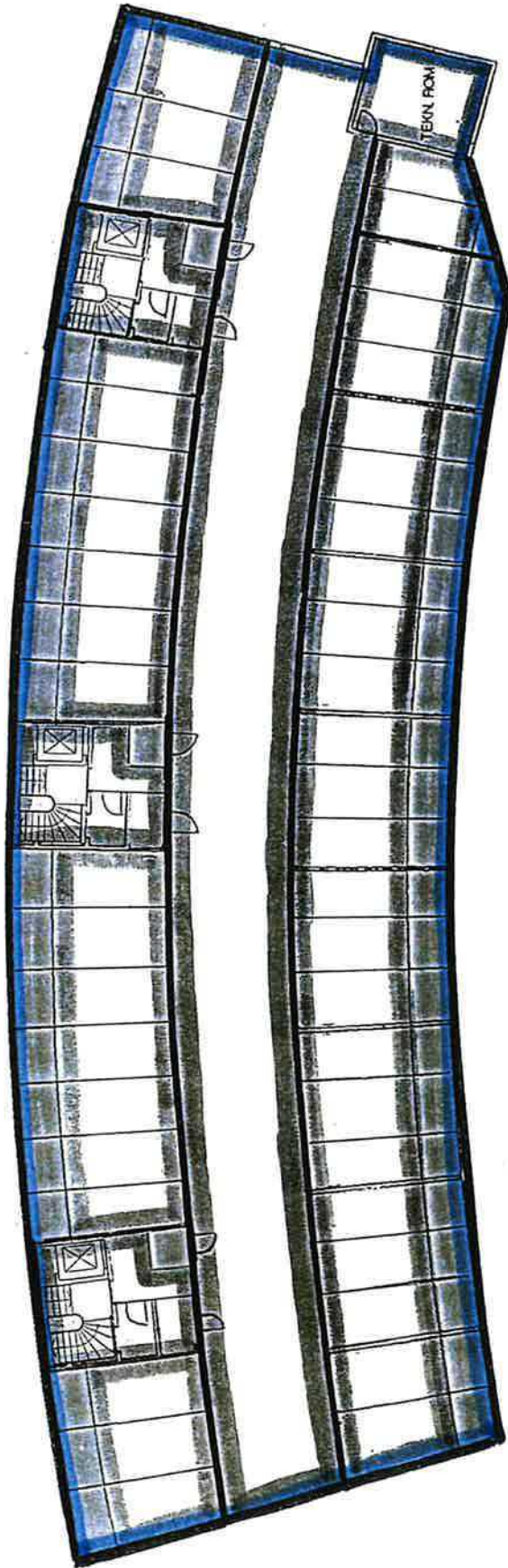
SNR.33 SNR.34 SNR.35 SNR.36 SNR.37 SNR.38 SNR.39 SNR.40

ELVEHAVN TERRASSE

PLAN 5. etg.  
 1:200  
 28.06.96  
 rev.03.09.97

**Eierseksjonering/vekselsjonering**  
**Gnr. 409 Bnr. 295**  
**Seksjon nr.:** 33 - 34 - 35 - 36 -  
 37 - 38 - 39 - 40  
**Felles**

Side 6



BLÅ FARVE = FELLESAREAL

**Eierseksjonering / resekseksjonering**

**Gnr. 409 Bnr. 295**

**Seksjon nr.:**

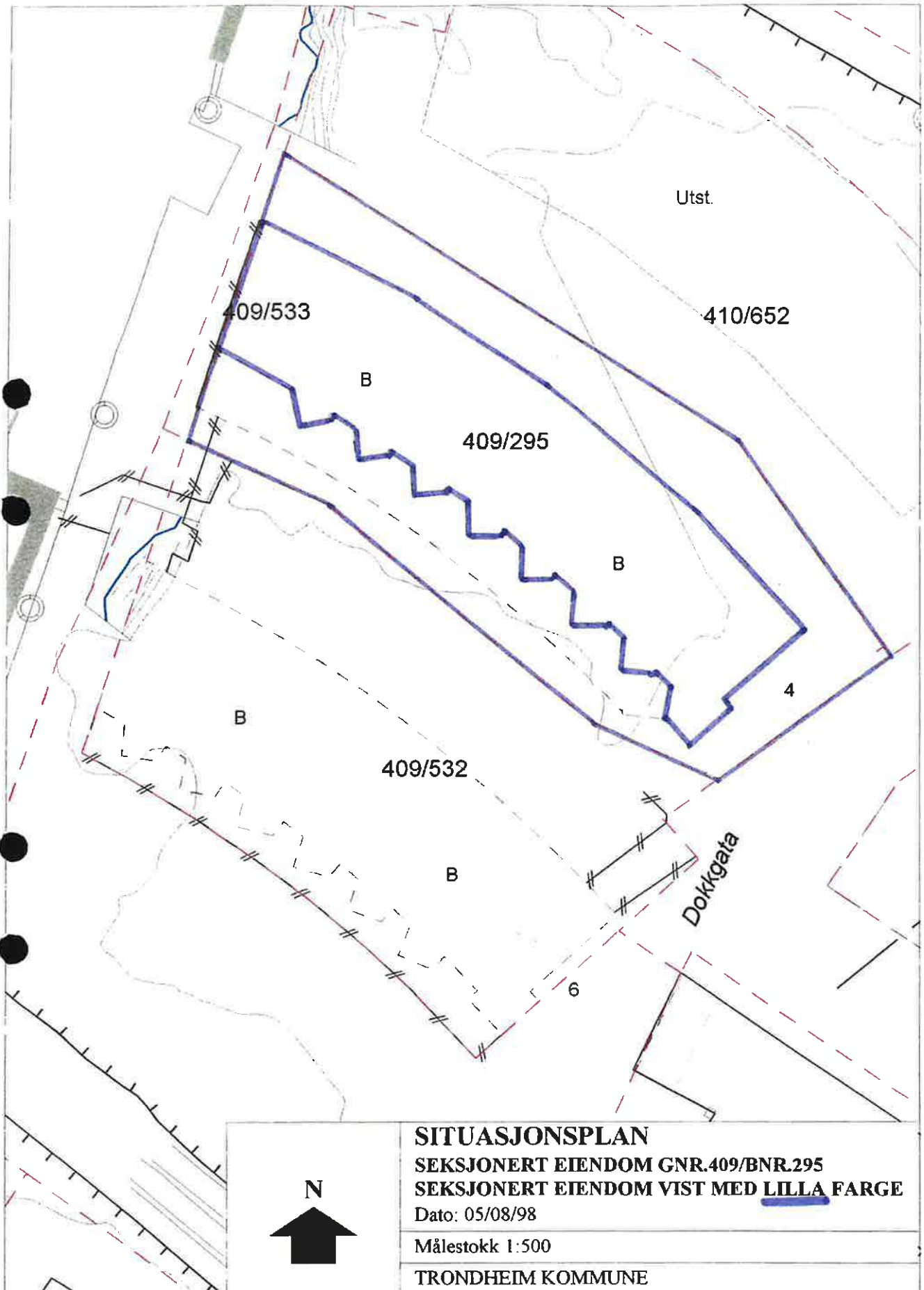
**Felles**

ELVEHAVN TERRASSE

PLAN KJELLER

1:200

*Side 8*



**SITUASJONSPLAN**

**SEKSJONERT EIENDOM GNR.409/BNR.295**

**SEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE**

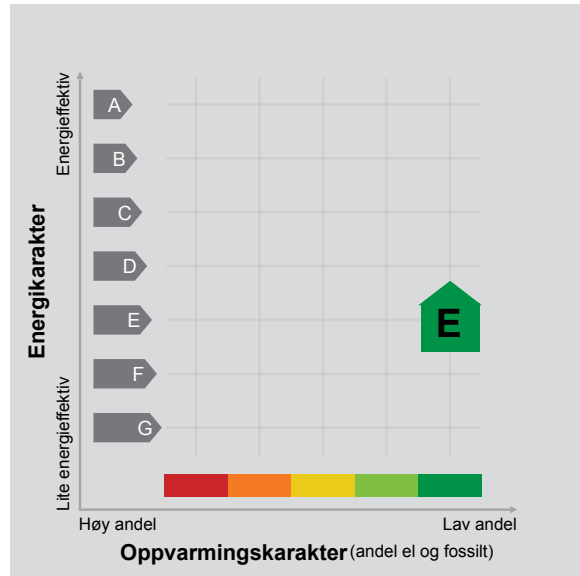
Dato: 05/08/98

Målestokk 1:500

TRONDHEIM KOMMUNE

# ENERGIATTEST

Adresse	Dokkgata 4A
Postnummer	7042
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	409
Bruksnummer	295
Seksjonsnummer	40
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10571715
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-138512
Dato	22.06.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Spar strøm på kjøkkenet**

**- Følg med på energibruken i boligen**

**- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

**- Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1998
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	124
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Fjernvarme  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 3: 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: 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 5: 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 persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

### **Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **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: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: 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.

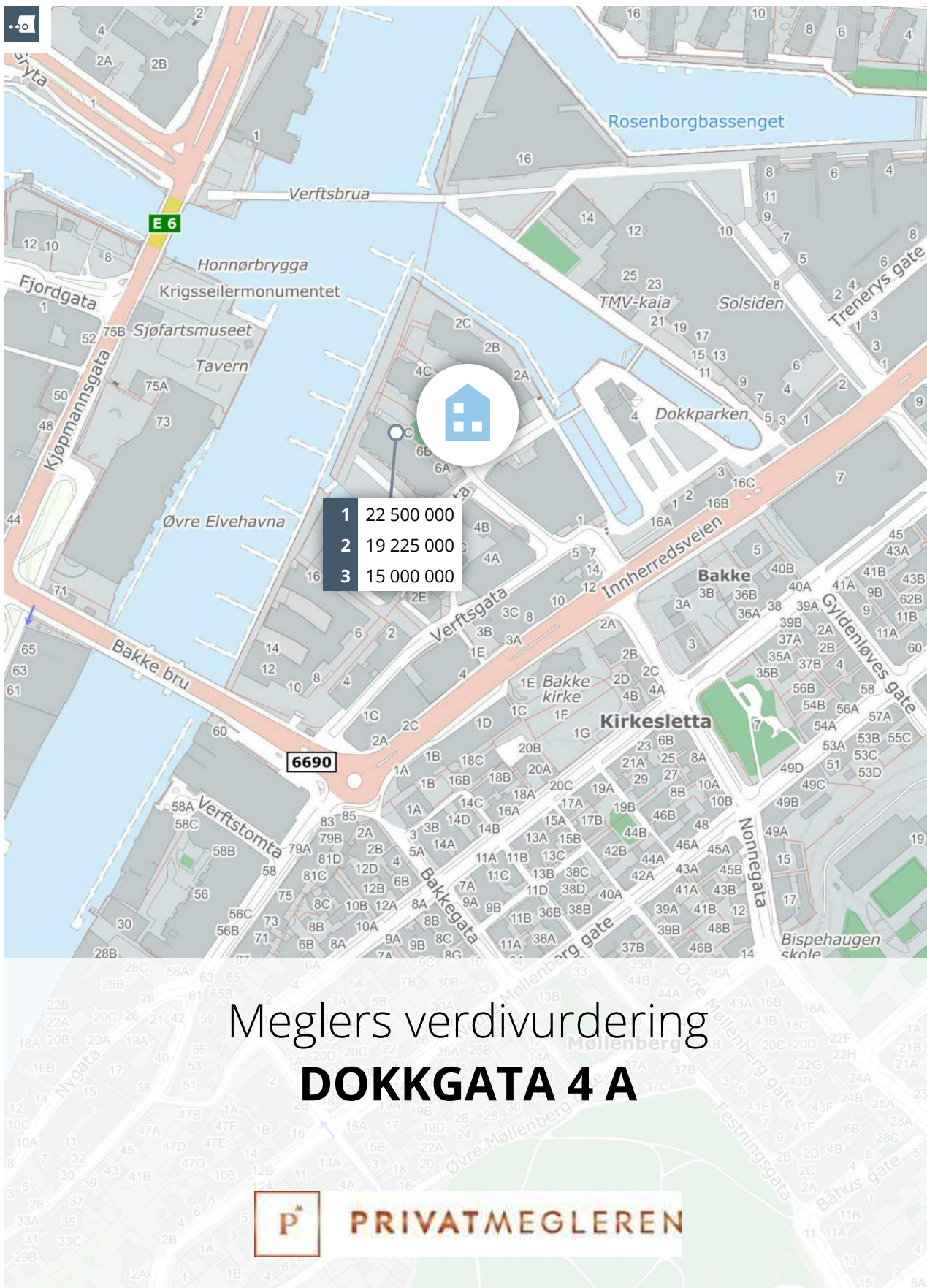
### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 19: 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.



# Meglerns verddivurdering

## **DOKKGATA 4 A**

**P** PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 08.05.2026

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





# Dokkgata 4 A, 7042 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 409 BNR 295 FNR 0 SNR 40 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 4

Verdivurdert til

# 17 500 000

0

17 500 000

141 129

Fellesgjeld

Totalt

m<sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	124 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	Fellesutgifter	3 710
Byggeår						1998	Formue	0
							Soverom	3
							Etasje	5

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Dokkgata 6 C 130 m <sup>2</sup> 1998 6. etg 2 sov	15.04.2025	22 500 000	<b>22 500 000</b>	0	22 500 000	<b>173 077</b>
<b>2</b> Dokkgata 6 C 122 m <sup>2</sup> 1997 6. etg 2 sov	28.05.2025	19 225 000	<b>19 225 000</b>	-	19 225 000	<b>157 582</b>
<b>3</b> Dokkgata 6 C 128 m <sup>2</sup> 1998 4. etg 2 sov	21.02.2024	15 000 000	<b>15 000 000</b>	0	15 000 000	<b>117 188</b>

Nydelig endeleilighet i 5.etasje. Nyoppusset 2026. 3 sov og 2 bad. Sol fra morgen til 22. P-plass. Heis. Fjernvarme.

