



PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

DOKKGATA 6 A

–

VEDLEGG TIL
PROSPEKT

Vedlegg

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Planskisse

Seksjonering

Byggetegning

Brukstillatelse

Ferdigattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260291
Adresse	Dokkgata 6 A		
Postnr.	7042	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Anne Dagrun Husby Dyrset		
Selgers navn	Øyvind Dyrset		

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?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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 ufglært ☐ Ja, kun av ufglært

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

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufglært ☐ Ja, kun av ufglært

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Av hvem og når?

Periodisk kontroll i hele blokken, utført februar 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

ingen avvik i vår leilighet

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 takteking/takrenner/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufglært ☐ Ja, kun av ufglært

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

Initialer selger:

A D
Ø D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Seksjonering av terrassebord, forbedring av / tilkomst til -avløp

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Desember 2025, utført for hele sammeiet av av Kencha Byggeservice AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

A D
Ø D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:

A D

Ø D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 endringer 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, tømrerarbeid 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 innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Initialer selger:

A D

Ø D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ 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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

A D

Ø D

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.09.2026

Signert av Anne Dagrun Husby Dyrset

Signert av Øyvind Dyrset

Initialer selger:

A D

Ø D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggssopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterner
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.9.2026

Rapportdato
1.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: Anne Dagrun Husby Dyrset
Navn: Øyvind Dyrset

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ståle Bergmann
Firma: Takst Midt-Norge AS
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: If Forsikring

Telefon: 91373377
Epost: stalebergmann@gmail.com
Adresse: Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM

 TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Dokkgata 6A, 7042 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	409	Bruksnr:	532	Festenr:
Seksjonsnr:	13	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1998					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten i andre etasje på en boligblokk, oppført i seks etasjer over kjeller, med parkeringskjeller.
Hovedkonstruksjonen er oppført i betong, utvendig blendet med tegl og panel.
Taket er tilnærmet flatt, tekket med membran.
Vinduer og balkongdører med 2 lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	112	108 Entrè / gangareal med garderoberom, vaskerom, bad, to soverom, kjøkken og stue.	4 Sportsbod	0	13
Totalt m²	112	108	4	0	13

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggt tekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggt teknisk forskrift.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Balkong
Det er utkraget balkong med tak. Det er støpt dekke, gulv er kledd med impregnert trevirke og tak er kledd med malt panel. Glassrekkverk.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Ja
Lagt nytt tre dekke på terrasse i 2021.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering	TG-1
Balkongen er en utkraget konstruksjon med tak, bestående av støpt dekke med gulv kledd i impregnert trevirke og malt panel i himling. Rekkverket er utført med glass. Balkongen ligger ikke over innvendige rom, og det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Det er ikke gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår.	

6.2 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Tett ytterdør uten glassfelt.	
Balkongdør med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering

TG-1

Vinduer og balkongdør er utført med 2-lags isolerglass, og ytterdøren er tett uten glassfelt, alt fra opprinnelig byggeår i 1998. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte eller råteskadde karmer, eller avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming. Isolerglassrutene er yngre enn 35 år. Bygningsdelen fremstår uten registrerte avvik.

6.3 Kjøkken

TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Av integrerte hvitevarer er det oppvaskmaskin, kjøleskap, kaffemaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, koketopp.
Ventilator over koketopp med komfyrvakt. Vannstoppsystem i kjøkkenbenk.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?

Nei

Oppsummering overflater og innredning

TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med innredning med glatte fronter og laminat benkeplate, samt integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, kombinert kjøle- og fryseskap, kaffemaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og koketopp. Det er montert ventilator med komfyrvakt over koketopp, og vannstoppsystem i kjøkkenbenken. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, varmtvannsbereder, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning.

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering avtrekk

TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over kokesonen. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.5 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Det er avløpsrør fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
--	----

Det er gjort arbeider innvendig i leiligheten ifbm oppussing av kjøkken og badrom i 2021.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
--	-----

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
---	-----

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
--	-----

Oppsummering

TG-1

Avløpsrørene er utført i plast og stammer i hovedsak fra byggeåret 1998. I forbindelse med oppussing av kjøkken og bad i 2021 er det utført innvendige arbeider på anlegget. Det er registrert tilfredsstillende lufting over tak, og det er ikke observert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Avløpsrørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.6 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
--------------------	-------------------

Det er lagt rør i rør ledninger for vannføring i leiligheten.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
--	----

Anlegget ble byttet i 2021 ifbm oppussing av bad og kjøkken, ref tidligere salgsoppgave.

Er det montert fordelerskap?	Ja
------------------------------	----

Det er montert fordeler skap på vaskerommet.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
---	-----

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
--	-----

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?

Nei

Oppsummering

TG-1

Vannledningene er utført som rør-i-rør i plast, med fordelerskap plassert på vaskerommet. Anlegget ble byttet i 2021 i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken, ifølge tidligere salgsoppgave. Det er ikke registrert manglende isolering, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller avvik ved stoppekran eller fordelerskap. Vannledningene fremstår med normal alder og funksjon, uten registrerte avvik.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

El-skap er plassert på vaskerom. Det er automatsikringer i skapet.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, bereder ikke installert

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering

El-skapet er plassert på vaskerom og utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer fremstår som tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Type anlegg	Radiatorer
Det er vannbåren varme til radiatorer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har vannbåren varme til radiatorer. Anlegget fremstår som opprinnelig fra byggeåret, og det er ikke opplyst om gjennomførte arbeider eller funksjonsfeil. Ved befaringen ble det ikke påvist lekkasjer, korrosjon ved synlige koblinger og ventiler eller tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv.	

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Det er sentralt anlegg for balansert ventilasjon.	
Når var anlegget nytt?	1998
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	Det er utført service fra sameiet på sentralt anlegg, ventilasjonkanaler ble rengjort i 2021.
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei

Oppsummering

TG-1

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon tilknyttet et sentralt anlegg, opprinnelig fra 1998. Sameiet utfører service på anlegget, og ventilasjonskanalene ble rengjort i 2021. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter, og alle rom har tilfredsstillende tilluft og avtrekk. Anlegget vurderes å ha normal funksjon uten synlige tegn til redusert eller manglende ytelse.

6.10 Våtrom

TG-2

Generell beskrivelse

Det er flis på vegger og flis på gulv, malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Baderommet ble renoveret i 2021/22, badet er renoveret med ny membran på gulv og vegger, ref tidligere salgsoppgave.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg

Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?

Nei

Oppsummering overflate vegg/himling

TG-1

Baderomsveggene er flislagt. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflaten fremstår i normal og god stand for byggeåret.

Overflate gulv

Overflate gulv

Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?

Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?

Nei

Oppsummering overflate gulv

TG-1

Gulvet er belagt med flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og gulvet er uten knirk. Det er ikke påvist tegn til sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Gulvet fremstår i god og funksjonell stand uten registrerte avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Det er membran/tettesjikt med ukjent utførsel.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	
TG-1	
<p>Badet har plastsluk i dusjsonen med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Tettesjiktet består av smøremembran under flis med ukjent utførelse. Det er ikke påvist avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel, og det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membranens alder gir ikke økt risiko for skader eller følgeskader.</p>	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant
Det er dusjvegger som er innfellbare, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Observerte avvik: <ul style="list-style-type: none"> Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sistene 	
Beskrivelse: <p>Det er ikke synlig lekkasjeåpning for innebygd sistene.</p>	
Oppsummering sanitærutstyr	
TG-2	
<p>Badet er utstyrt med innfellbare dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning.</p>	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk fra baderommet.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	
TG-1	
<p>Baderommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerer som forutsatt.</p>	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Baderommetsvåtsone ligger mot sjakt, vaskerom og nabo. Det er derfor ikke foretatt fuktsøk inne i konstruksjonen. Det er gjort overflatesøk uten å finne avvik.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Det er ikke funnet avvik ved overflatesøk.	
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er ikke foretatt hulltaking eller fuktsøk inne i konstruksjonen, ettersom baderommets våtsone ligger mot sjakt, vaskerom og nabo. Det er utført overflatesøk uten at det ble registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: <ul style="list-style-type: none"> Dokumentasjon av tettesjikt er ikke framlagt Beskrivelse: Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.	
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det er ikke framlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at membran og tettesjikt er fagmessig utført, og eventuelle skjulte feil kan derfor ikke utelukkes. Forholdet gis tilstandsgrad 2.	

6.11 Våtrom

TG-2

Generell beskrivelse	
Det vinylbelgg på gulv med oppkant på vegg. Det er malt strie på vegg og himlingsplater i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Malt overflate
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Baderomsveggene har malt overflate. Det er ikke plassert vindu eller dør i våtsonen, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Bygningsdelen fremstår uten registrerte avvik.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Vinylbelegg
----------------	-------------

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	
<p>Gulvet har overflate av vinylbelegg. Det er ikke registrert knirk i gulvet, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Vurdering av fallforhold mot sluk i dusjsone er ikke aktuelt, da rommet er et vaskerom uten dusj. Det vurderes ikke å være fare for at eventuelt lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.</p>	

TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Det er plastsluk under utslagsvak.	
Type tettesjikt	Vinylbelegg på gulv
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik: <ul style="list-style-type: none"> Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon 	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	
<p>Badet har vinylbelegg som tettesjikt på gulv og plastsluk plassert under utslagsvasken. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist avvik på høydeforskjellen mellom topp sluk og membran ved dørsteskel. Det er heller ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller synlige skader i tettesjiktet. Tettesjiktet har imidlertid nådd en alder som medfører økt risiko for skader og følgeskader. Erfaringsmessig øker sannsynligheten for lekkasjer og fuktskader med økende alder, og det bør derfor påregnes utskifting av tettesjikt og sluk innen relativt kort tid.</p>	

TG-2

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet
Det er utslagsvak og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr

TG-1

På badet er det utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Klosettet har fritthengende susterne, og det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning.

Ventilasjon

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk fra vaskerommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?

