DYRE HALSES GATE 4

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim (WM)

Oppdragsnr.
114240168

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sverre Eldar Løkken	Johanne Olsen

Gateadresse
Dyre Halses gate 4

Poststed	Postnr
Trondheim	7042

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 1335282

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240168

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny dusj-vegg og baderomsinnredning 2024
Arbeid utført av	O.R Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240168

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dr.ing. Åse Berg

21.1 Radonmåling

År	2014
Verdi	Radonkons 10+/- Bq/m3; Årsmiddelverdi <10 Bq/m3

Filer

Kommentarark.pdf Dyre Halses gt. 4.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240168

Tilleggskommentar

boligselgerforsikring ble tegnet juli 2024, men salget av leiligheten ble utsatt til mai 2025

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114240168

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sverre Løkken	99e4ee0a2f646acd1570879fb77918e712f30c38	11.05.2025 10:34:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johanne Olsen	dc4a7065f81fefe4dc13969e222078b2ea0690b7	11.05.2025 10:35:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114240168

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Dyre Halses gate 4
7042 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2006
BRA: 54 m^2
BRA-i: 49 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	2	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Dyre Halses gate 4
7042 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/18433

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.7.2025

Rapportdato
4.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Johanne Olsen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Sverre Eldar Løkken** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann** Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS** Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Dyre Halses gate 4, 7042 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **410** Bruksnr: **693** Festenr:
Seksjonsnr: **6** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2006**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i 2.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong, og er utvendig kledd med teglstein. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	54	49	5	0	6
Totalt m²	**54**	**49**	**5**	**0**	**6**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	98	49	49	Entre, kjøkken, soverom, bad og Stue	Bod i kjeller
Totalt m²	**98**	**49**	**49**		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament. Er utgang fra stue til balkongen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass fra 2006.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er radiator på soverom og stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Villavent med varmegjenngivende aggregat.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2023	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på vegger og flis på gulv, malt himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjhjørne med skyvedører, servant på servantskap, veggmontert toalett og uttak til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

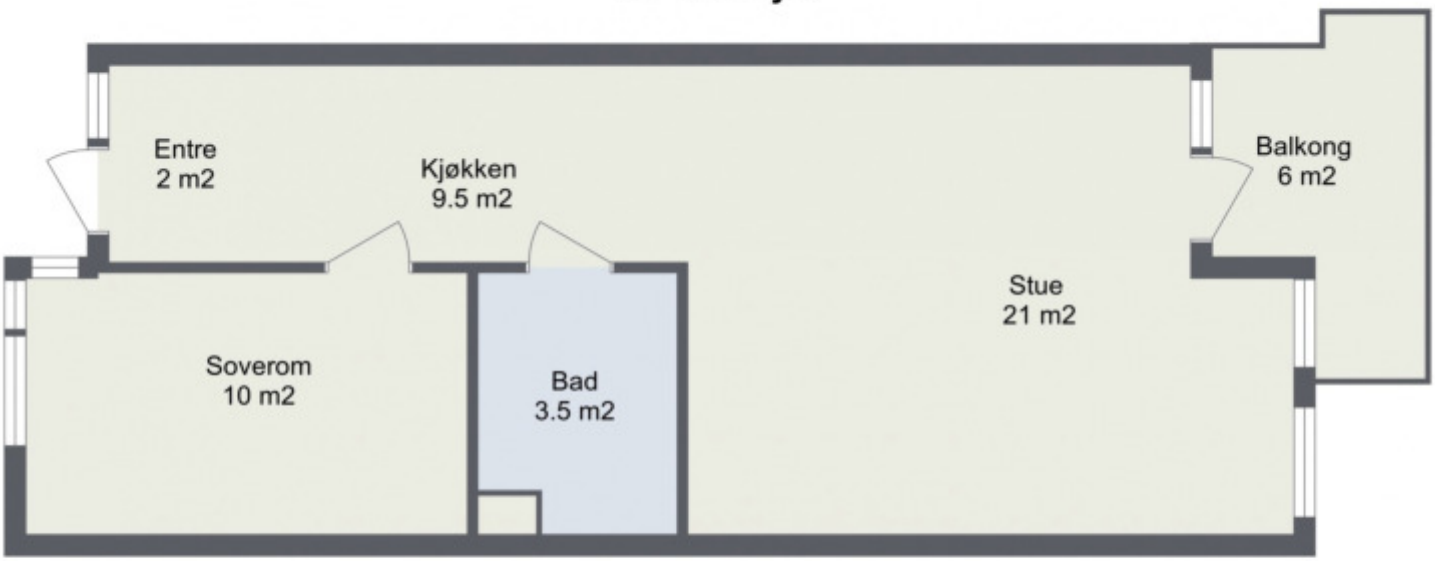
6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

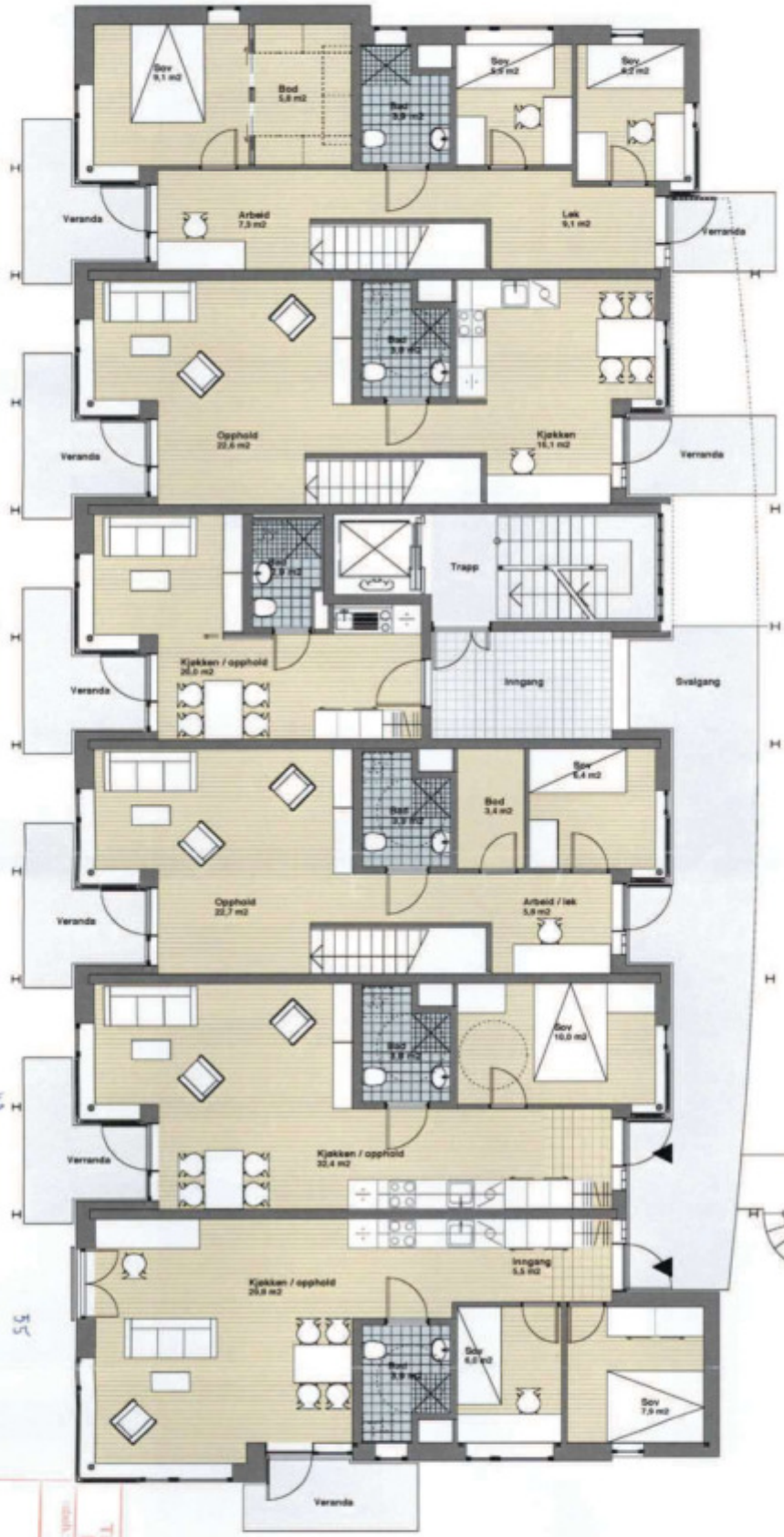
Tilgjengelighet	Ikke relevant

2. Etasje



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

E-17



N1.2
A=54,5 m2

N2.2
A=48,6 m2

N5
A=24,3 m2

N4.2
A=48,6 m2

N6
A=48,6 m2

N7
A=55,8 m2

BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 304
Bruttoareal:
Dato: Sign:

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
MOTTATT
- 1 MAI 2005
05/08053

NEDRE ELVEHAVN AS - BYGG N - SKISSE TIL LEILIGHETER
SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS - KRB
Dato:08.12.2004 - Rev.10.01.2005