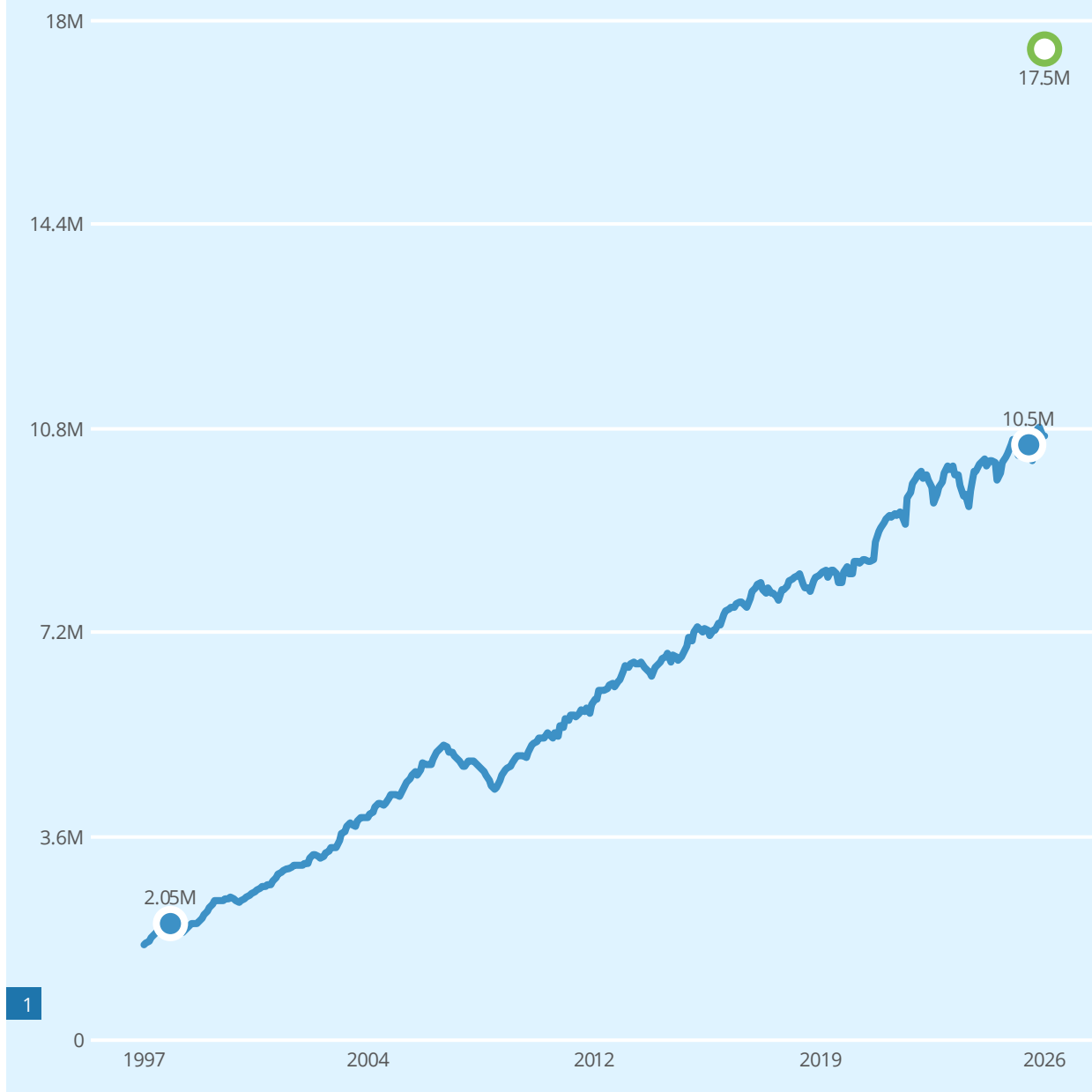
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



# Historiske omsetninger



1 Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESJELD	TOTALPRIS	
15.08.2025	19.11.2025	17.02.2026	11 250 000	10 500 000	0	10 500 000	2
18.09.1998		18.09.1998	-	2 050 000	-	2 050 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er totalrenovert siden kjøp



## Leiligheter til salgs i ROSENBORG 4 grunnkrets nå

**3**  
leiligheter til  
salgs

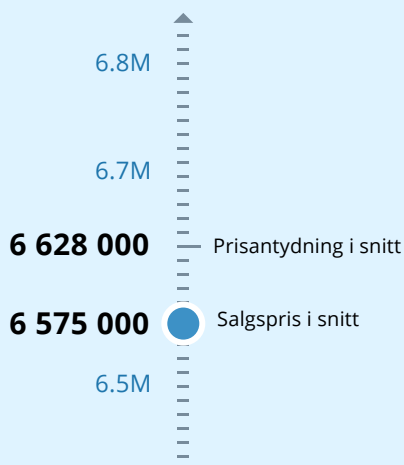


Annonsene har i  
snitt ligget ute i

**103**  
dager

## Leiligheter solgt i ROSENBORG 4 grunnkrets siste 3 mnd

**10**  
leiligheter solgt

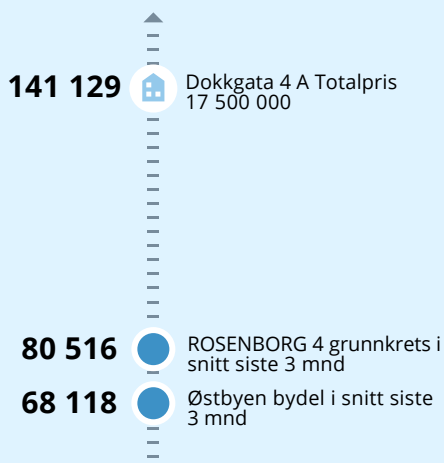


Solgt i snitt  
i løpet av

**65**  
dager

for 0.6% under prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser



# VEDTEKTER FOR SAMEIET DOKKGATA 4

(org. nr. 980 440 575)

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

## 1. NAVN

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Dokkgata 4.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

## 2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

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

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

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

## **4. PARKERING**

### **4-1 Sameiets parkeringsplasser**

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av 1 parkeringsplass. Styret holder oversikt over innbyrdes fordeling av plasser. Dersom det foreligger saklig grunn og det ikke skaper vesentlig ulempe for den/de seksjonseierne det gjelder, kan styret vedta endringer i disposisjonsretten. Sameiet disponerer ingen plasser som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser).

### **4-2 Vedlikeholdsansvar**

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

### **4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.**

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

## **5. VEDLIKEHOLD**

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

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke 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) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og 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 installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

## **6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

### **6-3 Panterett for 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, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. STYRET OG DETS VEDTAK**

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

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

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

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Taushetsplikt**

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

### **8-7 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

## **9. ÅRSMØTET**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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.

### **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 opptrer ved eller som fullmektig.

## **10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

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

# **Husregler** FOR SAMEIET DOKKGATA 4, NEDRE ELVEHAVN

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

## **01. ANSVAR**

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

## **02. TRIVSEL**

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

## **03. GJENSIDIG HENSYN**

Samtidig som alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, må dette ikke sjenere andre beboere eller nedsette andres glede ved å bo i Dokkgt 4, Nedre Elvehavn. Mellom klokken 23.00 og 07.00 må det særlig vises hensyn. Det skal i dette tidsrom ikke utføres bygningmessige arbeider som medfører støy.

## **04. UTVENDIG PÅBYGG/ENDRINGER**

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

## **05. ORDEN, PARKERING OG AVFALL**

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

## **06. HUSDYR**

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

## **07. KLAGER**

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

## **08. Utleie**

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

## **09. GRILLING PÅ TERRASSER**

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

## **10. BILVASK I PARKERINGSKJELLER**

Bilvask i parkeringskjeller er ikke tillatt.

## **11. PARABOLANTENNER**

Parabolantenner på byggets fasader og terrasser er ikke tillatt.

## 12. Trafikk på "private områder"

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

### **Parkering på disse områder skal ikke forekomme.**

Iflg. skilt på sperrebommene er det tillatt med nødvendig tilbringertjeneste.

Hva innebærer dette ?

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

Parkering av service/håndverker- biler kan tillates for kort tid, men parkering "hele dagen" er ikke tillatt.

Bilmotor stanses ved på og avlessing, på og avstiging.

Beboere plikter å orientere sine venner / slektninger / leverandører o.a. om de strenge bestemmelser som gjelder for området.

**Til:** Lena Kathrin Haram Mittet  
**Emne:** SV: Årsmøte Dokkgat 4

**INNKALLING ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET DOKKGATA 4**

Publisert 10. feb. 2026

Agenda for ordinært årsmøte i Sameiet Dokkgata 4

Tid: Onsdag 29. april 2025 – kl. 18.00-20.00

Sted: Scandic Nidelven, Havnegata 1-3, 7400 Trondheim

Saksbehandling iflg. vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering
2. Årsoppgjør for 2025
  - 2.1. Gjennomgang og godkjenning av regnskap for 2025 og budsjettet for 2026
  - 2.2. Disponering av resultat
  - 2.3. Revisjonsberetning
3. Styrets årsberetning for 2025
4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026
  - 4.1. Styret foreslår å indeksregulere styrehonorar (honorar har ikke vært endret på 5 år).
5. Vedlikehold
  - 5.1 Forslag fra styret om etablering av Vedlikeholdsplan for bygget
  - 5.2 Forslag fra styret om etablering av et felles brannvarslingsanlegg for å øke brannsikkerheten
6. Forslag fra styret vedrørende endring i Vedtektene for oppussingsarbeider
7. Regulering av husleie (+5%)
8. Ekstra innbetaling til vedlikeholdsfond
9. Styrets forslag til screens
10. Innkomne forslag
11. Valg
12. Avslutning

---

Frist for innsending av saker til årsmøtet er senest 19 mars. Oppgi forslagsstillers navn og seksjonsnummer. Forslag må ha en beskrivende tittel, fylldig beskrivelse samt kostnadsestimat og formål.

Frist for påmelding senest 23 april – grunnet hotellet trenger varsling om antall. Oppgi antall deltakere, alle navn og seksjonsnummer.

Saker til årsmøtet og påmelding til årsmøtet sendes til Lena H Mittet pr email på [lemi@equinor.com](mailto:lemi@equinor.com)

## Sameiet Dokkgata 4 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader		1 838 617	1 759 344	1 724 880	1 883 496
Ekstra innbetaling	1	675 000	4 725		675 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 513 617</b>	<b>1 764 069</b>	<b>1 724 880</b>	<b>2 558 496</b>
<b>Lønnskostnader</b>					
Styrehonorar	2	110 000	55 000	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	2	15 510	7 755	7 755	7 755
Annen personalkostnad		0			
<b>Sum lønnskostnader</b>		<b>125 510</b>	<b>62 755</b>	<b>62 755</b>	<b>62 755</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Regnskapshonorar	3	100 815	76 650	73 005	99 228
Revisjon	3	14 871	9 527	6 000	15 004
Leie lokaler		9 795	9 670	6 500	
Forsikring		338 767	318 383	290 000	334 302
Alarm/brannalarm/sikkerhet		14 867	29 830	18 852	35 435
Nøkkeloppbevaring		2 941			
Fjernvarme		9 851	25 220	36 876	36 777
Strøm		85 192	76 552	93 060	80 140
Reparasjon/vedlikehold bygning	4	144 675	641 413	485 418	450 000
Reparasjon/vedlikehold utstyr		6 170	110		25 000
Vedlikeholdsavsetning	4	580 000			580 000
Renhold		209 532	188 366	165 000	199 054
Matteleie		23 496	22 459	20 000	22 989
Arkitekthonorar		31 647	15 638		
Heis		98 821	62 876		65 339
Vaktmester		70 829	102 381	68 760	85 675
Internett/TV		293 422	281 119	301 914	295 175
Sommervedlikehold		100 281	92 215	70 500	96 826
Vintervedlikehold		14 605	24 391	16 000	25 000
Møteutgifter		4 667	3 990		4 190
Lisenser		31 106	22 718	12 840	23 706
Porto		3 113	2 187	300	2 757
diverse kostnader					13 727
Gebyr bank		4 125	4 347	3 600	4 667
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 193 588</b>	<b>2 010 042</b>	<b>1 669 880</b>	<b>2 502 746</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>194 519</b>	<b>-308 728</b>	<b>0</b>	<b>750</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Gebyr leverandører		1 718	1 012		750
Renteinntekter		346	336		
<b>Sum finans</b>		<b>-1 372</b>	<b>-676</b>	<b>0</b>	<b>-750</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>5</b>	<b>193 147</b>	<b>-309 405</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføring opptjent egenkapital		76 518	192 776		
Overført til udekket tap		-116 629	116 629		

Org.nr: 980440575

## Sameiet Dokkgata 4 - Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	5 323	3 385
Forskuddsbetalte kostnader	6	167 088	68 581
Opptjente renter			
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	7	713 521	26 196
Sparekonto	7	0	23 455
Skattekonto	7	2	2
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>885 935</b>	<b>121 620</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>885 935</b>	<b>121 620</b>

Org.nr: 980440575

## Sameiet Dokkgata 4 - Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	0
Udekket tap		0	-116 629
Årets resultat	5	76 518	
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>76 518</b>	<b>-116 629</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Vedlikeholdsfond	4	580 000	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>580 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		152 395	154 725
Forskudd fra beboere	8		16 470
Påløpte styrehonorar inkl aga	2,8	62 755	62 755
Påløpte kostnader	8	14 266	4 299
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>229 416</b>	<b>238 249</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>809 416</b>	<b>238 249</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>885 935</b>	<b>121 620</b>

Trondheim

13.03.2026

Lena K H Mittet  
Styreleder

Karin T H Juvik  
Styremedlem

Atle Vaadan  
Styremedlem

Org.nr: 980440575

## Budsjett 2026

### Sameiet Dokkgata 4

		Budsjett	Resultat pr	Estimert resultat
<b>Inntekter</b>		<b>Budsjett 2026</b>	<b>2025</b>	<b>31.12.25</b>
3100	Felleskostnader	1,938,357	1,883,496	1,838,617
3100	Ekstra innbetaling	675,000	675,000	675,000
3105	Andre driftsinntekter			-
<b>Sum inntekter</b>		<b>2,613,357</b>	<b>2,558,496</b>	<b>2,513,617</b>
<b>Kostnader</b>				
6300	Leielokaler	11,500	10,154	12,736
6340	Lys,varme	94,000	80,140	85,192
6341	Fjernvarme	25,000	36,777	9,851
6360	Renhold	210,000	199,054	209,532
6365	Matteleie	24,500	22,989	23,496
6371	Brannalarm/nødløys/årlig kontroll	15,500	35,435	14,867
5330	Styrehonorar	67,650	55,000	110,000
5400	Arbeidsgiveravgift på styrehonorar	9,550	7,755	15,510
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	100,000	450,000	150,845
6674	Heis	95,000	65,339	98,821
6600	Maling	-	25,000	-
6700	Revisjon	15,500	15,004	14,871
6705	Regnskapsførerhonorar	80,000	99,228	100,815
6770	Vaktmestertjenester	90,000	85,675	70,829
6771	Sommervedlikehold	50,000	96,826	100,281
6772	Vintervedlikehold	-	25,000	11,891
6775	Vedlikeholdsavsetning	580,000	580,000	580,000
6790	Andre honorarer	-	-	19,534
6791	Arkitekthonorarer	-	-	9,863
6880	Møtekostnader	-	4,190	4,667
6900	Internett/TV	310,000	295,175	293,422
6910	Lisenser	32,000	23,706	31,106
6940	Porto	300	2,757	3,113
7500	Forsikring	343,000	334,302	338,767
7770	Bankgebyrer	4,300	4,667	4,125
7790	Diverse kostnader	-	13,727	4,964
8155	Renter leverandører	-	750	1,372
<b>Sum kostnader</b>		<b>2,157,800</b>	<b>2,558,496</b>	<b>2,320,470</b>
<b>Resultat</b>		<b>455,557</b>	<b>0</b>	<b>193,147</b>
				<b>-26,103</b>

