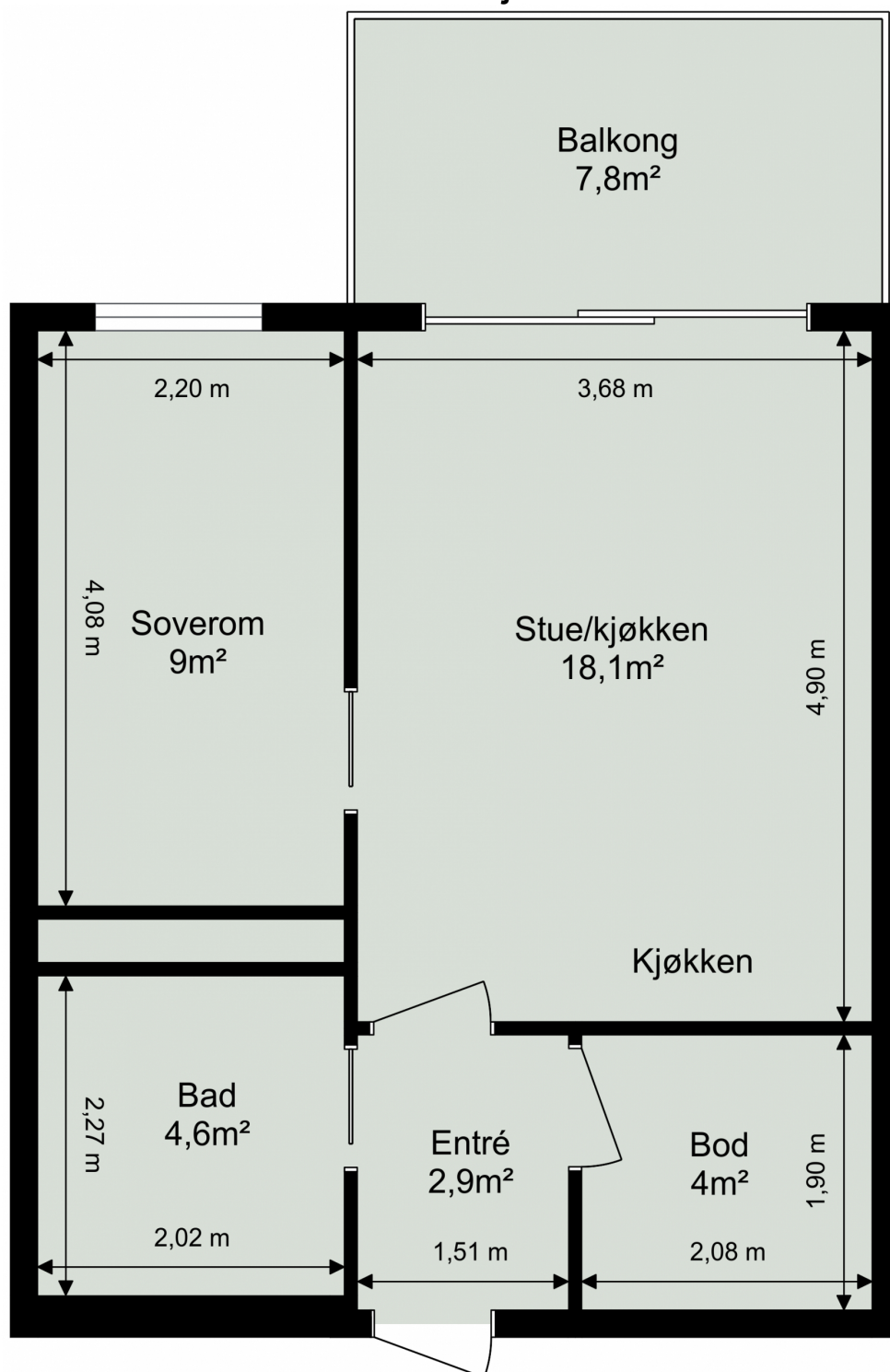


Ladebekken 32 2. Etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	1260051
Adresse	Ladebekken 32		
Postnr.	7041	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Miriam Moutacim Jakobsen		

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?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

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?

Initialer selger:
M J

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

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 ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Initialer selger:
M J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M J

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

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

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato

25.02.2026

Signert av

Miriam Moutacim Jakobsen



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Ladebekken 32

7041 TRONDHEIM

5001/414/10/580/0/0

Rapportdato

09.03.2026

TG 0		6
TG 1		1
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		1

LADEBEKKEN 32 - 5001/414/10/580/0/0

Befaring utført den 02.03.2026 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.





Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

LADEBEKKEN 32 - 5001/414/10/580/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

LADBEKKEN 32 - 5001/414/10/580/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Ladebekken 32 , 7041, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/414/10/580/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023 Kilde: Eiendomsverdi.no

Tomt: 1 243 m²

Hjemmelshaver(e): Miriam Jakobsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Boligblokk, oppført i 2023 er på 3 etasjer over kjeller. Grunnmur i støpt betong. Hovedkonstruksjon i betong og tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning, fasadeplater samt pusset og malt. Etasjeskillere i betong. Flat takkonstruksjon som er tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass. Det er heis i bygget.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

LADBEKKEN 32 - 5001/414/10/580/0/0



Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

Etasje 2			
BRA-i 42 m ²	BRA-e 3 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 8 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, stue/kjøkken, bad, bod og soverom.	Beskrivelse av BRA-e Bod i kjeller.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 45 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bod i kjeller på 2,6 kvm er medregnes om BRA-e i rapporten.

LADEBEKKEN 32 - 5001/414/10/580/0/0



Oppsummert

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

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Det er foretatt en visuell kontroll av overflater uten at det registreres tegn på svikt.