Nei

Oppsummering ventilasjon

TG-1

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende ut fra det som er observert.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ikke foretatt

Vaskerommet grenser mot sjaky/baderom, nabo og kjøkkeninnredning. Det er derfor ikke foretatt fuktsøk ved hulltaking til vaskerommet.

Er det ved fuktsøk/måling registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?

Nei

Det er gjort overflatesøk uten å finne avvik.

Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

TG-0

Det er foretatt fuktsøk med overflatemåling på våtrommet uten at det er registrert avvik. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da vaskerommet grenser mot sjakt/baderom, nabo og kjøkkeninnredning. Det er derfor ikke gjennomført fuktsøk ved hulltaking til vaskerommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?

Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:

Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon

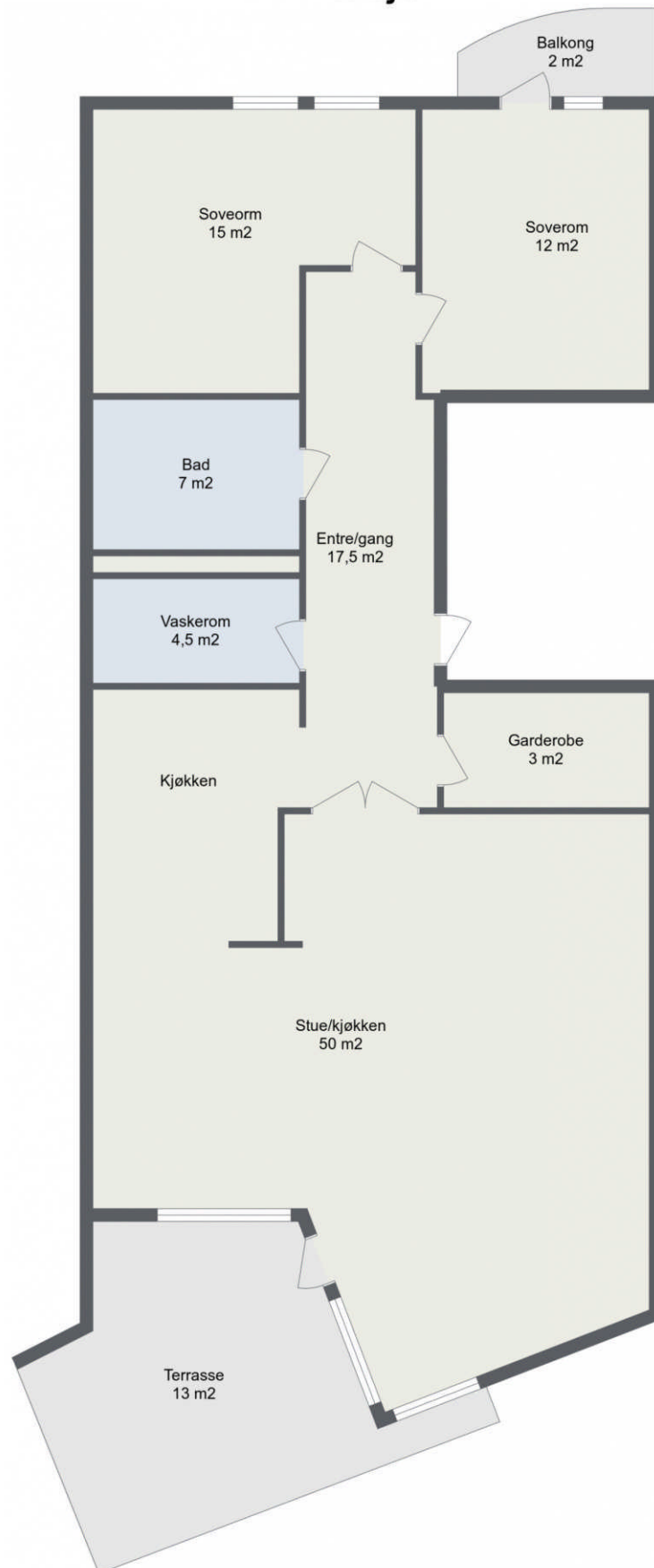
TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran og øvrig tettesjikt er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav. Dette gir usikkerhet knyttet til våtrommets faktiske tilstand og eventuell risiko for skjulte feil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhentning av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

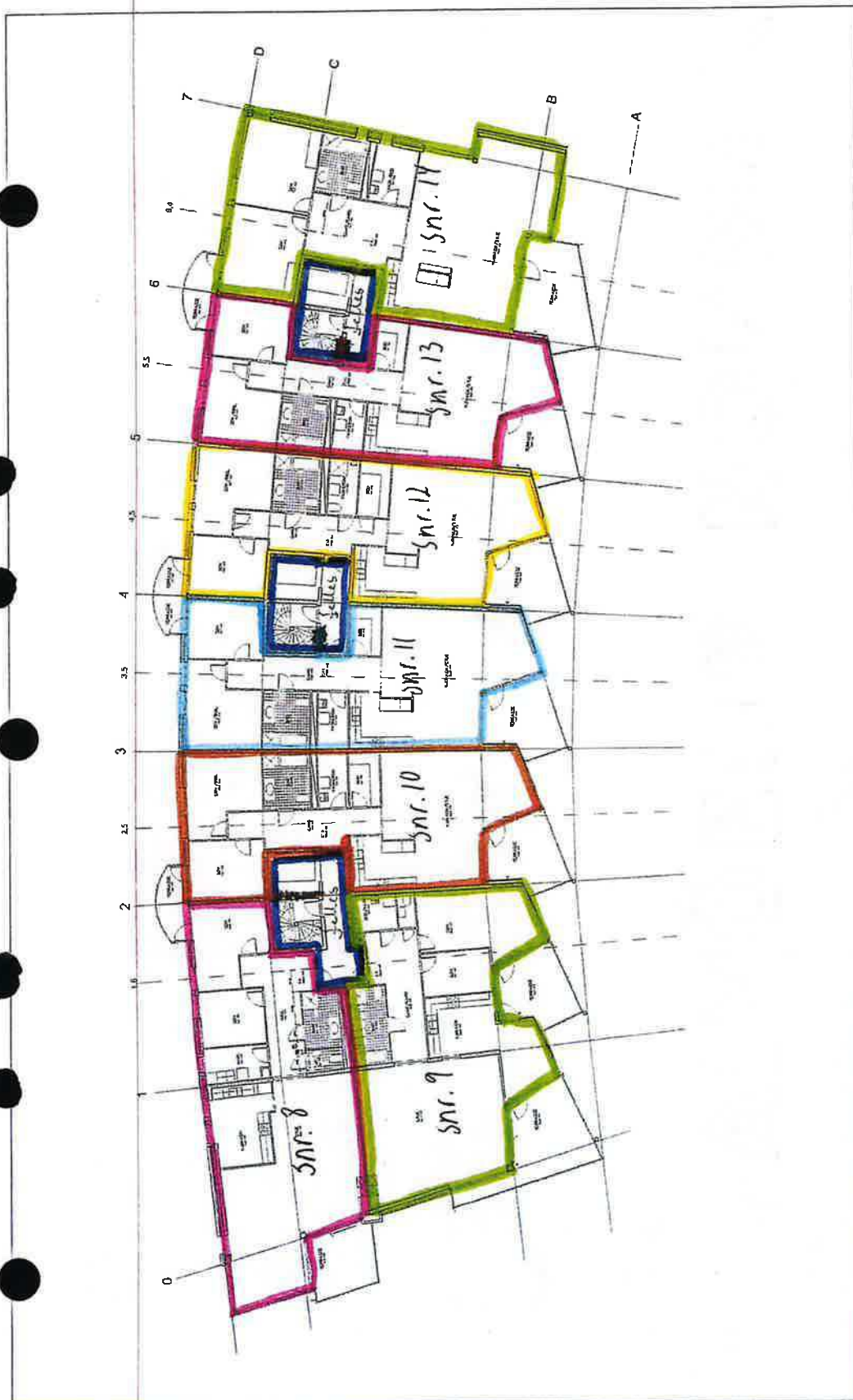
2. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).



TAKST MIDT-NORGE



ARBEIDSTEGNING

BYGGERE HEIMDAL UTBYGGINGSSKOP AS		PROSJEKT NEDRE ELVEHAVN, HUS C	
TEGNING VSEF		TEGNER AC. 2.02	
PLAN 2. ETG.			
PRJ 96010	DATE 01.10.90	SCALE 1:200	TECH KH
		REV 29.01.98	

ARC
ARKITEKT AS
ARBEIDSGATE 10
N-0159 12 00 04 73 00 12 25

Tilleggsrom til følgende skoler:



ARBEIDSTEGNING

BYGGERE:		PROSJEKT:	
HEMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS		NEDRE ELVEHAVN, HUS C	
TEGNING TITTEL:		TEGN NR:	
PLAN KUJELLER		AC.2.00	
PROJ:	DATO:	MA:	TEGN:
96010	01.10.95	1:200	K:1
REV:		7/97	
ARC ARKITEKTER AS ROSSING GATE 9, 1201 INDORENSGA NO-2019 12 20 1000 15 20 15 25			



TEKNISSKISSE FOR AVTVEI
AVTVEI: 15 AUG 1953
Arkitekt: [Signature]

BYGGEMELDING

HUS C plan 2.ets.

TEKNISSKISSE		HUS C plan 2.ets.		AC.2.02		ARC	
ARK.	95050	BYG.	12.08.98	ARK.	1.200	BYGGESKISSE	UTBYGGINGSSKISSE
BYGGESKISSE	KH	BYGGESKISSE	KH	BYGGESKISSE	KH	BYGGESKISSE	BYGGESKISSE
UTBYGGINGSSKISSE		HEMDAL		ARC		ARC	
UTBYGGINGSSKISSE		HEMDAL		ARC		ARC	

**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET**

**MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE**

Heimdal Utbyggingsselskap
Terminalen 2
7080 HEIMDAL

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/44147/1996
oppgis ved alle henvendelser

Dato
19.05.1998

BYGGESTED: DOKKGATA 2-6, NEDRE ELVEHAVN G.nr.: 409/294

BYGGHERRE: Heimdal Utbyggingsselskap

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: BOLIG

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

Arbeidet er besikttet den 16.05.98

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.