PLAN 2. ETASJE - 1:100

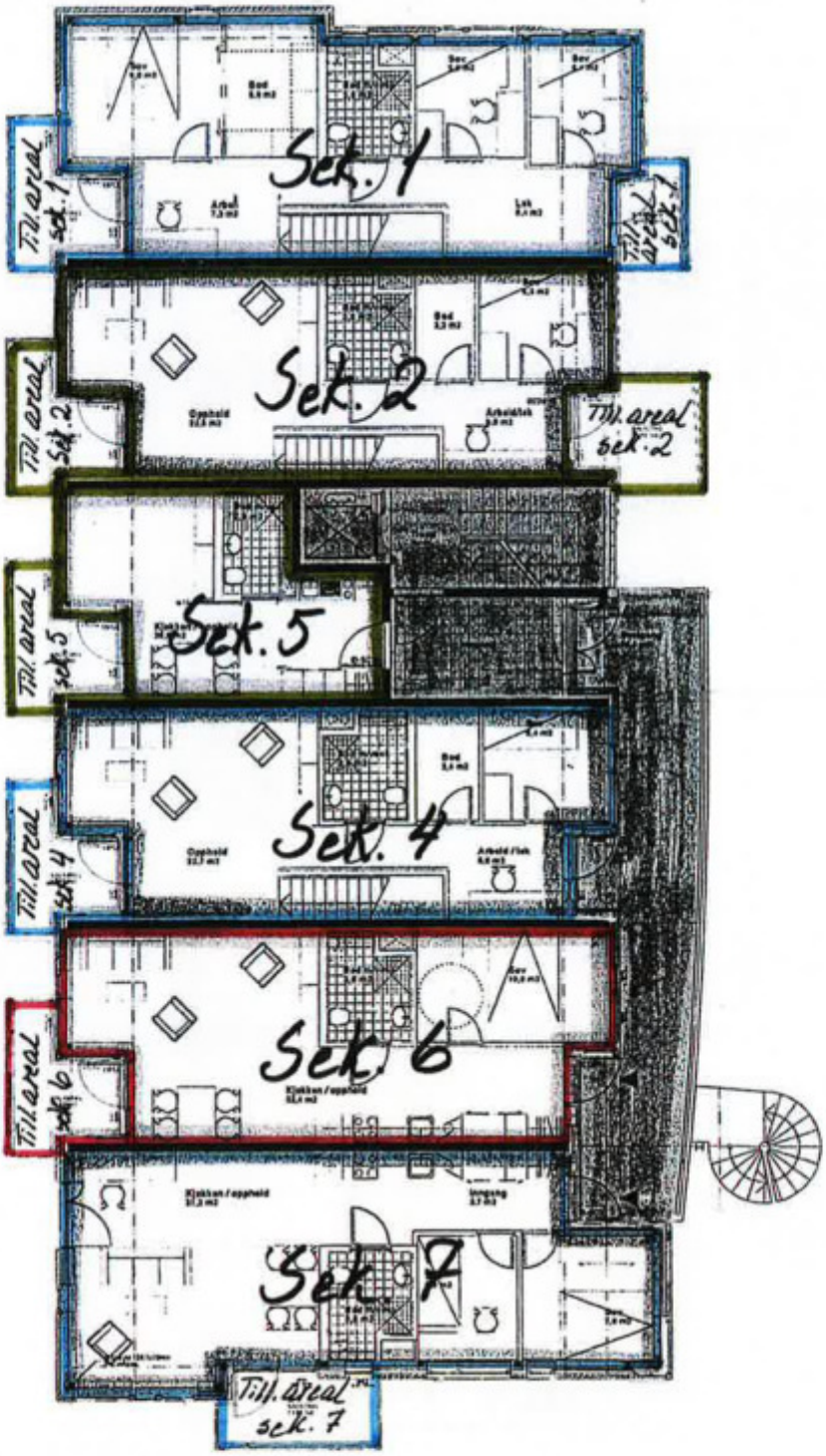
N

ARKITEKT:
SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS
Prinsensgate 66 • 7012 Trondheim
tlf: 73 51 58 30 • fax: 73 51 58 44
foretaksnr.: NO 979 583 702
e-mail: arkitekt@skibnes.no

RAMMESØKNAD 25.02.2005
FASE: DATO:
0409 BYGG N og O NEDRE ELVEHAVN AS
PROS.NR. PROSJEKT BYGGHERRE:

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 410 Bnr. 693
Seksjon nr.: 1-2-4-5-6-7
Felles

Nr. 4



STATENS KARTVERK

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

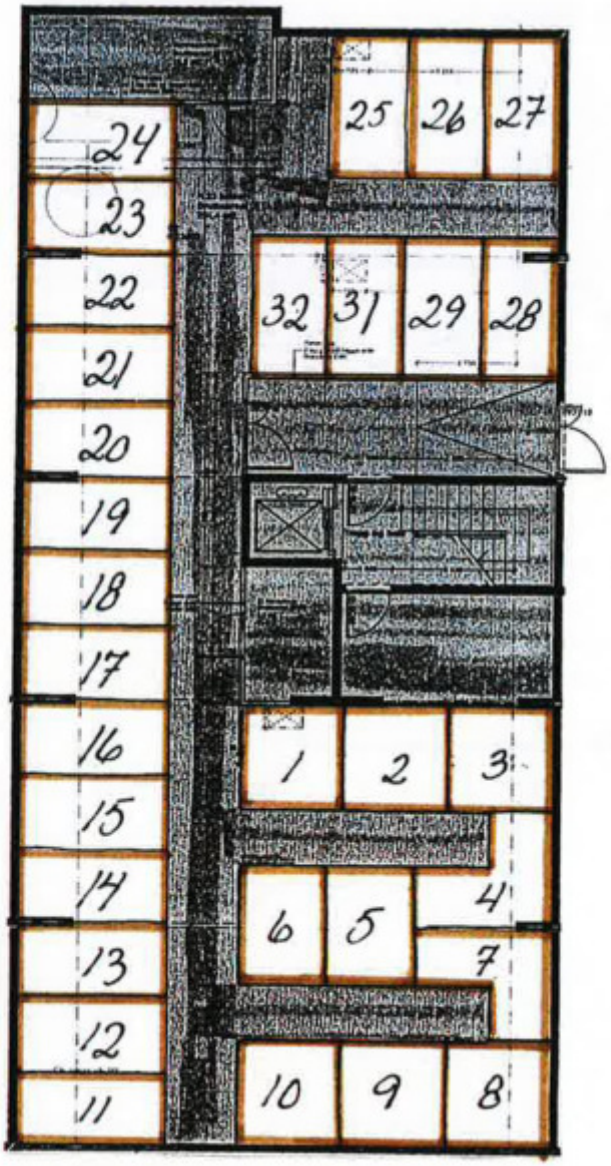
Plan 2. etg.

side 4

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 410 Bnr. 693
Seksjon nr.:
Felles

Nr. 4

Tilleggsareal til seksjon:

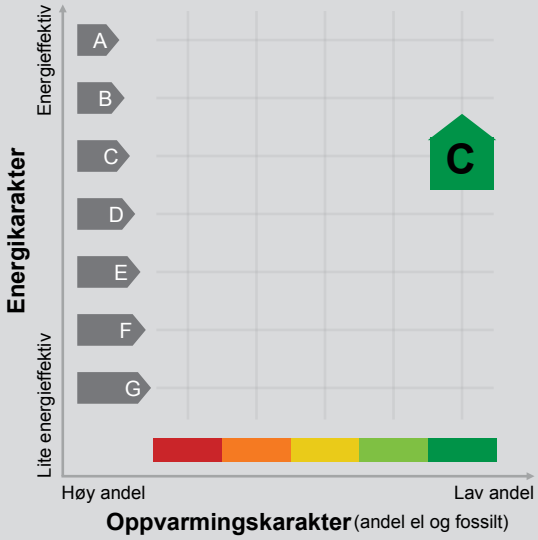


Plan kjeller

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

ENERGIATTEST

Adresse	Dyre Halses gate 4
Postnummer	7042
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	693
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21063681
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	e86c2797-b3d0-412c-aa73-bfc11af98f34
Dato	14.06.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dyre Halses gate 4
Postnummer: 7042
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0202
Dato: 14.06.2024 14:32:32
Energimerkenummer: e86c2797-b3d0-412c-aa73-bfc11af98f34

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 410
Bruksnummer: 693
Seksjonsnummer: 6
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 21063681

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: 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.

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Dyre Halses gate 2 – 4, org. nr. 989 932 942

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 26.04.18 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 23.08.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Dyre Halses gate 2 – 4. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.08.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 63 boligseksjoner på eiendommen gnr. 410, bnr. 693 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av bod og terrasser/balkonger.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

2-2 Velforeningen Elvehavn Brygge
Sameiet har rett og plikt til medlemskap i felles velforening for Elvehavn Brygge som vil være ansvarlig for vedlikehold av felles utearealer på omradet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Parkeringsanlegget

(1) På kjellerplan er det 20 p-plasser i Dyre Halses gt 2 og videre vil sameiet få overdratt en næringsseksjon med parkeringsplasser i Dyre Halses gate 5 og 7. Parkeringsplassene skal

dekke behov for seksjonseierne i Seksjonssameiet Dyre Halses gt 2 -4. Disse plassene er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett for noen av seksjonseierne.

(2) Styret i sameiet skal ha oversikt over hvilke seksjonseiere som disponerer biloppstillingsplass. Fordelingen fremgår av vedlegg 1.

(3) Når en seksjon hvor det er tillagt eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass skal overføres, (med unntak for overføringen til nærstående jf persongruppen angitt i lov av 6. juni 2003 Nr. 39 § 5-6, første ledd, pkt 3 og 4), vil de seksjonseiere som ikke har biloppstillingsplass i sameiet ha rett til a overta biloppstillingsplassen mot utbetaling av kr 160 000,- til den seksjonseieren som har hatt retten til plassen. Beløpet skal reguleres i samsvar med endringen i Statistisk Sentralbyrås Boligprisindeks. Basis for reguleringen er gjennomsnittsprisen pr 15. august 2005 og reguleringen skal skje i forhold til sist kjente gjennomsnittspris på det tidspunkt styret mottar melding fra seksjonseieren om at overføring av seksjon er planlagt. Dersom ovennevnte indeks faller bort, skal annen sammenlignbar indeks benyttes.

(4) Styret i sameiet skal påse at det til enhver tid blir ført en oppdatert liste over seksjonseiere som ønsker biloppstillingsplass. Tildeling av retten til biloppstillingsplass gjøres ved at de som har leilighet på over 60 m^2 har prioritet foran øvrige seksjonseiere. Innenfor disse gruppene følges ansiennitetsprinsippet hvor eiertid legges til grunn. Ved lik ansiennitet skjer tildeling ved loddtrekning.

(5) Seksjonseier som har til hensikt å overføre sin seksjon skal gi styret i sameiet skriftlig melding om at overføring av seksjonen er planlagt. Styret i sameiet må innen 14 dager etter at slik melding er mottatt, på vegne av den eventuelt berettigede, skriftlig meddele seksjonseieren som skal overføre sin seksjon om at retten til biloppstillingsplassen skal overføres til en annen seksjonseier. I motsatt fall kan seksjonseieren fritt overføre bruksretten til den som overtar seksjonen eller annen seksjonseier i sameiet. Summen i henhold til denne paragrafs annet avsnitt skal være mottatt senest på den dag da sameieren fraflytter sin seksjon. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter forsinkelsesrenteloven.

(6) En melding fra en seksjonseier om at en seksjon planlegges overført, innebærer ingen plikt for seksjonseieren til å overføre den eksklusive bruksretten til biloppstillingsplassen i garasjeanlegget, dersom den planlagte overføring likevel ikke blir gjennomført.

(7) En seksjonseier med midlertidig eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass kan dessuten uavhengig av overdragelse av sin seksjon meddele styret at han ønsker å selge bruksretten. Ovenstående bestemmelser gjelder tilsvarende. Bruksretten kan kun overdras til andre sameiere i Eierseksjonssameiet Dyre Halses gate 2-4.

(8) Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget (belysning, kosting, atkomst- og gjennomkjøringsrett), skal dekkes av de seksjonseiere som disponerer biloppstillingsplasser og fordeles i henhold til antall plasser. Sameiet kan sammen med fellesutgiftene kreve et á-konto beløp for disse kostnader, jf vedtektenes § 6. Det skal settes opp et enkelt årlig regnskap for driften av garasjeanlegget. Regnskapet skal inntas i årsmeldingen for sameiet.

(9) Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra 2/3 av de seksjonseier som på vedtakstidspunktet har bruksrett til p-plass.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Farge- og materialvalg
Ved både den enkelte sameiers og sameiets vedlikehold av bygget skal det ved farge- og materialvalg tas hensyn til at bygget visuelt skal fremstå som en helhetlig enhet.

5-2 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 til bruksenheten.

(2) 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-3 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, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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 felles installasjoner. 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) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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 av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 5 andre medlemmer. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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

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

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap 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 stedet 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 på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

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 årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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, besluttes 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 fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 seksjonseiernes 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 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. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4

Vedtatt: 27.06.06

Revidert på årsmøte 08.06.2021, nytt punkt under "Ro – orden – alminnelige hensyn"

VELKOMMEN TIL EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4

Et godt bomiljo avhenger I forste rekke av beboernes egen evne til '8' orng8s medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene I samelet trivsel og regulere forhold som kan vre til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeldsmiljo hvor alle kan trives og foie seg trygge.