2025

# Årsmøte Sameiet Dokkgata 4



Sted:

Scandic Hotel Nidelva

Tid:

kl. 18.00 mandag 19. april 2025

# **Agenda for ordinært årsmøte i Sameiet Dokkgata 4**

Tid: Onsdag 29. april 2026 – kl. 18.00

Sted: Scandic Nidelven, Havnegata 1-3, 7400 Trondheim

Saksbehandling iflg. vedtektene etter følgende dagsorden:

## **1. Konstituering**

1.1. Valg av møteleder

1.2. Valg av protokollfører

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og eventuelle fullmakter

1.5. Godkjenning og eventuelle bemerkninger til innkallingen

## **2. Årsoppgjør for 2025**

2.1. Gjennomgang og godkjenning av regnskap for 2025 og budsjettet for 2026

2.2. Disponering av resultat

2.3. Revisjonsberetning

## **3. Styrets årsberetning for 2025**

## **4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026**

4.1 Styret foreslår å indeksregulere styrehonorar (honorar har ikke vært endret på 5 år)

## **5. Vedlikehold**

5.1 Forslag fra styret om etablering av Vedlikeholdsplan for bygget

5.2 Forslag fra styret om etablering av et felles brannvarslingsanlegg for å øke brannsikkerheten

## **6. Forslag fra styret vedrørende endring i Vedtektene for oppussingsarbeider**

7. Regulering av husleie (+5%)

8. Ekstra innbetaling til vedlikeholdsfond

9. Styrets forslag til screens

10. Innkomne forslag

## 11. Valg

11.1. Styret: På valg er ett styremedlem og to varamedlemmer (se forslag fra valgkomite)

11.2 Valgkomite:

På valg er ett medlem for to år

(se forslag fra styret)

## 12. Avslutning

## 2. Årsoppgjør for 2025 – egne vedlegg

Resultatregnskap 2025

Balanse 2025

Noter 2025

Revisors beretning

Budsjett 2026

## 3. Styrets årsberetning for 2025

Etter sameiermøtet 28.04.2025 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

### Styreleder:

Lena Haram Mittet (valgperiode: april 2025 til april 2027)

### Styremedlem:

Karin Juvik (valgperiode: april 2025 til april 2027)

### Styremedlem:

Atle Vaadan (valgperiode: april 2024 til april 2026)

### Varamedlem:

Geir Sneen (valgperiode: april 2025 til april 2026)

### Varamedlem:

Thomas Nordberg (valgperiode: april 2025 til april 2026)

### Valgkomité:

Alf Skevig (valgperiode: april 2025 til april 2027)

Espen Lien (valgperiode: april 2024 til april 2026)

### Revisor

Revisjonsfirma BDM (valgt for 2025)

### **Styremøter / årsmøtet**

I løpet av 2025 har det vært avholdt 11 styremøter. Det er behandlet mange saker, store og små. De fleste møtene har vært fysiske møter i tillegg til 2 på Teams.

Varamedlemmene er innkalt til alle møter.

Årsmøtet for sameiet for 2025 ble avholdt 28. april 2025 på Scandic Solsiden. 25 beboere møtte. De representerte 20 eierseksjoner. Fire fullmakter ble i tillegg levert og godkjent.

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

### **Informasjon om styrets arbeid i 2025**

Styret har som årsrapporten viser hatt mange oppgaver å løse i 2025, flere med behov for betydelig arbeid fra styreformann og styremedlemmer. Styret overtok saker fra det avtroppende styret, og det har dukket opp flere krevende saker, forsikringsrelaterte saker, nødvendig vedlikehold og utskiftning av teknisk utstyr samt gjennomgang av eksisterende kontrakter (dette har tatt mye tid!) endring i kontraktsforhold, herunder skifte av vaktmester.

Styret overtok en trang og vanskelig økonomisk situasjon, se også forretningsførers noter, og har derfor måtte vært særdeles nøye med tanke på prioritering av arbeid og prosjekter i Sameiet.

Styret opplever at dialogen med beboerne er god, med mange henvendelser og nyttige tilbakemeldinger, noe som gjør at feil og vedlikehold kan tas på et tidlig stadium. Det er fortsatt viktig at hver enkelt beboer følger med og varsler styret om det er noe som må følges opp eller rettes på i og rundt blokka vår.

Det er alltid lov for beboere å ta initiativ på vegne av fellesskapet når man ser at noe må ordnes. Det skaper et bedre bomiljø for oss alle.

## **Større saker:**

### **Oppgradering av fjernvarmeanlegg i teknisk rom**

Etter befaring og rapport fra Statkraft varme viste det seg at vårt fjernvarmeanlegg ikke var iht forskriftene. Styret måtte sette ut et prosjekt som ble utført av Flow vvs. Det ble mye fram og tilbake for å få innstilt anlegget riktig, men utpå høstparten var dette nå omsider i orden.

Styret søkte Statkraft om tilskudd til å dekke deler av kostnadene vi hadde ved oppgraderingen og fikk dekket 12.254,93. Derav lavere kostnader til fjernvarme enn beregnet pr budsjett for 2025.

### **Stans av søknadsprosess for prosjekt utvidelse av sykkelbod**

Det viser seg at Dokkgata 4 ligger i et vernet område. Iht tegningene er allerede eksisterende sykkelbod «utenfor» opprinnelig definert bruksområde for dette arealet. Byantikvaren hadde i tillegg negativ uttalelse til søknad sendt til kommunen av arkitektfirma PKA, grunnet Dokkgata ligger i vernet område. Søknaden til PKA var for øvrig mangelfull og kommunen kom med flere spørsmål / åpne punkter. Bl.a. til tilkomst for utrykningsbiler.

Styret vedtok at siden det ikke forelå noe vedtak fra tidligere årsmøte om gjennomføring av sykkelbod prosjektet – samt alle åpne spørsmål og negativ uttalelse fra byantikvaren – å terminere dette prosjektet.

Styret ser at det er behov for å gjøre noe mhp sykkelboden og vil bruke tid på å se etter løsninger for å bedre situasjonen.

### **Utbedring av mur mot Nidelva samt reparasjon av mur ved nedkjøring til garasje**

Før høstværet slo til fikk styret gjennomført utbedringer av mur mot Nidelva samt reparasjon av mur i nedkjøringen til garasjen. Det var godt å få dette ordnet før høstværet med mye fuktighet var over oss, vi var redd for at det ville ha forverret tilstanden ytterligere. Takk til Hent og Johannessen-Hagen som utførte arbeidet for oss.

### **Branntilløp i 1 etg A oppgangen**

Dette var en skremmende opplevelse! Styret var i dialog med politi og brannvesen samt beboer i den aktuelle leiligheten. Det ble en del arbeid med forsikrings sak etter branntilløpet. Denne saken satte en støkk i oss mhp brannvarslingsanlegget (eller

mangel på sådant) for et så stort sameie som Dokkgata 4 er. Styret har satt saken på agendaen og har arbeidet med denne saken utover høsten. Det er en kjensgjerning at vi trenger bedre varslings.

### **Lys i sykkelbod**

Lyset sto på døgnet rundt. Styret har besørget vedlikehold/oppgradering av lys slik at lyset skrur seg på ved bruk av følere samt utelysene på boden går av/på etter månefasene.

### **Vaktmester**

Gjennom høsten, og spesielt på senhøsten, var styret ikke fornøyd med leveransen av vaktmestertjenester. Det viste seg å være flere bakenforliggende årsaker. Creto varslet oss i midten av november at de hadde overdratt denne delen av sin forretningsvirksomhet til Heimdal Vaktmesterservice AS som ville overta tjenesten fra 1 desember.

Styret ba om å få fradrag for tjenester i november siden vi ikke kunne se at vi hadde fått tjenesten iht kontrakt. Regningen for november ble frafalt.

Styret har hatt tett dialog med nytt vaktmesterfirma, og har gjennomgått kontrakten som ble overdratt fra Creto. Styret har spisset innhold iht våre behov, og reforhandlet avtalen. I skrivende stund er vi ennå ikke helt i mål – vi avventer forhandlinger med samme firma for andre sameier i Dokkgata – da dette kan ha innvirkning (positivt) på vår pris.

Så langt er styret fornøyd med tjenesten som leveres fra nytt vaktmesterfirma.

### **Innvendige arbeider**

Styret har til kjedsommelighet purret beboere som skal modernisere sine leiligheter om hvilke retningslinjer som gjelder m.h.t. støy og bruk av fellesområdene. Styret bruker uforholdsmessig mye tid på gjentatt informering samt å «jakte» på håndverkere som enten ikke har blitt fulgt opp av seksjonseier som har bestilt de – eller som ikke bryr seg. Det som går igjen er

- dårlig eller manglende respekt for tidspunkter når støyende arbeid kan finne sted,
- utgangsdøra står tvunget åpen på vidt gap uten at noen passer på at uvedkommende ikke kommer seg inn i blokka,
- feilparkering av biler,

- støv og skitt i fellesområdene (oppgang) etter arbeider der ofte døra fra leiligheten som pusses opp ut til oppgangen står på vidt gap

Styret kommer til å bestille industriell nedvask av oppgangene på seksjonseier som har pusset opp sin regning.

Alle må følge våre vedtekter samt regler for oppussing og vise hensyn!

Vi gjentar at meisling og boring i betong kun skal foregå mellom kl. 09.00 og kl. 16.00.

Oppdatert sjekklister i forbindelse med oppussing er utarbeidet, den finnes på Lettstyrt.

### **P-plasser i kjelleren**

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

### **Vindusvask**

Alle vinduer ble vasket i mai, denne gang sammen med nr. 6 og nr. 2.

### **Info til beboerne**

Styret har forsøkt å informere beboerne i Dokkgata 4 jevnlig gjennom meldingstjenesten vi har i Lettstyrt-portalen. Det er sendt ut informasjon om små og store saker som har angått beboere og utleiere i blokka vår. Spørsmål som beboere og leietakere har lagt inn i portalen Lettstyrt er også forsøkt svart på fortløpende.

### **Rot og ulovlig oppbevaring i fellesarealene**

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

### **Oppsummering**

Styret har som vi ser hatt mange oppgaver også i 2025, hvorav flere har medført særdeles mye arbeid for styret i hele perioden. Dialogen med beboerne er god, med

mange nyttige tilbakemeldinger og meningsutvekslinger som er viktige for å ta vare på sameiets verdier på beste måte. Dette gjør at feil og vedlikehold kan tas på et tidlig stadium.

Støy i forbindelse med oppussing har tatt seg kraftig opp, og det vil nok bli enda flere oppussinger i tiden framover. Vi må sørge for at vedtekter og regler blir overholdt slik at det blir et så godt bomiljø som mulig for alle i Sameiet. Vi ønsker ikke å føle at vi bor på en evigvarende byggeplass. Vi må fortsatt holde et godt øye med alle aktiviteter som foregår rundt oss.

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

#### **Etablering av Vedlikeholdsplan for bygget**

Representant fra OBOS presenterer. Se vedlegg.

Sameiet skal ta stilling til om vi skal etablere vedlikeholdsplan for bygget. Det vil bli en engangssum sameiet må bekoste for å utarbeide selve planen samt en årlig avgift for å forvalte planen.

#### **Etablering av et felles brannvarslingsanlegg for å øke brannsikkerheten**

Finansieres ved engangsbetaling fra seksjonseierne. Samt serviceavtale, fellesutgifter. Sameiet må og ha egen avtale med Brannvesenet, fellesutgifter.

Styret foreslår en løsning som innbefatter føler i hver leilighet, tilbakestillingsknapp i hver leilighet samt direkte varslingsknapp til Brannvesenet.

Leverandør presenterer.

#### **Økonomi**

Husleien økes i år med 5 % fra 1. juli, som er innenfor rammen til styrets beslutninger. I inneværende år har det grunnet økte kostnader generelt, herunder strømpriser

Sameiet har et klart behov for å sette av midler til vesentlig vedlikehold de kommende år. Herunder utskifting av vinduer og mulig vedlikehold av tak. Bygget vårt nærmer seg 30 år, så en Vedlikeholdsplan for bygget er viktig slik at Sameiet får prioritert og utført

vedlikehold før det er for sent, samt etablering av et felles brannvarslingsanlegg for å sikre liv og eiendom. Styret fremmer derfor forslag til ekstrainnbetalinger i årsmøtet.

Trondheim, 29.4.2026

For styret for Sameiet Dokkgata 4:

Lena H Mittet  
styreleder

Karin Juvik  
styremedlem

Atle Vaadan  
styremedlem

Geir Sneen  
varamedlem

Thomas Nordberg  
varamedlem

#### **4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026**

4.1 Styret foreslår å indeksregulere styrehonorar (honorar har ikke vært endret på 5 år)

Indeks endring april 2020 til april 2025 på 23%.

Styrehonorar foreslås regulert fra 55000 til 67650 (+ 23%).

##### **Forslag til vedtak:**

Godtgjørelse reguleres som foreslått.

#### **5. Vedlikehold**

##### **5.1 Forslag fra styret om etablering av Vedlikeholdsplan for bygget**

##### **Forslag til vedtak:**

At Sameiet skal etablere Vedlikeholdsplan for bygget som foreslått vedtas.

##### **5.2 Forslag fra styret om etablering av et felles brannvarslingsanlegg for å øke brannsikkerheten**

**Forslag til vedtak:**

Brannvarslingsanlegg for bygget som foreslått vedtas.

**6. Forslag fra styret vedrørende endring i Vedtektene for oppussingsarbeider****DEPOSITUM VED FLYTTING OG OPPUSSING**

Eier av boenhet plikter å deponere kr. 20.000,- til sameiets depositumskonto ved inn- og utflytting, samt ved oppussings- eller renovasjonsarbeider i boenheten. Dette for å sikre sameiet erstatning ved eventuelle skader og renhold på sameiets eiendom.

Før flytting eller arbeider skal påbegynne må eier kontakte styret for befaring og innbetaling av depositum. Styret kan nekte / avvise kontraktører adgang til bygningen dersom depositum og varsel ikke er utført.

Dersom en eier eller beboer er i tvil om flyttingen eller arbeidet er av en slik art at det utløser plikt til å betale depositum må styret kontaktes.