Brannvarslere og slukkeutstyr monteres i hver leil. før den taes i bruk.

Balkongrekkverk mont. i henhold til byg. fors. kap.43:31 (evt. sikkert

midl.)Hovedtrapp skal ha håndlist på begge sider. Hovedinng. tilpasses handikapptil.

Eventuelle krav fra brannv. skal etterkommes snarest. Ellers henv. til skriv datert

18.05.98 fra Heimdal Utbyggingsselskap.

Med hilsen

Seksjon for plan- og byggesaksbehandling



Erik Prestmo bygn. insp.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2278/14

K. Lund AS
Postboks 2433 Sluppen

FERDIGATTEST

N-7005 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Bente Antonsen

Vår ref.
14/6706
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
26.06.2014

Dokkgata 6 C, ferdigattest

Byggested: **Dokkgata 6 C Gnr./Bnr.: 409/532**
Bygningsnummer: **10571421**
Ansvarlig søker: **K. Lund AS**
Tiltakshaver: **Gerd Eva Steen**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 18.06.2014.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 673/14.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: <http://www.trondheim.kommune.no/bygging>

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
14/6706

Vår dato
26.06.2014

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Bente Antonsen
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Gerd Eva Steen, Dokkgata 6c, 7014 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/bygging

VEDTEKTER FOR SAMEIET DOKKGATA 6

(org. nr. 980 371 506)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, og ble sist endret på årsmøtet 22. april 2026.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Dokkgata 6. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26. mai 1998.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 37 boligseksjoner på eiendommen gnr. 409, bnr. 532 i Trondheim kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt seksjonerte tilleggsdeler i form av parkeringsplasser og boder. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(4) Seksjonseierne i Dokkgata 6 legger til grunn at de enkelte boenhetene i sameiet i utgangspunktet er ment å skulle bebos av enkeltpersoner eller familier som er eiere eller leietakere. Opprinnelige seksjonseiere har alle gjort sin investering basert på denne forutsetningen. Senere omgjøring av enkeltleiligheter i sameiet til hybler og/eller utleie av den enkelte leilighet som hybelenheter, anses derfor ikke å være i samsvar med sameiets opprinnelige formål, jmfør pkt 9-8.

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, jacuzzi, varmepumpe, markise o.l. på terrassene.

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer 33 parkeringsplasser i parkeringskjeller. Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene 1-2 og 7-37 og kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen kan bare skje i henhold til styrets retningslinjer.

4-2 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringskjelleren.

4-3 Kostnadsfordeling

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene fordeles på seksjonseierne med like stor del per plass.

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

(1) En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) 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 slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, 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.

I tilfeller hvor skadeutbedring haster hvor seksjonseier ikke er hjemme og ikke nås innen rimelig tid eller kan få noen medhjelpere til å låse opp og være til stede gir seksjonseier sameiets styremedlemmer tillatelse til å bruke masternøkkel for å ta seg inn i leiligheten. Ved utbedringer som tar flere dager har styret eller den styret utpeker ansvar for å låse opp for håndverkere samt å låse når disse er ferdige for dagen. Normal aktsomhet og tildekking av gulv o.a. er styrets eller den styret utpeker sitt ansvar å påse blir gjennomført.

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

(6) Sameiet har vedtatt å sette av midler til fremtidig vedlikehold. Det skal innbetales et årlig beløp til fondet som overføres til egen konto. Sameiets vedlikeholdsfond skal benyttes til vedlikehold, påkostninger og andre felles tiltak, jfr. eierseksjonsloven § 29 (3).

Styret har disposisjonsmyndighet over vedlikeholdsfondet for saker som gjelder nødvendig vedlikehold. Saker som gjelder påkostninger og andre felles tiltak skal vedtas av årsmøtet.

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 parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-3. Kostnader knyttet til

fjernvarme/varmtvann skal fordeles etter sameiebrøken inntil sameiet evt. installerer utstyr for individuell måling.

(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 skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, jfr. vedtektens 5-2 (6).

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 6 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. eierseksjonslovens § 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 sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

(1) Sameiet skal ha et styre som minimum består av 1 leder og 2 styremedlemmer. Styret kan foreslå for årsmøtet endringer av antall styremedlemmer/varamedlemmer ut over minimumsbemanningen dersom dette anses nødvendig. Det skal tilstrebes at seksjonseiere i sameiet velges til styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. 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 Kommunikasjon mellom styret og sameiere

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte. Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet. Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

8-3 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge. Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

8-4 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(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 deltagende styremedlemmene skal signere protokollen.

8-5 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.

8-6 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.

8-7 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.

8-8 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.

8-9 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et 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.

(3) Styret bestemmer om årsmøtet skal gjennomføres som et fysisk eller digitalt møte. Årsmøtet skal likevel gjennomføres som et fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det. Styret skal i innkalling til digitalt møte sette frist for når et krav om fysisk møte senest kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Styret har ansvar for at digitale møter gjennomføres forsvarlig. I dette ligger at systemet for avholdelse av møtet sikrer at eierseksjonslovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemet må

sikre at deltakelsen, seksjonseienes identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en betryggende måte. Forhåndsstemmer er ikke tillatt.

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 • behandle vederlag til styret • velge styremedlemmer

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i lov om eierseksjoner § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i lov om eierseksjoner §22a.

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, jf. Lov om eierseksjoner § 49 g.

h) 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.

10-1. Forholdet til Lov om eierseksjoner:

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1.7.2021.

Husregler for Sameiet Dokkgata 6

Sist endret på årsmøtet 27.04.2022.

01. ANSVAR

Hver seksjonseier plikter å følge husreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Hovedregelen etter Lov om eierseksjoner § 20 er at seksjonseier har vedlikeholdsansvar for bruksenheten og sameiet for fellesarealet. Terrasser og balkonger er en del av bygningskroppen, og følgelig er konstruksjonen å anse som en del av fellesarealet.

02. TRIVSEL

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

03. GJENSIDIG HENSYN

Samtidig som alle seksjonseiere/beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, må dette ikke sjenere andre, eller nedsette andres glede ved å bo i Dokkgata 6,. Mellom klokken 2300 og 0700 må det vises særlige hensyn. Det skal i dette tidsrommet ikke utføres bygningsmessige arbeider, som medfører støy, eller ulemper for andre.

04. UTVENDIG PÅBYGG/ENDRINGER

Styret skal godkjenne alle utvendige endringer som forandrer byggets utseende. Målsatt skisse skal vedlegges søknaden. Dersom Bygningsrådet/Bygningskontrollens tillatelse er nødvendig, plikter seksjonseier selv å sørge for dette.

05. OPPUSSING/RENOVERING EIERSEKSJON

Styret skal godkjenne alle endringer som omfatter inngrep i byggets infrastruktur. Spesielt gjelder dette rørledningsnett for forbruksvann og oppvarming, radiatorer, varme i badegulv og kjøkkenavtrekk.

06. VEDLIKEHOLD/RENOVERING TERRASSE

Styret skal godkjenne planer om renovering av terrasse. Utbedringer som skyldes normal slitasje eller skader forårsaket av ytre omstendigheter skal innen rimelig grad dekkes av sameiet. Styret skal bestemme hvem eller godkjenne den som utfører oppdraget.

07. BRUK AV TERRASSENE

Grilling med gass eller elektrisitet på terrassen aksepteres, men ikke bruk av kull og lignende. Det er ikke adgang til å montere parabolantenne på egen terrasse eller på husveggen. Løse tørkestativ tillates brukt, men stativene bør være lavere enn gelenderet på terrassen.

Air Condition/varmepumpe aksepteres på følgende betingelser:

- Søknad skal sendes styret før tiltak iverksettes.
- Kjøleenheten skal stå på terrassen og bygges inn.
- Utstyret skal være forskriftsmessig montert.

08. UTVENDIGE PERSIENNER/MARKISER/MARKISEDUK/ZIP-SCREEINGARDINER

Seksjonseiere som ønsker å montere utvendige persienner benytter godkjent farge: L 80 734 **ANTRASITT**. For markiser er fargen 320010 **OFFWHITE**. Kappe med farge: 320016 (mørk) med bølger, som er synlig når markisen er rullet inn. Plastfolie eller markisestoff i Antrasitt kan benyttes som avskjerming på terrasseglassene. For ZIP-screengardiner er fargen: SERGE 3% BRONSJEBRUN 113113 (2021).

09. ORDEN OG AVFALLSHÅNTERING

Seksjonseiere/beboere plikter å holde slik orden i ytre rom at fellesskapets trivsel respekteres. Sjøppelboden er delt av til redskaps- og sykkelbod med plass for 12 sykler. Sykkelboden benyttes for sykler som er i aktiv og regelmessig bruk. Sykler skal ikke plasseres i felles entre eller ganger.

Restavfall skal bringes til søppelboden og ikke settes i fellesarealer. Papp, papir, plast og glass/metall skal ikke legges sammen med restavfallet, men legges i containere på hjørnet av Dokkgata og Verftsgata.

Isopor skal deles i mindre biter før det kastes i restavfallet. Bygningsmaterialer og større mengder isopor, samt rester etter oppussing skal leveres Hegstadmoen avfallsplass.

Ved fraflytting av leiligheten er eier/leier forpliktet til å sørge for fjerning av flytteavfall. Dersom dette fyller opp ordinær søppelcontainer vil avfallet bli fjernet på eiers/leiers regning.

10. PARKERING

Parkering skal foretas på anvist plass i parkeringskjeller eller på kommunalt oppmerkede plasser. Ved porten er det skiltet parkering forbudt (innenfor porten) foran inngangene A, B og C, samt «den røde plass». Unntak kan forekomme ved leveranser, flytting, utryknings-kjøretøy o.l.

Ved vedlikehold av sameiets fellesanlegg (rør, ventilasjon, snekker, murer, elektro mv.) er det tillatt for håndverkere å parkere innenfor porten. Vedkommende håndverker vil da ha parkeringsoblat utstedt av Sameiet i frontruten på kjøretøyet.