ANSVAR OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg I sameiets seksjoner og fellesareal. Hver enkelt der er ansvariig for at egne husstandsmedlemmer, besokende og eventuelle framleiere gjores kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyides overtredelse av husordensreglene eller mange! p8 aktsomhet.

SIKKERHET - LASING
Sameiet er underlagt helse- miljo- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll I samelet betyr at det bor eksistere en internkontroliperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med gjennomforIng av tiltak. Fora oke sikkerheten, skal alle dorer til eventuelle fellesomr8der og andre 18sbare rom/innretninger vre last ngr Ingen oppholder seg der. Dette gjelder ogs8 darer til egne boder.
Rommings- og tilkomstveier mg ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPUKT
Seksjonseier skal p8 egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tiihorer denne, besorge forsvarlig vedlikehoid. Det gyres spesielt oppmerksom pa a unng8 fuktskader p8 dorstokker og vindusrammer, samt at avlop hoides Spne. Felles ledninger og anlegg som g8r gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av samelet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier seiv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppsffitte skader, fell i ledningsnett og lekkasjer.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler pg kjokken, bad og toalett 8pne fora unng8 at det oppst8r kondensskader/muggdannelse I seksjonen.
Wise at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravr, flytting e.l. I den kaide grstid, silk at vann- og avlopsror ikke blir frostskadet.

FELLESAREALER TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG
Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unng8 skader pg bygg og fellesarealer som kan Wore samelet og dermed seksjonseierne - unodvendige omkostninger.

PARKERING
Parkering ma foregg silk at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra samelet.

DYREHOLD
Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det Ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.
Beboere som har husdyr, mg surge fora ha full kontroll over dyret til enhver tid, og pgse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer pA sameiets omrgde.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse I sin bolig, sgfremt det ikke sjenerer andre. Unngg unodig stay I leiligheten/seksjonen og I felles/tilkomstarealer I huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes g stoye mer enn venlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
Pg sondager og helligdager og mellom kl 23^{00} og Or˚ p8 hverdager skal det vane ro i samelet. Banking, boring, og annen kraftig stay fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende ma ikke foreg& I dette tidsrom.
Nabovarsel bur sendes ut dersom man planlegger stare festligheter.
Kullgrill kan ikke benyttes I sameiet.
Det er ikke lov å drikke alkohol på felles takterrasse etter kl. 18:00.

KILDESORTERING AVFALL - HYGIENE
Restavfall, papp/papir, miljoavfall 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 tilkomstveler.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gyres bygningsmessige forandringer som berorer bmrende/stottende elementer! Det ma saes styregodkjennelse for montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevaig etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for A holde ro og orden I sameiet, og for at alle Innen fellesskapet skal to hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal sgledes ikke legge unoclige plikter pg seksjonseierne. Noen plikter er likevel nodvendige fora sikre et bomiljo som de fleste vil vmre tilfreds med.
Alle beboerne mg derfor sette seg Inn I og folge - husordensreglene.
Eventuelle klager pg overtredelse av vedtekter og husordensregler skal forst tas opp med den/de det gjelder for det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

***

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7799
EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7799

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ny portløsning og nye gjerder
7. Individuell avregning av energi og vann i boligsameiet
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Karoline Drangsholt fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eli Nøttestad og Randi Spangrud er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7799 Eierseks. Dyre Halses Gate 2-4 revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Vedlegg til regnskapet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 6

Ny portløsning og nye gjerder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På forrige årsmøte ble det foreslått at styret skulle utarbeide et nytt forslag til adgangskontroll for sameiet og har derfor innhentet løsningsforslag og tilbud på dette.

Kostnad for den foreslåtte løsningen er:

Post 1. De 2 spesialportene: Kr 96.000.- eks mva.

Post 2. Ca 21m 2m høyt gjerde samt port ved søppeltømming: Kr 137.045.- eks mva.

Totalt Kr 233.045.- eks mva.

Leverandørens forbehold:

Forbehold mot konflikt med kabler og rør i graveområdet.

Forutsetter at vi kan lagre noen maskiner og utstyr på tomta, mens arbeidene pågår.

Vi setter opp midlertidig sikring mens vi holder på.

Adkomsten vil bli begrenset mens vi arbeider med portene, så det vil bli noe ulempe for beboerne.

Vedlegg: Skisse/bilde av områdene som er berørt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ny adgangskontroll i henhold til saksbeskrivelse

Vedlegg

4. Vedlegg til sak om portløsning.pdf

Sak 7

Individuell avregning av energi og vann i boligsameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet forbruk av energi (fjernvarme og strøm) og vann blir i dag avregnet og fordeles på seksjonene etter enheten størrelse. Kostnadene for dette er inkludert i felleskostnadene.

Dette vil i mange tilfeller gi en skjev fordeling av kostnadene der enkelte subsidieres andres høyere forbruk.

I tillegg forventes det at det kommer et krav om individuell måling i EU-direktiv og styret ønsker å være i forkant av dette.

EU jobber for en bærekraftig fremtid. EU-kommisjonen satte et mål om 20 % energisparing av primærenergiforbruket i EU innen 2020. For å nå dette målet ble det formulert et energieffektiviseringsdirektiv (EED) med bindende tiltak for alle medlemsland. Direktivet stiller krav om mer effektiv produksjon, distribusjon, forbruk og forvaltning av energi.

Det formelle kravet om individuell måling og avregning omtales i artikkel 9 av direktivet. I de fleste av EUs medlemsland er det lovpålagt å innføre individuell måling i alle boliger. Man mener at EED også har EØS-relevans og at det dermed også vil bli innført i Norge om kort tid.

Forslag:

Ønsker årsmøtet at styret skal utarbeide forslag og innhente tilbud på en løsning for individuell avregning av vann og energi i sameiet?

Dersom årsmøtet sier ja til dette forslaget, må løsningsforslaget legges fram for et nytt årsmøte (ordinært eller ekstraordinært) som vil beslutte om dette skal innføres i sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret utarbeider et forslag og innhenter tilbud på løsning for individuell avregning av vann og energi.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Randi Spangerud

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dina Bratrein
- Kaja Jacobsen
- Sissel Hanne Lien

Styrets årsrapport

Styrets arbeide i 2024

I 2024 har styret holdt 9 ordinære styremøter og et ordinært årsmøte som ble gjennomført digitalt. I tillegg til daglig drift, er det gjennomført en rekke møter med forretningsfører, avtalepartnere, leverandører mm. Referater fra disse møter er lagt ut på Vibbo som er sameiets kommunikasjonskanal. Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboerne har generelle innsynsrett i. Styret har allikevel valgt å legge ut disse for slik at beboerne er orientert om hvilke saker styret arbeider med.

I tillegg til løpende saksbehandling, har styret i 2024 hatt spesielt søkelys på følgende saker:

- Sameiets økonomi
- Vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer
- Vaktmestertjenester
- Leverandøravtaler
- Hms
- Deltagelse i velforeningen

Sameiets økonomi. Sameiets økonomi må sies å være tilfredsstillende. Styret har fortløpende fokus på˚ dette. Kostnader knyttet til drift- og vedlikehold er økende. Det samme gjelder kostnadene for energi, forsikring, kommunale avgifter og rentekostnader. Bygningsmassens alder tilsies at det må regnes med økende vedlikeholdsoppgaver framover. Det avsettes midler for framtidig vedlikehold. For detaljer vises vedlagte årsregnskap og budsjett.

Vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer:

Det er i 2024 gjennomført en del større vedlikeholdsoppgaver som:

- Kontroll og utbedring av elanlegg og samtlige tavler og skap.
- Kontroll og utbedring av ventilasjonsanlegg i fellesområdene.
- Kontroll og utbedring av brannvarslingsanlegg.
- Kontroll og utbedring av heiser.
- Sjekk av tak
- Utbedring av dekke i parkeringskjeller.

Vaktmestertjenester: Sameiets vaktmestertjenester ivaretas av Driftoss.

HMS: Styret har løpende søkelys på HMS i sameiet. I samarbeide med våre leverandører er det gjennomført befaringer og sjekk og utbedring av tekniske installasjoner, brannvarsling, brannrømningsveier, fellesarealer og tak. Sammen med Obos er det utarbeidet en bærekrafts rapport som skal danne grunnlaget for det videre HMS-arbeide. Sameiet gjennomførte i 2024 en brannøvelse, med rømning. Denne avdekket noen avvik som ble rettet.

Leverandøravtaler: Styret har, på vegne av sameiet, inngått avtaler med rørlegger, elektriker, ventilasjonsfirma, heisleverandør og vaktmester. Avtalene sikrer sameiet gode priser og rask respons ved hendelser. Beboere kan benytte seg av avtalene ved arbeid i egne enheter.

Velforeningen Dyre Halse: Sameiet er medlem i velforeningen og et styremedlem deltar på møter i regi av denne. Velforeningen representerer alle sameiene i flere saker. Dette gjelder blant annet parkeringsanlegg, noe

vaktmestertjenester, utsett av containere med mer. I tillegg samarbeider sameiene om felles innkjøpsavtaler når dette er hensiktsmessig.

Leverandøravtaler

Våre avtaler med leverandører fungerer godt, og overvåkes fortløpende. Noen av de største avtalene er:

Telia: Avtale om TV/bredbånd. Ny avtale er inngått i 2024. Avtalens varighet er tre år og er inngått i samarbeide med velforeningen.

Driftoss: Avtale om vintervedlikehold. Avtale om vaktmestertjenester og gartnertjenester.

OBOS: Avtale om forretningsførsel og regnskap.

Kone Heis: Vedlikehold og drift av heiser.

Heisene krever kontinuerlig vedlikehold og er en stor kostnad for sameiet. Det er mange i sameiet som er avhengig av at heisene fungerer, og ved varsel om problemer med heisene er leverandøren alltid raskt med å respondere.

Aalmo Elektriker AS: Tjenester elektro sterk- og svakstrøm.

Avtalen gir sameiet gode betingelser på nyinstallasjoner, kontroller og vedlikehold. Avtalen omfatter også beboerne som får reduserte priser ved arbeide i egen leilighet.

Økovent: Har ansvar for sameiets felles ventilasjonsanlegg er i orden.

Granbo VVS: Ansvarlig for sameiets VVS utstyr og brann overrislingsanlegg. Har i 2024 gjennomført en total gjennomgang og utbedring. Avtalen omfatter også beboerne som får reduserte priser ved arbeide i egen leilighet.

Norsk Brannvern: Årlig gjennomgang av sameiets brannsikringsutstyr inkludert utstyr som er montert i den enkeltes seksjon.

Defigo: Styret har inngått avtale med Defigo om nytt system for adkomst. Systemet blir installert i løpet av første kvartal 2025.