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført arbeider etter byggeåret.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Oversendt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

25.02.2026

LADEBEKKEN 32 - 5001/414/10/580/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 06.03.2025

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

Nei

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Balkongdør med 3-lags glass.

Ytterdør med brann/lyd klasse EI 30, 40dB

Innvendige dører av typen lettdører

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

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

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

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



Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Balkong oppført i en betong/stålkonstruksjon, med langsgående rekkverk av stål med glassfelt. Flis på dekket.

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, metallplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25 mm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

Levetid:

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



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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat, tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik. Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Fordelerskap for tappevannet på vegg med drenerør og "siklemikk" ført ned fra skapet og ut i rommet.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin).

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk



Kommentar:

Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Det er foretatt en visuell kontroll av overflater uten at det registreres tegn på svikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei



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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integreerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ovennevnte vurderingspunkter legger til grunn tilstandsgraden for helhetsvurderingen. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede fuktindikasjoner målt på fuktutsatte steder. (Foran oppvaskmaskin, oppvaskkum, inne i skapet til oppvaskkum). Det påvises ingen sopp, råte, svelling eller andre skader. Kjøkkenet vurderes å være i god stand.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.



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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Fjernvarme

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

På bod.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Stengekran for tappevannet er etablert i rørfordelerskap.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Ligger inne i apex system

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Tilkoblet fjernvarme

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilde



Bilde av sikringskap

9

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja, denne er på 6 kg.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja.



Adresse

Ladebekken 32, 7041 TRONDHEIM

Dato for energimerking

02.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-265204

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

—

Gårdsnummer

414

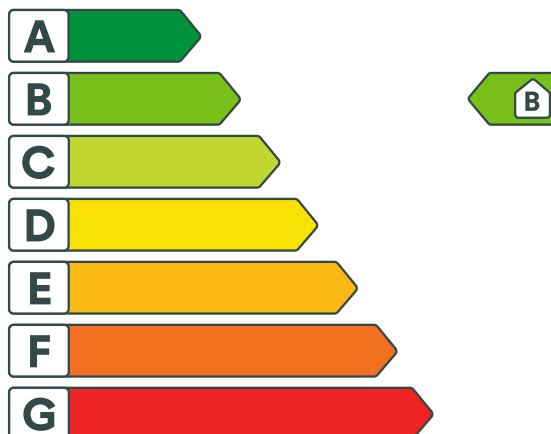
Bruksnummer

307

Seksjonsnummer

10

Bruksenhetsnummer

—


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2023

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

42,0 m²

Oppvarmet bruksareal

42,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

76,46 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

79,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år

4 186 kWh



Ladebekken 32, 7041 TRONDHEIM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Ladebekken 32, 7041 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Voll Arkitekter As

Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Legesse Abraham Ghebremeskel

Saksnummer
BYGG-21/80395
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Vibeke Kristoffersen

Dato
06.03.2025

**Ladebekken 24 - 34 (Øvre Nyhavna, felt BB-D), Ferdigattest hele feltet, samt offentlig park
O_UT1**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 414/307/0/0, 414/568/0/0, 414/418/0/0, 414/578/0/0, 414/583/0/0, 414/580/0/,
414/586/0/0
Bygningsnummer: 300871640, 300871645, 300871636, 300871602, 300871590, 300871652
Ansvarlig søker: Voll Arkitekter As
Tiltakshaver: NYHAVNA ØVRE AS
Forhåndskonferanse: 21.10.2020

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: NYHAVNA ØVRE AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 21.02.2025.

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

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-21/80395-6.

Det vises også til vedtak i dokument nr. BYGG-21/80395-31: dispensasjon fra kravet om støyskjerm og bredde på turveg for felt BB-D.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å

få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 4

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1. FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2. HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS).

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

3. BRANN

Hvis en beboer utløser alarmen ved uaktsomhet, vil vedkommende bli holdt økonomisk ansvarlig for eventuelle gebyrer eller kostnader.

Merk: Ved utløst alarm i egen leilighet har man 2 minutter til å avstille på sentral ved hovedinngang.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

4. BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom bruksenheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.

Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares i boder i kjeller eller loft. Det kan oppbevares inntil 2 x11kg gassbeholdere i boligen.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

5. FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Fellesarealer skal være fri for matter, blomster, søppel og annet inventar.

Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

6. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantennar, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

7. DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

8. RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboens uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 2300 og 0700 på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkinstallasjon og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillok ikke er til sjanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

9. PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseiere som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ordinært årsmøte 03.06.2025

Sameiet Øvre Nyhavna 4 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 454 028	553 891	1 526 700	1 454 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		274 392	122 345	270 684	304 200
Andre tillegg	1	133 200	59 402	133 200	133 200
Andre driftsinntekter	2	23 675	588 600	0	0
Sum driftsinntekter		1 885 295	1 324 238	1 930 584	1 891 400
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-21 150	0	0	-21 150
Styrehonorar		-150 000	0	-150 000	-150 000
Forretningsførerhonorar		-123 061	-82 041	-127 500	-127 500
Honorar administrative tjenester		-3 330	-2 470	-3 500	-3 700
Eksterne honorar		-20 858	0	-15 000	-15 400
Kontingent/felleskostnader		-210 900	0	-198 000	-133 200
Drifts- og serviceavtaler	4	-61 185	-9 000	-364 450	-80 000
Vaktmestertjenester		-49 595	0	-150 000	-106 600
Renholdstjenester		-118 573	-39 588	-160 000	-124 500
Løpende vedlikehold	5	-15 516	-3 679	-160 000	-160 000
Periodisk vedlikehold	6	-72 991	0	-100 000	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-288 279	-144 394	-281 808	-304 200
Forsikring		-164 701	-88 001	-132 300	-148 700
Energi, felles		-37 046	-2 873	-75 000	-55 000
Andre driftsutgifter	7	-12 164	-802	-5 000	-13 000
Sum driftskostnader		-1 349 348	-372 847	-1 922 558	-1 542 950
DRIFTSRESULTAT		535 947	951 391	8 026	348 450
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		60 126	10 586	8 000	20 000
Netto finansposter		60 126	10 586	8 000	20 000
Resultat før skattekostnad		596 072	961 977	16 026	368 450
Ordinært resultat etter skatt		596 072	961 977	16 026	368 450
ARSRESULTAT	8, 1 1	596 072	961 977	16 026	368 450
Disponering av totalresultat:		596 072	961 977	16 026	368 450
Overført til annen egenkapital		596 072	961 977	0	0