Andre håndverkere og privatpersoner henvises til lovlige parkeringsplasser i området. Overtredelser vil medføre borttauing.

Det er ikke tillatt å spyle/vaske bilen i kjeller/garasje eller på fellesareal ute.

Strømuttak for elbil etableres av den enkelte beboer og knyttes til egen strømmåler. Hurtiglader er ikke tillatt. Det benyttes lader med laststyring.

11. PRIVATE HÅNDVERKERE

Det er den enkelte seksjonseiers ansvar at det er ryddig og rent i ganger og heiser når man har håndverker i leiligheten, samt at seksjonseier henviser til parkeringsbestemmelsene i området. Ved arbeid utenfor inngangene skal utvendig strømuttak benyttes slik at inngangsdører i størst mulig grad er lukket.

12. UTLEIE AV PARKERINGSPLASS

Følgende regler gjelder for utleie av egen parkeringsplass i kjeller:

- a) Første prioritet til å leie har seksjonseiere som ikke disponerer egen plass.
- b) Annen prioritet har andre seksjonseiere som ønsker en ekstra plass.

13. HUSDYR

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

14. VEDLIKEHOLD OG RENGJØRING AV SLUK PÅ ALLE TERRASSER

Det påhviler den enkelte seksjonseier/beboer å holde egen terrasse ren, spesielt gulvbordene ved smøring med olje, beis eller maling, samt at slukene på terrassen(e) er åpne og snøfri til enhver tid. Det anbefales kontroll av slukene hver måned. Seksjonseier kan/vil bli stilt til ansvar for oversvømmelse som medfører skade på bygget eller leilighet som følge av manglende kontroll og vedlikehold. Vaktmester vil i tillegg kontrollere alle sluk i 1, 5. og 6. etg vår og høst.

15. SIKRING

Sameiet har etablert videoovervåking i garasjeanlegget og ved innkjøringen til garasjen. Dette innebærer at det gjøres opptak av alle bevegelser i garasjen, rett utenfor inkludert sykkelstativet. Videoovervåking er også etablert i inngangspartiene inkludert heisdør, dør til kjellernedgang og postkasser. Opptakene lagres i 7 dager i samsvar med datatilsynets regler. I tillegg til dette gjelder følgende:

- Inngangsdører, garasjeport og dørene til søppel og sykler skal være låst til enhver tid.
- Inngangsdører skal ikke åpnes for personer vi ikke kjenner.
- Vær oppmerksom på mulig tilgang til garasjen gjennom åpen garasjeport.
- Ta godt vare på nøkler og portåpnere, og varsle styret umiddelbart hvis disse kommer på avveie.
- Vær årvåkne og registrer unormal adferd i ganger og garasje og still gjerne spørsmål dersom noe oppfattes som mistenkelig.

16. KLAGER

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Dokkgata 6 onsdag 22.04.2026 kl. 17:00 - Scandic Bakklandet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Konrad Ove Rasch

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Jørgen Mæhle

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

Vedtak:

Valgt ble: Ketil Jamte Dahl

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 16

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 16

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 70 000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Vedtektsendring punkt 8 Styret og dets vedtak

Punkt 8-1(1) i dagens vedtekter sier:

(1) Sameiet skal ha et styre som minimum består av 1 leder og 2 styremedlemmer. Styret kan foreslå for årsmøtet endringer av antall styremedlemmer/varamedlemmer ut over minimumsbemanningen dersom dette anses nødvendig. Kun seksjonseiere kan velges som medlemmer av styret.

Det er ikke mulig i henhold til gjeldende lovverk og sette begrensninger på hvem som kan sitte i styret, det kan etterstrebes, men ikke kreves.

Vedtak:

Ny tekst i punkt 8-1(1):

(1) Sameiet skal ha et styre som minimum består av 1 leder og 2 styremedlemmer. Styret kan foreslå for årsmøtet endringer av antall styremedlemmer/varamedlemmer ut over minimumsbemanningen dersom dette anses nødvendig. Det skal tilstrebes at seksjonseiere i sameiet velges til styret.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

5.2 Dør til søppeldunker.

Innmeldt av Elin Korsnes

Jeg opplever at dør til søppeldunker er tung å åpne. Videre smeller den hardt tilbake om en ikke er forsiktig.

Vedtak:

Dørpumpen justeres slik at dør til søppelrom blir lettere å åpne, og dørene til søppel- og sykkelrom utstyres med gummilister for lydempning.

Eventuelt fjernes dørpumpe hvis justering ikke gir ønsket resultat.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg for 1 år:

Morten Knutsen

Vedtak:

Valgt som styreleder for 1 år ble: Morten Knutsen

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Jørgen Mæhle

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Jørgen Mæhle

6.3 Styremedlem for 2 år

På valg:

Hans Petter Andersen

Britt Nergård

Konrad Ove Rasch (på valg for 1 år)

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Hans Petter Andersen

Britt Nergård

Konrad Ove Rasch (valgt for 1 år)

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

John Kristen Holden

Eli Kleveland

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

John Kristen Holden

Eli Kleveland

Protokoll for Sameiet Dokkgata 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Konrad Ove Rasch (sign.)	24.04.2026
Sekretær	Jørgen Mæhle (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Ketil Jamte Dahl (sign.)	24.04.2026

Sameiet Dokkgata 6 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 721 328	1 639 248	1 721 236	1 772 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		249 084	237 540	249 300	256 900
Tillegg vedlikeholdsfond		200 004	200 004	200 000	200 000
Fjernvarme		705 672	672 000	705 600	705 000
Andre driftsinntekter	1	1 200	4 800	0	0
Sum driftsinntekter		2 877 288	2 753 592	2 876 136	2 933 900
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-9 870	-20 307	-8 460	-9 900
Styrehonorar		-70 000	-60 000	-60 000	-70 000
Forretningsførerhonorar		-68 883	-66 682	-68 900	-71 800
Honorar administrative tjenester		-15 227	-27 429	-28 300	-15 900
Eksterne honorar	3	-92	-8 884	-10 000	-9 200
Drifts- og serviceavtaler	4	-100 756	-106 010	-115 600	-117 200
Vaktmestertjenester		-189 141	-174 994	-157 500	-200 000
Renholdstjenester		-93 688	-95 450	-93 975	-98 000
Løpende vedlikehold	5	-251 371	-528 406	-877 388	-253 000
Periodisk vedlikehold	6	-496 721	-771 271	-200 000	-900 000
Elektroniske fellesavtaler		-247 010	-237 395	-249 300	-256 900
Forsikring		-171 085	-150 638	-173 200	-185 200
Energi, felles		-451 873	-527 373	-777 210	-765 000
Andre driftsutgifter	7	-26 279	-65 066	-54 000	-44 300
Sum driftskostnader		-2 191 995	-2 839 904	-2 873 833	-2 996 400
DRIFTSRESULTAT		685 293	-86 312	2 303	-62 500
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		61 626	68 136	30 000	63 000
Finanskostnader		0	-169	0	0
Netto finansposter		61 626	67 967	30 000	63 000
Resultat før skattekostnad		746 919	-18 346	32 303	500
Ordinært resultat etter skatt		746 919	-18 346	32 303	500
ARSRESULTAT	8, 11	746 919	-18 346	32 303	500
Disponering av totalresultat:		746 919	-18 346	32 303	500
Overført til annen egenkapital		746 919	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-18 346	0	0

Sameiet Dokkgata 6 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 10	548 344	1 124 594
Sum anleggsmidler		548 344	1 124 594
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	0	1 293
Periodiserte kostnader		213 640	232 288
Andre fordringer	9	36 792	0
Mellomregning Klare Finans	9	13 113	6 403
Opptjente renter		61 626	68 136
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		14 855	4 840
Bankinnskudd	10	1 622 409	823 267
Sum omløpsmidler		1 962 436	1 136 227
SUM EIENDELER		2 510 780	2 260 821

Sameiet Dokkgata 6 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 474 262	727 343
Sum egenkapital		1 474 262	727 343
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 12	652 299	1 228 549
Sum avsetninger og forpliktelser		652 299	1 228 549
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		292 957	234 545
Skyldig off. myndigheter		0	1 254
Forskudd kunder		12 220	5 958
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	9 500
Påløpte kostnader		76 174	53 134
Annen kortsiktig gjeld		2 868	538
Sum kortsiktig gjeld		384 219	304 929
Sum gjeld		1 036 518	1 533 478
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 510 780	2 260 821

Sted: _____, dato: _____

Konrad Ove Rasch
Leder

Morten Knutsen
Styremedlem

Britt Nergård
Styremedlem

Hans Petter Andersen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Foretakets virksomhet består i drift av sameie i Trondheim kommune. Sameiet drives fra 7042, Trondheim.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Utleie av utstyr og areal	0	2 400
Viderefakturerings	1 200	2 400
Sum andre inntekter	1 200	4 800

Viderefakturerings gjelder portåpner.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	9 870	8 460
Andre lønnskostnader	0	11 847
Sum personalkostnader	9 870	20 307

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	92	8 884
Sum eksterne honorarer	92	8 884

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen. Kostnaden er her redusert grunnet en korrigering i regnskapet fra tidligere år. Den reelle kostnaden i 2025 var omtrent 9 500 kr.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	12 728	7 303
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	7 978	21 680
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	53 522	51 198
Avtale om skadedyrbekjempelse	8 484	9 840
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	18 044	15 990
Sum drifts- og serviceavtaler	100 756	106 010

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	88 947	273 267
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	13 511	30 935
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	50 558	128 020
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	69 621	53 389
Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 229	40 402
Reparasjon og vedlikehold annet	2 705	2 394
Sum vedlikehold	251 371	528 406

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	296 721	395 646
Avsetning fremtidig vedlikehold	200 000	375 625
Sum periodisk vedlikehold	496 721	771 271

Periodisk vedlikehold gjelder modernisering av heis utført av Heis-Gruppen AS og installering av kamera utført av Buvik Elektro AS.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	5 146	6 824
Kontorrekvisita, trykksaker	299	699
Gaver	1 510	2 379
Kostnader vedr. styrearbeid	0	36 814
Generalforsamling/årsmøte	8 967	6 871
Bankgebyrer	980	1 020
Andre gebyrer	3 795	3 693
Tilskudd bomiljø	3 778	5 945
Hjemmeside/internett/TV-abo	507	821
Julebord/styresamling	2 551	0
Andre kostnader	-1 254	0
Sum andre driftsutgifter	26 279	65 066

Andre kostnader gjelder korrigering av skyldig arbeidsgiveravgift fra tidligere år.