Depositumet, etter eventuelt fratrukk for oppståtte skader, eller rengjøring, returneres etter at arbeidene eller flyttingen er avsluttet, samt at det er foretatt en befaring med styret. Ved tvist om eventuelt erstatningsansvar gjelder reglene i tvistemålsloven.

Depositumet er ikke rentebærende.

**Forslag til vedtak:**

Depositumordning som foreslått vedtas.

**7. Regulering av husleie (+5%)**

Iht prisøkning generelt i samfunnet.

**8. Ekstra innbetaling til vedlikeholdsfond**

Forslag av styret i Sameiet Dokkgata 4: Sak: Innhenting av ny kapital fra andelshaverne  
Økonomien i sameiet er som fortsatt ikke den beste, da flere større saker har medført store kostnader de siste årene. Vi merker at bygget nå er 28 år gammelt og vi ser at det, i tillegg til skisserte planer om vedlikeholdsplan, felles brannvarslingsanlegg og nødvendige reparasjoner, også kan komme flere andre nødvendige reparasjoner på bygget og installasjoner. Styret forstår derfor at vi nok en gang henter inn ekstra kapital

fra andelshaverne. Dette både for å betale for fremlagte planer, samt at vi skal bygge opp ekstrakapital som en sikkerhetsmargin for de neste årene.

#### **Forslag til vedtak:**

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

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

#### **9. Styrets forslag til screens**

Legges fram på møtet.

#### **Forslag til vedtak:**

Foreslått farge velges.

#### **10. Innkomne forslag**

Det har ikke kommet inn noen forslag fra beboerne til styret.

#### **11. Valg**

##### **11.1. Valg av nytt styre i sameiet**

#### **Fra valgkomiteen:**

I år er følgende personer på valg til styret:

Styremedlem Atle Vaadan

Varamedlem Geir Sneen

Varamedlem Thomas Nordberg

### **Forslag til nytt styre:**

Lena Haram Mittet,  
styremedlem og styreleder (ikke på valg) Valgperiode: april 2025 til april 2027

Atle Vaadan, styremedlem (gjenvalg) Valgperiode: april 2026 til april 2027

Kari Tverå Hansen Juvik,  
styremedlem (ikke på valg) Valgperiode: april 2025 til april 2027

Geir Sneen, varamedlem (gjenvalg) Valgperiode: april 2026 til april 2027

Thomas Nordberg, varamedlem (gjenvalg) Valgperiode: april 2026 til april 2027

De som er foreslått er forespurt og har sagt seg villig til å stille.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen i Sameiet Dokkgata 4,

Alf Skevig  
Sign.

Espen Lien  
Sign.

### **11.2 Valg av ny valgkomite:**

Styret i sameiet foreslår følgende valgkomite:

Espen Lien Valgperiode: april 2026 til april 2028

Alf Skevig (ikke på valg) Valgperiode: april 2025 til april 2027

### **12. Avslutning**

## Sameiets avtaleforhold

Sameiet er registrert i Brønnøysund med foretaksnr. 980 440 575

Sameiets forretningsfører er **Creto Regnskap og forvaltning**.

Eventuell bestilling av nøkler skjer til forretningsfører alternativt styreleder. Nøkler betales av hver enkelt sameier.

Vaktmestertjenester: **Heimdal Vaktmesterservice AS**

Revisor for sameiet er **BDM**

Vårt forsikringsselskap er **Gjensidige**

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

Renhold av trappeoppganger og inngangsparti utføres av **ISS Facility Services**

**Trondhjems Vask og Renseri AS** står for rengjøring av matter i 1. etasje og i kjellergangen

Service på ventilasjonsanlegget utføres av **Energima**

Service på garasjeport utføres av **Hørmann Central-Norge AS**

Service på heiser utføres av **Kone AS**

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

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

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

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

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

### **Fortsatt drift:**

Vår forretningsfører Creto Regnskap og Forvaltning AS har lagt fram årsregnskapet for 2025. Regnskapet forutsetter fortsatt drift av Sameiet Dokkgata 4

### **Arbeidsmiljø og ytre miljø.**

Sameiet har ikke ansatte og driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø

# MØTEPROTOKOLL

## ÅRSMØTE SAMEIET DOKKGATA 4

*Tid: Onsdag 29. april 2026 – kl. 18.00*

*Sted: Scandic Nidelven, Havnegata 1-3, 7400 Trondheim*

Saksbehandling iflg. vedtektene etter følgende dagsorden:

### 1. Konstituering

**1.1.** Valg av møteleder : Lena Haram Mittet

**1.2.** Valg av protokollfører: Karin Tverå Juvik

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

Jan Kåre Tapper

**1.4** Antall fremmøtte: 22 Antall godkjente fullmakter:6 Antall stemmeberettigede: 23

**1.5.** Godkjenning og eventuelle bemerkninger til innkallingen:

Innkalling og papirer til dette årsmøtet har vært sendt ut digitalt. Noen ønsker innkalling på papir, dette fordi årsmøtet er viktig for beboerne. De som ønsker innkalling på papir kan gi melding om det når invitasjon sendes ut neste gang.

Det kom fram ønske om skriftlig avstemning i stedet for håndsopprekning. Litt diskusjon om hvorvidt dette skal gjøres gjeldende, ev for noen saker eller for alle saker. Ved stemming var det 3 stemmer for å ha skriftlige avstemninger. Styret tar med dette innspillet og ser på saken, og også på forretningsorden.

### 2. Årsoppgjør for 2025

**2.1.** Gjennomgang og godkjenning av regnskap for 2025 og budsjettet for 2026

Creto regnskap og forvaltning gikk gjennom regnskap og godkjenning av regnskap for 2025, og gjennom budsjettet for 2026.

Det er nå lagt inn en egen post for vedlikeholdsavsetning, noe som blir viktig for fremtidig vedlikehold.

Regnskap godkjent.

Budsjettet for 2026 legger opp til å fortsette avsetning til vedlikehold. Det er lagt inn mindre midler til sommer – og vintervedlikehold. Vaktmesteren tar noen oppgaver, og noe gjøres av beboerne.

Budsjett godkjent enstemmig.

## 2.2. Disponering av resultat

Årsresultat for 2025 kr 193147 overføres opptjent egenkapital kr 76518 og til udekket tap fra 2024 kr 116629.

Godkjent.

## 2.3. Revisjonsberetning

Ingen spesielle bemerkninger. Godkjent.

## 3. Styrets årsberetning for 2025

Etter sameiermøtet 28.04.2025 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

### Styreleder:

Lena Haram Mittet (valgperiode: april 2025 til april 2027)

### Styremedlem:

Karin Tverå Juvik (valgperiode: april 2025 til april 2027)

### Styremedlem:

Atle Vaadan (valgperiode: april 2024 til april 2026)

### Varamedlem:

Geir Sneen (valgperiode: april 2025 til april 2026)

### Varamedlem:

Thomas Nordberg (valgperiode: april 2025 til april 2026)

### Valgkomité:

Alf Skevig (valgperiode: april 2025 til april 2027)

Espen Lien (valgperiode: april 2024 til april 2026)

### Revisor

Revisjonsfirma BDM

Styret har hatt 11 møter. Det har vært et travelt år med flere større saker. Det har vært mye dialog på telefon utenom møtene.

Det måtte ordnes med oppgradering av fjernvarmeanlegg i tekniske rom for å få dette i tråd med forskriftene. Et prosjekt med utvidelse av sykkelbod måtte etter hvert legges bort fordi dette ikke var mulig av ulike årsaker, herunder Dokkgata 4 er vernet område (byantikvaren) samt tilkomst av brann- og utrykningskjøretøy. Av ytre vedlikehold er det

gjort utbedring av mur mot Nidelva og mot nedkjøring garasje. Lys i sykkelboden er nå innvendig styrt av følere (tidligere sto det lys på hele døgnet) samt etter månefaser for de to lysene ute (ned mot garasjeinnkjøring og utenfor inngang til sykkelboden). Det var et branntilløp i oppgang A som aktualiserte behov for bedre brannvarslings. I tillegg har det vært forsikringsrelaterte saker, nødvendig vedlikehold og utskiftning av teknisk utstyr, samt gjennomgang av eksisterende kontrakter (dette har tatt MYE tid) og endring i kontraktsforhold, herunder skifte av vaktmester.

Styret gjør prioriteringer innenfor et trangt budsjett, med ønske om at feil og vedlikehold skal tas snarest mulig. Det er viktig og positivt at beboerne tar kontakt når feil og mangler oppstår.

#### *Kommentarer fra årsmøtet:*

Til fjernvarmeanlegget: dyser bør vurderes skiftes ut ved problem. Dette kan særlig være aktuelt i etasjer øverst i bygget. Dette gjelder den enkelte seksjonseier – det gjelder hver seksjonseier sitt tekniske rom – som er den enkelte seksjonseier sitt ansvar (ikke sameiet).

Til sykkeloppbevaring: Det letes etter nye løsninger for løsning inne i sykkelboden. Det kom forslag om at det festes lapp/strips med navn og leilighet på hver sykkel.

## **4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026**

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår å indeksregulere styrehonorar (honorar har ikke vært endret på 5 år)

**Vedtatt med 2/3 flertall**

## **5. Vedlikehold**

### **5.1 Forslag fra styret om etablering av Vedlikeholdsplan for bygget**

Representanten fra OBOS meldte dessverre fravær kort tid i forveien gr sykdom. Thomas orienterte, det vil bli en engangssum sameiet må bekoste for å utarbeide selve planen, samt en årlig avgift for å forvalte planen. Styret mener det er viktig å få på plass en slik plan da bygget vårt nærmer seg 30 år og det vil sannsynligvis være kostnadskreven arbeid i årene framover. Det er behov for profesjonell bistand i forhold til prioritering for hvilke vedlikeholdsarbeider som må prioriteres først samt hvilken spareplan sameiet må legge opp til for å kunne ha midler til å gjennomføre vedlikeholdsarbeidene.

Saken ble ikke behandlet på møtet pga tidsnød. Forslag om utsettelse kom fra salen fordi møtet hadde trukket ut i tid. Styret får samme oppdrag som for pkt 5.2. som ble diskutert lenge, og hvor man ikke kom til en avstemming. I stedet innkalles til ekstraordinær generalforsamling over sommeren for å stemme ja/nei om etablering av Vedlikeholdsplan. Detaljert saksunderlag vil distribueres i god tid før den ekstraordinære generalforsamlingen

## 5.2 Forslag fra styret om etablering av et felles brannvarslingsanlegg for å øke brannsikkerheten

Dagens regelverk gjør at nye bygg må ha slik varsling, men det har ikke tilbakevirkende kraft. Et slikt anlegg finansieres ved engangsbetaling fra seksjonseierne. I tillegg kommer fellesutgifter til en serviceavtale og sameiet må også dekke fellesutgifter til egen avtale med brannvesenet. Styret foreslår en løsning som innbefatter føler i hver leilighet, med en tilbakestillingsknapp i hver leilighet, samt direkte varsling til brannvesenet.

Styret foreslår at engangssum for investering (12000 pluss mva per seksjon for en føler) dekkes etter engangsbetaling fra den enkelte seksjonseier. Serviceavtale (ca 30000 per år – inkludert termografisk sjekk av ledninger, kontroll av brann- og nødlis samt installerte følere og sentraler) vil inngå i felleskostnader.

Leverandøren presenterte og det var mange spørsmål.

### **Vedtak:**

Espen Lien la fram forslag om å utsette saken som ble vedtatt. Årsmøtet berstyret jobbe videre med saken og konkretisere hva som vil bli utgifter med/uten vaktsselskap – om varsling skal gå direkte til brannvesenet – eller via et vaktsselskap. Styret kan legge fram konkrete forslag, ett med varsling via vaktsselskap og ett med versling direkte til brannvesenet. Inkludert leverandør / pris /utgifter for den enkelte – inkludert pris om en seksjon trenger flere følere enn en – pris for 2 og 3 må legges fram. Saken tas opp på ekstraordinær generalforsamling over sommeren for å stemme ja/nei over hvilken løsning sameiet velger. Detaljert saksunderlag vil distribueres i god tid før den ekstraordinære generalforsamlingen

## 6. Forslag fra styret vedrørende endring i Vedtektene for oppussingsarbeider

### *DEPOSITUM VED FLYTTING OG OPPUSSING*

*Eier av boenhet plikter å deponere kr. 20.000,- til sameiets depositumskonto ved inn- og utflytting, samt ved oppussings- eller renovasjonsarbeider i boenheten. Dette for å sikre sameiet erstatning ved eventuelle skader og renhold på sameiets eiendom. Før flytting eller arbeider skal påbegynne må eier kontakte styret for befaring og innbetaling av depositum. Styret kan nekte / avvise kontraktører adgang til bygningen dersom depositum og varsel ikke er utført. Dersom en eier eller beboer er i tvil om flyttingen eller arbeidet er av en slik art at det utløser plikt til å betale depositum må styret kontaktes. Depositumet, etter eventuelt fratrukk for oppståtte skader, eller rengjøring, returneres etter at arbeidene eller flyttingen er avsluttet, samt at det er foretatt en befaring med styret. Ved tvist om eventuelt erstatningsansvar gjelder reglene i tvistemålsloven. Depositumet er ikke rentebærende.*

**Vedtatt med 2/3 flertall****7. Regulering av husleie (+5%)**

Husleien reguleres med 5% fra 01.07.26 i tråd med generell prisstigning.

**8. Ekstra innbetaling til vedlikeholdsfond**

Økonomien i sameiet er som fortsatt ikke den beste, da flere større saker har medført store kostnader de siste årene. Vi merker at bygget nå er 28 år gammelt og vi ser at det, i tillegg til skisserte planer om vedlikeholdsplan, felles brannvarslingsanlegg og nødvendige reparasjoner, også kan komme flere andre nødvendige reparasjoner på bygget og installasjoner. Styret foreslår derfor at vi nok en gang henter inn ekstra kapital fra andelshaverne. Dette både for å betale for fremlagte planer, samt at vi skal bygge opp ekstrakapital som en sikkerhetsmargin for de neste årene.

**Vedtatt:**

Spørsmål om innbetaling falt ut ettersom budsjettet er vedtatt tidligere i møtet.

Det er ingen innvendinger til at innbetalingene gjøres 1.juli og 1.oktober.

**9. Styrets forslag til screens**

Det foreslås mørk gråbrun screens som vist på bilde.

**Vedtatt med 2/3 flertall 10. Innkomne forslag**

Styreleder foreslår at det tas inn i husordensreglene at 8.mai anses som en helligdag hvor det ikke skal utføres støyende arbeid.