Sameiet Øvre Nyhavna 4 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	6 345	88 763
Periodiserte kostnader	9	71 025	273 131
Andre fordringer	9	6 334	0
Mellomregning Klare Finans	9	4 298	3 942
Opptjente renter	9	60 046	10 575
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	2 134 763	1 210 006
Sum omløpsmidler		2 282 810	1 586 417
SUM EIENDELER		2 282 810	1 586 417

Sameiet Øvre Nyhavna 4 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 558 049	961 977
Sum egenkapital		1 558 049	961 977
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 416	421 790
Forskudd kunder		12 440	22 406
Forskuttede inntekter MBU		676 493	177 944
Påløpte kostnader		2 412	0
Annen kortsiktig gjeld		0	2 300
Sum kortsiktig gjeld		724 761	624 440
Sum gjeld		724 761	624 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 282 810	1 586 417

Sted: _____, dato: _____

Terje Grøtting
Leder

Nathalie Ami Pedersen Forsmo
Styremedlem

Tom Roger Olden
Styremedlem

Vedtekter
for
Sameiet Øvre Nyhavna 4

Org.nr. 931 699 539

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Øvre Nyhavna 4. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 19.04.22.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 74 boligseksjoner og en næringsseksjon på eiendommen gnr. 414 bnr. 580 i Trondheim kommune. Seksjon nr. 75 (næringsseksjonen) utgjør parkeringsplasser med egen port i parkeringskjeller.

Den enkelte bruksenhet består 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.

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

Samtlige seksjonseiere eier andeler i Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 Fellesarealer og Parkering.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. arbeid som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, innglassing, mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at seksjonseier sørger for fjerning av ulovlige installasjoner.

Seksjon nr. 74 er gitt rett til å ha særskilte installasjoner på taket av bygg D3.2 som fremgår av tinglyst erklæring.

Seksjon 74 har rett til innglassing av alle balkongarealer fra rekkverk opp til tak.

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING OG BODER

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sykkelparkering og boder ligger i eget realsameie. Det henvises til egne vedtekter for Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 Fellesarealer og Parkering.

Seksjonseiere kan kjøpe rett til parkering i Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 Fellesarealer og Parkering eller andre parkeringssameier innenfor prosjektet Øvre Nyhavna.

Seksjon nr. 75 er privateid parkering/næringsseksjon og tilhører ikke andre enn hjemmelshaver.

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 brannslukkingsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Seksjonseieren 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 hærværk.

(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 ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som har forårsaket skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

(11) Eier av snr. 75 skal selv dekke kostnader til drift og vedlikehold av port og eventuelle øvrige kostnader som kun tilligger denne parkeringsplassen (seksjonen)

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

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

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

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

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

(5) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

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

Seksjon nr. 75 skal ikke belastes kostnader for kabel-tv/internett.

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

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

7-3 Fravikelse

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

(1) 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.

(2) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som årsmøte- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

8-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til seksjonseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan nå 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.

Næringsseksjonen har ikke stemmerett i saker som kun angår boligseksjonene.

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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- 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
- 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. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Vedtekter for Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5

(Org.nr. 931 545 493)

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøte den 22.05.2023.

1 Navn

1.1

Sameiets navn er Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 («**Sameiet**»)

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for Sameiet i eiendommen gnr. 414 bnr. 307 i Trondheim Kommune («**Eiendommen**»)

Sameiere i eiendommen er seksjonseiere i boligsameiene Sameiet Øvre Nyhavna 4 (org.nr. 931 699 953), Sameiet Øvre Nyhavna 5 (org.nr. 932 479 702) og Sameiet Losen Øvre Nyhavna (org.nr. 932 148 684) og næringseiendommene gnr. 582-586.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk («Sameiebrøken»)

1.2

Sameiet styre skal samarbeide med Sameiet Øvre Nyhavna 4, Sameiet/borettslaget Øvre Nyhavna D4 og Sameiet Øvre Nyhavna 5, i saker av felles interesse.

2 Sameiet, sameiets eiendom

2.1

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier ideelle andeler. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (seksjon/næringseiendom), for alle eiendommer iht. pkt. 1.1, med rettigheter til Sameiets eiendom, herunder fellesarealer, parkeringskjeller fellesrom/fellesområder, og installasjoner. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel og eierandelene er fordelt slik: Utomhus vektes med 1 og retten til bruk er forbeholdt boligseksjonene. Boder vektes med 1 andel og retten til bruk er forbeholdt boligseksjonene. Fjernvarme vektes med en andel. Parkeringsplass vektes med 5 andeler.

2.2

Utbygger, Nyhavna Øvre 4 og 5 AS, har rett til å eie usolgte andeler. De kan selges i henhold til 3. 1 Usolgte andeler kan leies ut i henhold til pkt. 5.