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	831 298	849 644
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	746 919	-18 346
Tilført avsetninger	200 000	375 625
Benyttet avsetning	-776 250	0
Overført øremerkede midler	-200 000	-375 625
Uttak øremerkede midler	776 250	0
Årets endring i disponible midler	746 919	-18 346
Disponible midler i periodens slutt	1 578 216	831 298
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	1 124 594	748 969
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	200 000	375 625
Årets benyttede midler av vedlikehold	-776 250	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	548 344	1 124 594
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-1 228 549	-852 924
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-200 000	-375 625
Årets benyttede vedlikeholdsavsetning	776 250	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-652 299	-1 228 549
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 474 262	727 343

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

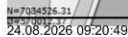
	2025	2024
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	548 344	1 124 594
Sum øremerkede bankinnskudd	548 344	1 124 594
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4	4
Bankinnskudd	1 622 405	823 263
Sum bankinnskudd	1 622 409	823 267

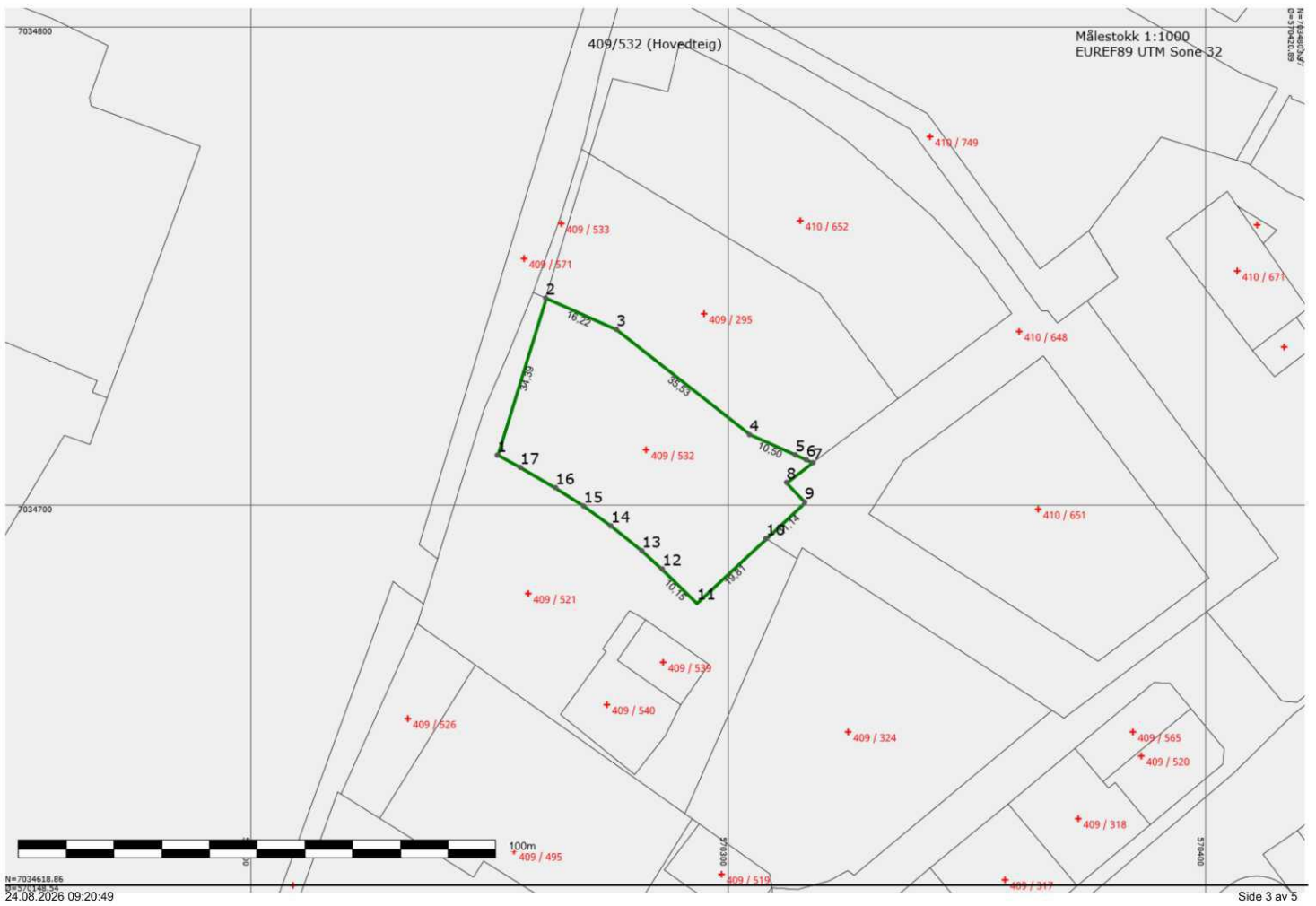
Note 11 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	727 343	745 689
Annen egenkapital 01.01	727 343	745 689
Årets resultat	746 919	-18 346
Annen egenkapital 31.12	1 474 262	727 343
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 474 262	727 343

Note 12 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2025	2024
Vedlikeholdsavsetning	652 299	1 228 549
Sum avsetninger	652 299	1 228 549





Areal og koordinater

Areal: 2071,00

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7034711,54 Øst: 570282,85

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode			
1	7034710,45	570251,65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11		
			34,39	Ikke hjelpelinje		11		
2	7034743,31	570261,78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11		
			16,22	Ikke hjelpelinje		11		
3	7034736,77	570276,62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11		
			35,53	Ikke hjelpelinje		11		
4	7034714,74	570304,50	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11		
			10,50	Ikke hjelpelinje		11		
5	7034710,51	570314,11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11		
			2,49	Ikke hjelpelinje		11		
6	7034709,50	570316,39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11		
			1,52	Ikke hjelpelinje		11		
7	7034708,89	570317,78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11		
			6,89	Ikke hjelpelinje		11		
8	7034704,76	570312,26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11		
			5,62	Ikke hjelpelinje		11		
9	7034700,63	570316,07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11		
			11,14	Ikke hjelpelinje		11		
10	7034693,01	570307,94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11		
			19,81	Ikke hjelpelinje		11		
11	7034679,52	570293,43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11		
			10,15	Ikke hjelpelinje		11		
12	7034686,66	570286,21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11		
			5,70	Ikke hjelpelinje		11		
13	7034690,45	570281,95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11		
			8,34	Ikke hjelpelinje		11		
14	7034695,67	570275,44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11		

			7,06	Ikke hjelpelinje		11	
15	7034699,82	570269,73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,02	Ikke hjelpelinje		11	
16	7034703,66	570263,85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,54	Ikke hjelpelinje		11	
17	7034707,91	570256,44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,42	Ikke hjelpelinje		11	



Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 532	Fnr: 0	Snr: 13
----------	----------	----------	--------	---------

Adresse:	Dokkgata 6A 7042 TRONDHEIM
----------	-------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Innmålt tre		Hekk		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert		Teiggrensepunkt
	Mast		Skap		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		Vegdekkekanth
	Vegdekkekanth på bru		Byggetiltak		Takoverbygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekanth
	Vegdekkekanth 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



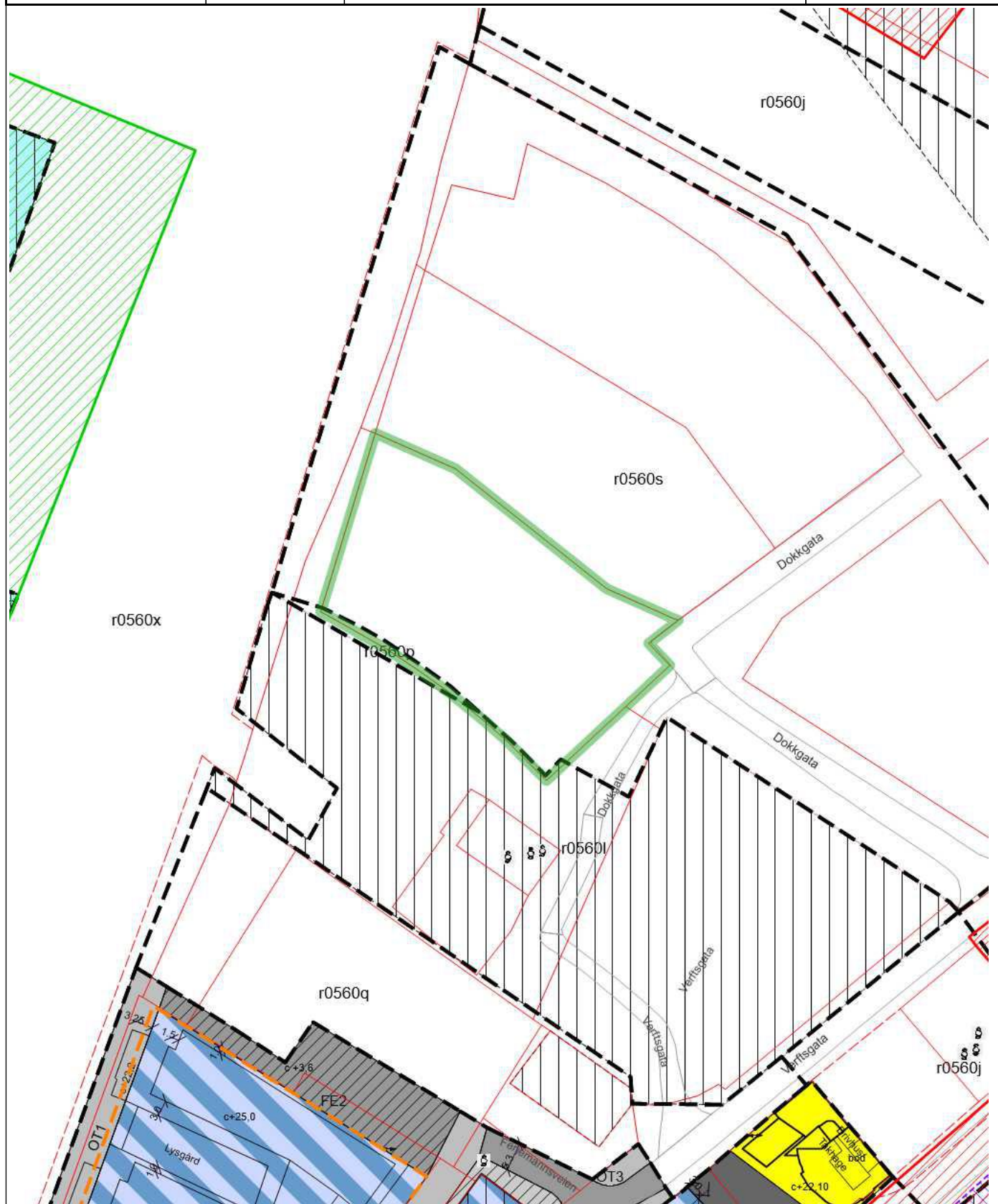
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 532	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Dokkgata 6A 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
	Midlertidig forbud mot tiltak		RpFormålGrense		RpBåndleggingGrense
	RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen		Måle- og avstandslinje		Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger		Bolig		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Annet trafikkområde		Friområde i sjø og vassdrag
	Felles gangareal		Felles gårdsplass		Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor		Båndlegging etter lov om kulturminner		Friluftsområde i sjø og vassdrag
	RpFormålGrense		RpGrense		Forretning/Kontor