**Forslag vedtatt.****11. Valg**

**11.1.** Styret: På valg er ett styremedlem og to varamedlemmer

**11.2** Valgkomite: På valg er ett medlem for to år

**Forslag til nytt styre:**

Lena Haram Mittet, styremedlem og styreleder (ikke på valg) Valgperiode: april 2025 til april 2027

Atle Vaadan, styremedlem (gjenvalg) Valgperiode: april 2026 til april 2027

Karin Tverå Hansen Juvik, styremedlem (ikke på valg) Valgperiode: april 2025 til april 2027

Geir Sneen, varamedlem (gjenvalg) Valgperiode: april 2026 til april 2027

Thomas Nordberg, varamedlem (gjenvalg) Valgperiode: april 2026 til april 2027

Styret i sameiet foreslår følgende valgkomite:

Espen Lien (gjenvalg)

Valgperiode: april 2026 til april 2028

Alf Skevig (ikke på valg)

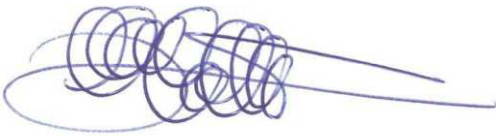
Valgperiode: april 2025 til april 2027

**Vedtak:**

Alle gjenvolgt.

Trondheim 30.04.26

Karin Tverå Juvik (ref.)



Lena Haram Mittet

(Møteleder)



Jan Kaare Tapper

(Seksjonseier)

# Sameiet Dokkgata 4

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

Tid: Mandag 28. april 2025

Sted: Møterom på Scandic Solsiden Hotell

### Saker:

Konstituering

### Valg av møteleder:

Alf Skevig ble foreslått og valgt.

### Valg av sekretær:

Ulf Dalheim ble foreslått og valgt.

### Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder:

Hans Olav Torsen ble foreslått og valgt.

### Registrering av antall stemmeberettigede og eventuelle fullmakter:

25 beboere møtte. De representerte 20 eierseksjoner. I tillegg ble det fremlagt fire fullmakter, som alle ble godkjent.

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

### Saksliste:

#### 1) Godkjenning av innkalling:

Innkallingen ble godkjent uten merknader.

#### 2) Årsoppgjør for 2024

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

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

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

Regnskap og budsjett samt revisorberetning ble enstemmig vedtatt.

BDO ble valgt som sameiets revisor for et nytt år.

### 3) Styrets årsmelding for 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4) Godtgjørelse til styrets medlemmer**

Styret foreslo uendret styrehonorar, totalt kroner 55 000,-. Dette ble enstemmig vedtatt.

#### **5) Inntømme forslag**

##### **5.1 Innhentning av ny kapital.**

Styret hadde foreslått at det hentes inn i snitt 15 000 kroner fra hver eierandel.

Innbetalingen deles opp i to deler, som betales 1.7 og 1.10.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

##### **5.2 Trekk fra vinduer**

Tom Erik Stigum etterlyser at det gjøres noe med trekk fra vinduer.

Det ble vedtatt at årsmøtet ber styret undersøke omfanget og kommer med forslag og eventuell kostnadsramme for eventuell utbedring.

##### **5.3 Skifte av ytterdører**

Gunnar Brønne hadde foreslått en tilleggsinnbetaling på 10 000 kroner per leilighet for å skifte ytterdører. Vedtak gjort om at skifte av dører vurderes av det nye styret sammen med de øvrige tiltak som er fremlagt.

##### **5.4 Presiseringer i vedtekter og husregler**

Innspill fra Dora Steen Johansen ble vedtatt oversendt det nye styret for videre behandling.

#### **6) Valg**

##### **6.1 Valg av nytt styre i sameiet**

Valgkomiteens leder, Gunnar Brønne, la frem valgkomiteens innstilling.

Følgende ble valgt:

Lena Haram Mittet – nytt styremedlem/styreleder fra april 2025 til april 2027 – valgt ved akklamasjon.

Karin Tverå Hansen Juvik – nytt styremedlem – fra april 2025 til april 2027 - valgt med 19 mot 5 stemmer.

Geir Sneen – gjenvalg varamedlem – fra april 2025 til april 2026 - valgt med 19 mot 5 stemmer.

Thomas Nordberg – nytt varamedlem – fra april 2025 til april 2026 - valgt ved akklamasjon.

Atle Vaadan – styremedlem (ikke på valg) - fra april 2025 til april 2026.

##### **6.2. Valg av ny valgkomite**

Styret foreslo følgende valgkomite:

Espen Lien (ikke på valg) – fra april 2025 til april 2026.

Alf Skevig (ny) – fra april 2025 til april 2027 – valgt ved akklamasjon.

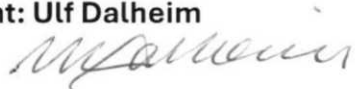
#### **Avslutning**

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

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

**Trondheim, 28.4. 2025**

**Referent: Ulf Dalheim**



**Protokollen er gjennomlest og godkjent:**



Alf Skevig



Hans Olav Torsen



TRONDHEIM KOMMUNE  
AVDELING BYUTVIKLING  
BYGGESAKSKONTORET

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Elvehavnbygg AS  
Fjordgata 11  
7010 TRONDHEIM

Deres ref.

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

Dato  
24.06.1998

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

BYGGHERRE: Elvehavnbygg AS

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: BOLIG

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

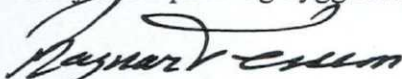
Arbeidet er besiktiget den **22.06.98**

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen  
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling

  
**Ragnar Tessem**



Per Knutsen Arkitektkontor  
Brattørgata 5

## FERDIGATTEST

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Erik Prestmo

Vår ref.  
99/06554/621  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.  
9536./pf

Dato  
07.01.2003

### DOKKGATA 4, FERDIGATTEST FOR MONTERING AV UTVENDIG SOLAVSKJERMING

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

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 17.12.2002.

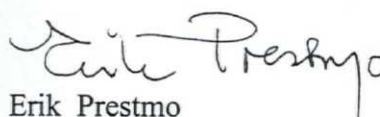
I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

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

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

  
Bente Haugrønning  
bygningssjef

  
Erik Prestmo  
saksbehandler

Kopi:

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



## Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

### **Byggesøknader innsendt før 1.1.1998**

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

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

### **Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010**

Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

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

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

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

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

### **Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010**

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

### **Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak**

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

### **Relevant lovverk**

[Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest](#)  
[Byggesaksforskriften \(SAK10\) § 8-1. Ferdigstilling av tiltak](#)



Trondheim

## Matrikkelkart

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	409	295	0	40

### Orientering om matrikkelkart

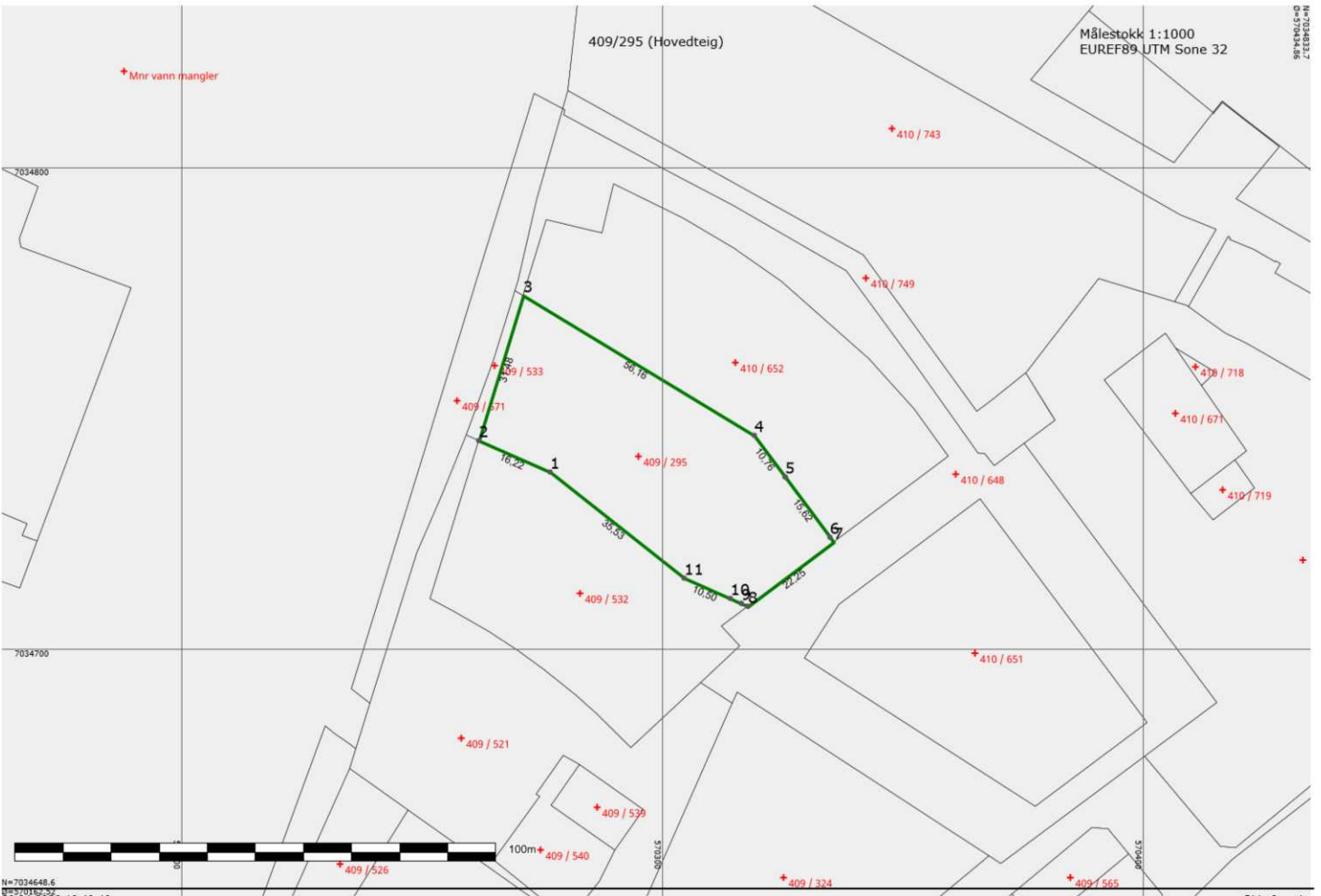
Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet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



409/295 (Hovedteig)

Målestokk 1:1000  
EUREF89 UTM Sone 32

+ Mnr vann mangler



N=7034648.6  
E=570150.3  
23.04.2026 13:40:40

Areal og koordinater

Areal: 2174,20

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7034740,00 Øst: 570295,00

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst						
1	7034736,77	570276,62	Ikke spesifisert	16,22	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	11	
2	7034743,31	570261,78	Ikke spesifisert	31,48	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	11	
3	7034773,41	570270,99	Ikke spesifisert	56,16	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	11	
4	7034744,40	570319,08	Ikke spesifisert	10,76	Umerket Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	11	
5	7034735,77	570325,51	Ikke spesifisert	15,62	Umerket Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	11	
6	7034723,23	570334,83	Ikke spesifisert	1,28	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	11	
7	7034722,21	570335,60	Ikke spesifisert	22,25	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	11	
8	7034708,89	570317,78	Ikke spesifisert	1,52	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	11	
9	7034709,50	570316,39	Ikke spesifisert	2,49	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	11	
10	7034710,51	570314,11	Ikke spesifisert	10,50	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	11	
11	7034714,74	570304,50	Ikke spesifisert	35,53	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	11	



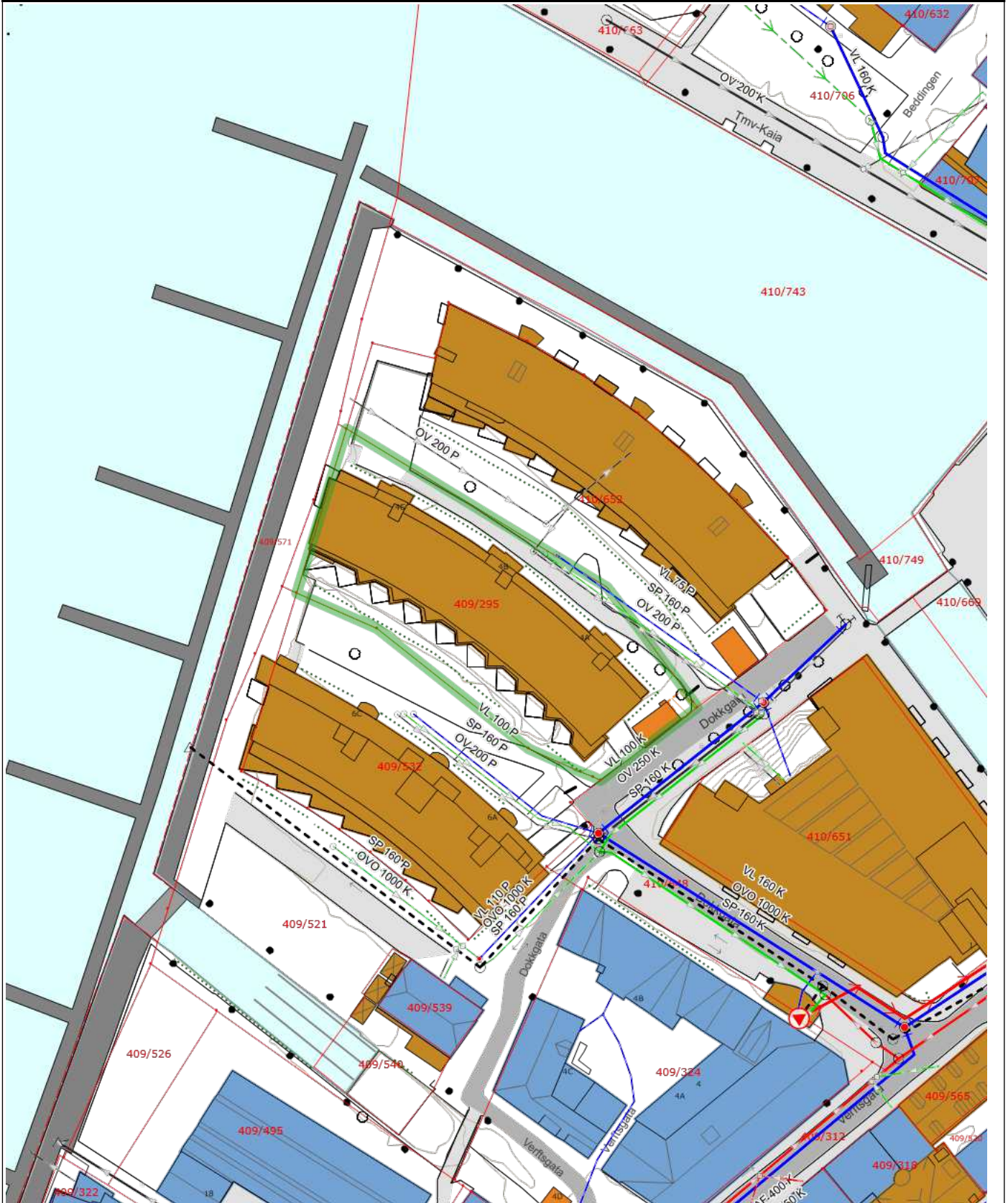
Trondheim

## Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 295	Fnr: 0	Snr: 40
Adresse:	Dokkgata 4A 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESP  
FOR NEDRE ELVEHAVN, FELT A3 OG A4**

Planen er datert: 06.08.96

Dato for siste revisjon av planen: 17.10.96

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 17.10.96

Dato for Bystyrets vedtak:

**1. GENERELT**

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

Området reguleres til følgende formål:

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

**2. BOLIGBEBYGGELSE**

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

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

2.2 Etasjetall, takform, bygningens utforming.

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

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

2.2.3 Generelt skal husene i planen bestå av 6 etasjer med inntrukket toppetasje.

Toppetasjene skal ha en smalere bredde enn hovedetasjene.