2.3

Sameiets eiendom er definert til:

Fellesarealer og parkeringskjeller på gnr.414 bnr. 307 i Trondheim kommune. Inkludert her er adkomsten til parkeringskjelleren og fellesarealer med sykkelparkering/tekniske fellesrom. Parkeringskjelleren består av 105 parkeringsplasser og 290 boder. Oversikt over Sameiets eiendom ligger som **vedlegg 1** til vedtektene.

3 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier som har bruksrett har enerett til bruk av enkelte deler av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr pkt. 4 og 5 og har for øvrig lik rett til å utnytte utomhusarealer og garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Seksjonseiere i sameiene definert i pkt 1.1, som har kjøpt rettighet til parkeringsplass har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller. Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere faste parkeringsplasser. For disse vil det antall parkeringsplasser de har ervervet følge med ved salg av seksjon eller de kan selges til seksjonseiere under pkt 1.1.

Sameiere i Sameiet Øvre Nyhavna 4, Sameiet Øvre Nyhavna 5 og Sameiet/Borettslaget D4 har boder i Sameiet. Boder skal til enhver tid følge boligen ved salg.

Oversikt over seksjonseiere med rett til parkering, samt fordeling av boder følger som bruksrettsplan (**Vedlegg 2**). Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier, og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

En sameier som selger sin(e) parkeringsplass(er) plikter å gi forretningsfører og styret i Sameiet beskjed om hvem som er ny eier av parkeringsplassen(e) og fra hvilken dato.

Selger av parkeringsplassen er ansvarlig for at eierskiftet blir registrert i kartverket ved tinglysing av skjøte som overdrar eierandelene dersom parkeringsplassen ikke selges sammen med seksjonen.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf pkt. 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasje plass iht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret.

4 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret ideelle andeler i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis.

Alle seksjonseiere i Sameiet Øvre Nyhavna 4 og sameiet Øvre Nyhavna 5 har rett til tilgang til sykkelparkering og boder, tilhørende Sameiet Øvre Nyhavna 4, via realsameiets eiendom.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i et sameie i prosjektet Øvre Nyhavna jf. pkt 1.1. Dette med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. pkt 5.

Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Sameiet før den er godkjent av Sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon i sameiene nevnt under pkt. 1.1.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. pkt. 5 under.

5 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjelegget gir rett til bruk av en eller flere bestemte parkeringsplasser i sameiets garasjelegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til parkeringsplass (er) på en plass med samme nummer iht. vedlagte oversikt – **Vedlegg 2**

Eiere av garasjer som er næringsseksjoner besørger selv kostnader til drift og vedlikehold av sine porter, og toalett tilfaller eier av næringsseksjonen. Bestemmelsene i dette avsnittet kan ikke endres gjennom vedtektsendringer, med mindre eier av næringsseksjon uttrykkelig har stemt for og har gitt sin skriftlige tilslutning til endringen.

Når en eier av en sameieandel overdrar sin seksjon følger eierandelen i realsameiet med. Enkelte sameiere har kjøpt bruksrett til flere parkeringsplasser.

Parkeringsplass (er) kan også selges eller lånes ut til øvrige sameiere innenfor sameiene nevnt i pkt.1.1

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til Sameiets styre
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har Sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjelegget.

Sameierne er kjent med at dersom en annen sameier i Sameiet- med nedsatt funksjonsevne har behov for parkeringsplass tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, kan styret pålegge sameierne å bytte plass.

Retten til å bruke en tilpasset plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet i parkeringssameiet. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Sameier som disponerer plass med tilgang til lading av el-bil vil ha denne plassen uavhengig av behov for andre sameiere med el-bil.

6 Fordeling av felleskostnader, regnskap og revisjon

6.1

Sameiet har eget driftsregnskap.

Felleskostnad til realsameiet fastsettes ut fra vedtatt budsjett, og fordeles flatt i forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

6.2

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringskjeller
- Energi/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av kostnadene.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

7 Ordinært sameiermøte

7.1

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når Sameiet Øvre Nyhavna 4, Sameiet Øvre Nyhavna 5 og Sameiet/Borettslaget Øvre Nyhavna D4 har avviklet sitt ordinære sameiermøte, dog senest 30.06.

Styrene i ovennevnte sameier representeres i sameiermøtet med det antall andeler de innehar.

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 1 uke og høyst 2 uker. Innkallingen skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet

1. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
2. velge styremedlemmer

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. 1) og 2), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.2

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

7.3

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i Sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

7.4

Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

7.5

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene, dog ikke punkt 5 andre avsnitt. Endring av dette avsnittet krever skriftlig tilslutning fra den det gjelder.
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

7.6

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10 % av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

9 Sameiets styre

9.1

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og to styremedlemmer. Varamedlemmer kan velges.

Det vil ved stifting av Sameiet og i oppstarten velges et interimsstyre; Representanter fra utbygger, Nyhavna Øvre 4 og 5 AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden, og skal bestå av en styreleder og et styremedlem.

Styreleder velges særskilt.

9.2 Dersom et styremedlem flytter fra sin bolig må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet.

9.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

9.4

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

9.5

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

9.6

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder eller nestleder.