TEGNFORKLARING

zfr. Plan- og bygningssloven § 28



1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER TU =
- PARKERINGSGJELLER
- FORRETNINGER, KONTOER
- INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNUTYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG:
 - Kjørebane (inkl. skulder)
 - Trafikkøler, snøpøle, skjøring/fylling, annet
- PARKERINGSPLASSE
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøpøle og l)
- TREKAI
- GATEIN

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HOGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

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

7. FELLESOMRÅDER

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

ANNET

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

STREKSYMBOLER

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

Tillatt stasjetall angis med tall på planen

Bebyggelsesplan		TRONDHEIM KOMMUNE	
Felt A3 og A4 på Nedre Elvehavn		AVDELING BYUTVYKLING	
		3 D 01 1006	
		11/0077	

TRONDHEIM KOMMUNE		Planen er utarbeidet av:	
AVDELING BYUTVYKLING		ARC	
BYPLANINGSTORET		pka	

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:	
Nr.	Dato	Nr.	Dato
	17.08.96		

MALESTOKK:		REGULERINGSPLAN:		TEGNING:		Dato for utarbeidelse:	
1:500		R-560		06.08.96			

Dokumentnr. E-30-31		Byggesaksnummer	
---------------------	--	-----------------	--

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPAN
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 Sjøpelsamleplasser 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.

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 støyvurderinger 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 «Støyvurdering i forbindelse med miljø- og sikkerhetstiltak». Det bør vurderes skjerming og avbøtende tiltak for den mest støyutsatte 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, grønne infrastruktur, 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 ADT 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 støysituasjonen 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 mange 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"> 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. 2. Vi gjør oppmerksom på at nedlagte Eli kirkegård, som var i drift mellom 1846 og 1940, delvis omfattes av planområdet. Dette gjelder tomte 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. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Metodikken endres i henhold til merknad. 2. Tas til etterretning
Møllenberg og Rosenborg velforening	<ol style="list-style-type: none"> 1. Etterlyser sammenhengende tilbud for gående og syklende. 2. Dårlig framkommelighet og vilkår for mange trafikanter og trafikkfarlige punkter i Nonnegata, Kirkegata, Bakkegata, Beddingen, særlig i forhold til skoleveg for elever på Bispehaugen og Rosenborg. 3. Ønsker miljøgate i Innherredsveien på hele planstrekningen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prosjektet skal ha tett samarbeid med de andre gateprosjektene, gatebruksplanen og andre infrastrukturprosjekt som skal sikre en helhet. 2. Gående skal prioriteres først sammen med kollektiv i det videre arbeidet. Forholdene for gående og trafikksikkerhet skal utredes i det videre arbeidet. 3. Tas til etterretning
Sameiet Verftsgata 1E	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mer hensyn til gående 2. Bedre forhold for syklende langs gate og bedre forbindelser 3. Ønsker trivelige omgivelser og attraktivt bomiljø. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det er et premiss at prosjektet skal legge til rette for gående 2. tas til etterretning. Hvordan tiltaket påvirker syklende skal utredes i det videre arbeidet. 3. Det er et av målene til gateprosjektene. Blant annet støy, støv, og byliv skal utredes
Borettslaget Innherredsveien 8	<ol style="list-style-type: none"> 1. Påpeker problemer med rystelser, støy, støv og manglende trafikksikkerhet for beboere og mange trafikanter. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Grunnforhold, støy, støv og trafikksikkerhet er utredningstema som blir gjennomført i det videre arbeidet.
Næringsforeningen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Påpeker at hvordan gaten utformes vil ha konsekvenser langt utenfor områdeavgrensningen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det vil legges opp til et tett samarbeid med de andre gateprosjektene, gatebruksplan og infrastrukturprosjekt for å se på en helhet.

Gateprosjekt Innherredsveien, innspill samlet og kommentert

<p>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.</p> <p>3. Sier at foreslåtte prioriteringspyramide kan være et godt verktøy for å vurdere trafikkflyt 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».</p> <p>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.</p> <p>5. Vi savner undersøkelser som gir en pekepinn på om tiltak medfører at folk endrer transportvaner, eller om tiltakene medfører at folk endrer reisemål. 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.</p> <p>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 tiltakenes effekt på nullvekstmålet.</p> <p>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.</p> <p>8. Påpeker behov for tidlig planlegging av løsninger for varelevering og renovasjon.</p> <p>9. Ønsker gjennomføringsplan for anleggsarbeider som del av planmaterialet, inkl beskrivelse av konsekvenser for næringslivet.</p>	<p>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.</p> <p>3. Virkninger for næringsliv og endringer i transport som følge av utføringsalternativer skal utredes i tråd med utredningsplanen i planprogrammet.</p> <p>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 framkomstmiddel.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>7. Det legges opp til en prosess hvor det inviteres til aktiv deltakelse fra berørte parter, herunder Næringsforeningen.</p> <p>8. Tas til etterretning. Varelevering og renovasjon er et eget utredningstema</p> <p>9. Dette skal utredes i tema byggetrinn</p>
---	---

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.



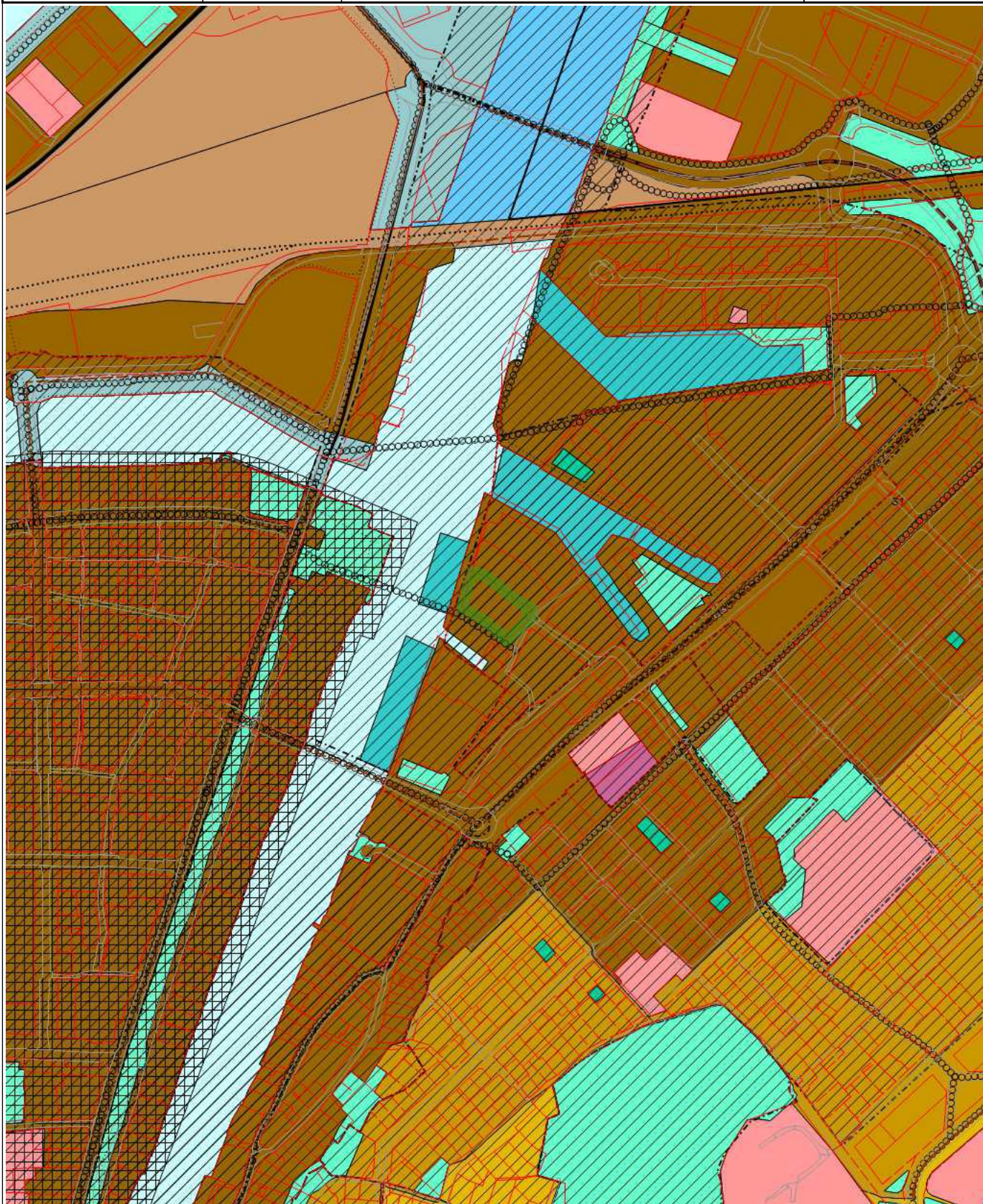
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 532	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Dokkgata 6A 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		Grav og urnelund		Bane
	Havn		Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur
	Bruk og vern av sjø og vassdrag mm		Ferdsl		Småbåthavn