Dette for å gi de seks etasjes høye bygningene et lettere uttrykk og for å gi plass til takterrasser.

2.2.4 Takoppbygg som f.eks. heisoppbygg bør minimaliseres.

- 2.2.5 Mot vest og Nidelva skal bygningene være inntrukket i første etasje som vist på planen. Offentlig kaigulv skal trekkes inn under bygningen.
- 2.2.6 Bebyggelsen langs elva skal gis et felles uttrykk i form og materialbruk. Det skal tilstrebes samtidighet i utbygging av denne del av området.
- 2.2.7 Sjøppelsamleplasser skal etableres i parkeringskjeller nærmest nedkjøringsrampe eller i nødvendige boder.

### 2.3 Farger, fasademateriale

- 2.3.1 Fasader skal utføres med tegl som hovedmateriale. Utfyllende materiale av tre, stålplater, bærekonstruksjoner o.l. skal være mørke.
- 2.3.2 Fasademateriale og utforming skal fremlegges og nærmere bestemmes i forbindelse med byggemelding.

## 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE

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

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

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

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

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

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

## 4. PARKERING

- 4.1. Parkeringsdekning skal være iht krav gitt i Trondheim kommunes vedtekter for Midtbyen.
- 4.2. I alle bygg skal det være parkeringskjeller.
- 4.3. Parkeringskjeller skal ligge innenfor de angitte bygningsbegrensninger i planen.
- 4.4. Ferdig opparbeidet terreng/terrasse på tak av parkeringskjeller kan gå opp til cote

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

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

4.6 Nedkjøringsramper skal ligge som vist på planen.

## 5. FELLESOMRÅDER

5.1 Fellesområdene består av:

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

5.1.1 Fellesområdene er felles for alle boligene i området.

5.1.2 Nærlekeplasser legges i fellesareal mellom boligene.

## 6. PUMPE OG NETTSTASJON/TRAFO

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

6.2 Nettstasjonen skal byggemeldes særskilt.

## 7. FELLES BESTEMMELSER

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

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

7.3 Utomhusplan for området skal behandles samtidig med byggemelding.

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

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

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

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

## Saksprotokoll

**Utvalg:** Bygningsrådet  
**Møtedato:** 05.02.2019  
**Sak:** 12/19

**Tittel:** **Saksprotokoll - Innherredsveien, fastsetting av planprogram for fornying av kollektiv-traséen**

**Resultat:** Behandlet  
**Arkivsak:** 18/38198

**Vedtak:**

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

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

**Behandling:**

**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## Saksframlegg

---

### Fornyning av Innherredsveien, fastsetting av planprogram

Arkivsaksnr.: 18/38198

---

#### Forslag til vedtak:

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

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

#### Saken gjelder

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

#### Bakgrunn

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

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

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

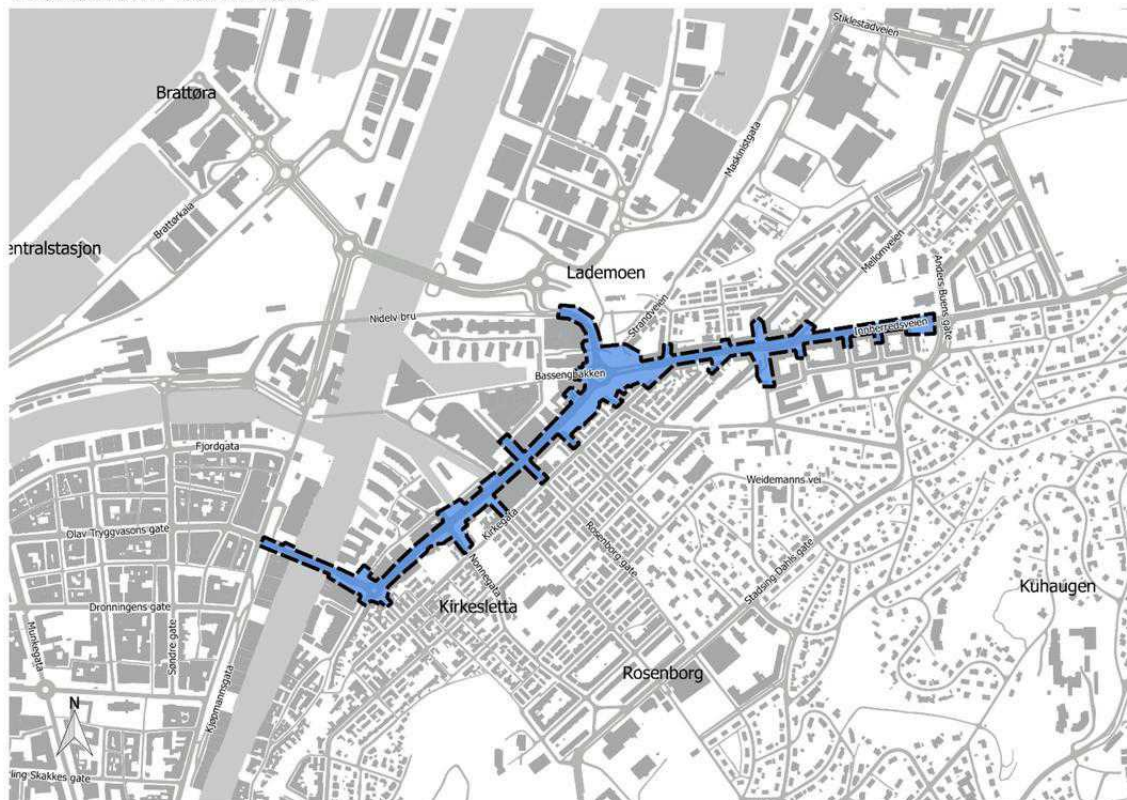
Oversikt over eiendommene som omfattes av planområdet, med adresse og gnr/bnr, er vedlagt.

#### Forholdet til overordnede planer

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

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

## Trondheim kommune



Gateprosjektets avgrensing,

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

### Reguleringsplaner i området

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

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

### Behov for utredninger

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

De utredningene som skal gjøres er:

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

## Trondheim kommune

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

### Alternativer som vil bli vurdert

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

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

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

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

### Planprosessen

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

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

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

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

## **Trondheim kommune**

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

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

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

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

Byggestart vil tidligst skje i september 2020.

### **Innkome merknader og endring av planprogrammet etter høring**

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

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

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

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

### **Rådmannens vurdering og konklusjon**

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

#### *Målkonflikter og problemstillinger*

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

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

#### *Utredningsalternativ*

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

## Trondheim kommune

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

### Medvirkning

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

### Konklusjon

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

Rådmannen anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Rådmannen i Trondheim, 21.1.2019

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Silje Meslo Lien  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg:

- Vedlegg 1: Planprogram med vedlegg
  - 1. Merknadsbehandling
- Vedlegg 2: Eiendomsliste



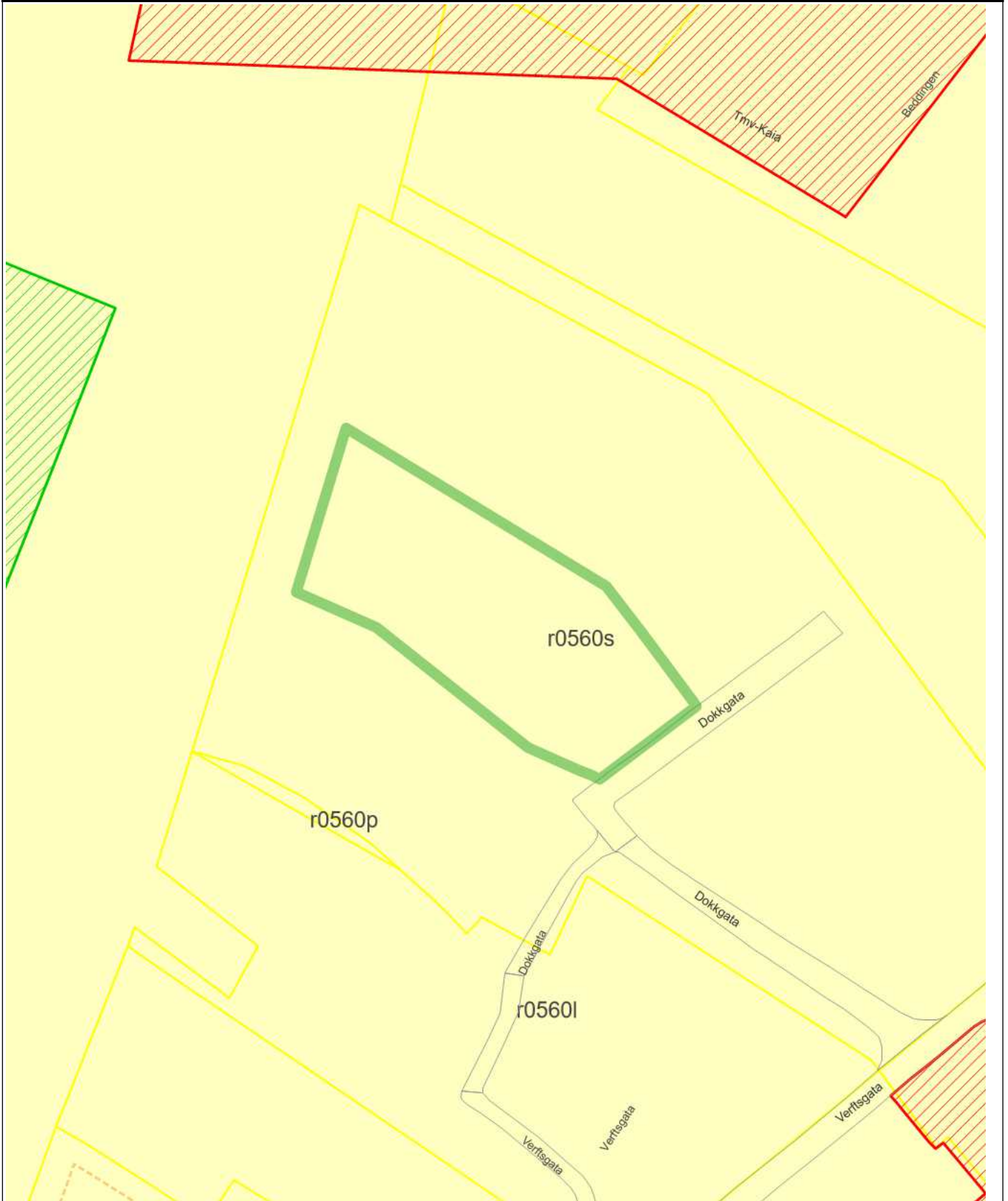
Trondheim

# PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 295	Fnr: 0	Snr: 40
Adresse:	Dokkgata 4A 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring



Veg

Privatveg gatenavn .



RpOmråde forslag

Fylkesveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - under  
bakkenivå



RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .



RpOmråde igangsatt



### TEGNFORKLARING

37A - P44 - OG BYGNINGSLOVENS §26

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER TU =
- PARKERINGSKJELLER
- FORRETNINGER, KONTORE
- INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNUTYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
  - Kjørebane (inkl. sykkel)
  - Trafikkøler, snøopplegg, skjøring/fylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTÅL (inkl. sykkel, snøopplegg o.l.)
- TREKAI
- GATETUN

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HOSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE
- FRIILFTSOMRÅDE
- PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
- FRIKSTØNSE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER

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

ANNET

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

STREKSYMBOLER

- reguleringsgrense
- byggesgrense
- regulert/eksisterende tomtgrense
- regulert/eksisterende veg
- anvisning av avkjøring

Tilført stasjetall angis med tall på planen

Bebyggelsesplan  
Felt A3 og A4 på Nedre Elvehavn

TRONDHEIM KOMMUNE  
AVDELING BYUTVYKLING  
BYPLANKONTORET

Plansen er utarbeidet av:

ARC pka

SAKSBEHANDLING:      ENDRET:

MALESTOKK: 1:500      REGULERINGSPLAN:      TEGNING:      Dato: 06.08.96

R-560



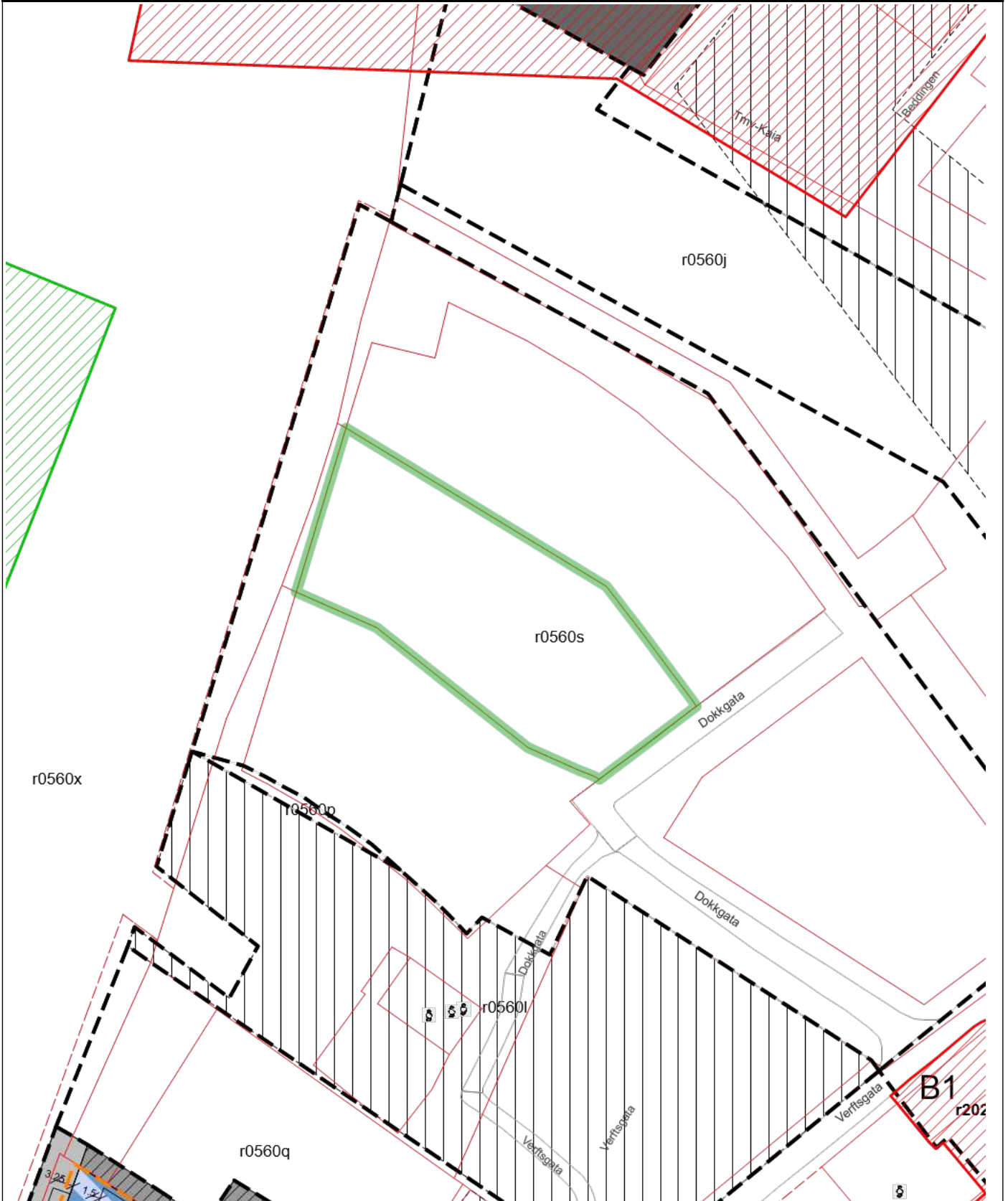
Trondheim

# Reguleringsplaner























Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 295	Fnr: 0	Snr: 40
Adresse:	Dokkgata 4A 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		Planlagt bebyggelse
	Måle- og avstandslinje		Bevaring av bygninger og anlegg		Bevaring av bygninger
	Gang-/sykkelveg		Kai		Felles gårdsplass
	Forretning/Kontor		RpFormålGrense		RpGrense
	Forretning/Kontor				



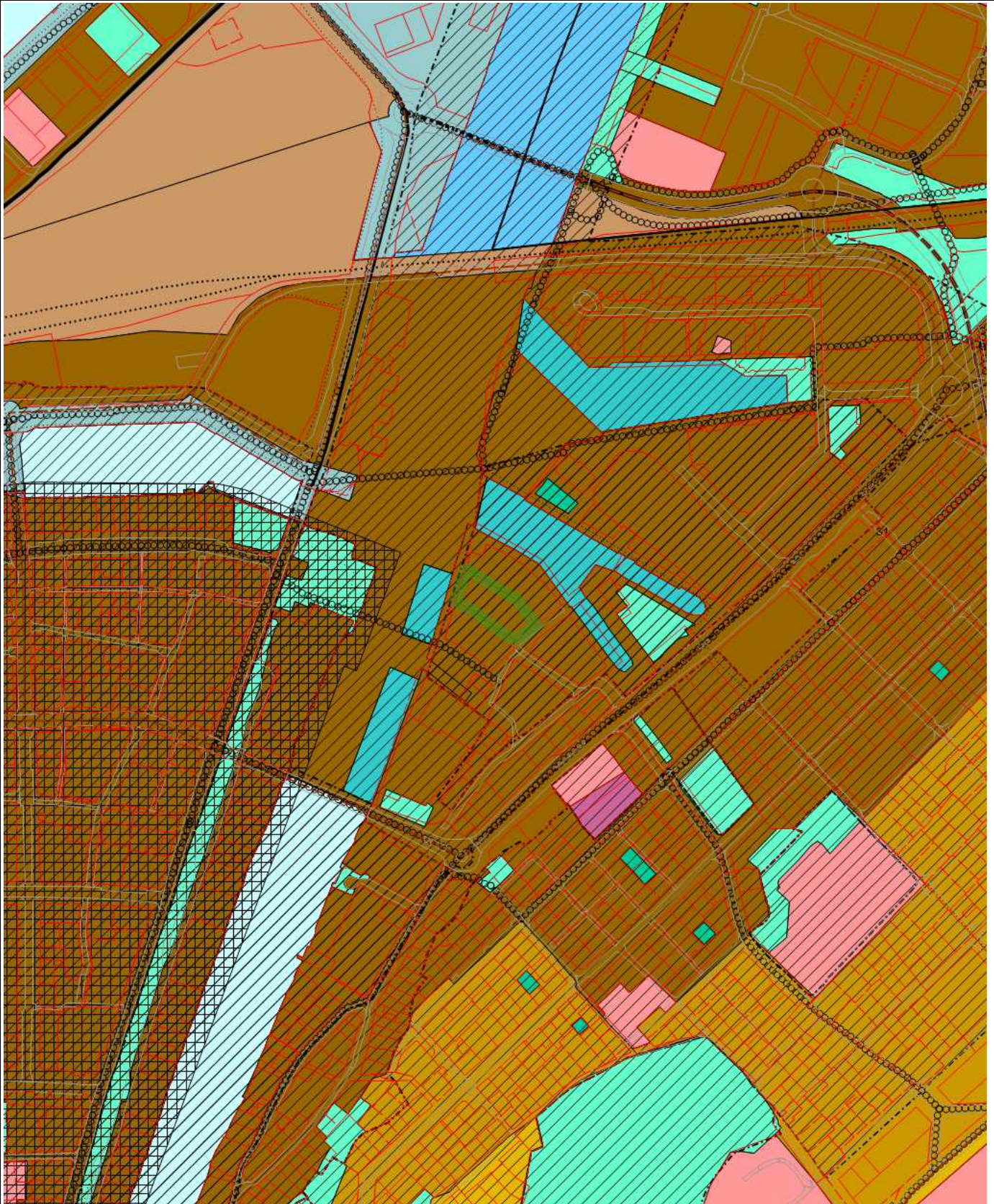
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel



































Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 295	Fnr: 0	Snr: 40
Adresse:	Dokkgata 4A 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000



# Tegnforklaring

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

Gateprosjekt Innherredsveien, innspill samlet og kommentert

Hvem	Hovedmomenter	Kommentarer
Silje Brødreskift Høyden	1. Savner forbindelse fra Innherredsveien via Bakke bru til prøveprosjekt i Olav Tryggvassons gate	1. Prosjektet skal ha tett samarbeid med de andre gateprosjektene, gatebruksplanen og andre infrastrukturprosjekt som skal sikre en helhet.
Ove Øien	1. Uttrykker bekymring ved trafiksikkerhet i kryss med grønt lys for gående samtidig som svingebevegelse for kjørende. 2. Ønsker gjennomkjøring for næringstrafikk av miljøhensyn ifht omkjøringer.	1. Trafiksikkerhet er et av utredningstemaene til prosjektet og skal ivaretas i det videre arbeidet. 2. Løsning for næringstrafikk er et av utredningstemaene og vil bli beskrevet og begrunnet.
NVE	1. Generelle innspill og henvisning til regelverk og veiledere	1. Tas til etterretning
Ruth Våpenstad	1. Bekymret for trygghet og lokalmiljø og ønsker tillatt kjøring for personbiltrafikk utenom rushtid for kollektivtrafikk for å unngå at gata ligger øde på kvelds og natt. 2. Lang omkjøringsveg for beboere i lokalmiljøet er også problematisk.	1. Opplevelseskvalitet og trygghet for gående langs gata skal utredes i det videre arbeidet 2. Kjøremønstre og virkninger vil bli vurdert og beskrevet i det videre planarbeidet.
Fylkesmannen i Trøndelag	1. <u>Støy og luft:</u> Det er viktig at det vurderes tiltak for å forbedre forholdene langs gata. Fylkesmannen viser her til tidligere dialog med Trondheim kommune om krav til støvvurderinger og tiltak i forbindelse med gjennomføring av miljø- og sikkerhetstiltak som Metrobuss-prosjekter og gatebruksplaner. Vi viser her til notat fra Fylkesmannen datert 8.9.2017 om «Støvvurdering i forbindelse med miljø- og sikkerhetstiltak». Det bør vurderes skjerming og avbøtende tiltak for den mest støutsatte bebyggelsen. Lokal skjerming av enkelte uteplasser kan være tiltak for å forbedre støyforholdene i deler av uterommene. 2. <u>Massehåndtering:</u> Det er bra at massehåndtering er et utredningstema. Overskuddsmasser fra byggeprosjekter i byen kan være utfordrende å håndtere. Det er positivt dersom noe masse kan gjenbrukes i anlegget. Forurenset masse som ikke gjenbrukes må deponeres på godkjent deponi. 3. <u>Overvannshåndtering:</u> Håndtering av overvann blir stadig viktigere når klimaet blir våtere og villere. Åpen overvannshåndtering, grønstruktur, grønne trafikkrabatter, bed, trær og alleer kan alle bidra til å øke fordrøyingen. Det er positivt dersom det kan legges inn slike elementer i det framtidige gateløpet. 4. <u>Helse og omsorg, barn og unge:</u> Det er gjennom gateprosjektet mulighet til å sikre god utvikling for strekningen som helhet, samt vurdere samlet effekt av ulike alternative løsninger. Planprogrammet har god struktur med definerte mål på ulike nivå og disse vurderes godt å prioritere viktige folkehelse tema. De tema som er valgt for konsekvensutredningen vurderes også godt å dekke folkehelseområdet. Særlig strekningen forbi Buran og Rosendal har allerede hatt en god utvikling etter åpningen av Strindheimtunnelen når det gjelder trafiksikkerhet. Også for støy og luftkvalitet vil en reduksjon i ÅDT ha positiv virkning. Samlet legger endringene grunnlaget for en transformering av de veinære områdene fordi utearealer i større grad kan tas i bruk for aktivitet og som møteplasser. Det er positivt at gateprosjektet har et tydelig fokus på utviklingen av urbane uterom. En økt	1. Det skal vurderes tiltak som kan forbedre støvsituasjonen i det videre arbeidet. 2. Under utredningstema massetransport tas det inn et tema om det er mulig å gjenbruke massene i anlegget 3. Under utredningstema klimaendringer skal det vurderes løsninger for åpen overvannshåndtering 4. Det vil ikke bli gjennomført konsekvensanalyser for prosjektet. Forholdene for gående, trafiksikkerhet og universell utforming er utredningstema i det videre arbeidet og skal beskrives og legges ved reguleringsplanen eller byggesaken.

Gateprosjekt Innherredsveien, innspill samlet og kommentert

	<p>attraktivitet vil ikke bare gjøre lokalmiljøet mer innbydende og trivelig, men kan også bringe folk i bydelen sammen utendørs, styrke tilhørighet og identitetsfølelse og gjennom dette bidra til et mer heterogent sammensatt beboermiljø.</p> <p>På tross av positiv utvikling er det særlig på strekningen nærmest sentrum varierende fremkommelighet for myke trafikanter langs Innherredsveien. Til dels er det alternative ruter som kan brukes, men det er likevel behov for en opprusting av spesielt fortau langs selve Innherredsveien. For å sikre alle grupper best mulig fremkommelighet, spesielt om vinteren er dette viktig. Universell utforming må legges til grunn som et viktig premiss i det videre arbeidet.</p> <p>Det er fremdeles behov for tiltak som kan bedre trafikksikkerheten, spesielt ved krysset ved Nonnegata og ved Solsiden. Dette er positivt at dette er løftet frem i planprogrammet.</p> <p>5. <u>ROS-analyse:</u> ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.</p>	<p>5. Tas til etterretning, ROS skal utarbeides og legges ved uavhengig av om det blir reguleringsplan eller byggeplan.</p>
Trøndelag fylkeskommune	<p><u>Kulturminner:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Under metodikk for kulturminner under bakken bør det stå: «Dialog med fylkeskommunen, eventuelt også Vitenskapsmuseet og Riksantikvaren». Dette ut fra at det er fylkeskommunen som har hovedansvar for arkeologi for denne bydelen.</li> <li>2. Vi gjør oppmerksom på at nedlagte Eli kirkegård, som var i drift mellom 1846 og 1940, delvis omfattes av planområdet. Dette gjelder tomta som UFFA-huset ligger på i dag, ved krysset mellom Innherredsveien og Stadsingeniør Dahls gate. Deler av planområdet berører også middelalderbyen (vest for Bakke bru) og Bakke kloster. Bakke kloster må avmerkes som hensynssone d) med tilhørende bestemmelser, se vedlagte brev av 11.12.2018 fra Riksantikvaren.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Metodikken endres i henhold til merknad.</li> <li>2. Tas til etterretning</li> </ol>
Møllenberg og Rosenborg velforening	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Etterlyser sammenhengende tilbud for gående og syklende.</li> <li>2. Dårlig framkommelighet og vilkår for myke trafikanter og trafikksikre punkter i Nonnegata, Kirkegata, Bakkegata, Beddingen, særlig i forhold til skoleveg for elever på Bispehaugen og Rosenborg.</li> <li>3. Ønsker miljøgate i Innherredsveien på hele planstrekningen.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prosjektet skal ha tett samarbeid med de andre gateprosjektene, gatebruksplanen og andre infrastrukturprosjekt som skal sikre en helhet.</li> <li>2. Gående skal prioriteres først sammen med kollektiv i det videre arbeidet. Forholdene for gående og trafikksikkerhet skal utredes i det videre arbeidet.</li> <li>3. Tas til etterretning</li> </ol>
Sameiet Verftsgata 1E	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mer hensyn til gående</li> <li>2. Bedre forhold for syklende langs gate og bedre forbindelser</li> <li>3. Ønsker trivelige omgivelser og attraktivt bomiljø.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det er et premiss at prosjektet skal legge til rette for gående</li> <li>2. tas til etterretning. Hvordan tiltaket påvirker syklende skal utredes i det videre arbeidet.</li> <li>3. Det er et av målene til gateprosjektene. Blant annet støy, støv, og byliv skal utredes</li> </ol>
Borettslaget Innherredsveien 8	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Påpeker problemer med rystelser, støy, støv og manglende trafikksikkerhet for beboere og myke trafikanter.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Grunnforhold, støy, støv og trafikksikkerhet er utredningstema som blir gjennomført i det videre arbeidet.</li> </ol>
Næringsforeningen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Påpeker at hvordan gaten utformes vil ha konsekvenser langt utenfor områdeavgrensningen.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det vil legges opp til et tett samarbeid med de andre gateprosjektene, gatebruksplan og infrastrukturprosjekt for å se på en helhet.</li> </ol>