9.7

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

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

9.8

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

9.9

Styret representerer Sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

10 Diverse bestemmelser

10.1

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10.2

Ved salg av eierseksjoner i boligsameiene med rett til parkering, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 Oppløsning.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

12 Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

13. Kameraovervåkning

På grunn av sikkerhet i forhold til Sameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler kan det monteres overvåkningskamera på realsameiets eiendom. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere, rettighetshavere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

Vedlegg:

1. Oversikt over sameiets eiendom
2. Bruksrettsplan for bod og parkering.

Vedlegg 1



3 =

Arne Hernes AS
Nyhavna Øvre
Detaljprosjekt

Landskapsplan 4/5
L10-01

2070 mål: 1:500 (A1)
Agraft Arkitektur AS - Skedsmo 15, 2018 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter til dette prosjektmaterialet er forbeholdt Agraft Arkitektur AS.
Reproduksjon eller bruk av dette materialet uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.



Lokaliseringsskisse

Nord-pil

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign.
	06.06.2023	Illustrasjonsplan som vedlegg til vedtekter	

Leilighet	GNR	BNR	SNR	Bod	Antall p-plasser	Fjernvarme	Utomhus	Sum eierandeler i realsameie bnr. 307, nevner 1388
D1-1-01	414	580	1	1	0	1	1	3
D1-1-02	414	580	2	1	0	1	1	3
D1-1-03	414	580	3	1	0	1	1	3
D1-1-04	414	580	4	1	0	1	1	3
D1-1-05	414	580	5	1	0	1	1	3
D1-1-06	414	580	6	1	0	1	1	3
D1-2-01	414	580	7	1	0	1	1	3
D1-2-02	414	580	8	1	0	1	1	3
D1-2-03	414	580	9	1	0	1	1	3
D1-2-04	414	580	10	1	0	1	1	3
D1-2-05	414	580	11	1	0	1	1	3
D1-2-06	414	580	12	1	0	1	1	3
D1-3-01	414	580	13	1	0	1	1	3
D1-3-02	414	580	14	1	0	1	1	3
D1-3-03	414	580	15	1	0	1	1	3
D1-3-04	414	580	16	1	0	1	1	3
D1-3-05	414	580	17	1	0	1	1	3
D1-3-06	414	580	18	1	0	1	1	3
D2-1-01	414	580	19	1	0	1	1	3
D2-1-02	414	580	20	1	0	1	1	3
D2-1-03	414	580	21	1	0	1	1	3
D2-1-04	414	580	22	1	0	1	1	3
D2-1-05	414	580	23	1	0	1	1	3
D2-1-06	414	580	24	1	0	1	1	3
D2-2-01	414	580	25	1	0	1	1	3
D2-2-02	414	580	26	1	0	1	1	3
D2-2-03	414	580	27	1	0	1	1	3
D2-2-04	414	580	28	1	0	1	1	3
D2-2-05	414	580	29	1	0	1	1	3
D2-2-06	414	580	30	1	0	1	1	3
D2-3-01	414	580	31	1	0	1	1	3
D2-3-02	414	580	32	1	0	1	1	3
D2-3-03	414	580	33	1	0	1	1	3
D2-3-04	414	580	34	1	0	1	1	3
D2-3-05	414	580	35	1	0	1	1	3
D2-3-06	414	580	36	1	0	1	1	3
D3.1-0-01	414	580	37	1	1	1	1	8
D3.1-0-02	414	580	38	1	1	1	1	3
D3.1-1-01	414	580	39	1	0	1	1	3
D3.1-1-02	414	580	40	1	1	1	1	8
D3.1-1-03	414	580	41	1	1	1	1	8
D3.1-1-04	414	580	42	1	1	1	1	8
D3.1-2-01	414	580	43	1	0	1	1	3
D3.1-2-02	414	580	44	1	1	1	1	8
D3.1-2-03	414	580	45	1	1	1	1	8
D3.1-2-04	414	580	46	1	1	1	1	8
D3.1-3-01	414	580	47	1	0	1	1	3
D3.1-3-02	414	580	48	1	1	1	1	8

D3.1-3-03	414	580	49	1	1	1	1	8
D3.1-3-04	414	580	50	1	1	1	1	8
D3.1-4-01	414	580	51	1	2	1	1	13
D3.1-4-02	414	580	52	1	1	1	1	8
D3.1-5-01	414	580	53	1	2	1	1	13
D3.2-1-01	414	580	54	1	0	1	1	3
D3.2-1-02	414	580	55	1	0	1	1	3
D3.2-1-03	414	580	56	1	1	1	1	8
D3.2-2-01	414	580	57	1	1	1	1	8
D3.2-2-02	414	580	58	1	0	1	1	3
D3.2-2-03	414	580	59	1	1	1	1	8
D3.2-3-01	414	580	60	1	1	1	1	8
D3.2-3-02	414	580	61	1	0	1	1	3
D3.2-3-03	414	580	62	1	1	1	1	8
D3.2-4-01	414	580	63	1	1	1	1	8
D3.2-4-02	414	580	64	1	0	1	1	3
D3.2-4-03	414	580	65	1	1	1	1	8
D3.2-5-01	414	580	66	1	1	1	1	8
D3.2-5-02	414	580	67	1	1	1	1	3
D3.2-5-03	414	580	68	1	1	1	1	8
D3.2-6-01	414	580	69	1	1	1	1	8
D3.2-6-02	414	580	70	1	0	1	1	3
D3.2-6-03	414	580	71	1	1	1	1	8
D3.2-7-01	414	580	72	1	1	1	1	8
D3.2-7-02	414	580	73	1	2	1	1	13
D3.2-8-01	414	580	74	1	5	1	1	3
Garasje	414	580	75	0	0	1	0	1
Leilighet	GNR	BNR	SNR	Bod	Parkering	Fjernvarme	Utomhus	Sum eierandeler i realsameie 414/307, nevner 1388
D4-1-01	414	581	1	1	0	1	1	3
D4-1-02	414	581	2	1	0	1	1	3
D4-1-03	414	581	3	1	0	1	1	3
D4-1-04	414	581	4	1	0	1	1	3
D4-1-05	414	581	5	1	0	1	1	3
D4-1-06	414	581	6	1	0	1	1	3
D4-1-07	414	581	7	1	0	1	1	3
D4-1-08	414	581	8	1	0	1	1	3
D4-1-09	414	581	9	1	0	1	1	3
D4-1-10	414	581	10	1	0	1	1	3
D4-1-11	414	581	11	1	0	1	1	3
D4-2-01	414	581	12	1	0	1	1	3
D4-2-02	414	581	13	1	0	1	1	3
D4-2-03	414	581	14	1	0	1	1	3
D4-2-04	414	581	15	1	0	1	1	3
D4-2-05	414	581	16	1	0	1	1	3
D4-2-06	414	581	17	1	0	1	1	3
D4-2-07	414	581	18	1	0	1	1	3
D4-2-08	414	581	19	1	0	1	1	3
D4-2-09	414	581	20	1	0	1	1	3
D4-2-10	414	581	21	1	0	1	1	3
D4-3-01	414	581	22	1	0	1	1	3