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Dyre Halses Gate 2-4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Dyre Halses Gate 2-4 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

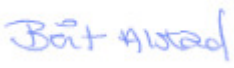
Vedlegg 1 9 av 25 7799 Berdeks: Dyre Halses Gate 2-4 revisjonsberetning.pdf

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4
ORG.NR. 989 932 942, KUNDENR. 7799

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 943 528	2 776 528	2 944 000	2 944 000
Andre inntekter		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 943 528**	**2 776 528**	**2 944 000**	**2 944 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 502	-14 946	-13 797	-14 100
Styrehonorar	4	-97 848	-95 000	-97 850	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 875	-8 875	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-5 000	-7 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-98 468	-93 643	-96 500	-101 000
Konsulenthonorar	6	-16 130	-8 856	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-170 104	-671 737	-713 000	-216 000
Forsikringer		-153 523	-127 188	-140 000	-185 000
Energi/fyring	8	-588 110	-714 869	-620 000	-640 000
TV-anlegg/bredbånd		-344 146	-328 778	-370 000	-385 000
Andre driftskostnader	9	-692 287	-772 625	-731 500	-631 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 188 992**	**-2 843 517**	**-2 812 647**	**-2 302 100**
DRIFTSRESULTAT		**754 536**	**-66 989**	**131 353**	**641 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	43 713	28 156	0	0
Finanskostnader	11	-41 977	-41 601	-42 000	-37 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 736**	**-13 445**	**-42 000**	**-37 000**
ÅRSRESULTAT		**756 272**	**-80 434**	**89 353**	**604 900**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		756 272	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-80 434		

EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4
ORG.NR. 989 932 942, KUNDENR. 7799

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 921	12 278
Forskuddsbetalte kostnader		166 986	154 028
Driftskonto OBOS-banken		908 926	582 045
Skattetrekkskonto OBOS-banken		190	1 420
Sparekonto OBOS-banken		1 149 719	877 104
SUM OMLØPSMIDLER		**2 233 742**	**1 626 875**
SUM EIENDELER		**2 233 742**	**1 626 875**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 609 357	853 085
SUM EGENKAPITAL		**1 609 357**	**853 085**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	482 911	546 590
SUM LANGSIKTIG GJELD		**482 911**	**546 590**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 938	32 870
Leverandørgjeld		96 995	183 537
Skyldige offentlige avgifter	13	331	1 843
Påløpte renter		210	3 795
Påløpte avdrag		0	5 155
Annen kortsiktig gjeld	14	7 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**141 474**	**227 200**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 233 742**	**1 626 875**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 13.02.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Dyre Halses Gate 2-4

Frank Buarø /s/ Sissel Hanne Lien /s/ Dina Bratrein /s/

Haakon Alstad Baglo /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 472 376
Fjernvarme	598 908
TV/bredbånd	332 640
A-konto strøm	315 012
Garasje	117 504
Nedbetaling	107 088
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 943 528**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 502
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 502**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 97 848.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 079, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 030
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 130**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 904
Drift/vedlikehold VVS	-3 965
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 695
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 426
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 834
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-26 280
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-170 104**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-131 893
Fjernvarme	-456 217
SUM ENERGI / FYRING	**-588 110**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-320 267
Renhold ved firmaer	-136 575
Andre fremmede tjenester	-1 273
Kontor- og datarekvisita	-1 137
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 079
Telefon u/mva	-4 156
Reisekostnader, opplysningspliktig	-793
Kontingenter	-223 100
Bank- og kortgebyr	-2 907
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-692 287**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	42 474
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 239
SUM FINANSINNTEKTER	**43 713**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-41 977
SUM FINANSKOSTNADER	**-41 977**

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-750 000	
Nedbetalt tidligere	203 410	
Nedbetalt i år	63 679	
		-482 911
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-482 911**

NOTE: 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-190
Skyldig arbeidsgiveravgift	-141
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-331**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Kompensasjon til dekning av parkeringsplasser, ikke refundert	-7 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 000**

Annen informasjon om sameiet

Styret
Styret kan kontaktes gjennom epostadresse dhg2-4@styrerommet.no eller via Vibbo.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no eller i egen app. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid (vedlagt)
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Beboere kan kontakte vaktmester for å få utført tjenester i boligen om det er ønskelig, men dette er et forhold mellom vaktmester og beboer og oppgjør håndteres mellom de to partene

Parkering
Biloppstillingsplassene til sameiet er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett for noen av seksjonseierne. Når en seksjon hvor det er tillagt eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass skal overføres, vil de seksjonseierne som ikke har biloppstillingsplass i sameiet ha rett til å overta biloppstillingsplassen.

Det blir ført en oppdatert liste over seksjonseiere som ønsker biloppstillingsplass. Det bes om at alle henvendelser vedrørende kjøp av bruksrett i parkeringskjeller og bruk av forkjøpsrett rettes til styret. Forretningsfører vil administrere kjøp og salg av p-plass for styret. OBOS vil føre en liste over de som står på venteliste for garasjeplass. Vi ber om at alle som er interessert i å kjøpe garasjeplass, per i dag, gir beskjed til styret. Det må opplyses navn på seksjonseier, epost og telefonnummer.

Når en garasjeplass skal selges vil interessentene få en e-post fra OBOS med svarfrist og skjema som skal signeres for bindende bruk av forkjøpsretten, med forbehold om at ved evt flere interessenter vil ansiennitetsprinsippene i vedtektene legges til grunn.
Det vil være den enkeltes ansvar å sørge for at OBOS til enhver tid har korrekt kontaktinformasjon.

Det økonomiske, og kjøpskontrakt, ordner selger og kjøper seg imellom. Utkast til kjøpskontrakt kan fås ved henvendelse til forretningsfører.

Nøkler/skilt
Nøkler kan bestilles hos OBOS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 13501384. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn , anskaffe og kontrollere i utstyr i egen enhet er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig

Vedlegg

Retningslinjer for styrearbeid i seksjonssameiet Dyre Halsesgt 2-4

Det er vedtatt følgende retningslinjer for styrearbeid i boligselskapet.

Formål
Formålet med disse retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til boligselskapets styremedlemmer. Retningslinjene skal være en veileder og støtte i styremedlemmenes utøvelse av sine verv.

Styrets ansvar
Styret har ansvar for boligselskapets ordinære drift. Styret har beslutningsmyndighet i alle saker som ikke er tillagt andre ifølge lover, forskrifter, vedtekter og årsmøtevedtak. Styrets medlemmer er felles ansvarlig for styrets fattede vedtak. Styret må i sin saksbehandling ivareta likhetsprinsippet og unngå urimelig forskjellsbehandling.
Styremedlemmene forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

Fakturabehandling og betaling av kostnader
Alle utbetalinger skal kontrolleres og godkjennes av to i styret. Godkjenningen er en bekreftelse på at varen/tjenesten er levert, samt at kostnaden gjelder boligselskapet og kan utbetales. Etter konstituering av styret må det vedtas hvem i styret som skal ha ansvaret for fakturabehandling. Fortrinnsvis skal en av disse to være styrelederen. Ingen kan alene anvise for utbetalinger til seg selv.

Bruk av anbud/tilbud
For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør styret, ved større arbeider, innhente anbud/tilbud fra flere leverandører. Dersom styret i større leveranser fraviker regelen om bruk av anbud, bør dette opplyses i selskapets årsrapport.

Utbetaling til styremedlemmer
Styremedlemmer honoreres for sin innsats gjennom årsmøtets fastsettelse av styrehonorar. For å unngå uheldig kobling av ulike roller bør ikke styret ansette eller honorere styremedlemmer på hel-, deltid eller for enkeltoppdrag. Dette kan likevel skje dersom styret mener at arbeidet vanskelig kan utføres av andre enn styremedlemmer. Alle utbetalinger til styremedlemmer må vedtas i styremøte. Dersom beløpet på årsbasis utgjør mer enn kr 10.000, bør styremedlemmet vurdere å fratre sitt verv. Ved utbetalinger utover det som er fastsatt av årsmøtet, må beløp og mottaker komme frem i årsregnskapet. Dette gjelder ikke dersom vedkommende er ansatt i stilling eller oppdrag som er vedtatt av årsmøtet.
Dersom styremedlemmer må ta fri fra lønnet arbeid for å delta i møter, kurs eller utføre arbeid for boligselskapet, kan dokumentert tapt arbeidsfortjeneste utbetales.
Kostnader forbundet med styrets møtevirksomhet skal gå frem av særskilt konto i årsregnskapet.

Styremedlemmers lojalitet til boligselskapet
Styret skal ivareta selskapets interesser på best mulig måte. Et styremedlem har ikke anledning til å ta imot økonomiske godtgjørelser eller andre personlige særfordeler. Et styremedlem kan ikke gi andre særfordeler eller særbehandling knyttet til selskapets drift eller oppgaver i sammenheng med sitt verv.

Styremedlemmers habilitet
Styremedlemmer kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker som de selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse jf. lov om borettslag § 8-14 og eierseksjonsloven § 59. Det er styremedlemmet selv som har ansvaret for egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne. Et styremedlem som erklærer seg inhabil skal ikke være til stede ved behandling av eller avgjørelsen i den aktuelle sak, og må ved et fysisk møte gå ut av rommet. Dette må komme frem av styreprotokollen.

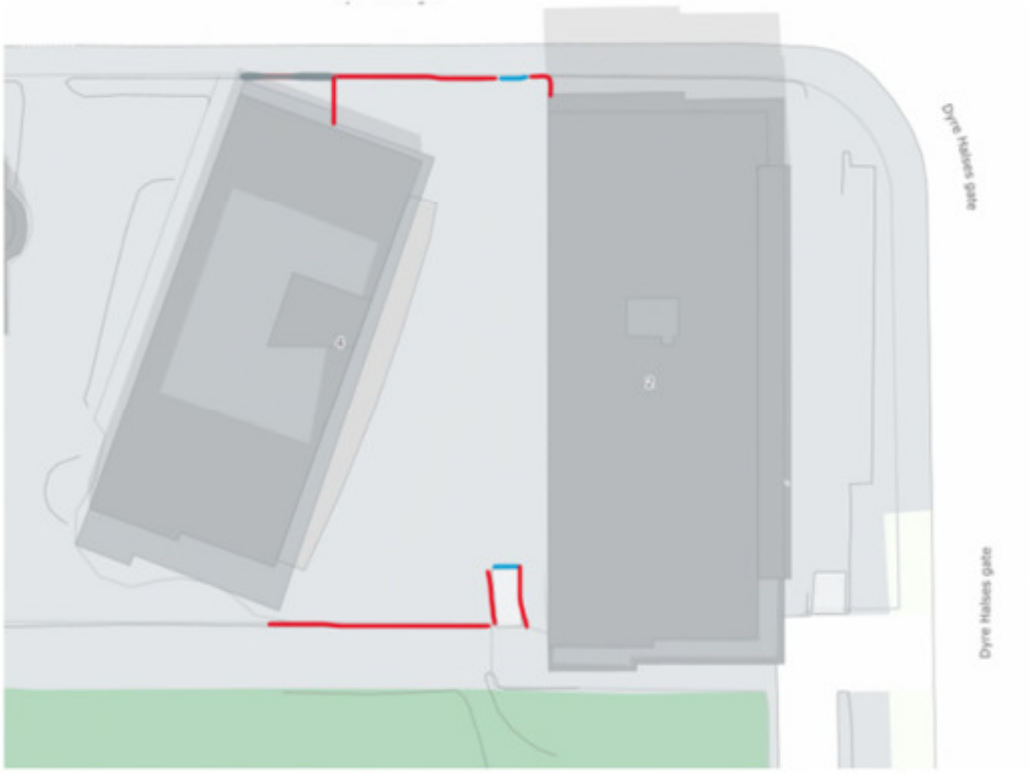
Taushetsplikt og innsynsrett
Styremedlemmene er underlagt taushetsplikt om andres personlige og forretningsmessige forhold jf. lov om borettslag § 13-1.Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikt er ikke noe styremedlemmer kan vise til for å beskytte egne interesser eller hindre beboernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid. Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboerne har generelle innsynsrett i.