Gateprosjekt Innherredsveien, innspill samlet og kommentert

	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Påpeker mangfoldet av målsettinger og presiserer at det må tydeliggjøres hva som legges i disse begrepene og hvordan det skal måles og vektas ved sammenlikning av alternativ.</li> <li>3. Sier at foreslåtte prioriteringspyramide kan være et godt verktøy for å vurdere trafikflyt for de ulike trafikantgrupper, men egner seg dårlig til å gjøre vurderinger av hvordan prioritere i målkonflikter som ikke handler om trafikantgrupper, eksempelvis om hvilke løsninger som best bidrar til «å øke attraktiviteten til Midtbyen».</li> <li>4. Næringsforeningen vil minne om at nullvekstmålet gjelder for hele Trondheim, ikke kun for dette området eller sentrumsområdene. Redusert biltrafikk i området er ikke nødvendigvis et positivt bidrag til å nå nullvekstmålet.</li> <li>5. Vi savner undersøkelser som gir en pekepinn på om tiltak medfører at folk endrer transportvaner, eller om tiltakene medfører at folk endrer reisevalg. Situasjonen nå for sentrums del er at antall folk i sentrum går ned og dermed også omsetning i butikker og på serveringssteder. Tilsvarende utvikling ser vi ikke på øvrige handelsområder i Trondheim. Dette indikerer at folks handlested har endret seg. Andelen som går, sykler eller reiser kollektivt til sentrum er adskillig høyere enn for øvrige handelsområder. Dermed kan utviklingen være i strid med nullvekstmålet. Vi trenger bedre verktøy slik at vi med bedre sikkerhet si noe om hvordan ulike tiltak påvirker folks valg av transportmiddel og ikke minst valg av handlested.</li> <li>6. Ved å prioritere fremkommeligheten for kollektiv, sykkel og gange i og langs Innherredsveien høyere, vil en måtte nedprioritere fremkommeligheten for bil. Det anses som lite realistisk at redusert fremkommelighet for bil i Innherredsveien ikke vil medføre overføring av trafikk til andre gater. Muligens vil en også skape mer biltrafikk i motsatt retning av sentrum til øvrige handelsområder i byen på bekostning av Midtbyen. Hvordan dette vil slå ut på det totale antall kjørte kilometer i byen bør beregnes, for å kunne si noe om tiltakenes effekt på nullvekstmålet.</li> <li>7. Hvordan de ulike målsettingene/temaene vektas vil ha stor påvirkning på anbefalt løsning. Det bør i videre arbeid bes om innspill på fra berørte parter på vektning.</li> <li>8. Påpeker behov for tidlig planlegging av løsninger for varelevering og renovasjon.</li> <li>9. Ønsker gjennomføringsplan for anleggsarbeider som del av planmaterialet, inkl beskrivelse av konsekvenser for næringslivet.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Kompleksiteten og mangfold av mål er beskrevet i planprogrammet og at det skal jobbes videre med konkretisering. Involvering og beskrivelse og begrunnelse av metode for alternativsvurdering og måling av grad av oppnåelse av mål vil bli ivarettatt i det videre planarbeidet.</li> <li>3. Virkninger for næringsliv og endringer i transport som følge av utformingsalternativer skal utredes i tråd med utredningsplanen i planprogrammet.</li> <li>4. Det stemmer at nullvekstmålet gjelder for hele Trondheim. Samtidig vil utbygging utenfor sentrum føre til økt biltrafikk enkelte steder, som gjør at man må minke biltrafikk andre steder for å oppnå nullvekst. En løsning kan da være å redusere gjennomgangstrafikk gjennom Midtbyen, hvor vi har byens beste dekning på alternative, miljøvennlige framkomstmidler.</li> <li>5. Tas til etterretning. Konsekvenser for næringslivet og byutvikling er utredningstema. Det legges opp til en planprosess hvor det inviteres til aktiv deltakelse fra berørte parter, herunder Næringsforeningen. Rådmannen ser også behovet for en overordnet analyse og vil se på muligheten for en slik utredning sammen med Miljøpakken.</li> <li>6. Nedbygging av Innherredsveien for mindre biltrafikk har bakgrunn i byggingen av Strindheimtunnelen. Midtbyen vil fortsatt være tilgjengelig som målpunkt for kunder og besøkende med bil, men de som skal tvers gjennom byen bør heller velge Strindheimtunnelen. Dette vil frigi plass for byliv, gående, syklende og metrobuss, i tråd med gjeldende målsettinger og vedtak. Evalueringsrapporten for prøveprosjektet i Innherredsveien viser at tiltaket ikke har ført til økt trafikk i sidegatene. Nullvekstmålet er bakgrunnen for prosjektet og vil utredes.</li> <li>7. Det legges opp til en prosess hvor det inviteres til aktiv deltakelse fra berørte parter, herunder Næringsforeningen.</li> <li>8. Tas til etterretning. Varelevering og renovasjon er et eget utredningstema</li> <li>9. Dette skal utredes i tema byggetrinn</li> </ol>
--	---	---

Gateprosjekt Innherredsveien, innspill samlet og kommentert

Den norske kirke	1. Bakke kirke og Lademoen kirke har vernestatus listeført, Bakke kirke med et strengere vern. En listeført kirke er av Riksantikvaren vurdert som et verneverdig kulturminne. Kirken er ikke fredet, men alle saker som gjelder endringer i eller ved en listeført kirke, skal sendes til Riksantikvaren for uttalelse. Nidaros biskop og bispedømmeråd er opptatt av at all planlegging og bygging i kirkens nærmeste omgivelser tar tilbørlig hensyn til naboskapet til kirken.	1. Innspill tas til etterretning, også Riksantikvarens innspill for detaljert regulering og bestemmelsestekst. Kulturminner og kulturmiljø er et eget utredningstema i det videre arbeidet.
Tove Hellem	1. Innspill om potensiale for utvikling av byrom i møtet mellom Kirkegata og Innherredsveien	1. Innspill tas med i det videre planarbeidet
Statens vegvesen	1. Har ikke sendt eget innspill for denne gatestrekningen, men viser til innspill til planoppstart og høring av planprogram for Olav Tryggvassons gate og Kongens gate med trafiksikkerhet og gjennomgående tilbud for syklende som hovedpunkter.	1. SVVs innspill til tilgrensende gatestrekninger følges opp og ivaretas i det videre prosjektarbeidet for Innherredsveien. Statens vegvesen er en del av eksterne ressursgruppe som prosjektet har jevnlig møter med. Prosjektet vil også søke faglige råd fra interne ressurser underveis.
beboere i Innherredsveien 69 A	1. Påpeker økt støt fra buss ved midlertidig stoppested nær 69 A. Uttrykker bekymring for trafiksikkerhet ved ferdsel til og fra holdeplass.	1. Plassering av permanente Metrobusstasjoner vil trolig bli ved Buran og Rønningsbakken, men innspill følges opp i det videre prosjektarbeidet. Trygge krysningspunkt for fotgjengere bør ligge i direkte nærhet til holdeplass.



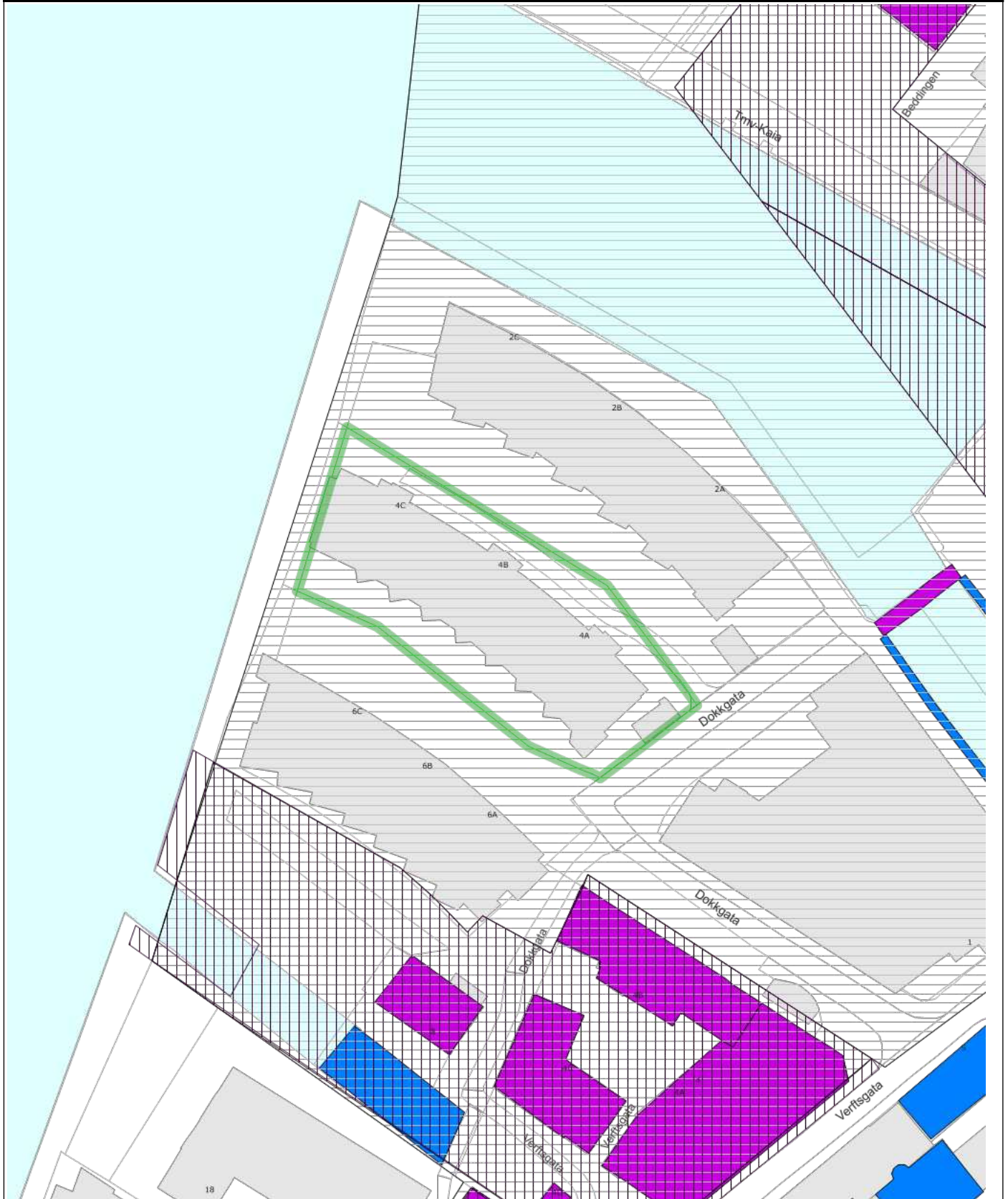
Trondheim

## Kulturminnekartet












Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 295	Fnr: 0	Snr: 40
Adresse:	Dokkgata 4A 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

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



# Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden




[trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo)

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

## A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.

Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:

	A: Svært høy antikvarisk verdi
	B: Høy antikvarisk verdi
	C: Antikvarisk verdi

Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:

[trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo)

## Freda bygning

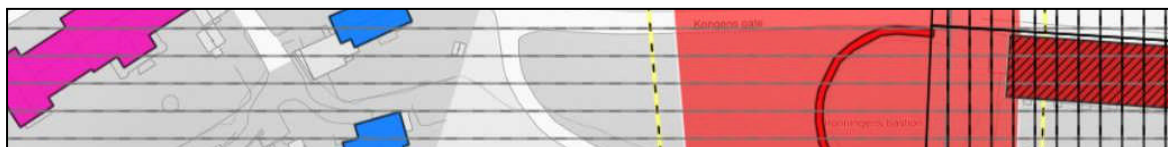
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



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

## Freda kulturminner og sikringssoner

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



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

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

## Bevaringsområde i reguleringsplan

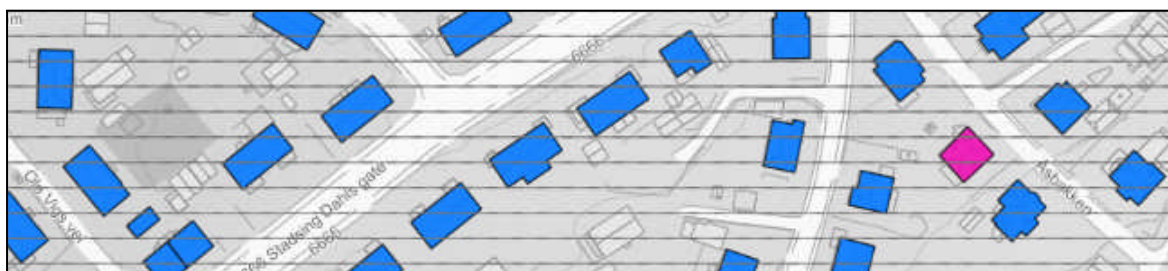


Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.

Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

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

## Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

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

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.



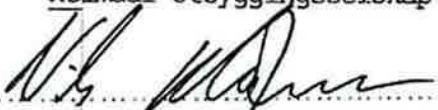


ERKLÆRING

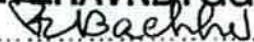
Som eiere av gnr. 410 bnr. 651 Dokkgata 1, gnr. 410 bnr. 652 Dokkgata 2, gnr. 409 bnr. 295 Dokkgata 4 og gnr. 409 bnr. 532 Dokkgata 6 gir vi hverandre rett, mot plikt til å delta i vedlikehold, til å bruke arealet mellom husene på våre eiendommer i henhold til bestemmelsene i reguleringsplan 560S av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

Trondheim 13.mai 1998

Heimdal Utbyggingsselskap AS

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

ELVEHAVNBYGG A/S

  
.....  
som eier av gnr. 409 bnr. 295 Dokkgata 4



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

Reitt kopi bekreftes





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

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

«St 90 Kr

1 Skjøde

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

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

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

Til Vitterlighed:

P. Gløersen

Trondhjem 11 august 1898

Caroline Jenssen».

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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## **OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

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

### **Generelt**

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**

Dokkgata 4A, 7042 Trondheim  
Gnr. 409, Bnr. 295, Snr. 40, Trondheim kommune.

**Oppdragsnummer:**

164260085

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Benum & Johansen

**Saksbehandler:**

Stig Johansen

**Telefon / Mobil:**

73 50 51 30 / 414 00 299

**E-post:**

stig.johansen@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:**

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den**

**Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

**Totalt:** \_\_\_\_\_ **Kr** \_\_\_\_\_

Egenkapitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

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

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

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

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

Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-