D4-3-02	414	581	23	1	0	1	1	3
D4-3-03	414	581	24	1	0	1	1	3
D4-3-04	414	581	25	1	0	1	1	3
D4-3-05	414	581	26	1	0	1	1	3
D4-3-06	414	581	27	1	0	1	1	3
D4-3-07	414	581	28	1	0	1	1	3
D4-3-08	414	581	29	1	0	1	1	3
D4-3-09	414	581	30	1	0	1	1	3
D4-3-10	414	581	31	1	0	1	1	3
D4-4-01	414	581	32	1	0	1	1	3
D4-4-02	414	581	33	1	0	1	1	3
D4-4-03	414	581	34	1	0	1	1	3
D4-4-04	414	581	35	1	0	1	1	3
D4-4-05	414	581	36	1	0	1	1	3
D4-4-06	414	581	37	1	0	1	1	3
D4-4-07	414	581	38	1	0	1	1	3
D4-4-08	414	581	39	1	0	1	1	3
D4-4-09	414	581	40	1	0	1	1	3
D4-4-10	414	581	41	1	0	1	1	3
						Fjernvarme	Utomhus	Sum eierandeler i realsameie bnr. 307, nevner 1388
Leilighet	GNR	BNR	SNR	Bod	Parkering			
E1-U-01	414	589	1	1		1	1	3
E1-U-02	414	589	2	1		1	1	3
E1-1-01	414	589	3	1		1	1	3
E1-1-02	414	589	4	1		1	1	3
E1-1-03	414	589	5	1		1	1	3
E1-1-04	414	589	6	1	1	1	1	8
E1-1-05	414	589	7	1	1	1	1	8
E1-1-06	414	589	8	1		1	1	3
E1-1-07	414	589	9	1	1	1	1	8
E1-2-01	414	589	10	1		1	1	3
E1-2-02	414	589	11	1		1	1	3
E1-2-03	414	589	12	1	1	1	1	8
E1-2-04	414	589	13	1	1	1	1	8
E1-2-05	414	589	14	1		1	1	3
E1-2-06	414	589	15	1	1	1	1	8
E1-3-01	414	589	16	1		1	1	3
E1-3-02	414	589	17	1	1	1	1	8
E1-3-03	414	589	18	1	1	1	1	8
E1-3-04	414	589	19		1			8
E1-3-05	414	589	20	1		1	1	3
E1-3-06	414	589	21	1	1	1	1	8
E1-4-01	414	589	22	1		1	1	3
E1-4-02	414	589	23	1	1	1	1	8
E1-4-03	414	589	24	1	1	1	1	8
E1-4-04	414	589	25	1	1	1	1	8
E1-4-05	414	589	26	1		1	1	3
E1-5-01	414	589	27	1		1	1	3
E1-5-02	414	589	28	1	1	1	1	8
E1-5-03	414	589	29	1	1	1	1	8
E1-6-01	414	589	30	1		1	1	3
E1-6-02	414	589	31	1	1	1	1	8

E1-6-03	414	589	32	1	1	1	1	8
E1-7-01	414	589	33	1		1	1	3
E1-7-02	414	589	34	1	1	1	1	8
E1-7-03	414	589	35	1	1	1	1	8
E2-1-01	414	589	36	1		1	1	3
E2-1-02	414	589	37	1	1	1	1	8
E2-1-03	414	589	38	1		1	1	3
E2-1-04	414	589	39	1		1	1	3
E2-1-05	414	589	40	1		1	1	3
E2-1-06	414	589	41	1		1	1	3
E2-2-01	414	589	42	1		1	1	3
E2-2-02	414	589	43	1	1	1	1	8
E2-2-03	414	589	44	1		1	1	3
E2-2-04	414	589	45	1		1	1	3
E2-2-05	414	589	46	1		1	1	3
E2-2-06	414	589	47	1		1	1	3
E2-3-01	414	589	48	1		1	1	3
E2-3-02	414	589	49	1	1	1	1	8
E2-3-03	414	589	50	1		1	1	3
E2-3-04	414	589	51	1		1	1	3
E2-3-05	414	589	52	1		1	1	3
E2-3-06	414	589	53	1		1	1	3
E2-4-01	414	589	54	1		1	1	3
E2-4-02	414	589	55	1	1	1	1	8
E2-4-03	414	589	56	1		1	1	3
E2-4-04	414	589	57	1		1	1	3
E2-4-05	414	589	58	1		1	1	3
E2-4-06	414	589	59	1		1	1	3
E3-1-01	414	589	60	1		1	1	3
E3-1-02	414	589	61	1		1	1	3
E3-1-03	414	589	62	1		1	1	3
E3-1-04	414	589	63	1		1	1	3
E3-2-01	414	589	64	1		1	1	3
E3-2-02	414	589	65	1		1	1	3
E3-2-03	414	589	66	1		1	1	3
E3-2-04	414	589	67	1		1	1	3
E3-2-05	414	589	68	1		1	1	3
E3-2-06	414	589	69	1		1	1	3
E3-3-01	414	589	70	1		1	1	3
E3-3-02	414	589	71	1		1	1	3
E3-3-03	414	589	72	1		1	1	3
E3-3-04	414	589	73	1		1	1	3
E3-3-05	414	589	74	1		1	1	3
E3-3-06	414	589	75	1		1	1	3
E3-4-01	414	589	76	1		1	1	3
E3-4-02	414	589	77	1		1	1	3
E3-4-03	414	589	78	1		1	1	3
E3-4-04	414	589	79	1		1	1	3
E3-4-05	414	589	80	1		1	1	3
E3-4-06	414	589	81	1		1	1	3