Personlig adferd
Når styremedlemmer opptrer utad på vegne av boligselskapet er det viktig at en omtaler selskapet på en positiv måte som ikke er til skade for selskapet, området eller bomiljøet.

Kommunikasjon og informasjon
Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig. Styret er ansvarlig for at alle eiere og beboer får informasjon om saker av betydning i boligselskapet.
Styremedlemmer skal bidra til god samhandling i styret, og til at styremøtene oppleves som gode og konstruktive av alle parter. En skal opptre hensynsfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med beboere, ansatte og andre aktører en har kontakt med i sin rolle som styremedlem. Det forutsettes at den enkelte opptrer lojalt mot øvrige styremedlemmer og tidligere fattede vedtak.

Personvern
Styret i boligselskap samler inn og behandler personopplysninger om beboerne for å oppfylle en rettslig forpliktelse (borettslagsloven og eierseksjonsloven), samt for å ivareta boligselskapets interesse av forsvarlig drift av boligselskapet.
Styret er å anse som behandlingsansvarlig**.** En behandlingsansvarlig har ansvar for personopplysningene som er lagret.
Styret må bidra til at personopplysninger blir behandlet i samsvar med grunnleggende personvernhensyn og for øvrig i henhold til lovgivningen.




Dyre Halses gate
Dyre Halses gate

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.25
Selskapsnummer: 7799 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Karoline Drangsholt fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Eli Nøttestad og Randi Spangrud er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Ny portløsning og nye gjerder

Årsmøtet vedtar ny adgangskontroll i henhold til saksbeskrivelse

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Individuell avregning av energi og vann i boligsameiet

Årsmøtet vedtar at styret utarbeider et forslag og innhenter tilbud på løsning for individuell avregning av vann og energi.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Randi Spangerud

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Dina Bratrein

☐ Kaja Jacobsen

☐ Sissel Hanne Lien

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4

Organisasjonsnummer: 989932942
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mars kl. 09:00 til 27. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Karoline Drangsholt fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Eli Nøttestad og Randi Spangrud er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ny portløsning og nye gjerder

På forrige årsmøte ble det foreslått at styret skulle utarbeide et nytt forslag til adgangskontroll for sameiet og har derfor innhentet løsningsforslag og tilbud på dette.

Kostnad for den foreslåtte løsningen er:

Post 1. De 2 spesialportene: Kr 96.000.- eks mva.

Post 2. Ca 21m 2m høyt gjerde samt port ved søppeltømming: Kr 137.045.- eks mva.

Totalt Kr 233.045.- eks mva.

Leverandørens forbehold:

Forbehold mot konflikt med kabler og rør i graveområdet.

Forutsetter at vi kan lagre noen maskiner og utstyr på tomta, mens arbeidene pågår.

Vi setter opp midlertidig sikring mens vi holder på.

Adkomsten vil bli begrenset mens vi arbeider med portene, så det vil bli noe ulempe for beboerne.

Vedlegg: Skisse/bilde av områdene som er berørt.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**

Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Individuell avregning av energi og vann i boligsameiet

Sameiet forbruk av energi (fjernvarme og strøm) og vann blir i dag avregnet og fordeles på seksjonene etter enheten størrelse. Kostnadene for dette er inkludert i felleskostnadene.

Dette vil i mange tilfeller gi en skjev fordeling av kostnadene der enkelte subsidieres andres høyere forbruk.

I tillegg forventes det at det kommer et krav om individuell måling i EU-direktiv og styret ønsker å være i forkant av dette.

EU jobber for en bærekraftig fremtid. EU-kommisjonen satte et mål om 20 % energisparing av primærenergiforbruket i EU innen 2020. For å nå dette målet ble det formulert et energieffektiviseringsdirektiv (EED) med bindende tiltak for alle medlemsland. Direktivet stiller krav om mer effektiv produksjon, distribusjon, forbruk og forvaltning av energi.

Det formelle kravet om individuell måling og avregning omtales i artikkel 9 av direktivet. I de fleste av EUs medlemsland er det lovpålagt å innføre individuell måling i alle boliger. Man mener at EED også har EØS-relevans og at det dermed også vil bli innført i Norge om kort tid.

Forslag:

Ønsker årsmøtet at styret skal utarbeide forslag og innhente tilbud på en løsning for individuell avregning av vann og energi i sameiet?

Dersom årsmøtet sier ja til dette forslaget, må løsningsforslaget legges fram for et nytt årsmøte (ordinært eller ekstraordinært) som vil beslutte om dette skal innføres i sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at styret utarbeider et forslag og innhenter tilbud på løsning for individuell avregning av vann og energi.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 16
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Randi Spangerud (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Randi Spangerud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Dina Bratrein (17 stemmer)
Kaja Jacobsen (17 stemmer)
Sissel Hanne Lien (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Dina Bratrein
Kaja Jacobsen
Sissel Hanne Lien

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

NCC Construction AS
Region Nord/Vest Bygg
Ingvald Ystgaards veg 23

N-7047 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kåre Rypdal	05/8053/ oppgis ved alle henv.	Hans M. Wennesland	17.01.2007

Dyre Halses gate 4, Elvehavn Brygge
Del av deltrinn 5: Bygg N
Nybygg familieboliger med parkering
Anmodning om ferdigattest

Byggested:	**Dyre Halses gate 4**	Gnr.: **410**	Bnr.: **159**
Bygningsnummer:			
Ansvarlig søker:	**NCC Construction AS**		
Tiltakshaver:	**Nedre Elvehavn AS**		
Tiltaksart:	**Nybygg**		
Bygningstype:	**Boligbygning**		

Deres anmodning om ferdigattest er registrert mottatt byggesakskontoret 12.01.2007.

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

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

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

- nr. FBR IR 0633/05 - Rammetillatelse bygg N og O
- nr. FBR IP 0710/05 - Igangsettingstillatelse nr. 1
- nr. FBR IP 1731/05 - Igangsettingstillatelse nr. 2
- nr. FBR IP 3003/05 - Endring av tillatelse

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	05/8053	17.01.2007

Midlertidig brukstillatelse er gitt ved byggesakskontorets brev datert 27.06.2006.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Kåre Rypdal
saksbehandler

Kopi:
Nedre Elvehavn AS, TMV-Kaia 1, 7014 Trondheim
Svein Skibnes Arkitektkontor AS, Dronningens gate 66, 7012 Trondheim
Tilsynsgruppa, her

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

KOPI

Delegasjonssak nr: FBR FER 0596/08

NCC Construction AS
Ingvald Ystgaards veg 23

N-7047 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kåre Rypdal	05/8053 oppgis ved alle henvendelser	Hans Marcus Wennesland	20.02.2008

Dyre Halses gate 2, Elvehavn brygge
Del av deltrinn 5: Bygg O
Nybygg familieboliger
Ferdigattest

Byggested:	**Dyre Halses gate 2**	Gnr.: **410** Bnr.: **693**
Bygningsnummer:		
Ansvarlig søker:	**NCC Construction AS**	
Tiltakshaver:	**Nedre Elvehavn AS**	
Tiltaksart:	**Nybygg**	
Bygningstype:	**Boligbygning**	

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 15.02.2008.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

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

- nr. FBR IR 0633/05 - Rammetillatelse bygg N og O
- nr. FBR IP 2010/05 - Igangsettingstillatelse nr. 1
- nr. FBR IP 3010/05 - Godkjent endring av tillatelse
- nr. FBR IP 0158/06 - Igangsettingstillatelse nr. 2

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	05/8053	20.02.2008

Midlertidig brukstillatelse er gitt ved byggesakskontorets brev datert 02.11.2006.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Kåre Rypdal
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi m/ vedlegg:
Nedre Elvehavn AS, TMV-Kaia 1, 7014 Trondheim

Kopi u/ vedlegg:
Svein Skibnes Arkitektkontor AS, Dronningens gate 66, 7012 Trondheim

R 560ad

Arkivsaksnr: 01/34649

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NEDRE ELVEHAVN, ELVEHAVN BRYGGE

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Målet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelsene er:

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

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

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder:	Område for boliger med tilhørende anlegg og barnehage
	Område for forretning og kontor
	Område for kombinert bolig, forretning og kontor
Offentlige trafikkområder:	
	Atkomstgate
	Gang- og plassareal
	Brygge
Offentlige friområder:	Park
Fellesområder:	Felles gang- og plassareal
	Felles grøntområde
Spesialområde:	Privat småbåthavn

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 Høyde på bebyggelse
Høyden på bebyggelsen skal ikke overstige den kotehøyden som er angitt på plankartet.

3.1-2 Utforming av bebyggelse
Bebyggelsen skal gis høy arkitektonisk kvalitet og et felles uttrykk i form og materialbruk. Det skal være variasjon i oppbygging av volumer og fasadeflater. Store fasadeflater bør brytes opp ved å kombinere fasadematerialer og/eller ved sprang i fasadelivet.
Fasadematerialer og utforming skal godkjennes særskilt av bygningsmyndigheten.
Balkonger kan utkrages ut over annen formålsangivelse, maksimum 1,5 meter fra fasadeliv, men ikke i 1. etasje.
Takoppbygg tillates ikke, med unntak av heishus med høyde maksimum 1 meter.

3.1-3 Boligmiljø
Det skal bygges varierte boligtyper og boligstørrelser. Det skal tilstrebes gjennomgående leiligheter med lys fra to himmelretninger.

3.1-4 Utomhusanlegg
Alle utomhusanlegg skal gis en bymessig og robust utforming med høy kvalitet på materialbruk og utforming. Områdene skal opparbeides med anlegg for leik og opphold og med grøntanlegg. Utomhusplan for opparbeiding av alle ubebygde områder skal følge søknad om rammetillatelse for bebyggelse og godkjennes som del av denne.

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

3.1-5 Atkomst til parkeringskjeller
Atkomst til parkeringskjeller skal være som vist med pil på plankartet.

3.1-6 Parkering
Parkeringsdekningen for bil skal være :
Minimum 1 plass pr bolig større enn 60 m²
Minimum 0,3 plass pr bolig mindre enn 60 m²
I tillegg 1 gjesteparkeringsplass pr 10 boliger
Maksimum 1 plass pr. 100 m² areal for forretning og kontor

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

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

3.1-7 Lokalisering av renovasjonsanlegg og trafoanlegg
Renovasjonsanlegg, trafostasjoner og understasjoner skal integreres i bygningsmassen eller

lokaliseres under terreng

3.1-8 *Modell*

Ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det foreligge en modell i fast målestokk som viser hvordan hvert byggeområde er satt i en helhetlig sammenheng med området forøvrig.