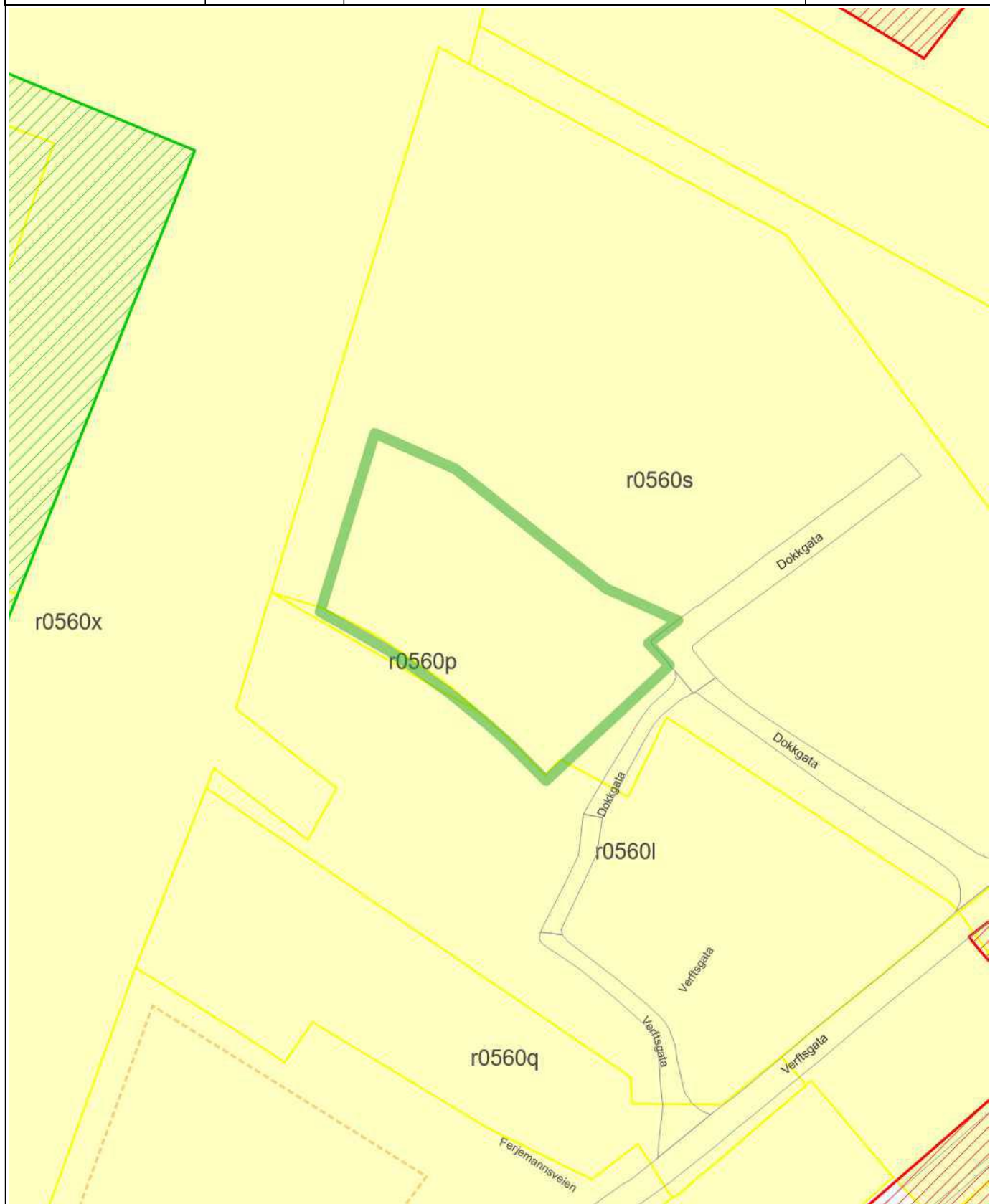
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 532	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Dokkgata 6A 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - under
bakkenivå



RpOmråde igangsatt



RpOmråde forslag



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



Adresse

Dokkgata 6A, 7042 TRONDHEIM

Dato for energimerking

05.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-345462

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

10571421

Gårdsnummer

409

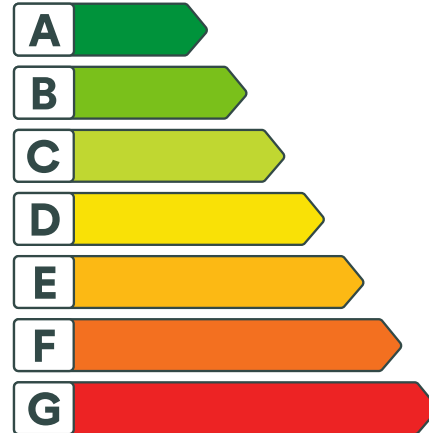
Bruksnummer

532

Seksjonsnummer

13

Bruksenhetsnummer

H0202


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1998

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

108,0 m²

Oppvarmet bruksareal

108,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk

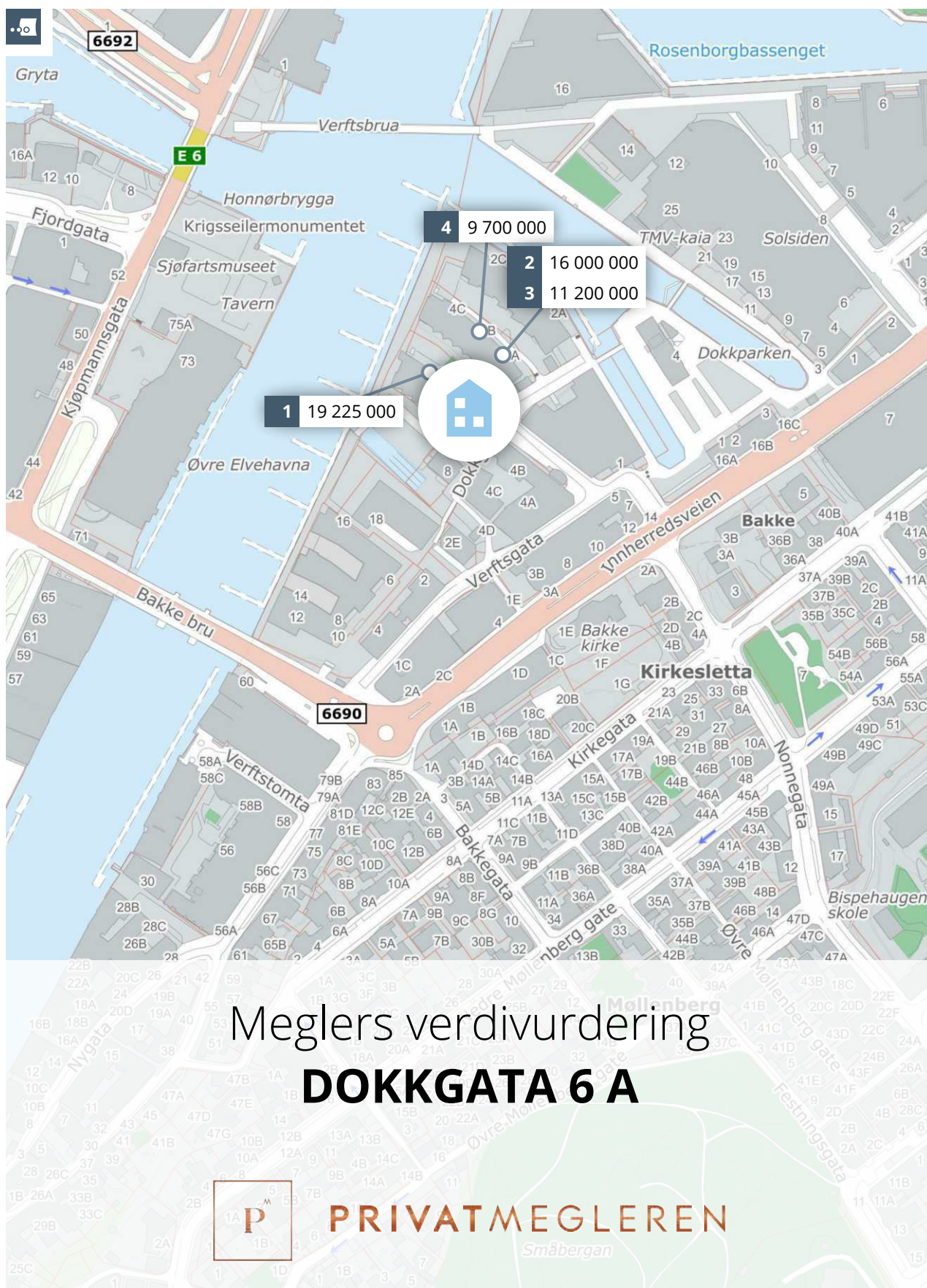

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

74,79



Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 04.10.2026

Meglens verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglens verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets 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 verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Leif Zahl.