E4-1-01	414	589	82	1	1	1	1	8
E4-1-02	414	589	83	1		1	1	3
E4-1-03	414	589	84	1		1	1	3
E4-2-01	414	589	85	1	1	1	1	8
E4-2-02	414	589	86	1		1	1	3
E4-2-03	414	589	87	1		1	1	3
E4-2-04	414	589	88	1	1	1	1	8
E4-2-05	414	589	89	1		1	1	3
E4-3-01	414	589	90	1	1	1	1	8
E4-3-02	414	589	91	1	1	1	1	8
E4-3-03	414	589	92	1	1	1	1	8
E4-3-04	414	589	93	1		1	1	3
E4-4-01	414	589	94	1	1	1	1	8
E4-4-02	414	589	95	1	1	1	1	8
E4-4-03	414	589	96	2	1	1	1	9
E4-5-01	414	589	97	1	1	1	1	8
E4-5-02	414	589	98	1	1	1	1	8
E5-U-01	414	589	99	1		1	1	3
E5-U-02	414	589	100	1		1	1	3
E5-U-03	414	589	101	1		1	1	3
E5-U-04	414	589	102	1		1	1	3
E5-0-01	414	589	103	1		1	1	3
E5-0-02	414	589	104	1		1	1	3
E5-0-03	414	589	105	1		1	1	3
E5-0-04	414	589	106	1		1	1	3
E5-1-01	414	589	107	1		1	1	3
E5-1-02	414	589	108	1		1	1	3
E5-1-03	414	589	109	1		1	1	3
E5-1-04	414	589	110	1		1	1	3
E5-1-05	414	589	111	1		1	1	3
E5-1-06	414	589	112	1	1	1	1	8
E5-1-07	414	589	113	1		1	1	3
E5-2-01	414	589	114	1		1	1	3
E5-2-02	414	589	115	1		1	1	3
E5-2-03	414	589	116	1		1	1	3
E5-2-04	414	589	117	1		1	1	3
E5-2-05	414	589	118	1		1	1	3
E5-2-06	414	589	119	1	1	1	1	8
E5-2-07	414	589	120	1		1	1	3
E5-3-01	414	589	121	1		1	1	3
E5-3-02	414	589	122	1		1	1	3
E5-3-03	414	589	123	1		1	1	3
E5-3-04	414	589	124	1		1	1	3
E5-3-05	414	589	125	1		1	1	3
E5-3-06	414	589	126	1	1	1	1	8
E5-3-07	414	589	127	1		1	1	3
E5-4-01	414	589	128	1		1	1	3
E5-4-02	414	589	129	1		1	1	3
E5-4-03	414	589	130	1		1	1	3
E5-4-04	414	589	131	1		1	1	3
E5-4-05	414	589	132	1		1	1	3
E5-4-06	414	589	133	1	1	1	1	8

E5-4-07	414	589	134	1		1	1	3
E5-5-01	414	589	135	1	1	1	1	8
E5-5-02	414	589	136	1		1	1	3
E5-6-01	414	589	137	1	1	1	1	8
E5-6-02	414	589	138	1		1	1	3
E5-7-01	414	589	139	2	0	1	1	4
E6-U-01	414	589	140	1		1	1	3
E6-U-02	414	589	141	1		1	1	3
E6-U-03	414	589	142	1		1	1	3
E6-U-04	414	589	143	1		1	1	3
E6-0-01	414	589	144	1		1	1	3
E6-0-02	414	589	145	1		1	1	3
E6-0-03	414	589	146	1		1	1	3
E6-0-04	414	589	147	1		1	1	3
E6-1-01	414	589	148	1		1	1	3
E6-1-02	414	589	149	1	1	1	1	8
E6-1-03	414	589	150	1		1	1	3
E6-1-04	414	589	151	1		1	1	3
E6-1-05	414	589	152	1		1	1	3
E6-1-06	414	589	153	1		1	1	3
E6-1-07	414	589	154	1		1	1	3
E6-2-01	414	589	155	1		1	1	3
E6-2-02	414	589	156	1	1	1	1	8
E6-2-03	414	589	157	1		1	1	3
E6-2-04	414	589	158	1		1	1	3
E6-2-05	414	589	159	1		1	1	3
E6-2-06	414	589	160	1		1	1	3
E6-2-07	414	589	161	1		1	1	3
E6-3-01	414	589	162	1		1	1	3
E6-3-02	414	589	163	1	1	1	1	8
E6-3-03	414	589	164	1		1	1	3
E6-3-04	414	589	165	1		1	1	3
E6-3-05	414	589	166	1		1	1	3
E6-3-06	414	589	167	1		1	1	3
E6-3-07	414	589	168	1		1	1	3
garasje	414	589	169	0		1	0	1
Bygg	GNR	BNR	Form	Fjerr	Utomhus	Bod	Parkering	Andeler realsameie 414/307, nevner 1388
N1	414	582	N	1			0	1
N2	414	583	N	1			0	1
N3	414	584	N	1			0	1
N4	414	585	N	1			0	1
N5	414	586	N	1			0	1