3.2 Områder for boliger, generelt

Områdene skal nyttes til boliger med tilhørende anlegg.
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene og slik at avstanden mellom ytterevegger ikke er mindre enn 8 meter. De to øverste etasjene skal trekkes inn slik at maksimum 80% av grunnflaten bebygges. Bebyggelsens 2. etasje kan krage ut over offentlig gangareal, friområde og fellesareal der det er vist som kombinert arealbruk på plankartet. Søyler eller andre fundament i offentlig trafikkareal skal plasseres i samsvar med opparbeidelsesplan for disse arealene, jf § 4.1-2.

3.3 Områder for boliger, bestemmelser til område A1-7

3.3-1 *Arealbruk*

Bebyggelsens 1. etasje kan nyttes til parkering og 1., 2. og 3. etasje kan nyttes til allmennyttig- og/eller næringsformål.

3.3-2 *Utnyttelse*

Tillatt bruksareal skal:
- i hvert av områdene A1, A3, A5 og A7 ikke overskride 2 450 m² T-BRA
- i hvert av områdene A2, A4 og A6 ikke overskride 2 850 m² T-BRA

3.3-3 *Utforming,*

1. og 2. etasje utformes sammenhengende med bebyggelsen i tilliggende E-felt som en sokkelbygning og 3. etasje skal holdes delvis åpen slik at utnyttelsen i 3. etasjes plan i område A2 A4 og A6 ikke overstiger 60%.

3.4 Område for boliger med barnehage, område A8-12

3.4-1 *Arealbruk*

Bebyggelsens 1 etasje kan nyttes til næringsformål som skal orienteres mot den mellomliggende felles plassen.

3.4-2 *Utnyttelse*

Tillatt bruksareal skal:
- i hvert av områdene A8 og A12 ikke overskride 5 050 m² T-BRA
- i område A9 ikke overskride 5 250 m² T-BRA
- i område A10 og A11 tilsammen ikke overskride 5 250 m² T-BRA

3.4-3 *Utforming*

I område A8-12 skal 1. etasje i den ene av de to blokkene holdes delvis åpen og slik at utnyttelsen av etasjen ikke overstiger 35%.

3.4-4 *Krav om etablering av barnehage*

I område A11 skal det etableres barnehage i 1. etasje. Barnehagen med skal etableres

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

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

3.5-1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal
i hvert av områdene E 2, E3 og E4 ikke overskride 1 400 m² T-BRA

3.5-2 Arealbruk
Området skal nyttes til boliger, kontor og forretning. Boliger skal fortrinnsvis lokaliseres mot sør og/eller vest. Det kan tillates etablert lokaler for bydelsaktiviteter og andre servicefunksjoner som skal betjene nærområdet.

3.5-3 Felles takterrasser
På sokkelbyggets tak skal det etableres felles uteareal for beboerne for opphold og lek. Området skal opparbeides med grøntareal og anlegg for opphold og lek.

Felles takterrasse på E2 skal være felles for boliger i A1, A2 og E2.
Felles takterrasse på E3 skal være felles for boliger i A3, A4 og E3.
Felles takterrasse på E4 skal være felles for boliger i A5, A6, A7 og E4.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Fellesbestemmelser

4.1-1 Utforming
Trafikkområdene skal utformes med en bymessig standard med høy og robust kvalitet på utforming og materialbruk. Ferdig planert høyde skal ikke overstige den kotehøyden som er angitt på plankartet. Områdene skal utformes med den inndeling i kjøre- og gangareal og den trebeplanting som er vist på plankartet.

4.1-2 Plankrav
Anleggene skal opparbeides i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune

4.1-3 Rekkefølgekrav
Arealene skal være opparbeidet før brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet gis.

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

4.3 Gang- og plassareal
Arealet skal opparbeides slik at det kan etableres sykkelruter gjennom området fram til undergang under Dyre Halses gate i vest og planlagt brukryssing over samme gate ved i nordøst ved atkomstgate.
Plassarealet i vestenden av kjørevegen skal utformes slik at det kan fungere som snuplass for kjøretøy.

4.4 Brygge

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

§ 5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

5.1-1 Utforming

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

5.1-2 Plankrav

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

5.1-3 Rekkefølgekrav

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

§ 6 SPESIALOMRÅDE, PRIVAT SMÅBÅTANLEGG I SJØ

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

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

§ 7 FELLES OMRÅDER

7.1 Utforming

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

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

7.2 Rekkefølgekrav

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

7.3 Forvaltning

Fellesområdene skal være felles for alle beboerne innenfor planområdet.

7.4 Uteareal for barnehage i T3

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

§ 8 PLANKRAV FOR FELT C1 OG C2

8.1 Fellesbestemmelser

8.1-1 Krav om bebyggelsesplan

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

8.1-2 Generelle bestemmelser

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

8.1-3 Rekkefølgekrav

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

8.2 Område C1 (se også §8.3)

8.2-1 Arealbruk

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

8.2-2 Utnyttelse

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

8.2-3 Utforming

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

8.2-4 Felles takterrasser

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

8.2-5 Parkering

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

8.3 Område C2 (se også §9.3)

8.3-1 Utnyttelse og arealbruk

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

8.3-2 Offentlig trafikkareal, gangveg og torg

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

§ 9 ØVRIGE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Støy

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

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

9.2 Forurensing i grunnen

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

9.3 Midlertidig regulering, krav om samtidig opparbeidelse

9.3-1 Område C1

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

9.3-2 Område C2

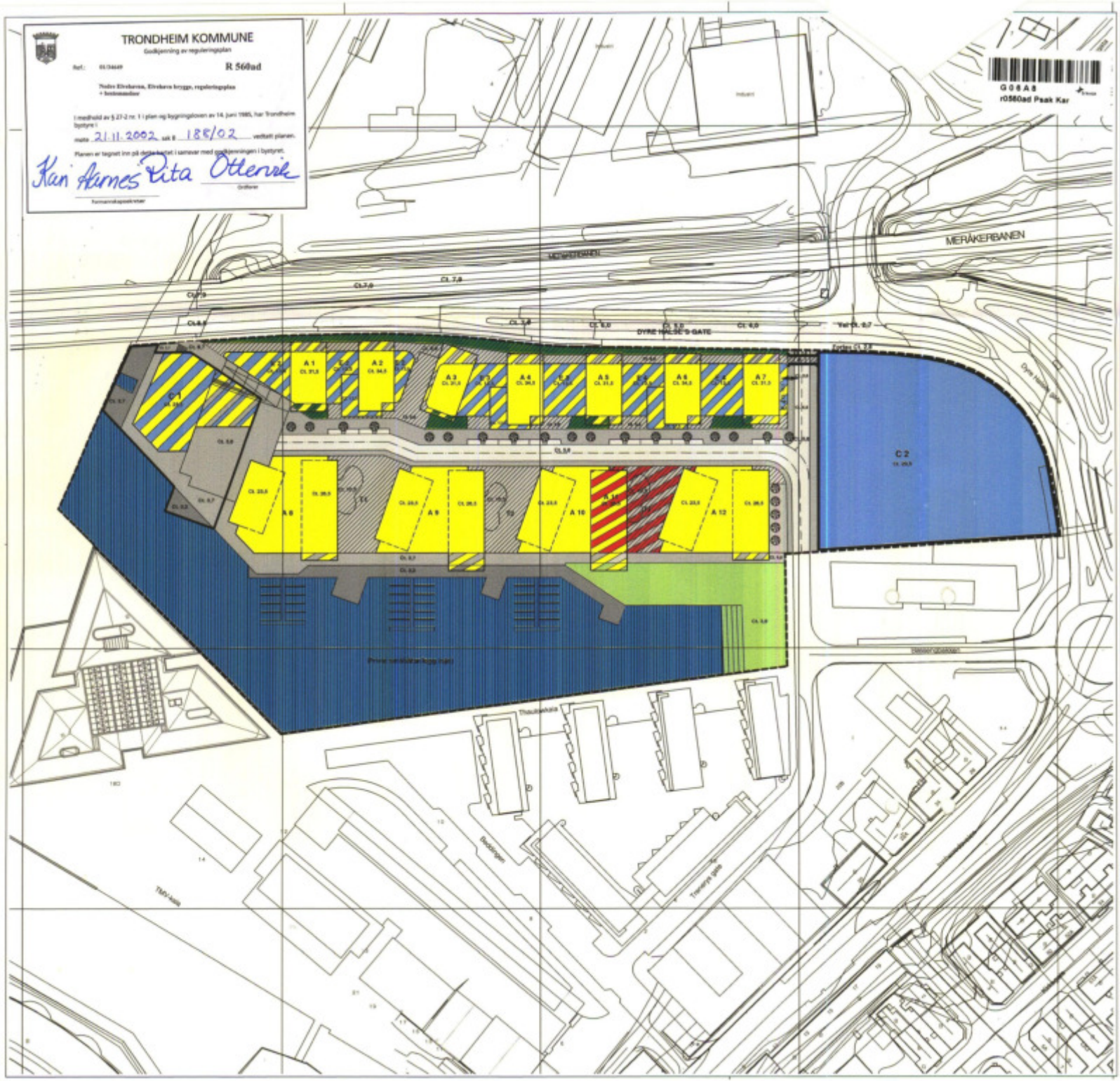
Før det gis byggetillatelse for boligbebyggelse innenfor planområdet skal det være etablert midlertidig gangveg fra regulert atkomstgate til undergang ved Dyre Halses gate som beskrevet i §8.3-2, første ledd. Vegen skal opparbeides i henhold til plan godkjent av kommunen. Den øvrige del av området kan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

Bystyrets vedtak av 21.11.2002 er som følger:
Vedtak:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Nedre Elvehavn, Elvehavn brygge.