 En tjeneste fra
 Eiendomsverdi AS



Dokkgata 6 A, 7042 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 409 BNR 532 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 5001
TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 4

Verdivurdert til

12 500 000

0	12 500 000	111 607
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår	1998					

Fellesutgifter	6 040
Formue	51 826
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLES	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dokkgata 6 C 122 m² 1997 6. etg 2 sov	28.05.2025	19 225 000	19 225 000	-	19 225 000	157 582
2 Dokkgata 4 A 124 m² 1998 5. etg 3 sov	25.05.2026	17 500 000	16 000 000	0	16 000 000	129 032
3 Dokkgata 4 A 118 m² 1998 1. etg 3 sov	28.05.2025	11 200 000	11 200 000	-	11 200 000	94 915
4 Dokkgata 4 B 118 m² 1998 3. etg 3 sov	20.03.2026	9 850 000	9 700 000	0	9 700 000	82 203

Strøken selveier med utsøkt beliggenhet og utsikt mot elva. Omfattende oppgradert i 2021/22. Solrik balkong. P-kjeller.

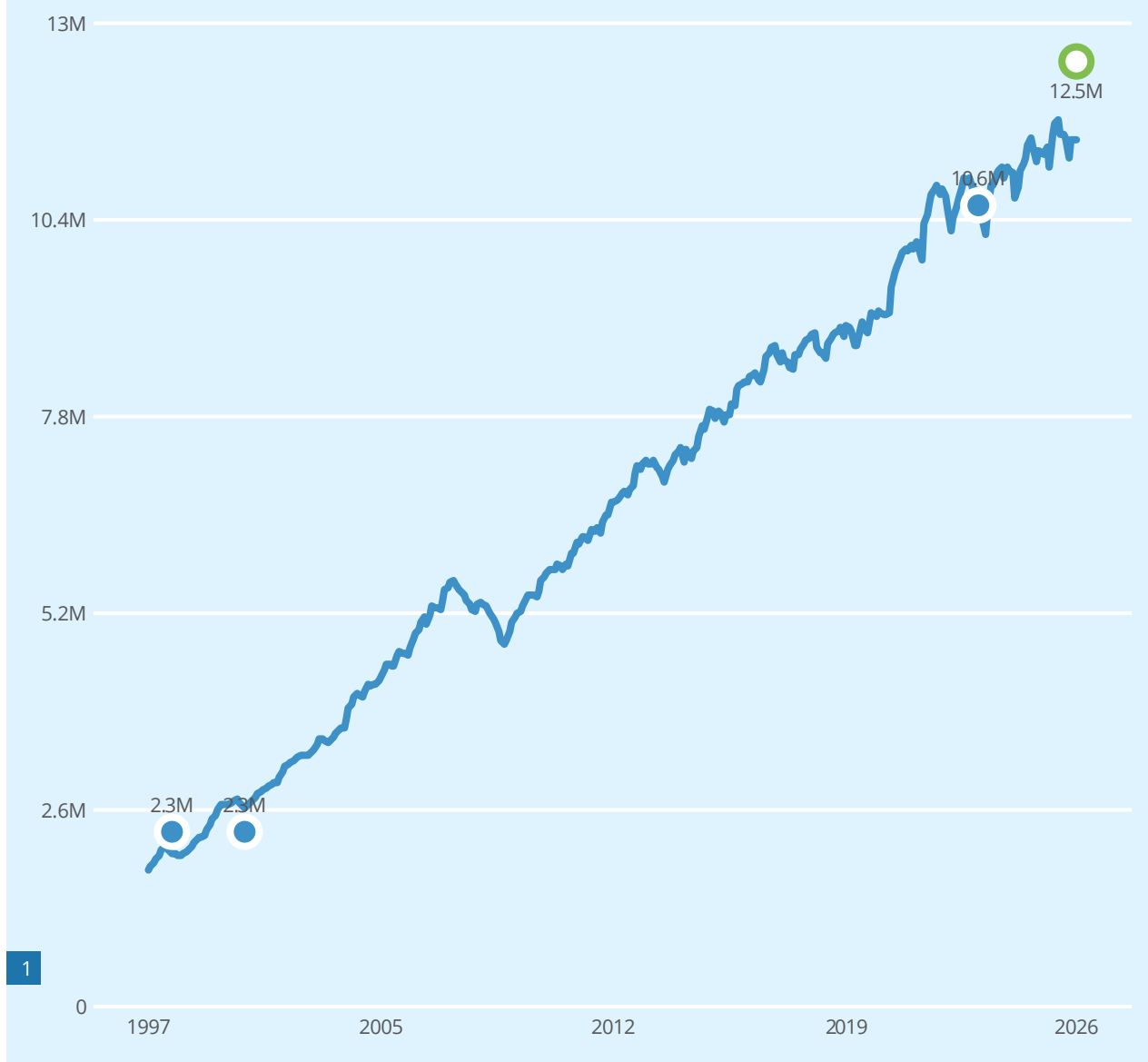
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
14.06.2023	19.09.2023	18.01.2024	11 000 000	10 600 000	0	10 600 000	
18.08.2021		18.08.2021	-	4 900 000	-	4 900 000	2
28.11.2000		28.11.2000	-	2 300 000	-	2 300 000	
31.08.1998		31.08.1998	-	2 300 000	-	2 300 000	

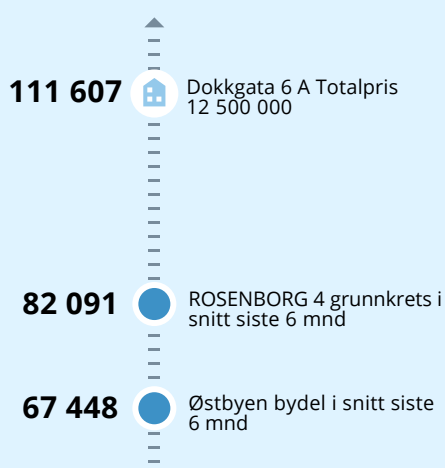
2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



Leiligheter til salgs i ROSENBORG 4 grunnkrets nå



Leiligheter solgt i ROSENBORG 4 grunnkrets siste 6 mnd

Analyse m²-priser

Dokkgata 6A

Nabolaget Solsiden - vurdert av 169 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	7 min  0.5 km
Trondheim International School (1-... 225 elever, 12 klasser	11 min  0.8 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	19 min  1.5 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	11 min  0.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	7 min  2.6 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	11 min  0.9 km
Bybroen videregående skole 210 elever	11 min  0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Bakkegata Totalt 12 ulike linjer	4 min  0.2 km
 Lademoen stasjon Linje R60, R70	10 min  0.8 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min  0.9 km
 St. Olavs gate Linje 9	16 min  1.3 km
 Trondheim Værnes	29 min 

BARNEHAGER

Møllenberg barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min  0.5 km
Nedre Elvehavn barnehage (1-5 år) 26 barn	7 min  0.6 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 56 barn	10 min  0.7 km

DAGLIGVARE

Meny Solsiden	4 min 
Coop Extra Rosenborg	4 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

🛍 Solsiden Kjøpesenter	4 min	🚶
🏪 Vitusapotek Solsiden	4 min	🚶
🍷 Nedre Elvehavn Vinmonopol	4 min	🚶

SPORT

⚽ Bispehaugen skole -gymsal	9 min	🚶
⚽ Rosenborg idrettsplass	11 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Trondheim sentrum	6 min	🚶
🏊 3T-Solsiden	7 min	🚶

«Kort vei til det meste :))»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

Matvareutvalg

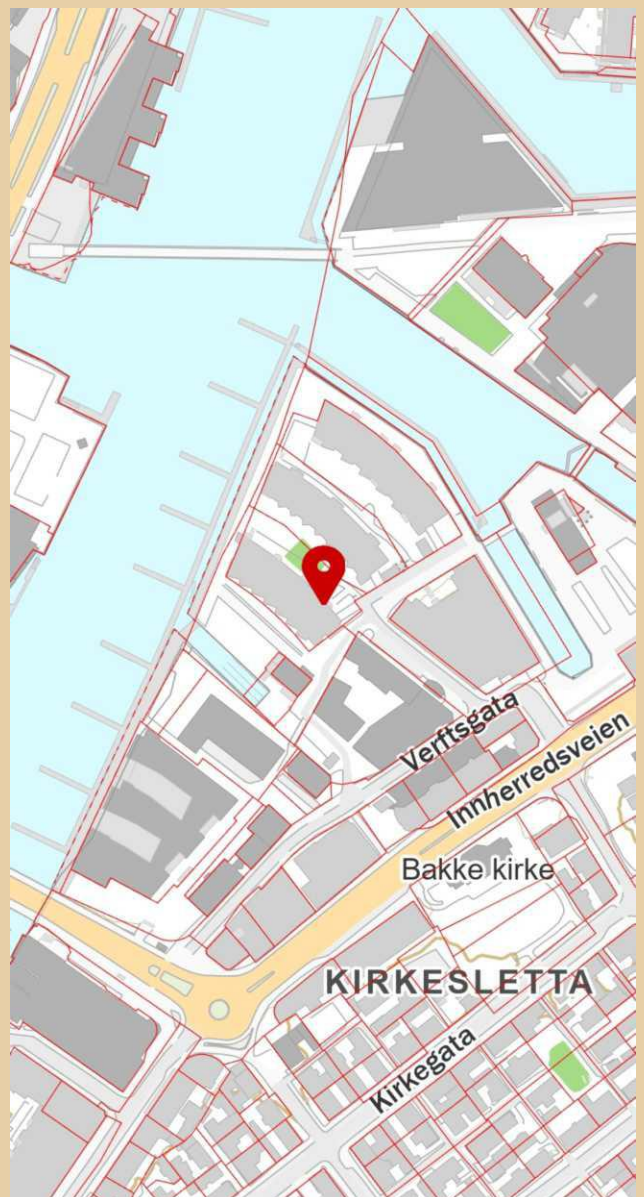
Stort mangfold 89/100

Vedlikehold veier

Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Dokkgata 6 A, 7042 Trondheim
Gnr. 409, Bnr. 532, Snr. 13, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:

114260291

Meglerforetak:

PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler:

Leif Zahl

Telefon / Mobil:

73 10 99 60 / 470 17 231

E-post:

leif.zahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-