Usolgte						Bod	Parkering	Sum eierandeler i realsameie 414/307,nevner 10388 eies av utbygg.selsk
ØN 4 og 5 AS						5	33	170

Ladebekken 32

Nabolaget Ladehammeren - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ladeveien	5 min
Linje 2, 54, 106	0.4 km
Lilleby stasjon	10 min
Linje R60, R70	0.9 km
Trondheim S	6 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	2.3 km
Dronningens gate 62	9 min
Linje 9	3.2 km
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Lade skole (1-10 kl.)	6 min
661 elever, 38 klasser	0.5 km
Lilleby skole (1-7 kl.)	8 min
211 elever, 15 klasser	0.6 km
Strindheim skole (1-7 kl.)	23 min
561 elever, 31 klasser	1.9 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1...	19 min
85 elever, 3 klasser	1.6 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	6 min
476 elever, 31 klasser	2.7 km
Cissi Klein videregående skole	7 min
Bybroen videregående skole	8 min
210 elever	2.9 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

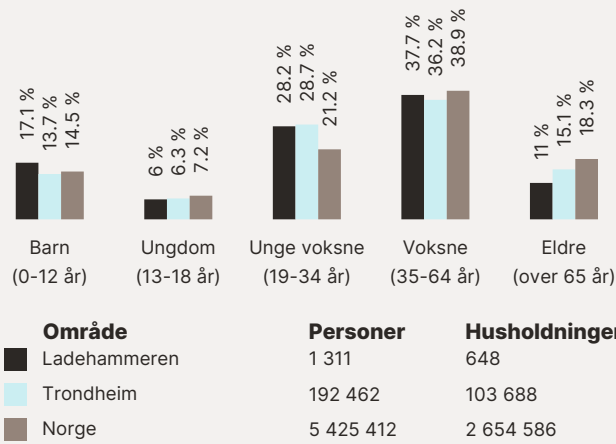


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Stabburet barnehage (2-5 år)	9 min
79 barn	0.7 km
Korsvika barnehage (0-2 år)	11 min
25 barn	0.9 km
Voldsminde barnehage (1-5 år)	11 min
44 barn	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Lilleby	5 min
PostNord	0.4 km
Bunnpris Lade	7 min
PostNord	0.5 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Gateparkering

Lett 86/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Sport

- 

Lade skole

Aktivitetshall

6 min

0.5 km
- 

Jarlebanen - kgb

Fotball

8 min

0.6 km
- 

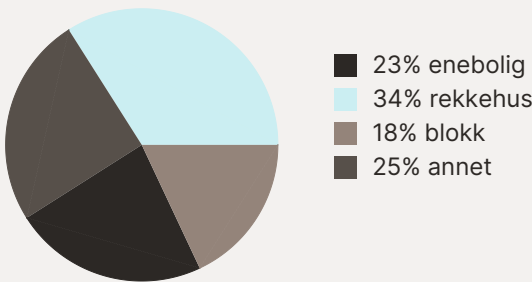
Flex Gym

4 min
- 

Impulse Treningssenter Lade

10 min

Boligmasse



«Nærhet til Trondheimsfjorden og flotte områder for rekreasjon. Gode naboforhold, ei "bygd i byen".»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

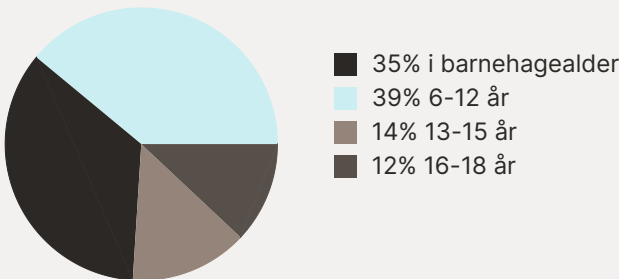
LadeTorget

10 min
- 

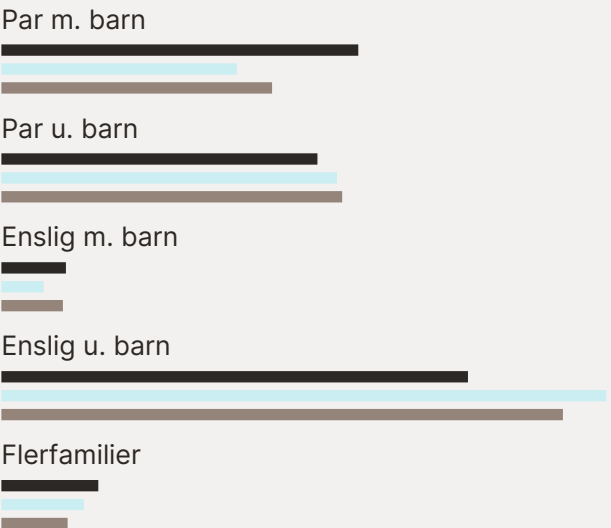
Boots apotek LadeTorget

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



- 0%
- 47%
- 

Ladehammeren
- 

Trondheim
- 

Norge

Sivilstand

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