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

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



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 013449 R 560ad

Nedre Elvehavna, Elvehavn brygge, reguleringsplan + bestemmelser

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i møte 21.11.2002 sak 188/02 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på detaljkartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Kari Aarnes Rita Ottervik

Formannskapssekretær — Ordfører

G08A8
r0560ad Paak Kar

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

SOSIKODING I PARENTES

BYGGEOMRÅDER (100) (Pbl. § 25, 1.ledd nr.1)
- Områder for boliger (110)
- Områder for boliger (blokkbeb.) (113)
- Områder for forretning/ kontorbebyggelse (130)
- Områder for industri/lager (140)
- Områder for offentlig bebyggelse (160)
- Områder for allmennyttig formål , barnehage (172)

LANDBRUKSOMRÅDER (200) (Pbl. § 25, 1.ledd nr.2)
- Områder for jord- og skogbruk (210)
- Områder for gartneri (230)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300) (Pbl. § 25, 1.ledd nr.3)
- Gate (311)
- Parkering (333)
- Gang/sykkel/plassareal (320)
- Brygge
- Annen veggrunn (319)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400) (Pbl. § 25, 1.ledd nr.4)
- Park/turveg (410)
- Vann (460)

FAREOMRÅDER (500) (Pbl. § 25, 1.ledd nr.5)
- Høyspenningsanlegg (510)
- Nettstasjon

SPESIALOMRÅDER (600) (Pbl. § 25, 1.ledd nr.6)
- Privat småbåtanlegg(sjø) (619)
- Kommunaltekniske anlegg (621)
- Bevaringsområder
- Friluftsområder (613)
- Restriksjonsområde/fraskt

FELLESOMRÅDER (700) (Pbl. § 25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel/parkering (710)
- Felles lekeareal (750)
- Felles grøntanlegg (760)
- Felles gang- og plassareal (750)

FORNYELSESOMRÅDER (800) (Pbl. § 25, 1.ledd nr.8)

KOMBINERTE FORMÅL (900) (Pbl. § 25, 2.ledd)
- Område for bolig/ forretning/kontor
- Områder for bolig/allmennyttig formål, barnehage

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal opphøres
- Byggegrense
- Restriksjonsområde
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje veg
- Anvisning av avkjørsel
- Eksist. trær som skal bevares
- Eksist trær som skal fjernes
- Tre som skal plantes

0 10 20 30 40 50

EKVIDISTANSE 1 m

TILLATT ANT. ETASJER ER ANGITT MED TALL I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR NEDRE ELVEHAVN - ELVEHAVN BRYGGE

560ad

MÅLESTOKK: 1:1000

KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Område E1.1 ny kotehøyde, endret			bensinstasjon på kartet	10.10.02	TK
formål: Nord-aust: Ny undergang. Kort kotehøyder. Ny utkjørsel.	22.04.02	TK			
Forenkling plankartet, endret					

SAKSBEHANDLING FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	DATO	SIGN.
Bygningsrådet	22.05.02	TK
Utlegging til offentlig ettersyn	11.06 – 12.07.02	TK
Bygningsrådet/Teknisk utvalget	28.10.02	TK
Miljø- og Byutviklingskomiteen	07.11.02	
Godkjent i Bystyret	21.11.02	

Planen er utarbeidet av:

SVEIN SKEINES ARKITEKTKONTOR AS

REGULANR.

TEGN: TK SAKSBEH.

DATO: 24.12.2001 TK

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000



TRONDHEIM KOMMUNE

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

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

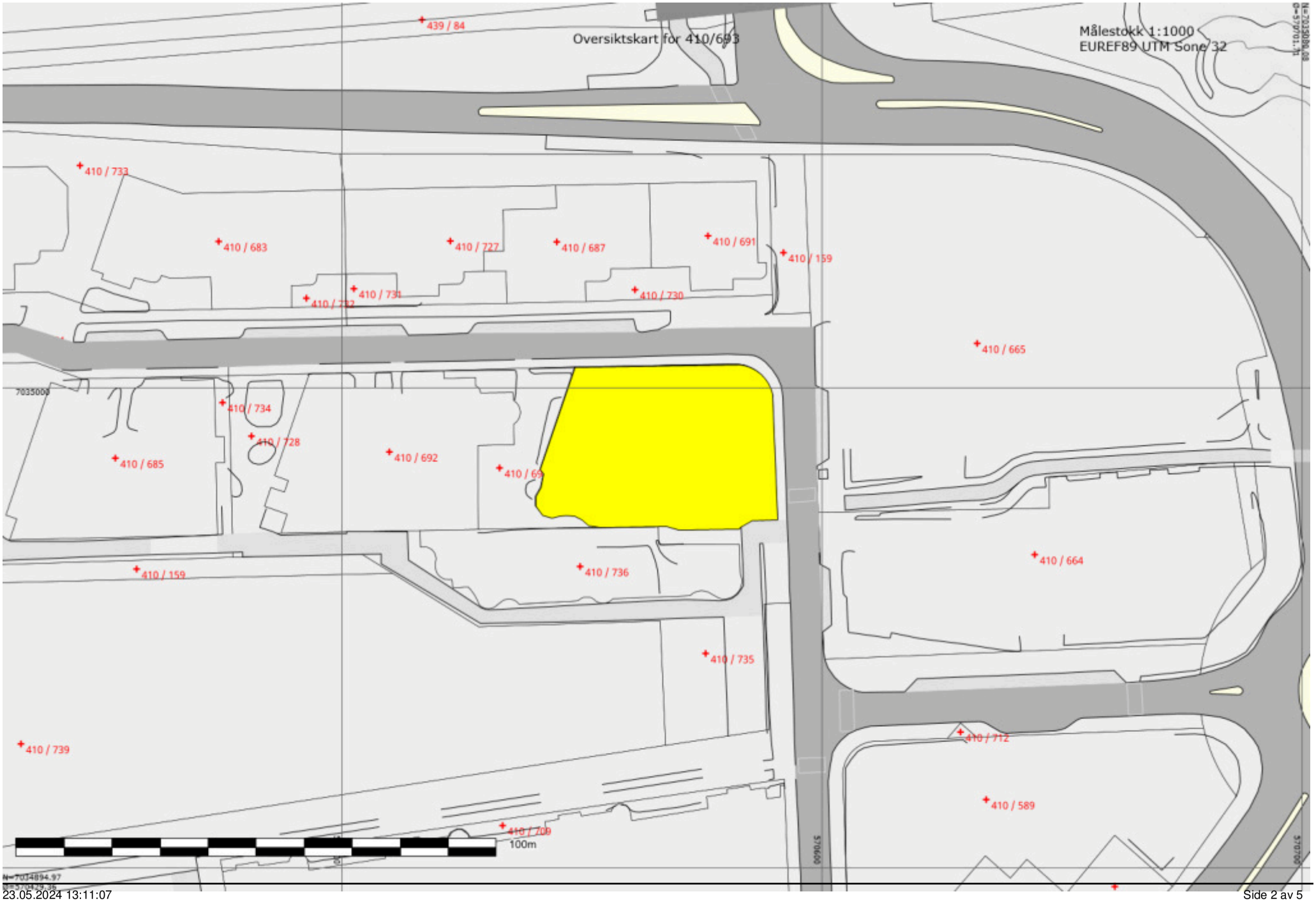
Trondheim

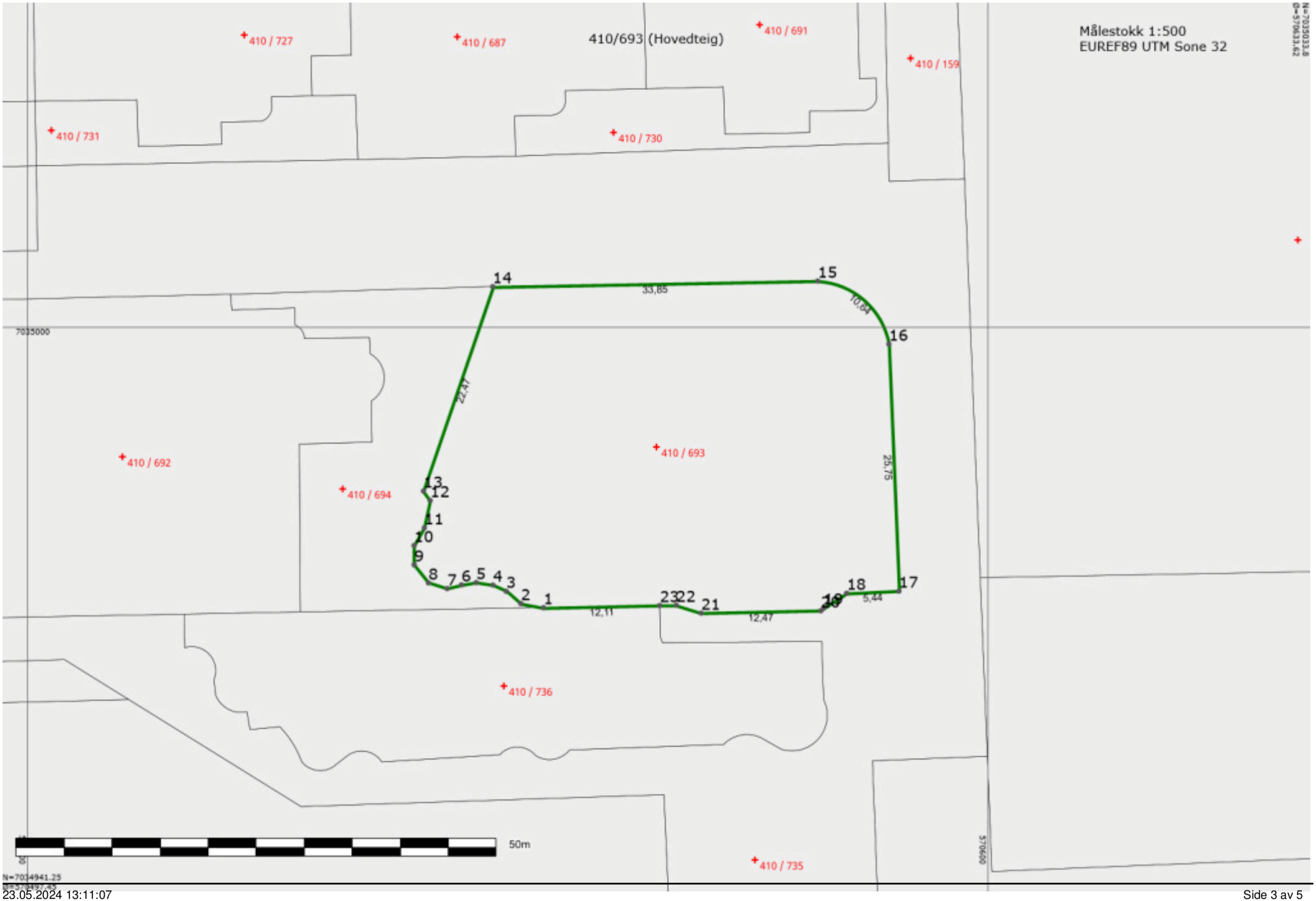
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**410**	**693**	**0**	**6**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 410/693
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
439 / 84
410 / 732
410 / 683
410 / 727
410 / 687
410 / 691
410 / 159
410 / 731
410 / 730
410 / 665
410 / 734
410 / 728
410 / 685
410 / 692
410 / 664
410 / 736
410 / 735
410 / 739
410 / 712
410 / 589
410 / 709
100m


410/693 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
410 / 727
410 / 687
410 / 691
410 / 159
410 / 731
410 / 730
410 / 692
410 / 693
410 / 694
410 / 736
410 / 735
7035000
570600
33,85
70,04
22,47
25,75
12,11
12,47
5,44
50m

Areal og koordinater

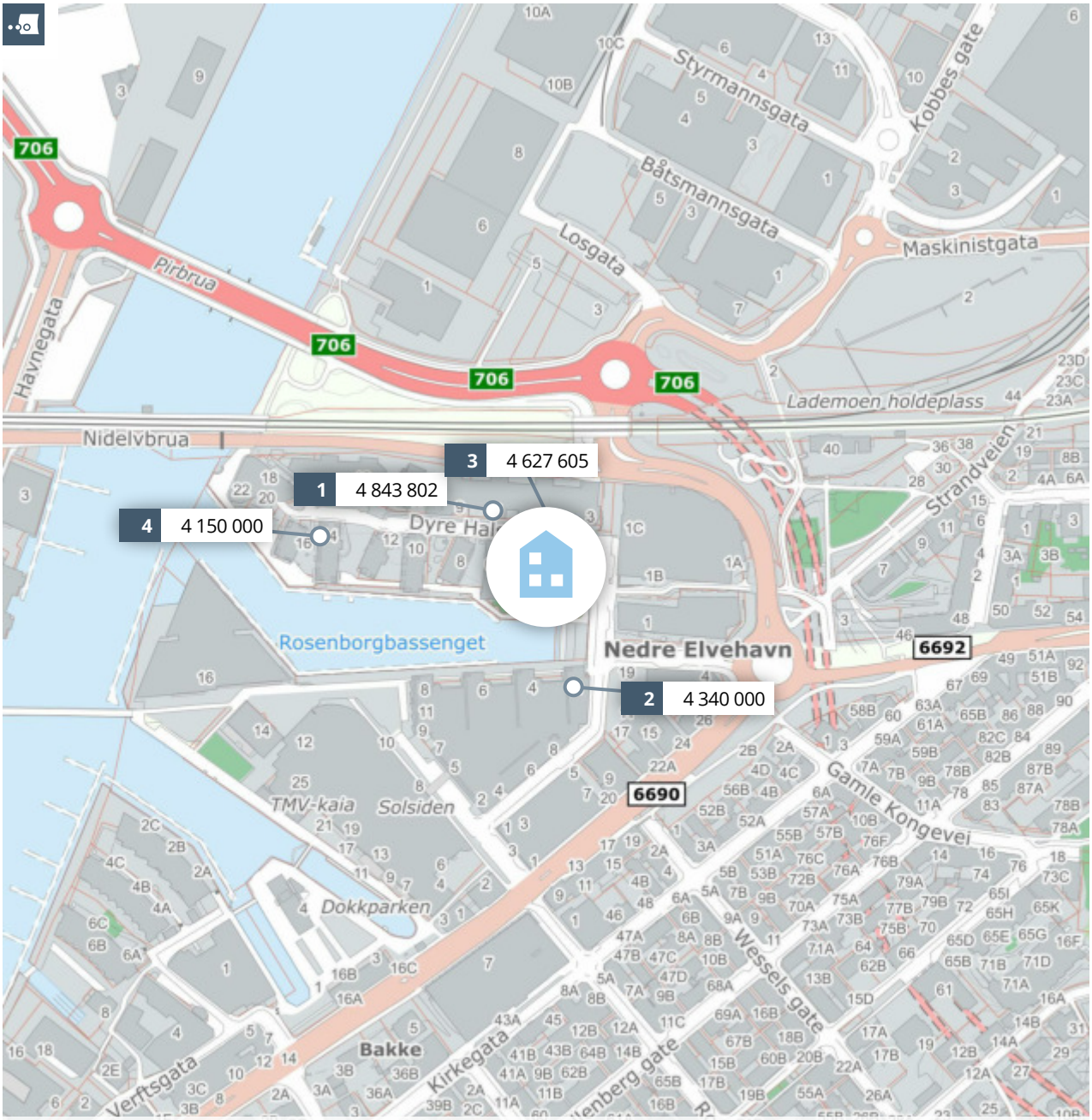
Areal: 1532,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034987,52 Øst: 570565,54

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034970,81	570553,77	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			2,40	Ikke hjelpelinje		10	
2	7034971,24	570551,41	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			1,98	Ikke hjelpelinje		10	
3	7034972,51	570549,89	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			1,53	Ikke hjelpelinje		10	
4	7034973,16	570548,51	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			1,76	Ikke hjelpelinje		10	
5	7034973,42	570546,77	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			1,56	Ikke hjelpelinje		10	
6	7034973,18	570545,23	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			1,54	Ikke hjelpelinje		10	
7	7034972,79	570543,74	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			2,04	Ikke hjelpelinje		10	
8	7034973,39	570541,79	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			2,39	Ikke hjelpelinje		10	
9	7034975,27	570540,31	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			2,01	Ikke hjelpelinje		10	
10	7034977,28	570540,29	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			2,13	Ikke hjelpelinje		10	
11	7034979,12	570541,36	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			2,91	Ikke hjelpelinje		10	
12	7034981,97	570541,97	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			1,20	Ikke hjelpelinje		10	
13	7034982,95	570541,27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			22,47	Ikke hjelpelinje		10	
14	7035004,23	570548,48	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	

			33,85	Ikke hjelpelinje		10	
15	7035004,81	570582,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	8,00
			10,64	Ikke hjelpelinje		10	
16	7034998,26	570589,73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			25,75	Ikke hjelpelinje		10	
17	7034972,53	570590,78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			5,44	Ikke hjelpelinje		10	
18	7034972,31	570585,34	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			2,82	Ikke hjelpelinje		10	
19	7034970,79	570582,96	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			0,44	Ikke hjelpelinje		10	
20	7034970,48	570582,65	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			12,47	Ikke hjelpelinje		10	
21	7034970,24	570570,18	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			2,71	Ikke hjelpelinje		10	
22	7034971,06	570567,60	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			1,72	Ikke hjelpelinje		10	
23	7034971,03	570565,88	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			12,11	Ikke hjelpelinje		10	



Meglers verdivurdering

DYRE HALSES GATE 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 14.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hans Christian Espenes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dyre Halses gate 4, 7042 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 410 BNR 693 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 1

Verdivurdert til

3 580 000

6 088	3 586 088	73 265
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	5 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	3 063
Formue	26 356
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dyre Halses gate 7 53 m² 2006 8. etg 2 sov	25.04.2025	3 850 000	**3 840 000**	1 003 802	4 843 802	**91 392**
2 Thaulowkaia 2 57 m² 2002 4. etg 1 sov	01.10.2024	4 490 000	**4 340 000**	0	4 340 000	**76 140**
3 Dyre Halses gate 2 55 m² 2006 3. etg 2 sov	15.05.2024	4 590 000	**4 620 000**	7 605	4 627 605	**84 138**
4 Dyre Halses gate 14 55 m² 2007 1. etg 2 sov	29.05.2024	4 150 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**75 455**

Tiltalende og moderne leilighet med svært god beliggenhet på Solsiden. Leiligheten har en herlig balkong med utsikt mot kanalen og sol fra formiddag til tidlig ettermiddag. Heisen tar deg opp til en felles takterrasse med utsikt, hvor sola kan nytes hele dagen. Her bor du midt i smørøyet med nærhet til alt av servicetilbud, så vel som gode turmuligheter langs promenaden ved fjorden. Gang- og sykkelavstand til sentrum, Bakklandet, Lade og flere av byens studiesteder. Dyre Halses tilbyr fin balanse mellom byliv og rolig bomiljø

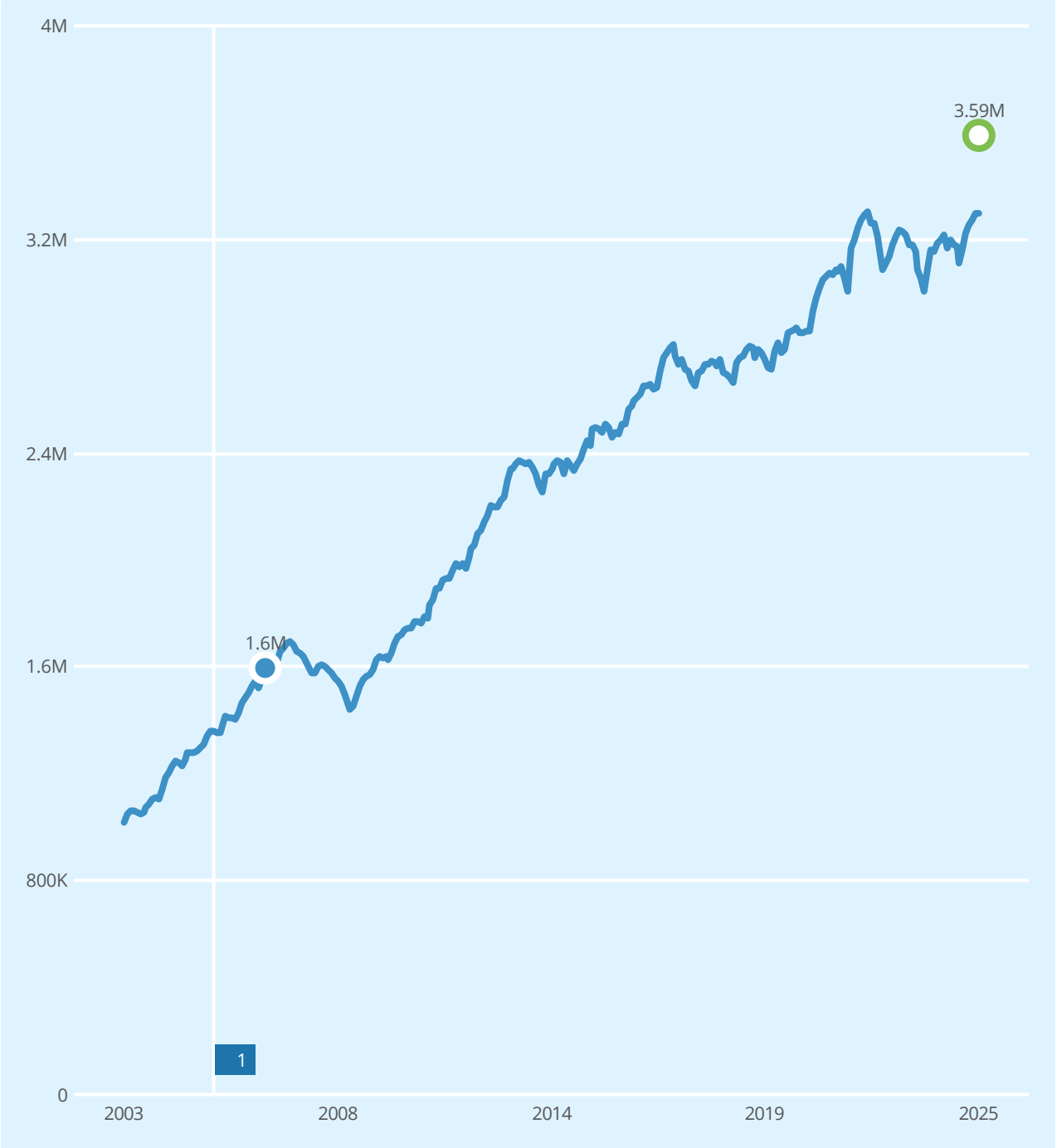
Leiligheten har entré, bad, soverom, ekstra rom, stue og kjøkken. Stue/kjøkken ligger i åpen løsning med plass for både spisebord og sofa. Deler av stuen er innredet med et ekstra rom som i dag benyttes som soverom og har vært utleid for kr 7500,- pr mnd inneværende år

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
21.09.2006		21.09.2006	-	1 595 000	-	1 595 000

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 1 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

6.2M
6.0M
5 790 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
46
dager

Leiligheter solgt i LADEMOEN 1 grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

4.0M
3.9M
3 887 000 Salgspris i snitt
3 821 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

79 623 LADEMOEN 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

73 265 Dyre Halses gate 4
Totalpris 3 590 000

68 052 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Dyre Halses gate 4
Gnr. 410 Bnr. 693 Snr. 6 i Trondheim kommune

Oppdragsnummer:
114-24-0168

Meglerforetak: Trondheim Eiendomsmegling as

Saksbehandler: Hans Christian Espenes

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 94 00 16 60

E-post: hans.christian.espenes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater

Notater